

**Необходимость финансирования капитального ремонта
многоквартирных домов в Республике Саха (Якутия)**

*Халыева В.В. магистрант 2 курса магистерской программы
«Финансовое управление в секторах экономики»
направления Финансы и кредит
ФГАОУ ВО «Северо-Восточный федеральный университет
им. М.К. Аммосова»
e-mail: vhalyeva@mail.ru
Россия, Якутск*

*Научный руководитель: Ротарь Т.С., к.э.н., доцент кафедры
Экономики и финансов
ФГАОУ ВО «Северо-Восточный федеральный университет
им. М.К. Аммосова»
e-mail: trotar@inbox.ru
Россия, Якутск*

Актуальность темы научного исследования заключается в решении проблемы в области финансирования капитального ремонта многоквартирных домов региона.

Действующая система планирования и финансирования капитального ремонта ориентирована на аварийно-восстановительных работ. Фактически отсутствует целостная система перспективного и текущего планирования и финансирования ремонтных работ. Планы в основном текущие или даже действующие. В то же время финансирование капитального ремонта жилья существенно увеличивается, но средства используются крайне нерационально. Собственники жилья не принимают реального участия в процессе организации и финансирования капитального ремонта. Поэтому сохранение сложившейся ситуации приводит к стагнации в этой сфере и увеличению физического и функционального износа жилищного фонда города.

Это предполагает необходимость формирования современной политики капитального ремонта многоквартирных домов в городах страны, ориентированной на переход к профилактическим режимам и работе.

Капитальный ремонт многоквартирных домов являет собой серьезную проблему для Республики Саха (Якутия). За период с 2008 года по 2017 год общая площадь жилищного фонда региона увеличилась на 8,35%. С ростом количества жилья, в Республике также отмечается тенденция увеличения изношенности жилья (рис. 1).

За последние 10 лет площадь ветхих жилых домов увеличилась с 2443,5 тыс. кв. м. на 2688,2 тыс. кв. м., другими словами, на 10,1%. Общая площадь аварийного жилого дома также увеличилось с 514,4 тыс. кв. м. до 1605,1 тыс. кв. м. (212,3%).

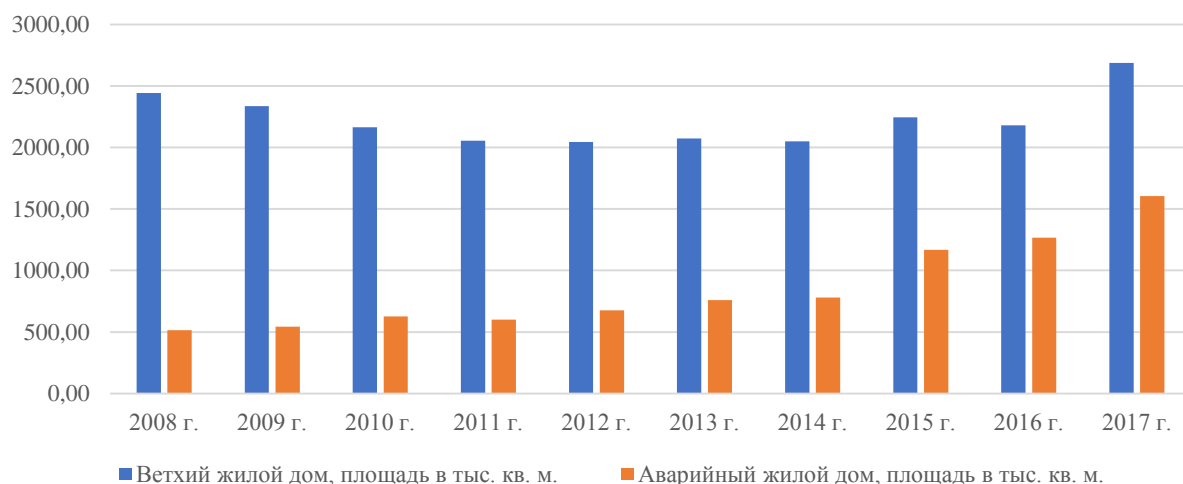


Рисунок 1 – Жилищный фонд ветхого и аварийного жилья за 2008-2017 гг.

По представленной динамике рисунка 1 можно проследить увеличение ветхого и аварийного дома за последние 10 лет. Отметим, что если в 2008 году аварийный жилой дом по отношению к ветхому составлял 1/5 часть, то в 2017 году соотношение составило примерно 2/3 части ветхого жилого дома.

Однако, несмотря на рост ветхого и аварийного жилья, отмечается негативная тенденция общей площади капитально отремонтированных жилых домов (см. табл. 1).

Таблица 1

Общая площадь капитально отремонтированных жилых домов за 2008-2017 гг.

Показатель	2008 г.	2011 г.	2014 г.	2017 г.	Темп прироста 2017г. к 2008г., %	Абс откл. 2017г. к 2008г.
Общая площадь капитально отремонтированных жилых домов, тыс. кв. м.	1090,6	444,2	340,5	47,5	-95,6	-1043,1

За рассматриваемый период наблюдается негативная тенденция сокращения общей площади капитально отремонтированных жилых домов. Так, с 2008 года общая площадь отремонтированного жилья сократилась на 1043,1 тыс. кв. м. или на 95,6%.

