



ПРОГРАММНЫЕ ПОДХОДЫ К ВОСПРОИЗВОДСТВУ И ВОССТАНОВЛЕНИЮ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

Н. Ю. Малова, Я. В. Калустян, Е. В. Михалева

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

2, ул. Державина, Макеевка, ДНР, 286123.

E-mail: natali8703@rambler.ru

Получена 09 ноября 2020; принята 27 ноября 2020.

Аннотация. В статье рассмотрена сущность физического и морального износа, накапливаемого жилыми объектами. Проанализирован жилищный фонд по степени благоустройства, а также уровню накопленного износа в разрезе городов и районов Донецкой Народной Республики. Обоснована необходимость разработки и реализации программных документов, направленных на восстановление и воспроизводство жилых объектов Республики. Выполнен SWOT-анализ факторов, влияющих на проведение работ по капремонту и реконструкции жилых зданий. Определены эффекты от энергосберегающих мероприятий при реализации Программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда для всех заинтересованных субъектов. Предложено использовать опыт России при определении механизма аккумулирования необходимых средств для восстановления жилищного фонда, а именно – осуществлять финансирование части затрат за счет средств собственников жилых помещений.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилые объекты, программные подходы, воспроизводство, восстановление.

ПРОГРАМНІ ПІДХОДИ ДО ВІДТВОРЕННЯ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ ДОНЕЦЬКОЇ НАРОДНОЇ РЕСПУБЛІКИ

Н. Ю. Малова, Я. В. Калустян, К. В. Михальова

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

2, вул. Державіна, Макіївка, ДНР, 286123.

E-mail: natali8703@rambler.ru

Отримана 09 листопада 2020; прийнята 27 листопада 2020.

Анотація. У статті розглянуто сутність фізичного і морального зносу, що накопичується житловими об'єктами. Проаналізовано житловий фонд за ступенем благоустрою, а також рівнем накопиченого зносу в розрізі міст і районів Донецької Народної Республіки. Обґрунтовано необхідність розробки та реалізації програмних документів, спрямованих на відновлення і відтворення житлових об'єктів Республіки. Виконано SWOT-аналіз факторів, що впливають на проведення робіт з капремонту та реконструкції житлових будівель. Визначено ефекти від енергозберігаючих заходів при реалізації Програми реконструкції та капітального ремонту житлового фонду для всіх зацікавлених суб'єктів. Запропоновано використовувати досвід Росії при визначенні механізму акумулювання необхідних коштів для відновлення житлового фонду, а саме – здійснювати фінансування частини витрат за рахунок коштів власників житлових приміщень.

Ключові слова: житловий фонд, житлові об'єкти, програмні підходи, відтворення, відновлення.

PROGRAM APPROACHES TO THE REPRODUCTION AND RESTORATION OF RESIDENTIAL FACILITIES OF THE DONETSK PEOPLE'S REPUBLIC

Nataliia Malova, Yana Kalustyan, Ekaterina Mikhaliyova

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavina Str., Makiivka, Donetsk Region, 86123.

E-mail: natali8703@rambler.ru

Received 09 November; accepted 27 November.

Annotation. The essence of physical and moral deterioration of residential facilities is considered in the article. The housing stock is analyzed by the degree of improvement, as well as the level of accumulated depreciation in the context of cities and districts of the Donetsk People's Republic. The need to develop and implement program documents aimed at the restoration and reproduction of residential facilities in the Republic is justified. A SWOT analysis of factors affecting the performance of major repairs and reconstruction of residential buildings was performed. The effects of energy-saving measures in the implementation of the Program of reconstruction and capital repairs of the housing stock for all stakeholders are determined. It is proposed to use the experience of Russia in determining the mechanism for accumulating the necessary funds for the restoration of the housing stock, namely, to finance part of the costs at the expense of the owners of residential premises.

Keywords: housing stock, residential objects, program approaches, reproduction, restoration.

Формулировка проблемы

В течение последнего десятилетия в жилищном хозяйстве произошло значительное количество реформ, направленных на повышение уровня социально-экономического развития региона, внедрение альтернативных форм управления жилищным фондом, активизацию процессов демонополизации в жилищно-коммунальной сфере, внедрение некоторых ресурсо- и энергосберегающих технологий, прочие. Теоретические обоснования учёных в данной сфере были успешно перенесены в практику хозяйствования, однако остаются нерешёнными проблемы накопленного и накапливаемого износа жилищного фонда, нарушения нормативных сроков эксплуатации многоквартирных жилых домов, недостаточности финансирования капитального ремонта, реконструкции и восстановления жилищных объектов. Указанные проблемы отягощаются разрушением жилищного фонда в регионе физически в результате боевых действий.

Анализ последних исследований и публикаций

Научно-методологические основы воспроизводства и восстановления жилищного фонда

заложены в работах В. С. Балицкого, А. Н. Болотских, И. М. Гаврилова, Я. А. Гусенцовой, А. С. Левачева, И. П. Марушкина, Н. А. Осадчей, Е. А. Перьковой, В. П. Подживотова, и других. Авторы А. М. Асаул, С. Н. Булгаков, Е. Ж. Гордина, Е. М. Коршунова, Н. Г. Насонкина, А. Е. Рогожников, И. М. Салуквадзе, В. Г. Севка, В. Г. Тарасюк обосновали методические подходы к увеличению жилищного фонда городов и повышению жилищной обеспеченности их населения за счет нового строительства современного комфортного жилища и восстановления существующего жилищного фонда.

