

Таким образом, КЖЦ определяется как контрактная форма ГЧП, согласно которой государство с частным инвестором заключает соглашение на проектирование, строительство и эксплуатацию объекта на весь срок его эксплуатации и осуществляет оплату по проекту частями после введения объекта в эксплуатацию и только при условии поддержки частным инвестором проекта в соответствии с заданными функциональными характеристиками в договоренности.

Выгода государства от такой формы партнерства: бюджетные средства выплачиваются частями, а инфраструктура строится в более сжатые сроки. Для частного инвестора выгода находится в том, что все сэкономленные на разных этапах выполнения договора денежные и другие средства и все технологии, которые применялись в ходе выполнения договора, принадлежат ему [3].

#### **Список литературы**

1. *Reni A.T., William A. Hyman M.E. Sh1aw Guidelines for effective maintenance budgeting strategies.* Washington D.C. National Academy Press. 1994, 366p.

2. *Hague M.E. Public Investment in transtortation and communication and growth: F Dynamic Panel Approach / M.E. Haque, D.H. Kim. Manchester Center for Growth and Bussines CEcle Research, Paper Series 31. University of Manchester, 2003. 24p.*

3. *Матаев Т.М. Партнерство государства и бизнеса в транспортной сфере в Республике Казахстан: Монография / Т.М. Матаев. М: Креативная экономика, 2014. 256 с.*

4. *Новые механизмы государственно-частного партнерства в России (контракты жизненного цикла) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.vegalex.ru/analytics/publications/54349/>*

*Е.К. Афонин, научный руководитель Т.К. Руткаускас*  
Уральский федеральный университет имени первого  
Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург, Россия

*Т.К. Rutkauskas, E.K. Afonin*

State autonomos educationnall institution of higher professional  
education «Ural Federal University named after the first

## **К вопросу о собираемости платежей по капитальному ремонту многоквартирных домов**

### **To a question on a collecting of payments on major repairs of apartment houses**

**Аннотация.** В статье рассматривается вопрос увеличения собираемости платежей на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет повышения качества выполняемых работ, а также изменения порядка приемки работ, привлечения граждан и саморегулируемых организаций к процессу приемки работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

**Abstract.** In article the question of increase in a collecting of payments on carrying out of major repairs of the general property in apartment houses at the expense of improvement of quality of carried out works, and also change of an order of taking-over of works, attraction of citizens and the self-regulated organisations to process of taking-over of works on major repairs of apartment houses is considered.

**Ключевые слова:** фонд, жилищно-коммунальное хозяйство, многоквартирные дома, капитальный ремонт, саморегулирующиеся организации, собираемость платежей

**Keywords:** fund, housing and communal services, apartment buildings, capital repair, the self-regulated organisations, collecting of payments

В настоящее время вопрос собираемости платежей на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах (далее МКД) один из наиболее острых в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ). Низкая собираемость таких платежей может повлечь достаточно серьезные последствия, вплоть до срыва Региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД. Объяснить такой процесс достаточно просто. Низкая собираемость платежей за коммунальные услуги решается отключением, например, электричества в квартире неплательщика без ущерба для граждан, добросовестно оплачивающих счета за коммунальные услуги. Для выполнения же услуг по проведению капитального ремонта необходимо накопить достаточно большую сумму, которая формируется из платежей граждан, без которой выполнение подобной услуги невозможно. Поэтому нехватка денежных средств на проведение капитального ремонта в связи с низкой собираемостью ведет к переносу сроков и снижению качества жизни граждан в таких домах, в следствии чего, страдают и граждане, на постоянной основе оплачивающие взносы на капитальный ремонт.

Существует несколько причин низкой собираемости:

1. Высокий уровень недоверия. Многие собственники квартир в новом жилом фонде относятся с недоверием к аккумуляции денежных средств в «общем котле», так как справедливо полагают, что их накопления будут израсходованы на проведение капитального ремонта в других домах, в то время как к моменту проведения капитального ремонта в их доме могут возникнуть проблемы с финансированием [2].

