**А.С. Разгуляева**,

студентка магистратуры

ЯрГУ им. П.Г. Демидова,

г. Ярославль, РФ

razgulyaevanastasia@mail.ru

**Проблемы применения государственно-частного партнерства при реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов**

**Problems of application of public-private partnership in the implementation of the program of capital repairs of apartment buildings**

**Аннотация**

В статье выявлены проблемы применения государственно-частного партнерства при реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов, с целью разработки мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности сферы ЖКХ. Привлечение частных инвесторов должно помочь в увеличении финансирования капитального ремонта МКД и решении проблем изношенности жилого фонда в России.

**Annotation**

The article reveals the problems of public-private partnership in the implementation of the program of capital repairs of apartment buildings, in order to develop measures to improve the investment attractiveness of the housing sector. The involvement of private investors should help to increase funding for major repairs of ICD and solve the problems of deterioration of the housing stock in Russia.

**Ключевые слова**:

Государственно-частное партнерство, капитальный ремонт многоквартирных домов, ЖКХ, финансирование ЖКХ.

**Keyword:**

Public-private partnership, capital repairs of apartment buildings, housing, housing and utilities financing.

Взаимодействие государства и частных структур имеются определенные сложности. Перечень задач по содержанию общего имущества очень велик, поэтому собственники обязаны определиться с тарифом на содержание и ремонт жилья исходя из реалий, чтобы управляющая компания имела возможность обеспечить проведение таких работ.

На данном этапе и возникает проблема. Из-за большой изношенности внутренних инженерных сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а так же, прогнивших крыш и разбитых фундаментов, объем работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД значительно увеличивается. Решить данную проблему можно за счет проведения капитального ремонта МКД.

Для управляющей компании капремонт – это возможность сэкономить средства. Но, не всегда коммунальщики получают качественно проведенные работы, которые не приходится переделывать. За качеством выполняемых работ следят представители управляющих компаний, муниципальных образований и собственники помещений многоквартирного дома. Итоговый акт по приёмке и завершению работ по капитальному ремонту общего имущества МКД подписывают представители собственников, управляющей компании, муниципальных образований, фонда капитального ремонта и подрядной организации.

Соответственно ООО «Управляющая компания ЛИРА» заинтересована в проведении капитального ремонта многоквартирных дом находящихся у нее на обслуживании. Но, деятельность Управляющих компаний, при решении вопросов о проведении капитального ремонта МКД ограничивается законодательством.

Так, в соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса РФ, Управляющая компания не имеет отношения к капитальному ремонту, если собственники выбирали в качестве способа формирования фонда капитального ремонта регионального оператора, так как региональный оператор будет определять очередность работ, подрядчика и стоимость работ[1]. Фактически введенная система капитального ремонта предполагает принудительный сбор денежных средств с собственников для ремонта их имущества. При «котловом» методе роль собственников в проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома минимальна. Все решения за них принимает региональный оператор.

Даже если в качестве владельца специального счета собственниками МКД выбрана Управляющая компания, решение о проведении капитального ремонта могут принимать только собственники. В данной ситуации Управляющая компания может только предложить собственникам дома проведение капитального ремонта, виды работ и рассчитать их стоимость, но последние слово за собственниками.

Таким образом, можно сказать, что Управляющая компания особо заинтересованное лицо в проведении капитального ремонта МКД, находящихся у нее в управлении, но на законодательном уровне не может быть его инициатором.

Другой проблемой при проведении капитального ремонта является большая задолженность по взносам на капремонт, как со стороны собственников – частных лиц, так и муниципальных организаций. Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах по Ярославской области в 2016 году составила 24621,6 тыс. кв. м., при 100% собираемости общая сумма взносов на капитальный ремонт составит 1,9 млрд. руб. При этом, 12% площадей в МКД находятся в муниципальной собственности (рисунок 1).

Рисунок 1 – Структура собственников помещений в МКД Ярославской области в 2016 году

По данным Минстроя РФ и Фонда ЖКХ, в 2016 году собираемость взносов по помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, составила менее 1% от общей суммы уплаченных взносов. В 2016 году ООО «Управляющая компания ЛИРА» обслуживала 69 домов, общей площадью 83274 м.кв. жилья. При 100% оплате сумма обязательных взносов на капремонт должна составить 8593876,8 руб. (83274 м.кв. х 8,6 руб. х 12 мес.). Фактически на спец. счета домов находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» поступило 8013457,3 руб.

В таблице 1 приведены данные о взносах на капитальные ремонт собственников МКД за 2014-2016 годы.