Цель статьи

Целью статьи является рассмотрение направлений улучшения технического состояния многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, за счет формирования и внедрения механизма финансирования восстановления и капитального ремонта изношенного жилищного фонда, в котором часть затрат на капитальный ремонт и восстановительные работы жилых домов будет покрываться за счет средств собственников квартир.

Основной материал

Конституция любого современного цивилизованного государства предусматривает гарантию неприкосновенности жилища и содействие государства в вопросах обеспечения его граждан жильём [1–5].

Под жилым домом понимается жилое здание капитального типа, построенное с соблюдением требований, установленных законодательством, иными нормативными правовыми актами, предназначенное и пригодное для постоянного проживания людей и принятое в эксплуатацию в установленном порядке. В свою очередь, жилой дом является элементом более сложной структуры – жилищного фонда.

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории государства. Жилое помещение предназначено для проживания граждан [7].

Жилищный фонд разнообразен по техническому состоянию и архитектурно-планировочным решениям из-за возведения домов в различные периоды развития проектного дела, совершенствования со временем строительных технологий, материалов, конструкций. Отметим, что физические, архитектурные, конструкторские характеристики жилого дома во многом зависят от социально-политических целей жилищного строительства.

На протяжении всего периода эксплуатации жилые дома подвержены воздействию различных факторов, которые можно разделить на внешние и внутренние. К внешним факторам воздействия относят климатические условия, биологических вредителей, давление земной коры, последствия шумового, химического, радиоактивного воздействия и прочие. К внутренним – физические нагрузки, колебания внутренних температур, уровня влажности, технические повреждения и прочие.

Под влиянием указанных факторов жилой дом и его конструктивные элементы теряют свои первоначальные технические и эксплуатационные качества, теплозащитные и звукоизоляционные возможности, ухудшается их внешний вид, то есть накапливается износ.

Согласно Ведомственным строительным нормам

«Правила оценки физического износа жилых зданий» [8] под физическим износом

конструкций, технических устройств и домов в целом подразумевается потеря ими первоначальных технико-эксплуатационных показателей (прочности, устойчивости, надёжности и т. д.) в результате действия природно-климатических, технических факторов и жизнедеятельности человека.

В течение всего срока эксплуатации жилищный фонд постепенно теряет свою потребительскую ценность за счет накопления не только физического износа, но и морального. Моральный износ наступает независимо от физического и характеризуется снижением или потерей функциональных качеств зданий, возникающих вследствие изменения социальных потребностей и требований.

К признакам морального износа жилого здания относятся: несоответствие планировки квартир современным требованиям и нормам; несоответствие инженерного оборудования, наружных панелей дома современным требованиям и нормам; недостаточный уровень благоустройства районов и микрорайонов и другие.

Определения степени износа осуществляется путем проведения визуального и инструментального обследования жилых зданий и сооружений [8].

По итогам обследования составляется акт, согласно утверждённым в регионе (или отдельном населённом пункте) образцам, а также акт о фактическом техническом состоянии объекта [11]. Акты передаются органам местного самоуправления, которые принимают решения о проведении ремонтных работ, сносе, реконструкции, расселении и прочие.

С целью уменьшения уровня износа, увеличения эффективного срока службы жилых зданий внедряются различные формы воспроизводства и восстановления жилищного фонда. Действующие нормативные документы предоставляют возможность использования целого ряда терминов, характеризующих процесс воспроизводства жилых объектов, таких как «новое строительство», «капитальный ремонт», «реконструкция», «модернизация» и прочие.

В настоящее время жилищный фонд в Донецкой Народной Республике составляет 25 580 жилых домов, общей площадью 35,44 млн м². При этом 9 843 (38,48 %) жилых

зданий построено в период до 1950 годов, 11 515 домов (45,02 %) – в период с 1951 по 1970 гг., 4 222 дома (16,5 %) – за период с 1971 по 2012 гг.

По степени благоустройства жилые дома Республики можно условно разделить на три вида, которые разнятся наличием инженерных систем и коммуникаций в жилом доме (как, например, наличие централизованного отопления, водоснабжения, канализации, ванной и др.).

Согласно данным технического паспорта на 2018 г. количество домов, оборудованных водопроводом, составило 19 424 домов (75,93 %), канализацией – 16 614 (64,95 %), горячим водоснабжением – 1 772 (6,93 %) домов, централизованным отоплением – 12 363 домов или

48,33 % от общего количества жилищного фонда, газоснабжением – 12 036 домов, что составляет 47,05 %.

В настоящее время количество полностью благоустроенных домов составляет 10 351 домов (40,46 %), частично благоустроенных – 7 232 (28,27 %), неблагустроенных – 7 997 (31,26 %) (рисунок 1).

