

УДК 332.8

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Савиных П.А.

*Магистрант 2 курса кафедры экономики
ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»
Киров, Россия*

Тимкина Т.А.

*Мл. научный сотрудник кафедры экономики, ст. преподаватель
ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»
Киров, Россия*

Аннотация

В статье представлены теоретические аспекты и нормативно-правовая база, характеризующая переход от безвозмездного пользования коммунальными услугами к полной компенсации затрат. Изучены современные данные количества отремонтированных домов, в соответствии с определены основные проблемы функционирования жилищно-коммунального ремонта.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилищно-коммунальные услуги, многоквартирные дома, частная собственность, финансирование.

MAJOR REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS IN THE KIROV REGION

Savinykh P. A.

*Student of the faculty of construction 4th year
Vyatka state University*

Kirov, Russia

Timkina T.A.

*Jr. Researcher of the Department of Economics, senior lecturer
Vyatka state University*

Kirov, Russia

Annotation

The article presents the theoretical aspects and legal framework that characterizes the transition from gratuitous use of public services to full cost compensation. Modern data on the number of renovated houses have been studied, and the main problems of functioning of housing and communal repairs have been identified.

Keywords: capital repairs, housing and communal services, apartment buildings, private property, financing.

Существующая государственная система не обеспечивает должной эффективности функционирования жилищного фонда, что все чаще проявляется в растущем разрыве между стоимостью эксплуатации многоквартирных домов, направленной на обеспечение качества их функционирования и реальным состоянием этого качества. В последние годы были приняты многочисленные нормативные документы, обеспечивающие нормальное содержание зданий, но всестороннее понимание взаимосвязи различных видов деятельности с технико-экономическими решениями, в большинстве случаев, носит эмпирический характер, не подтвержденный строгим аналитическим обоснованием. Жилищный фонд в период существования Советского союза принадлежал государству, которое в свою очередь выступало инвестором и подрядчиком. Население являлись (нанимателями) и оплачивали лишь 2 % от суммарных затрат эксплуатацию многоквартирных домов [3]. Общие издержки на субсидирование жилищно-коммунального хозяйства были огромные и составляли около 7% ВВП [4]. Процесс перехода к рыночной экономике (1990г.) предполагал смену бюджетного финансирования и переход к полной оплате гражданами коммунальных услуг. При этом граждане из нанимателей жилья переходили в статус собственников, данный процесс определялся приватизацией, которую необходимо было провести в минимальные сроки, но процесс длился более 20

лет и в полной мере не завершился и сейчас. На 2019 год число приватизированных жилых помещений составило 1313 единиц (Таблица 1).

Таблица 1 - Приватизация жилищного фонда Кировской области в 2020 году [2]

| | |
|--|-------|
| Число приватизированных жилых помещений, единиц из них: | 1313 |
| Квартир | 1161 |
| комнат в коммунальных квартирах | 112 |
| Общая площадь приватизированных жилых помещений, кв.м. из них: | 54607 |
| Квартир | 50399 |
| комнат в коммунальных квартирах | 2026 |
| Число деприватизированных жилых помещений, единиц | 18 |
| Общая площадь деприватизированных жилых помещений, кв.м | 875 |

Процесс становления жилищно-коммунальной реформы начался с принятия закона «Об основах федеральной жилищной политики : закон РФ от 24 дек. 1992 г. № 4218-1. 2 Государственная целевая программа «Жилище» : утв. постановлением Правительства РФ от 20 июня 1993 г. № 595». В соответствии с ним были установлены цели, такие как развитие частной собственности, развитие конкуренции и привлечение внебюджетного финансирования. В период 1994-1998гг. утверждено постановление правительства, которое определило новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг. Процесс перехода должен был завершиться за 4 года, оплата услуг должна была увеличиваться на 20% каждый год.

