

Государственное управление капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов: актуальные проблемы

State Management Major Repairs of the Common Property of Apartment Buildings: Actual Problems (DOI: 10.34773/EU.2021.2.23)

А. ВАЛИЕВА, З. МИНГАЗОВА

Валиева Альбина Рифовна, канд. полит. наук, доцент кафедры экономики и менеджмента Башкирского государственного аграрного университета (БГАУ). E-mail: valieva.ar@rambler.ru

Мингазова Зульфия Раисовна, канд. полит. наук, доцент кафедры экономики и менеджмента БГАУ. E-mail: zr1986@yandex.ru

Авторы работы рассматривают капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов как объект управляющего воздействия. Необходимо формирование системы государственного управления в этой области. В статье отмечается деятельность общественных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, их непосредственное участие в управлении капитальным ремонтом общего имущества. Особое внимание уделяется методам государственного управления: правовое обеспечение, административный метод, применение информационных технологий.

Ключевые слова: государственное управление, капитальный ремонт общего имущества, правовое регулирование капитального ремонта, жилищно-коммунальное хозяйство.

The authors of the work consider major repairs of the common property of apartment buildings as an object of control. Accordingly, it is necessary to form a system of public administration in this area. The article notes the activities of public organizations in the field of housing and utilities, their direct participation in the management of major repairs of common property. Particular attention is paid to methods of public administration: legal support, an administrative method, application of information technologies. Actual problems in the management of major repairs of common property of apartment buildings require a well-built system from the state.

Key words: public administration, major repairs of common property, legal support of major repairs, public organizations, housing and utilities.

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших составляющих в системе государственного управления. Жилье и городская среда включены в перечень приоритетных национальных проектов.

Система управления подразумевает создание нормативно-правовой базы, учреждение уполномоченных органов, специализированных институтов, подготовку высококвалифицированных кадров, эффективное взаимодействие между элементами субъекта управления с управляющими компаниями и населением непосредственно.

Одним из важнейших аспектов государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства является правовое регулирование. Так, в 2012 году был принят новый раздел в Жилищном кодексе РФ «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Данный раздел можно рассматривать как правовую основу для реализации государственной политики в области капитального ремонта многоквартирных домов (МКД).

Обратим внимание, что нормы Федерального закона «О некоммерческих организациях» распространяются на деятельность региональных операторов, обеспечивающих проведение капитального ремонта общего имущества МКД. Закон определяет особенности их гражданско-правового положения, формы поддержки организаций органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Достаточно большой массив нормативных актов в области ремонта общего имущества собственников помещений МКД содержит региональное законодательство. Так, например, Закон Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего

имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан» регулирует сферу организации ремонта общего имущества собственников МКД в регионе. Принята также Республиканская программа, которая призвана реализовать вышеуказанный Закон.

Специализированный орган по выработке и реализации государственной политики в исследуемой сфере – Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России). В ведомстве действует департамент развития жилищно-коммунального хозяйства. Его основные задачи – разработка и реализация стратегических документов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, мониторинг утверждения в регионах программ по ремонту общего имущества МКД согласно требованиям Жилищного кодекса [7].

Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Фонд) устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта. Приоритетное направление Фонда – эффективная реализация мероприятий по капитальному ремонту общего имущества МКД.

Контрольная функция в системе государственного управления – немаловажная составляющая. Государственная корпорация осуществляет мониторинг деятельности региональных операторов. Среди форм мониторинга можно выделить: сбор и анализ периодической отчетности, камеральные и выездные проверки, совещания, а также работу с обращениями граждан.

Важно отметить, что контрольными функциями в отношении деятельности региональных операторов субъектов Российской Федерации обладают Счетная палата, контрольно-счетные органы регионов, территориальные органы Федерального казначейства, органы государственного жилищного надзора, органы прокуратуры. В 2019 году было проведено около 9 тысяч проверок, что на 3111 проверок больше, чем в 2018 году [1, 37].