За последние годы наметилась устойчивая тенденция роста объема ветхого жилищного фонда. Этот процесс связан с объективным фактором естественного старения и ветшания жилищного фонда. Кроме того, ситуация усугубляется повреждением жилья в прифронтовых районах населенных пунктов Республики (рисунок 2).

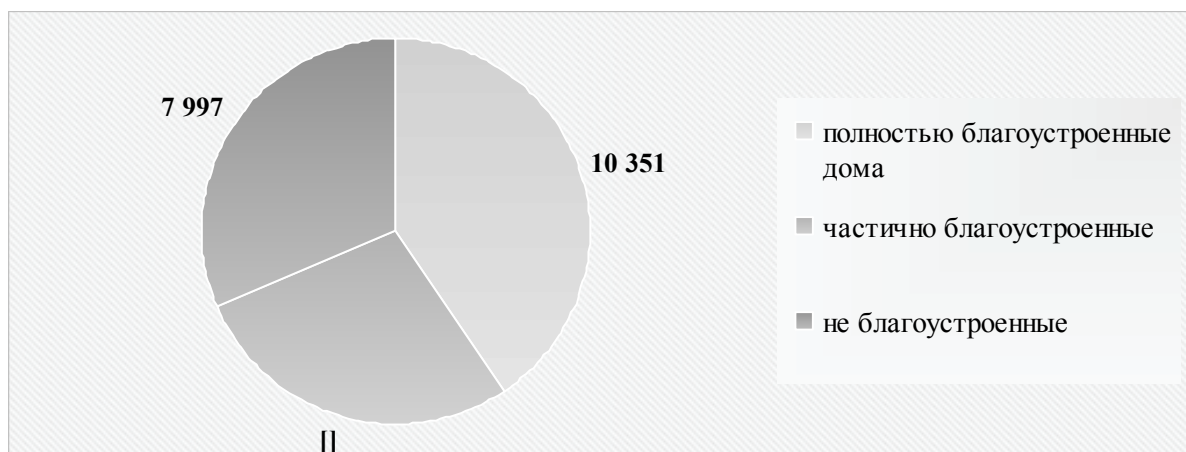


Рисунок 1 – Жилые дома ДНР по степени благоустройства.

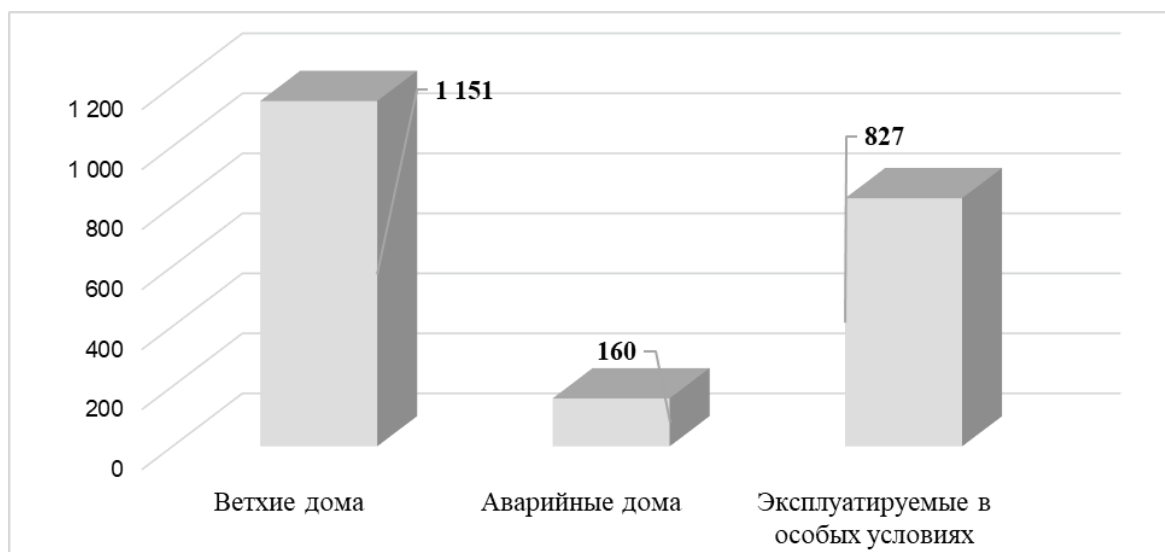


Рисунок 2 – Ветхий и аварийный жилищный фонд ДНР.

Большинство жилых домов нуждается в капитальном ремонте или реконструкции. При этом необходимо отметить, что основными проблемами общего имущества жилых домов сегодня являются: обветшание конструкций кровель и перекрытий, износ гидроизоляции конструкций подвальных помещений, недостаточная теплоизоляция фасадов, потеря теплотехнических характеристик ограждающих конструкций зданий и их частичное повреждение из-за влажности, разрушение балконов, изношенность и моральная старость внутридомового инженерного оборудования, морально устаревшая система горячего водоснабжения, отсутствие необходимого оборудования для учета и регулирования потребления ресурсов и их экономии.

Данные о количестве ветхого и аварийного жилья в разрезе городов и районов в Донецкой Народной Республике за 2019 год представлены в таблице 1.