Процесс перехода состоялся и на данный момент процесс оплаты коммунальных услуг происходит в 100% размере. Существующая государственная система не обеспечивает должной эффективности функционирования жилищного фонда, что все чаще проявляется в растущем разрыве между стоимостью эксплуатации многоквартирных домов, направленной на обеспечение качества их функционирования и реальным состоянием этого качества. В последние годы были приняты многочисленные нормативные документы, обеспечивающие нормальное содержание зданий, но всестороннее понимание взаимосвязи различных видов деятельности с технико-

экономическими решениями, в большинстве случаев, носит эмпирический характер, не подтвержденный строгим аналитическим обоснованием.

Рассмотрим более детально существующие проблемы:

1. Отсутствие планирования на региональном уровне, а именно эффективность капитального ремонта строится в соответствии со слаженной работой муниципалитетов, управляющих компаний и региональных операторов фонда капремонта. Проблема заключается в отсутствие методики работы трех структур, что тормозит сроки и качества предоставляемых услуг.

2. Нарушение закупок, то есть в соответствии с данными ФАС России за минувший год было зафиксировано 591 жалоб.

3. Дефицит подрядчиков, отсутствие конкуренции на различные виды работ дает отрицательный эффект, так в любом случае объект достанется одной фирме и качество работ снижается.

4. Низкая активность собственников, пассивная реакция населения, гражданская несознательность, может привести к халатности на местах, снижению качества выполненных работ. Контроль самого процесса позволил бы более ответственно выполнять работу подрядчику, а также за минимальные сроки исправить имеющиеся недочеты.

5. Изучение процедуры осуществления капитального ремонта многоквартирных жилых домов является приоритетной задачей, вследствие того, что более 60% жилых домов нуждаются в ремонте и реконструкции, так по данным аналитического отдела реформы ЖКХ, с 2019 года процент сбора за капитальный ремонт достиг рекордных показателей (Таблица 2).

Таблица 2 – Собираемость средств собственников по показателю капитального ремонта, млн. рублей [1]

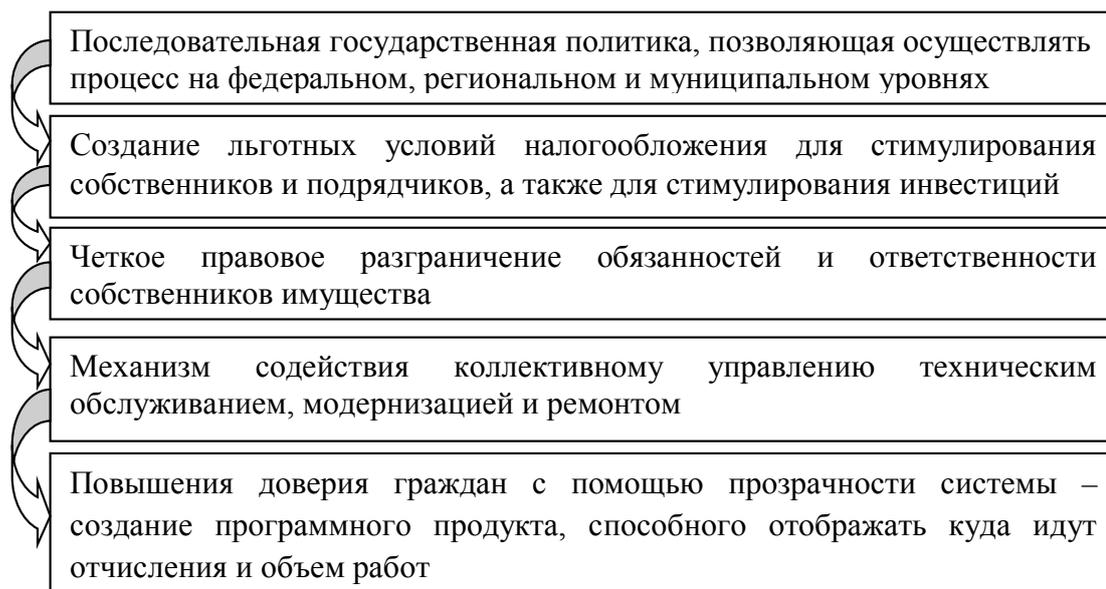
| Год | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Объем начислений | 26060 | 127025 | 165879 | 186323 | 191882 | 213275 | 214468 |
| Объем сборов | 17035 | 98042 | 142214 | 171621 | 182682 | 203714 | 206307 |

| | | | | | | | |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Процент сбора | 65% | 77% | 86% | 92% | 95% | 96% | 96% |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