2. Непонимание процесса формирования фонда капитального ремонта МКД и расходования средств из этого фонда. С момента реформы в сфере ЖКХ, изменившей порядок формирования фонда капитального ремонта, прошло уже более двух лет, но многие граждане до сих пор не разобрались во всех нововведениях. Одни граждане не делают взносы, так как не понимают за что платят. Другие граждане наоборот оплачивают счета полностью, не задумываясь за что заплатили. В целом, оба подхода неверны. Граждане должны четко понимать, за что платят и почему должны делать такие взносы на регулярной основе. Такой подход повысит не только собираемость платежей, но и качество оказываемых услуг.

3. Высокая стоимость жилищно-коммунальных услуг (далее ЖКУ). После реформы в сфере ЖКХ, проведенной в 2014 году, оплата капитального ремонта общего имущества МКД легла на собственников помещений. Соответственно, значительно выросли ежемесячные расходы на ЖКУ, оплачивать которые для многих граждан стало затруднительно.

4. Низкое качество капитального ремонта. Отрицательные примеры крайне некачественно выполненного капитального ремонта, а иногда и просто срыва такого, заставляют многих граждан задуматься над тем, целесообразно ли платить за такой ремонт.

Стоит отметить, что благодаря работе консультационных центров и горячих линий по капитальному ремонту в крупных городах, особенно в областных и районных центрах, уровень недоверия к формированию фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора идет на спад, а понимание процессов формирования фонда капитального ремонта наоборот увеличивается.

Увеличение ежемесячных платежей в момент сложной и нестабильной экономической ситуации в Российской Федерации вызвало ожидаемое неодобрение у большинства граждан. Здесь стоит обратиться к западноевропейскому опыту. Как известно, содержание недвижимости, например, в Германии обходится значительно дороже, чем в России. Это отчасти объясняет лучшие жилищные условия германских граждан. Если россияне хотят жить «как в Европе», за высокое качество жизни придется платить гражданам, а не государству. Ждать благоприятной экономической ситуации для проведения непопулярной реформы не стоит – большинство граждан всегда будет против увеличения сборов на ЖКУ, даже несмотря на улучшение качества жизни.

Если первые три причины низкой собираемости платежей на капитальный ремонт МКД постепенно решаются, отходя на второй план, то проблема крайне низкого качества работ по проведению капитального ремонта в последнее время стала основной. Все больше граждан, наблюдая за тем как проходит ремонт в других домах, не желают оплачивать услуги подобного качества. Для того чтобы повысить качество капитального ремонта, качество жизни граждан и, следовательно, увеличить собираемость платежей на проведение капитального ремонта необходимо принять следующие меры:

1. Способ принятия работ по капитальному ремонту МКД. Качество капитального ремонта МКД зависит от многих факторов: правильного подбора материалов, соблюдения технологии производства работ, критериев выбора подрядной органи-

зации, исключения коррупционной составляющей и других факторов, влияющих на производственный процесс.

Однако главным, обобщающим, интегральным фактором, который в конечном итоге предопределяет качество строительных и ремонтных работ, является порядок их приемки.

Именно этот порядок должен предусмотреть обязательное выполнение всех контрольных функций, обеспечивающих качество работ на этапах его подготовки и производства, а также исключить на последнем этапе возможность приемки работ с недоделками и браком. Иными словами, можно считать, что качество работ зависит прежде всего от того, кто и как их будет принимать. Следовательно, приемкой работ должна заниматься организация, которая будет в дальнейшем заниматься эксплуатацией МКД [1, с 208–209].

2. Привлечение к приемке работ граждан, проживающих в МКД. Как было сказано выше, наиболее ответственно к вопросу приемки работ по капитальному ремонту МКД подойдет организация, которая будет в дальнейшем эксплуатировать этот МКД. Справедливо полагать, что граждане, проживающие в МКД, еще больше заинтересованы в качественном капитальном ремонте. Привлечение инициативной группы людей, в которую могут входить как главный по подъезду или просто добровольцы, помогут еще более тщательно подойти к вопросу приемки работ по капитальному ремонту.