Таким образом, на сегодняшний день перед администрациями городов и районов Республики стоит проблема старения жилищного фонда и невозможности его восстановления и обеспечения безопасной эксплуатации только за счет текущих расходов. Учитывая постоянное увеличение объемов невыполненного текущего и капитального ремонта жилищного фонда, существенно увеличивается опасность возникновения многочисленных аварийных ситуаций, несущих в свою очередь опасность для проживания граждан в жилых домах. Непринятие

Таблица 1 – Данные о ветхом и аварийном состоянии многоквартирных домов (МКД)

№п/п	Город	Аварийный МКД	Ветхий МКД
1	Донецк	4	286
2	Горловка	24	660
3	Дебальцево	3	3
4	Докучаевск	0	0
5	Енакиев	68	153
6	Углегорск	1	7
7	Харцызск	0	0
8	Зугрэс	0	0
9	Иловайск	0	0
10	Ждановка	2	1
11	Кировское	0	0
12	Макеевка	0	0
13	Снежное	20	20
14	Торез	37	21
15	Шахтерск	0	0
16	Ясиноватая	0	0
17	Амвросиевский р-н	0	0
18	Новоазовский р-н	0	0
19	Старобешевский р-н	1	0
20	Тельмановский р-н	0	0
Всего по Республике		160	1151

действенных мер по улучшению состояния жилищного хозяйства Донецкой Народной Республики в настоящее время может привести к возникновению системного кризиса в секторе жилищно-коммунального хозяйства.

С целью функционирования систем жизнеобеспечения населения Донецкой Народной Республики в течение 2018 года Минстроем ДНР совместно с администрациями городов и районов был выполнен комплекс мероприятий, направленных на проведение работ по эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жилищного фонда в большей степени за счет поставок товарно-материальных ценностей гуманитарного назначения.

Минстрой ДНР выделил товарно-материальные ценности гуманитарного назначения на ремонтные работы: более 100 км трубной продукции, 212 насосов, 10 км кабельной продукции, 45 тыс. листов шифера, 202 тыс. кв. м рубероида, 179 куб. м пиломатериалов, 4,8 тыс. тонн концентрата минерального «Галита» и 2,5 тыс. тонн реагентов для водоподготовки.

В рамках Программы по подготовке к отопительному сезону, эксплуатации и ремонту объектов жизнеобеспечения, социальной сферы и жилищного фонда Минстроем ДНР было выделено 2 040,74 м² поливинилхлоридных (ПВХ) конструкций для выполнения работ по установке пластиковых окон на многоквартирных жилых домах Донецкой Народной Республики.

В ходе проведения ремонтных работ к осенне-зимнему периоду подготовлено 23 248 дома, в т. ч. 12 415 жилых домов с централизованным отоплением и 1 862 объектов социальной сферы, в т. ч. 1 490 с централизованным отоплением. Отремонтировано мягкой кровли 231 309 м² на 1 610 домах, шиферной кровли 103 166 м² на 2 929 домах, проведен ремонт сетей централизованного отопления 57 546 п. м на 7 844 домах, ремонт систем холодного водоснабжения 34 484 п. м на 276 домах и горячего 12 075 п. м на 463 домах.

Для улучшения технического состояния многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, в т. ч. аварийных и ветхих домов, в 2018 году Минстроем ДНР была разработана Республиканская отраслевая программа «Развитие

жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики на 2019 год», которая включает мероприятия по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Донецкой Народной Республики [13].

Реализация Программы позволит снизить общий физический износ жилых домов, предупредить рост количества ветхих и аварийных домов и их общей площади в Республике, повысить качество условий проживания населения.

Главная цель Программы – улучшение технического состояния многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, в т. ч. аварийных и ветхих домов.

Приоритетными направлениями реализации Программы являются:

- 1) безопасные и благоприятные условия проживания граждан в жилых домах;
- 2) соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам инженерных сетей.

Для оценки внутренних и внешних факторов, влияющих на проведение работ по выполнению работ капитального характера в МКД Республики, использован SWOT-анализ, результаты которого отражены в таблице 2.

Для достижения указанной цели планируется выполнение мероприятий, направленных на решение следующей задачи:

- проведение капитального ремонта жилых домов с неудовлетворительным техническим состоянием и высоким уровнем износа;
- обеспечение сохранности жилищного фонда, снижение физического износа жилых домов и продление срока их эксплуатации;
- улучшение технического состояния жилых домов;
- снижение затрат на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

В результате реализации мероприятий Программы будут созданы безопасные и благоприятные условия проживания граждан в 1 042 жилых домах, расположенных на территории Донецкой Народной Республики.

Программа станет эффективным инструментом для решения указанных проблем, окажет

Таблица 2 – SWOT-анализ факторов, влияющих на проведение работ по выполнению капремонта

Сильные стороны	Слабые стороны
1. Опыт работы предприятий 2. Создание рабочих мест, с привлечением опытных специалистов 3. Наличие постоянных поставщиков материалов 4. Большая социальная значимость	1. Низкий уровень качества услуг жилищно-коммунального хозяйства 2. Неудовлетворительное техническое состояние жилых домов 3. Отток квалифицированных специалистов
Возможности	Угрозы
1. Проведение мероприятий по ремонту многоквартирных жилых домов 2. Расширение перечня, предоставляемых жилищных услуг 3. Снижение текущих эксплуатационных затрат	1. Повышение аварийности на объектах жилищного хозяйства, связанное с нарастающим износом основных фондов 2. Тариф не возмещающий затраты 3. Не выделение бюджетных средств

позитивное влияние на состояние жилищного фонда, социальное благополучие общества.