Согласно Федеральному закону от 25 декабря 2012 года №271-ФЗ за капитальный ремонт платят сами собственники жилой площади в многоквартирных домах, а также данные платежи являются обязательными [1]. Исходя из представленных данных в таблице 1 можно прийти к выводу, что после принятия данного Закона, капитальный ремонт аварийных и ветхих домов в Республике Саха (Якутия) практически сократился. На рисунке 2 приведена динамика общей площади капитально отремонтированных жилых домов за последние 10 лет.

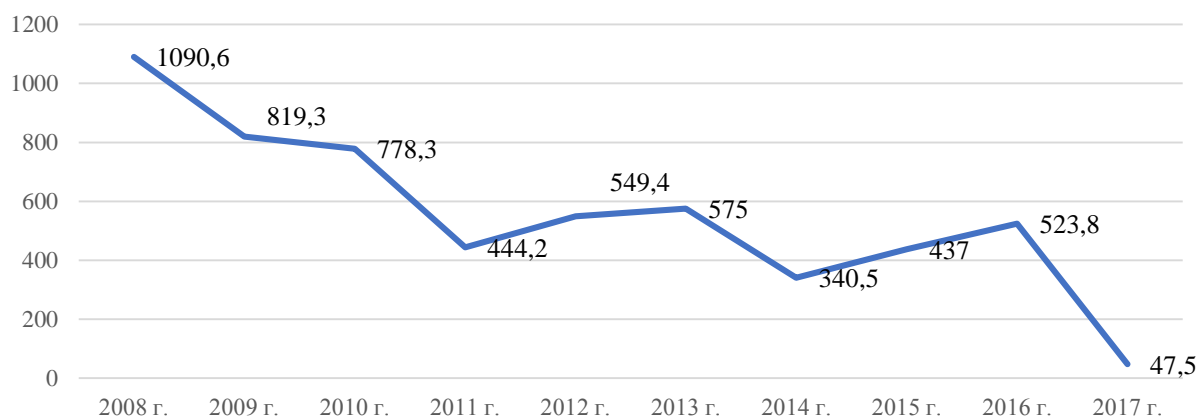


Рисунок 2 – Общая площадь капитально отремонтированных жилых домов за 2008-2017 гг.

По данным из динамики видно, что есть реальный упадок капитального ремонта за последние 10 лет. Так, в 2017 году по отношению к 2008 году общая площадь отремонтированных домов снизилась на 95,6%. Важнейшей причиной и главным фактором снижения площади капитально отремонтированных домов является острый недостаток в финансировании капитального ремонта.

С момента принятия закона ФЗ-271, средства на капитальный ремонт собираются с собственников жилья [1]. Минимальный ежемесячный взнос на 1 кв. м. жилья устанавливается нормативными актами субъектов Российской Федерации. Так, в Республике Саха (Якутия) на оплату капитального ремонта по типу многоквартирного дома (деревянный или каменный), наличие или отсутствие лифта, а также для помещений, предназначенных и не предназначенных для проживания, устанавливают разные тарифы (см. табл. 2).

Таблица 2

Размеры взноса от собственников помещений на 1 кв. м.

Показатели		Помещения, предназначенные для проживания	Помещения, не предназначенные для проживания
Деревянные МКД, руб./кв. м.		3,75	9,12
Каменные МКД, руб./кв. м.	Без лифта	6,25	9,84
	С лифтом	8,3	11,84

Анализируя данные таблицы 1 можно прийти к выводу, что разница по тарифу на капитальный ремонт в каменном многоквартирном доме между МКД без лифта и МКД с лифтом составляет 2,05 рублей за кв. м.

Таким образом, Фонд капитального ремонта, за счет средств которого проводятся капитальные ремонты в многоквартирных домах Республики Саха (Якутия), формируется из взносов собственников помещений в многоквартирных домах, которые поступают на общий счет Регионального оператора. В ноябре 2018 года собственники собрали взносов на общую сумму

391,4 млн. рублей. В таблице 3 представлена собираемость средств собственников на капитальный ремонт за последние 5 лет.

Таблица 3

Собираемость средств собственников

Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	К-т роста 2018г. к 2007г.	Абс откл. 2018г.к 2007г.
Собираемость средств собственников (в млн руб.)	117,5	319,3	282,9	491,8	391,4	3,33 раза	233,1

Исходя из таблицы 2 видно, что в 2018 году на фонд капитального ремонта собственники жилья собрали на 3,33 раза больше, чем в 2014 году. Такая тенденция роста не может не радовать, однако по сравнению с ухудшением состояния жилищного фонда, собранная сумма – мизерная.

Таким образом, в Республике Саха (Якутия) отмечается рост износа жилых домов, увеличивается площадь ветхих и аварийных жилых домов. Однако, с принятием закона ФЗ-271 отмечается резкий спад капитального ремонта жилых домов. Данная ситуация оценивается как крайне критическая во всем жилищном фонде Республики Саха (Якутия). Другими словами, данный анализ показал, что финансирование капитального ремонта только за счет населения региона или даже всей России – невозможно. Единственный способ создания комфортных и благоприятных жилищных условий населению – создать финансовое обеспечение фонда капитального ремонта не только за счет собственников помещений, но и государства.

Список литературы:

1. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" от 25.12.2012 N 271-ФЗ
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия) <http://sakha.gks.ru>
3. Официальный сайт Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия) [Электронный ресурс] // URL:<http://fondkr.ru>
4. Капитальный ремонт в многоквартирных домах [Электронный ресурс] // Минстрой России. – URL: <http://minstroyrf.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455>.