На основании данных таблицы 2 можно сделать вывод, о растущей актуальности касаясь капитального ремонта многоквартирных домов, так с 2014 года собираемость выросла на 31%. Смета годовых расходов на такие капитальные ремонты в России до 2035 года колеблется в пределах от 220 млрд. руб. (при условии сверх физической коррекции накопленных проблем) до 1 трлн. руб. (при условии осуществления тщательного ремонта и утилизации энергоресурсов, сберегающие технологии и материалы) [5].

Большую часть энергетического комплекса занимает потребление жилищным сектором, а, следовательно, имеет большой потенциал для развития. С помощью государственного вмешательства (фиксированная плата за капитальный ремонт) возможно, повысить эффективность работы, что приведет к снижению платы за коммунальные услуги и снизит финансовую нагрузку с населения. Если рассматривать перспективы для государства, то можно отметить, что восполнение уже существующих энергетических мощностей, чем расходовать бюджетные средства на создания новых для удовлетворения потребностей в электроэнергии. Увеличение энергетической эффективности является более экономичным, чем строительство новых объектов, тем самым приводит к повышению эффективности использования энергии.

Анализ существующих методик эффективной политики позволил выявить основные этапы организации и финансирования капитального ремонта и энергетической эффективности благоустройства многоквартирных домов (Рис.1).



Составлено авторами

Рисунок 1 – Этапы повышения эффективности капитального ремонта и энергетической эффективности благоустройства многоквартирных домов

Основная проблема заключается в отношении самого населения к введению обязательных платежей. Первоочередной задачей по сей день является повышение доверия граждан. В рамках этой цели предлагается вовлеченности граждан (представителей кооператива, дома) в процесс контроля за управлением своим имуществом, распределение собранных средств, так как никакой госслужащий не знает истинных проблем каждого дома, а также будет способствовать своевременному принятию решений относительно их капитального ремонта. Если система будет понятна, отчисления в фонд будут регулярны, стабильность системы позволит привлекать инвесторов, после чего появляется возможность осуществления этапов (Рис.1), то есть государственные меры будут бессмысленны без положительного отношения самих граждан.

Плата за капитальный ремонт является необходимостью, вследствие неудовлетворительного состояния жилых помещений. Процесс оплаты и накопления коммунальных платежей, включая плату за капитальный ремонт

современная действительность. Инициативность населения позволит решить ряд проблем, а также сделает работу более эффективной.

Библиографический список:

1. Официальный сайт: реформа ЖКХ. Капитальный ремонт общего имущества МКД. – URL : [Аналитика | Реформа ЖКХ \(reformagkh.ru\)](http://reformagkh.ru)
2. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кировской области. – URL: https://kirovstat.gks.ru/storage/mediabank/Os_priv_gf_2019.htm
3. Хаметов Т. И. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта / Т. И. Хаметов, Ю. О. Толстых, С. Н. Букин // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2. – URL : <http://www.science-education.ru/116-12306>.
4. Ярмонова Е. Н. Общие направления реформирования жилищно-коммунальной отрасли: исторический аспект / Е. Н. Ярмонова // Наука 21 века: вопросы, гипотезы, ответы. – 2013. – № 2. – С. 126–133.
5. Financing Capital Repairs and Energy Efficiency Improvements in Russian Multi-family Apartment Buildings / European Bank for Reconstruction and Development. Moscow. 2012

Оригинальность 75%