Направление развития жилищного хозяйства, включающего жилищный фонд, – это создание надлежащих условий проживания в многоквартирных жилых домах, повышение эффективности эксплуатации основных конструктивов и инженерных систем в жилых домах ДНР, то есть обеспечение безопасного и комфортного проживания граждан.

Приоритетные направления развития жилищного хозяйства Донецкой Народной Республики представлены в таблице 3.

При реализации предусмотренных конкретных мероприятий планируется обеспечить:

- продление сроков эксплуатации отдельных элементов конструкций жилых домов;

- снижение уровня износа жилых домов;
- создание более комфортных условий проживания населения путем повышения надежности и качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, в т. ч. снизит количество обращений граждан по вопросам эксплуатации домов;
- приведение жилых домов в нормативное состояние и соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- снижение потерь энергоресурсов.

В целом состояние жилищно-коммунального хозяйства – это один из тех вопросов, который волнует абсолютное большинство населения, постоянно находится в центре общественного внимания и является одним из приоритетных

Таблица 3 – Приоритетные направления развития ЖКХ ДНР

№п/п	Приоритет	Мероприятия по выполнению
1	Предотвращение прогрессирующего физического и морального износа объектов жилищного фонда	Капитальный ремонт основных конструктивов многоквартирных жилых домов, в т. ч. аварийных и ветхих
	Безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных жилых домах	
	Соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам инженерных сетей	

направлений социальной политики государства. Однако все накопившиеся проблемы решить только за счет развития отрасли невозможно. В связи с этим очевидна необходимость проведения реформы в отрасли, которая была начата в начале двухтысячных годов в Украине. Изучив опыт реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и результаты реформ административно-территориальных единиц Республики, Минстром ДНР разработана Программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства до 2023 года, целью которой является достижение эффективного управления и функционирования всей инженерной инфраструктуры при постоянном повышении качества и доступности услуг ЖКХ.

Программой предусмотрено преобразовать процессы: [13]

- системы управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- ценообразования и финансирования отрасли;
- социальной политики в сфере потребления и оплаты жилищно-коммунальных услуг; республиканской нормативной правовой базы в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- государственного контроля деятельности субъектов хозяйствования в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Реализация Программы реформирования ЖКХ ДНР до 2023 года и мероприятий, предусмотренных Программой развития жилищно-коммунального хозяйства, при условии их финансирования на сумму 5,9 млрд руб., предусматривает в том числе:

- капитальные ремонты, модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства – 1,95 млрд руб.;
- обновление 173 единиц специализированной техники – 760,2 млн руб.;
- ежегодная компенсация разницы в тарифах на сумму 3 млрд руб.;
- ежегодная компенсация начисленных льгот в сумме 189 млн руб.

Для обеспечения реформирования и развития подведомственных отраслей Минстром ДНР совместно с профильным Комитетом Народного Совета по социальной и жилищной политике

разрабатываются и обсуждаются проекты: Жилищного кодекса ДНР; Градостроительного кодекса ДНР; закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»; закона «О водоснабжении и водоотведении»; закона «О теплоснабжении» [14].

Работа по совершенствованию законодательно-нормативной базы в настоящее время является одной из наиболее актуальных задач, так как существующая законодательная база в сфере восстановления и воспроизводства жилых объектов и ее методическое сопровождение характеризуются противоречивостью, наличием большого количества документов, которые полностью или частично дублируют друг друга.

Отметим также, что следующим чрезвычайно важным в современных социально-экономических условиях моментом, который должен найти отражение в программных документах Республики по восстановлению жилья, является принцип энергосбережения и повышения энергоэффективности зданий.

Различные эффекты от энергосберегающих мероприятий Программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда будут выгодны всем субъектам сферы жилищного хозяйства, а именно для:

- 1) собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) управляющей организации;
- 3) поставщиков коммунальных услуг.

Как видно из таблицы 4, все субъекты хозяйствования получают в полной мере социально-экономический, производственный, экологический и связанные эффекты.

В качестве экономических эффектов от реализации энергоэффективных мероприятий в процессе восстановления и воспроизводства жилых объектов оцениваются: годовая и суммарная экономия на приобретении энергоресурсов всеми потребителями в ценах соответствующих лет. Оценивается как сумма произведений объемов экономии конечной энергии по каждому мероприятию программы на соответствующие цены энергоносителей. Экономия затрат на оплату энергоносителей по приборам учета включается в оценку эффекта; годовая и суммарная за срок действия программы экономия населения на оплату энергоресурсов в ценах соответствующих лет.