Финансовая поддержка субъектов для реализации программ капитального ремонта в МКД – еще одно направление деятельности Фонда. По данным официального сайта корпорации, в 2020 году одобрены заявки 28 регионам по предоставлению финансовой поддержки на сумму 132,26 млн рублей [3]. Обратим внимание и на привлечение частного капитала в процесс модернизации коммунальной инфраструктуры. Одним из направлений дополнительных источников финансирования модернизации жилищно-коммунального хозяйства является система организации государственно-частного партнерства в данной сфере.

Применение информационных технологий в системе государственного управления является необходимым условием в современном мире [8]. Данные о реализации программы капитального ремонта регионы предоставляют в АИС «Реформа ЖКХ». На официальном сайте отображается перечень МКД, включенных в программы капитального ремонта. При этом обязательно указываются планируемые сроки и виды работ, в том числе отчетные данные. В действующие программы включено 723 542 МКД общей площадью 2 578,24 млн кв. м [4].

В сформированной системе государственного управления существует ряд проблем, что препятствует эффективному функционированию программ капитального ремонта.

Одной из актуальных проблем является несоответствие данных и непредставление сведений со стороны субъектов согласно приказу Минстроя России. Полнота данных составляет 70 % за 2019 год [1, 34]. Информация о техническом состоянии МКД, а также иная требуемая информация необходима для актуализации и обоснования программ капитального ремонта МКД. В некоторых субъектах складывается ситуация, при которой дома признаны аварийными, тем не менее, в системе ГИС ЖКХ данные МКД числятся в программе капитального ремонта, а собственники жилья продолжают платить взносы. По данным «Общероссийского народного фронта», подобные ситуации сложились в Оренбурге, Орске [6].

Детальное изучение жилищного фонда в субъектах России (техническое состояние, уровень благоустройства зданий) позволит представлять реальные данные, тем самым, повысит эффективность расходования ресурсов. Программы и планы капитального ремонта жилых

зданий должны в обязательном порядке основываться на актуальных и достоверных данных о фактическом состоянии жилищного фонда.

В 2019 году на капитальный ремонт было собрано 203 714,28 млн рублей взносов собственников МКД [1, 35]. Динамика изменения объемов собранных взносов подтверждает снижение количества регионов с низким уровнем собираемости. В Республике Ингушетия и Республике Северная Осетия – Алания – объем собираемости составил в 2019 году менее 50 % [1, 38].

Проблемы капитального ремонта являются актуальными и для общественного движения «Общероссийский народный фронт». Представители организации совместно с активными жителями страны выявляют существенные нарушения при проведении капитального ремонта, обращаются в контрольные органы и добиваются устранения недостатков.

Большое количество жалоб со стороны собственников жилья касается нарушения сроков поведения работ в ходе капитального ремонта. Проблемы в части выполнения услуг в ходе проведения капитального ремонта отражены в отчете деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ. Только в 28 субъектах Российской Федерации запланированные работы по осуществлению мероприятий капитального ремонта общего имущества были выполнены. Из запланированных в 2019 году 155 417 работ (услуг) было завершено 127 644 работы. При этом десять регионов выполнили менее половины запланированного объема работ [1, 38]. Данные показатели демонстрируют недостаточность мер, предпринимаемых со стороны субъектов России.

Помимо «Общероссийского народного фронта» в стране действует Некоммерческое партнерство (НП) «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства “ЖКХ Контроль”». В рамках этой некоммерческой организации реализуется проект «Ваш помощник в капремонте ЖКХ», представляющий собой консультативный центр по поддержке собственников жилых помещений в МКД, планирующих проводить ремонт общего имущества.

Помощь собственникам оказывается в части планирования процесса, организации и проведения общих собраний, выбора современных технологий для реализации энергоэффективных мероприятий. Эксперты центров оказывают немалое содействие в получении государственной поддержки на капитальный ремонт, проводят осмотры домов по заявлениям собственников [5].

Кадровое обеспечение управления капитальным ремонтом общего имущества – важное направление для эффективной модернизации жилищно-коммунального хозяйства в целом. Среди проблем в данной области выделим следующие: непрофильность образования кадров, отсутствие системы заказа кадров, недостаточное количество учреждений дополнительного профессионального образования в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Неудовлетворительная и неэффективная организация системы подготовки профессиональных кадров в области управления жилищно-коммунальным хозяйством является одной из существенных причин сложившейся ситуации [2, 96].

