

*Сбоева И.А.,
кандидат экономических наук, доцент
доцент кафедры «Менеджмента и бизнеса»
Поволжский государственный технологический университет
Россия, г. Йошкар-Ола*

*Смурова Т.С.,
студентка магистратуры
3 курс, факультет «Управления и права»
Поволжский государственный технологический университет
Россия, г. Йошкар-Ола*

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ

***Аннотация:** В статье рассматривается проблема высокого износа жилищного фонда в Республике Марий Эл. Проводится структурный анализ фонда многоквартирных домов по возрасту, уровню износа, степени обновления. Исследуется доступность нового жилья для жителей региона. Выявляются эффективные инструменты обеспечения достойных условий проживания населения с помощью организации системы капитального ремонта многоквартирных домов.*

***Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, многоквартирный дом, система капитального ремонта, программа капитального ремонта, фонд капитального ремонта.*

***Annotation:** The article deals with the problem of high depreciation of the housing stock in the Republic of Mari El. A structural analysis of the stock of apartment buildings by age, level of wear, and degree of renovation is carried out. The study examines the availability of new housing for residents of the region.*

Effective tools for ensuring decent living conditions of the population are identified through the organization of a system of major repairs of apartment buildings.

Key words: *housing and communal services, housing stock, apartment building, capital repair system, capital repair program, capital repair fund.*

Жилищно-коммунальное хозяйство с принятием в 2005 году Жилищного кодекса Российской Федерации непрерывно реформируется вот уже на протяжении последних 15 лет. При этом жилищная проблема остается в стране наиболее острой и актуальной проблемой. Выражается она, прежде всего, в низкой доступности нового жилья в связи с невысоким уровнем доходов граждан и существенном износе существующего жилищного фонда.

На территории Российской Федерации значительная доля многоквартирных домов (далее – МКД) имеет высокий износ. Республика Марий Эл не исключение. На 2019 год в республике более $\frac{3}{4}$ от общего числа МКД старше 25 лет (рис. 1).

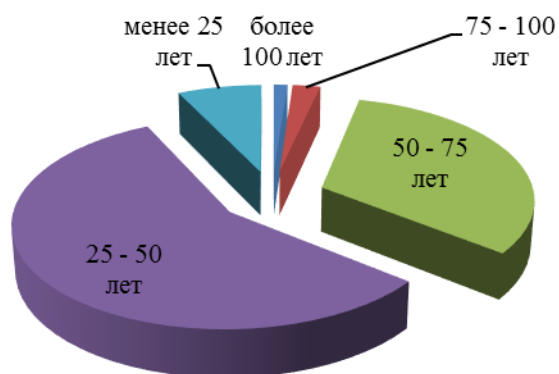


Рисунок 1. Распределение МКД по возрасту, (% , ед.)

Практически половина площадей из указанного фонда имеет износ свыше 30 % (рис. 2).

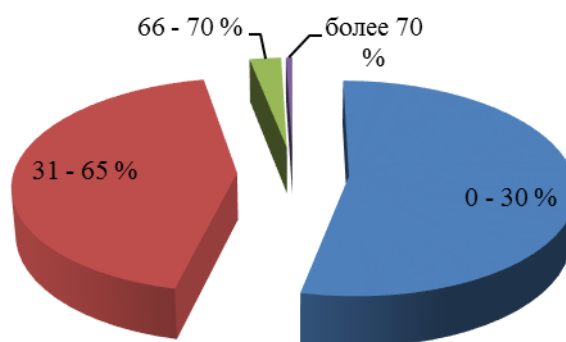


Рисунок 2. Распределение МКД по их износу, (% , кв. м)

Ежегодный коэффициент обновления жилищного фонда по региону составляет не более 2,5 %, а в отдельных районах республики практически отсутствует. По итогам 2019 г. при среднедушевом денежном доходе 24,2 тыс. рублей¹ и среднемесячной начисленной заработной плате 29,2 тыс. рублей² стоимость жилья на первичном рынке составляет более 38 тыс. рублей³. Доступность нового жилья, рассчитываемая как соотношение совокупного дохода семьи с ценами на жилье, соответствует 3,5 годам. Таким образом, семья должна направлять все свои доходы на приобретение нового жилья в течение 3,5 лет, чтобы его приобрести. С учетом того, что выплаты по ипотечным кредитам составляют не более 30 % совокупного дохода семьи, то 3,5 года на практике превращаются в 10 и более лет.

В связи со сложившейся тенденцией проведение плановых капитальных ремонтов МКД стало наиболее эффективным и доступным инструментом для обеспечения достойных условий проживания населения. С учетом сложившейся ситуации на федеральном уровне был сформирован единый подход к организации системы капитального ремонта многоквартирных

¹Денежные доходы и расходы населения за IV квартал 2019 года. [Электронный ресурс]. URL:<https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/Денежные%20доходы%20и%20расходы%20населения%20за%200IV%20квартал%202019%20года.pdf>

²Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций Республики Марий Эл. [Электронный ресурс]. URL: [https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88_Zarplata_20200324\(1\).pdf](https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88_Zarplata_20200324(1).pdf)

³Статистический ежегодник «Республика Марий Эл». 2019: Стат. сб./Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Марий Эл. - Йошкар-Ола. 2019.