Таблица 4 – Эффекты от энергосберегающих мероприятий при реализации Программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда

№ п/п	Вид эффекта	Субъект хозяйствования, получающий выгоду	Полученный результат
1	Социально-экономический эффект	Собственник	<ul style="list-style-type: none"> – снабженность жилищно-коммунальными услугами на высоком уровне; – снижение стоимости приобретаемых энергоресурсов
		Управляющая компания	<ul style="list-style-type: none"> – снижение потребления энергоресурсов на единицу производимой продукции уменьшает нагрузку перекрестного субсидирования на промышленность; – повышается энергоэффективность производимой продукции при ее использовании
2	Производственный эффект	Исполнитель коммунальных услуг, управляющая компания	<ul style="list-style-type: none"> – снижение пиковых нагрузок приводит к снижению риска аварий; – повышению качества энергии; – снижению потерь энергии; – минимизации инвестиций в расширение сети; – снижению сетевых тарифов; – приводит к снижению цен на энергию и мощность на оптовом рынке электроэнергии; – снижение потребления электроэнергии населением на освещение в вечернем пике
3	Экологический эффект	Все субъекты хозяйствования	снижение потребления электрической и тепловой энергии в зимнее время, что приводит к разгрузке наиболее дорогих и «грязных» электростанций и котельных, работающих на мазуте и низкокачественном угле
4	Связанные эффекты	Все субъекты хозяйствования	внимание к проблемам энергосбережения приводит к повышению озабоченности проблемами общей эффективности системы - технологии, организации, логистики на производстве, системы взаимоотношений, платежей и ответственности в ЖКХ, отношения к домашнему бюджету у граждан

В условиях ограниченности ресурсов для реализации мероприятий по восстановлению и воспроизводству жилищного фонда важную роль играет определение механизма аккумуляции необходимых средств.

При условии взятия за основу опыта российских коллег, финансирование части затрат на

капитальный ремонт МКД может осуществляться за счет средств собственников жилых помещений. При этом необходимо учесть следующие организационные моменты (рисунок 3).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на