3. Наделение саморегулируемых организаций (далее СРО) в сфере ЖКХ функцией участия и контроля за проведением капитального ремонта МКД на территории. В России СРО достаточно хорошо развиты в сфере капитального строительства, однако, этого нельзя сказать о сфере ЖКХ. Согласно ст. 2 Федерального закона «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ (с изменениями от 22, 23.07.2008 г., 28.04.2009 г.) [3], под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил. Субъектами, объединяемые в СРО жилищно-коммунального комплекса могут быть: управляющие компании, поставщики энергоресурсов и коммунальных услуг, подрядные и эксплуатирующие организации. Как видно из определения, СРО выполняет регулирующую и контролирующую функции, что способствует повышению качества, выполняемых работ, а авторитет организации, входящей в СРО становится непрекаемым. Повсеместное развитие и выполнение определенных функций СРО поможет вывести проведение работ по капитальному ремонту МКД на качественно новый уровень.

Приведенные выше меры помогут значительно качественнее проводить работы по капитальному ремонту МКД. Граждане, в свою очередь, будут понимать, за что платят, соответственно, повысится и собираемость таких платежей.

#### **Список литературы**

1. Гассуль В.А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ. СПб.: Питер, 2015. 256 с.

2. Руткаускас Т.К., Афонин Е.К. Своевременная оплата платежей по капитальному ремонту // Экономика строительства, 2015. № 6. С. 36-45.

3. *Федеральный закон «О саморегулируемых организациях»* от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ (с изменениями от 22, 23.07.2008 г., 28.04.2009 г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_72967/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72967/).

*Д.Б. Ахметьярова*, научный руководитель *В.А. Сироткин*  
Российский государственный профессионально-педагогический университет, Екатеринбург, Россия

*D.B. Akhmetyarova, V.A. Sirotkin*

Russian State Vocational Pedagogical University, Ekaterinburg, Russia

*Akhmetyarova96@mail.ru, docentSVA@yandex.ru*

## **Развитие долевого строительства с использованием программ Сбербанка РФ** **The development of shared construction, using programs of Sberbank of Russia**

**Аннотация.** *В данной статье говорится о долевым строительстве, о его преимуществах и недостатках, рассматривается программа Сбербанка «Строящееся жилье» и приводятся результаты этой программы.*

**Abstract.** *This article refers to the joint construction, its advantages and disadvantages, discusses the program of Sberbank "housing under Construction" and provides the results of this program.*

**Ключевые слова:** *долевое строительство, ипотека, программа Сбербанка, недоступность жилья, процентная ставка, дольщики, средний класс*

**Keywords:** *the construction of equity, the mortgage program of the savings Bank, the unavailability of housing, interest rate, real estate investors, middle class*

В наше время проблема обеспеченности населения жильем является одной из главных. Даже в самых развитых странах существует острая проблема в доступности жилья для определенных слоев населения. По состоянию на 05.12.2016 средняя цена квартиры в новостройках в Екатеринбурге составила 3864775 руб. стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила 67102 руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра выросла на 311 руб. [2]. Соответственно, такое жильё «доступным» назвать нельзя. Недвижимость продолжает оставаться малодоступной для среднего класса. Хорошим выходом для граждан, желающих приобрести свою квартиру является доленое строительство.

Долевое строительство – это вид строительства, основанный на договоре об участии в долевым строительстве. Строительные и инвестиционные компании привлекают средства дольщиков (инвесторов), и на эти средства строят дом, после чего квартиры в этом доме переходят в собственность дольщиков. При этом дольщики имеют возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства. Для многих жителей России доленое строительство является едва ли не единственным реальным способом получить собственную квартиру, поскольку позволяет купить квартиру по сравнительно низкой цене, ведь после сдачи многоквартирного дома в