домов, который нашел свое отражение в отдельной главе Жилищного кодекса Российской Федерации. В регионах Российской Федерации программы капитального ремонта стартовали с 2014 года.

В республиканскую адресную программу капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Республики Марий Эл, утвержденную постановлением Правительства Республики Марий Эл от 31 декабря 2013 г. № 460 (в редакции от 1 октября 2019 г., далее - Программа), на 1 января 2020 г. включено 3 794 МКД общей площадью 9,7 млн кв. метров, в которых проживает 403,1 тыс. человек или 59,3 % от общего числа жителей республики. Программа сформирована на 33 года и разбита на 11 этапов.

За 5 лет реализации Программы в Республике Марий Эл с учетом работ, проведенных в многоквартирных домах, где собственниками помещений выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальных счетах, в рамках реализации Программы отремонтировано общее имущество в 615 домах общей площадью 2,2 млн. кв. метров на сумму более 2 млрд. рублей. При этом более 99 % направленных средств - это фонды капитального ремонта многоквартирных домов, сформированные за счет средств собственников помещений в МКД. С котловых счетов регионального оператора с использованием внутренних заимствований накопленных взносов в других МКД за 5 лет реализации Программы проведены работы на общую стоимость 1,9 млрд. рублей в 477 МКД.

По итогам 2019 г. в Республике Марий Эл размер недифференцированного минимального взноса на капитальный ремонт составляет 5,20 руб. с 1 кв. метра, имеет самое низкое значение по регионам Российской Федерации с недифференцированным взносом (рис. 3)⁴.

⁴Ход реализации программ капитального ремонта. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul/overhaul/?tid=2236864&report=1&item=rank>

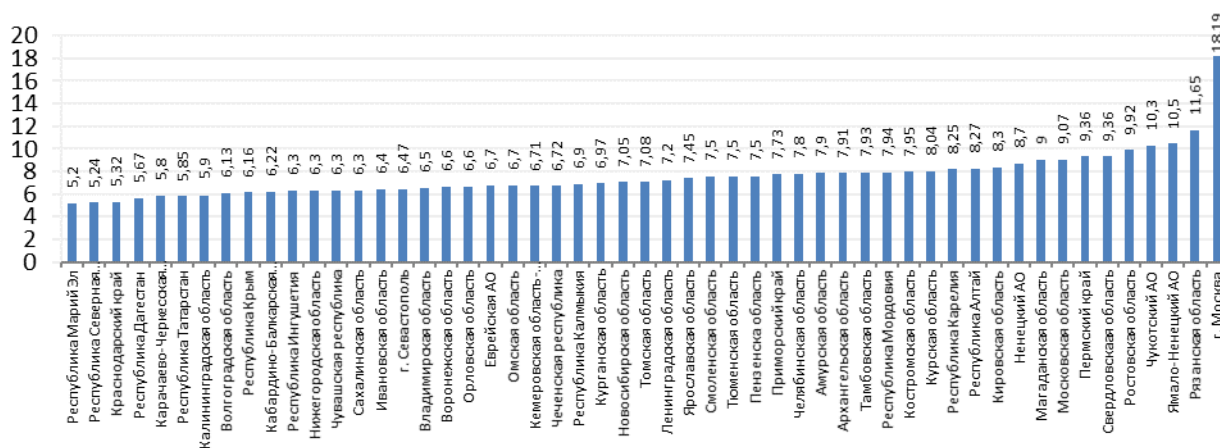


Рисунок 3. Размер недифференцированного минимального взноса на капитальный ремонт по регионам Российской Федерации

На сегодняшний день доведение его значения до экономически обоснованного размера, необходимого для комплексного проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, становится невозможным, во-первых, в связи с невысокими доходами населения региона, а, во-вторых, в связи с социальным непринятием более высокого размера данного платежа.

Исходя из изложенного, с учетом существующей специфики формирования фондов капитального ремонта общего имущества в МКД, неотъемлемым и обязательным условием эффективной реализации Программы является привлечение собственников помещений в МКД осознанности о личной ответственности за общее имущество МКД. Это позволит, во-первых, обеспечить собираемость сборов, а во-вторых, привести величину взносов их к экономически-обоснованным размерам.

Использованные источники:

1. Денежные доходы и расходы населения за IV квартал 2019 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/Денежные%20доходы%20и%20расходы%20населения%20за%20IV%20квартал%202019%20года.pdf>

2. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций Республики Марий Эл. [Электронный ресурс]. URL: [https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88_Zarplata_20200324\(1\).pdf](https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/88_Zarplata_20200324(1).pdf)

3. Статистический ежегодник «Республика Марий Эл». 2019: Стат. сб./Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Марий Эл. - Йошкар-Ола. 2019. – 360 с.

4. Ход реализации программ капитального ремонта. [Электронный ресурс]. URL:

<https://www.reformagkh.ru/overhaul/overhaul/?tid=2236864&report=1&item=rank>