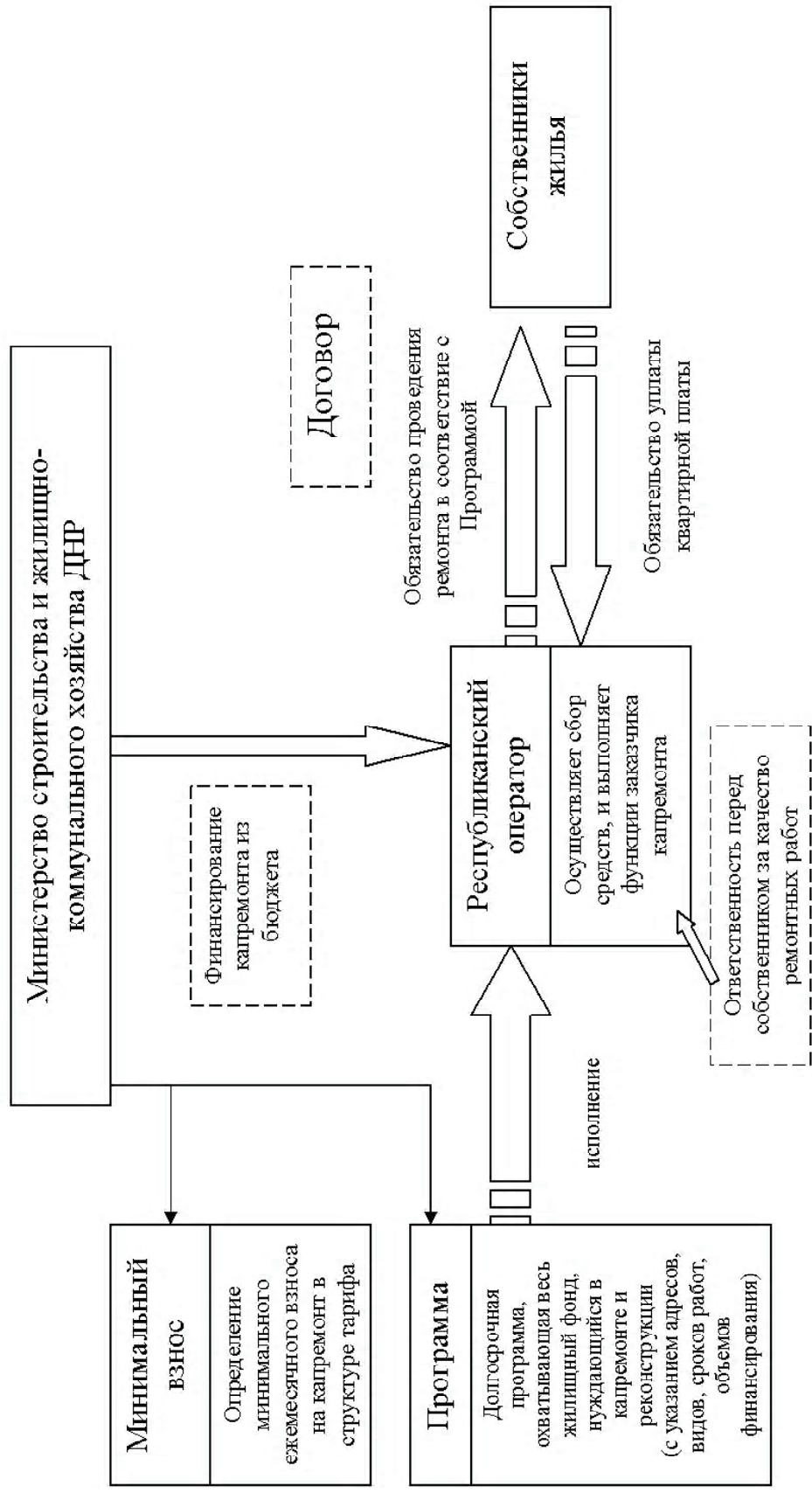


Рисунок 3 – Концептуальная схема финансирования капитального ремонта жилых зданий.

специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом.

В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено программой капитального ремонта.

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

В качестве Республиканского оператора может рассматриваться структурное подразделение в составе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР. В качестве функций и задач Республиканского оператора целесообразно обосновать следующие:

- аккумуляция взносов, которые выплачиваются владельцами жилищ, расположенных в многоквартирных жилых домах, на случай капитального ремонта (путем перечисления отчислений из тарифа квартирной платы);
- выполнение обязанностей технического заказчика строительных работ по капремонту

совместной собственности многоквартирных жилых домов;

- для обеспечения своевременного осуществления капитального ремонта совместной собственности многоквартирного жилого дома РО вступает во взаимодействие со структурами государственной власти и структурами местного самоуправления;
- осуществление покрытия расходов для осуществления капитального ремонта совместной собственности в рамках финансов, которые накоплены в фонде капитального ремонта с использованием (в случае возникновения такой потребности) средств, привлеченных из других источников, среди которых может быть и государственный/местный бюджеты.

Выводы

Таким образом, в статье обоснована необходимость перераспределения затрат на проведения ремонтных и восстановительных работ на всех заинтересованных участников процесса, что позволит снизить нагрузку на бюджет, а также повысить социальную ответственность жителей домов.

На основании изученного опыта развитых стран авторами предложено внедрить механизм финансирования, при котором часть затрат на капитальный ремонт и восстановительные работы жилых домов будет покрываться за счет средств собственников квартир. Учитывая сложную социально-экономическую ситуацию в Республике, предусмотрено вместо введения дополнительной статьи затрат в тариф разделить отчисления по статье «Ремонт дома» на два направления – «Текущий ремонт» и «Капитальный ремонт».

Литература

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]. Официальная страница. Режим доступа : <http://www.constitution.ru/>.
2. Конституция Донецкой Народной Республики [Электронный ресурс]. Официальная страница. Режим доступа : <https://dnrsovet.su/konstitutsiya/>.
3. Конституція України [Електронний ресурс] : Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1996. № 30.

References

1. The Constitution of the Russian Federation [Electronic resource]. Official page. Access mode : <http://www.constitution.ru/>. (in Russian)
2. The Constitution of the Donetsk People's Republic [Electronic resource]. Official page. Access mode : <https://dnrsovet.su/konstitutsiya/>. (in Russian)
3. Law dated 06.28.1996 No. 254k / 96-VR [Electronic resource] : Constitution of Ukraine. In: *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*. 1996. No. 30. C. 141. Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/>