Таблица 1 - **Сумма взносов на кап. ремонт и задолженность по ним собственников МКД находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» за 2014-2016 года**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2014 год** | | **2015 год** | | **2016 год** | |
| **Сумма, тыс. руб.** | **Удельный вес, %** | **Сумма, тыс. руб.** | **Удельный вес, %** | **Сумма, тыс. руб.** | **Удельный вес, %** |
| Поступило средств на спец. счет, тыс. руб. | 7533 | 87,2 | 7956 | 90,3 | 8013 | 93,2 |
| Задолженность собственников МКД по кап.ремонту, тыс. руб. | 1107 | 12,8 | 857 | 9,7 | 581 | 6,8 |
| Всего | 8640 | 100,0 | 8813 | 100,0 | 8594 | 100,0 |

С 2014 по 2016 год сумма взносов на капитальный ремонт МКД находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» сократилась, так как два дома расторгли договор с управляющей компанией. Но, в течение исследуемого периода сокращается сумма задолженности по взносам на капитальный ремонт (рисунок 2).

Рисунок 2 – Структура взносов на кап. ремонт и задолженность по ним собственников МКД находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» за 2014-2016гг

Такие данные свидетельствуют, что доля задолженности по взносам на капитальные ремонт ежегодно сокращается и в 2016 году составила 6,8% от общей суммы взносов. Сокращению задолженности способствует работа руководства управляющей компании с собственниками жилья. Руководитель компании проводит собрания собственников и разъясняет жителям положительные стороны своевременной уплаты взносов и проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

Одним из проблемных моментов, является уклонение муниципальных организаций от уплаты взносов на капитальный ремонт. В структуре общей площади домов находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» 32% площадей находится в муниципальной собственности из них 5% (430 м. кв.) находится в пользовании бюджетных организаций: кабинет участкового, отделение центра соцзащиты и др. (рисунок 3).

Рисунок 3 - Площадь МКД в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА»

Из 32% площадей находящихся в муниципальной собственности 27% сдано в аренду жителям поселка по договору социального найма, которые самостоятельно уплачивают взносы на капитальный ремонт. При возникновении задолженности за коммунальные услуги или взносам за капитальные ремонт, договор аренды может быть расторгнут, поэтому арендаторы своевременно производят все платежи.

5% площадей находятся в пользовании бюджетных организаций, которые так же обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт, но не всегда выполняют свои обязательства (таблица 3).

Таблица 3 – **Взносы бюджетных организаций на капитальный ремонт площадей в МКД находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» за 2014-2016гг.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2014 год** | **2015 год** | **2016 год** | **Всего** |
| Площадь МКД в собственности публичных организаций, м.кв. | 620 | 570 | 430 | - |
| Поступило средств на спец. счет, тыс. руб. | 4,82 | 5,30 | 5,2 | 15,32 |
| Задолженность собственников МКД по кап.ремонту, тыс. руб. | 53,95 | 53,52 | 39,18 | 146,65 |
| ИТОГО начислено за кап. ремонт, тыс. руб. | 58,77 | 58,82 | 44,38 | 161,97 |

За три года бюджетные организации, имеющие в собственности жилые помещения в МКД, находящиеся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» должны были перечислить на спец. счет взносы на капитальные ремонт на сумму 161,97 тыс. рублей, а перечислили 15,32 тыс. рублей, что составляет всего 9,5% от необходимых платежей. Задолженность муниципальных собственников по платежам за капитальный ремонт составляет 1,9% от общей суммы платежей по МКД находящимся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» и 27,9% от общей суммы задолженности по вносам.

Наличие задолженности по обязательным взносам за капитальные ремонт может привести к тому, что МКД должников не включат в краткосрочный план капитального ремонта из-за большой задолженности собственников, в том числе и муниципальных.

Таким образом, выделяем, что:

- большая физическая изношенность объектов жилого фонда и коммунальных сетей в МКД ведет к увеличению затрат на текущий ремонт. Решить данную проблему можно за счет проведения капитального ремонта МКД;

- деятельность Управляющих компаний, при решении вопросов о проведении капитального ремонта МКД и ограничивается законодательством. Для решения данной проблемы необходимо пересмотреть правовые вопросы взаимоотношений собственников МКД и регионального оператора в вопросах сроков проведения ремонта, начисления взносов и формирования фонда капитального ремонта;

- система начисления Управляющей компанией платы на содержание и ремонт общего имущества МКД всем домам по единому тарифу является неэффективной, для чего необходимо пересмотреть вопрос тарификации.

- задолженность собственников МКД по взносам на капитальный ремонт. Для решения данной проблемы руководителю управляющей компании необходимо проводить работу с собственниками МКД: собрания собственников и разъясняет жителям положительные стороны своевременной уплаты взносов и проведения капитального ремонта общего имущества МКД;

Подводя итог, можно сделать вывод, что проблемы ЖКХ в России являются исключительно острым вопросом. Реализация региональной программы капитального ремонта представляется попыткой решения проблем, однако сталкивается с трудностями финансирования. Основной проблемой определяется высокая стоимость работ по капитальному ремонту МКД и недостаток финансирования данных работ. Для решения данной проблемы необходимо искать новые источники финансирования ЖКХ.

**Список использованной литературы:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ (в ред. от 10.08.2017).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N224-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Постановление правительства Ярославской области от 31.12.2013г. № 1779-п. «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ярославской области на 2014 – 2043 годы».

© А.С. Разгуляева, 2018