В настоящее время утверждены федеральные государственные образовательные стандарты по специальности «Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома», а также направление подготовки «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура». Продолжается обучение по соответствующим направлениям специалистов среднего звена.

Для студентов высших и средних профессиональных образовательных организаций Фонд разработал проект «Профстажировка 2.0». Проект включает 7 кейсов по повышению энергоэффективности жилого фонда. Решение кейсов осуществляется в формате курсовых и дипломных работ, другой научной работы [1, 90]. Вместе с тем отметим, что данный проект представляет собой новый механизм взаимодействия обучающихся и работодателя.

Кадровое обеспечение в области жилищно-коммунального хозяйства требует налаженной системы взаимодействия профессиональных стандартов и квалификационных требований для специалистов, образовательных стандартов, а также дополнительного образования и аспирантуры, докторантуры. Неотъемлемыми элементами в данной взаимосвязи следует считать аттестацию и сертификацию кадров, мониторинг, анализ и регулирование кадрового обеспечения [2].

Одной из задач в системе управления капитальным ремонтом общего имущества следует рассматривать решение вопроса неэффективного расходования средств – оплаты фактически невыполненных работ либо неподтвержденных затрат, нарушений при применении расценок к сметной стоимости, оплаты работ и услуг в размере, превышающем их предельную стоимость [1, 42].

Система предварительной оплаты работ и услуг по капитальному ремонту создает ситуацию, при которой недобросовестные подрядчики не исполняют обязательства. В итоге – некачественное выполнение работ (услуг), нарушения технологии производства работ, технических регламентов. При заключении договора на осуществление ремонтных работ заказчик всегда должен запрашивать и получать достоверную информацию, подтвержденную документально, о возможностях подрядчика исполнить условия договора в полном объеме. Отметим проблему дефицита квалифицированных подрядчиков по проведению капитального ремонта общего имущества. В среднем по стране на один аукцион по капитальному ремонту заявки подают 1,6 подрядчика [9].

Для решения подобных проблем необходимо внедрение цифровых технологий. Администрирование контрактов должно осуществляться в электронной форме, что поможет избежать срывов сроков проведения капитального ремонта. Применение информационных технологий позволит дисциплинировать участников процесса. Для собственников это – гарантия качественного капитального ремонта.

Конструктивность системы управления капитальным ремонтом заключается, прежде всего, в обеспечении качественного и безопасного состояния жилищного фонда для населения страны. Налаженная координация государственных структур, формирование нормативно-правовой базы, взаимодействие специализированных организаций с общественными движениями в области жилищно-коммунального хозяйства, максимально прозрачная деятельность региональных операторов и активный контроль со стороны собственников жилых помещений – все это позволит создать эффективные инструменты для реализации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Литература

1. Годовой отчет Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за 2019 год [Электронный ресурс]. URL: <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/>
2. Горюшинская И.Е. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг через формирование инновационной кадровой политики в ЖКХ // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. 2019. № 3 (10). С. 95–101.
3. Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. URL: <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/operativnaya-informatsiya-o-fonde/>
4. Мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта [Электронный ресурс]. URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul>
5. НП «ЖКХ контроль» [Электронный ресурс]. URL: <http://gkhkontrol.ru/2019/11/60328>
6. Общественное движение «Общероссийский народный фронт» [Электронный ресурс]. URL: <https://onf.ru/2021/01/19/aktivisty-onf-prosyat-organy-vlasti-isklyuchit-avariynye-doma-v-orenburge-i-orske-iz/>
7. Положение Департамента развития жилищно-коммунального Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/about/d/departament-zhilishchno-kommunalnogo-khozyaystva/>
8. Попов А.А. Влияние использования блокчейн на трансформацию системы управления жилищно-коммунальным хозяйством // Инновации и инвестиции. 2019. № 12. С. 111–116.
9. Эксперты назвали 5 проблем реализации программы капремонта в России [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5d5fbbb99a79470ddfc1aee>