- C. 141. Режим доступа : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
4. Всеобщая декларация прав человека [Электронный ресурс] : Документ от 10.12.1948 № 995_015 // ООН; Декларація, Міжнародний документ від 10.12.1948. Режим доступа : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_015.
 5. Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод [Электронный ресурс] : измененная и дополненная Протоколами № 11 и № 14, вступившими в силу 1 июня 2010 г. // Совет Европы. Режим доступа : <https://www.coe.int/ru/web/compass/the-european-convention-on-human-rights-and-its-protocols>.
 6. Міжнародний пакт про громадянські і політичні права [Электронный ресурс] : Документ от 23.03.1976 № 995_043. Режим доступа : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_043.
 7. Жилищный кодекс РФ [Электронный ресурс] : кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc-LAW_51057/.
 8. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий [Электронный ресурс]. Введ. 1987-07-01 / Э. Ш. Шифрина, С. Н. Нотенко, А. Г. Ройтман. М. : Прейскурантиздат, 1988. Режим доступа : <http://www.ocenchik.ru/docs/3.html>.
 9. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов ; 3-е изд., исправл. СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
 10. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений [Электронный ресурс]. Введен впервые ; введ. 2003-08-23 / ФГУП «КТБ ЖБ», ГУП «НИИЖБ», ГУП «ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко», ГУП «НИИ Мосстроя». М. : ГОССТРОЙ РОССИИ, 2004. Режим доступа : <http://files.stroyinf.ru/Data1/40/40510/>.
 11. СН РК 1.04-04-2002. Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений [Электронный ресурс]. Взамен ВСН 57-88 ; введ. 2006-12-26 / Казахстанский многопрофильный институт реконструкции и развития при КарГПУ. Алматы : Kazgor. 2003. Режим доступа : http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30002427.
 12. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Электронный ресурс] : приказ Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства №76 от 17.05.2005 ; действует с 2006-02-02 // Лига ЗАКОН. [2010]. Режим доступа : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE11207.html.
 13. Минстрой ДНР разработал программу развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] // МИНСТРОЙ ДНР. [show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text). (in Ukrainian)
 4. Document dated 10.12.1948 No. 995_015 [Electronic resource] : Universal Declaration of Human Rights. In: *Declaration, International document dated 10.12.1948*. Access mode : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_015. (in Russian)
 5. Amended and supplemented by Protocols No. 11 and No. 14, which entered into force on June 1, 2010 [Electronic resource] : European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms. In: *The Council of Europe*. Access mode : <https://www.coe.int/ru/web/compass/the-european-convention-on-human-rights-and-its-protocols>. (in Russian)
 6. Document dated 03.23.1976 No. 995_043 [Electronic resource]. In: *International pact about huge and political rights*. Access mode : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_043. (in Ukrainian)
 7. Code of the Russian Federation of December 29, 2004 N 188-FZ [Electronic resource]. In: *Housing Code of the Russian Federation*. Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc-LAW_51057/. (in Russian)
 8. Shifrina, E. Sh.; Notenko, S. N.; Roitman A. G. VSN 53-86 (p). Rules for assessing the physical deterioration of residential buildings [Electronic resource]. M. : Price list, 1988. Access mode : <http://www.ocenchik.ru/docs/3.html>. (in Russian)
 9. Asaul, A. N.; Ivanov, S. N.; Starovoitov, M. K. Economics of real estate [Text] : textbook for universities; 3rd ed., corrected. SPb. : ANO «IPEV», 2009. 304 p. (in Russian)
 10. FSUE «KTB ZhB»; State Unitary Enterprise «NIIZHB»; State Unitary Enterprise «TsNIISK im. V. A. Kucherenko»; State Unitary Enterprise «Research Institute Mosstroy». SP 13-102-2003. Rules for the inspection of bearing building structures of buildings and structures [Electronic resource]. M. : GOSSTROY RUSSIA, 2004. Access mode : <http://files.stroyinf.ru/Data1/40/40510/>. (in Russian)
 11. Kazakhstan Multidisciplinary Institute for Reconstruction and Development at the KarSPU. SN RK 1.04-04-2002. Inspection and assessment of the technical condition of buildings and structures [Electronic resource]. Almaty: Kazgor. 2003. Access mode: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30002427. (in Russian)
 12. Order of the State Committee of Ukraine on Housing and Communal Services [Electronic resource] : About the consolidation of the Rules for Utrimannya Budinkiv and Pribudinki Territories. Access mode : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE11207.html. (in Ukrainian)
 13. The Ministry of Construction of the DPR has developed a program for the development of the housing and communal services industry [Electronic

- [2020]. Режим доступа : <https://minstroy-dnr.ru/minstroj-dnr-razrabotal-programmu-razvitiya-otrasli-zhilishchno-kommunalnogo-hozyajstva>.
14. Доклад Сергея Наумца об итогах работы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства за 2018 год [Электронный ресурс] // МИНСТРОЙ ДНР. [2018]. Режим доступа : <https://dnrsovet.su/doklad-sergeya-naumtsa-ob-itogah-raboty-ministerstva-stroitelstva-i-zhilishhno-kommunalnogo-hozyajstva-za-2018-god/>.
- resource]. In: *MINISTRY OF THE DPR*. [2020]. Access mode : <https://minstroy-dnr.ru/minstroj-dnr-razrabotal-programmu-razvitiya-otrasli-zhilishchno-kommunalnogo-hozyajstva>. (in Russian)
14. Report by Sergei Naumts on the results of the work of the Ministry of Construction, Housing and Utilities for 2018 [Electronic resource]. In: *MINISTRY OF THE DPR*. [2018]. Access mode : <https://dnrsovet.su/doklad-sergeya-naumtsa-ob-itogah-raboty-ministerstva-stroitelstva-i-zhilishhno-kommunalnogo-hozyajstva-za-2018-god/>. (in Russian)

Малова Наталия Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда, усовершенствование государственной жилищной политики.

Калустян Яна Валентиновна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: обеспечение социально-экономического развития города, управление недвижимостью разного функционального назначения.

Михалева Екатерина Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: разработка программ и стратегий устойчивого социально-экономического развития.

Малова Наталія Юріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економічна ефективність реконструкції житлового фонду, удосконалення державної житлової політики.

Калустян Яна Валентинівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення соціально-економічного розвитку міста, управління нерухомістю різного функціонального призначення.

Міхальова Катерина Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: розробка програм і стратегій сталого соціально-економічного розвитку.

Malova Nataliia – Ph.D. (Economics), Associate Professor, Economics, Expert Determination and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: economic efficiency of the housing stock reconstruction, improvement of the state housing policy.

Kalustyan Yana – Ph.D. (Economics), Associate Professor, Economics, Expert Determination and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the economic and social development of the city, property management of various functional purpose.

Mikhailiova Ekaterina – Ph.D. (Economics), Associate Professor, Economics, Expert Determination and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: programs for sustainable socio-economic development.