**Управление жилищно-коммунальным хозяйством города**

Стабильная работа жилищно-коммунального хозяйства города в 2009 году была обусловлена следующими позитивными факторами: бесперебойной работой коммунальных предприятий, предоставлением качественных услуг населению, эффективными методами управления жилищным фондом, внедрением ресурсосберегающих технологий, совершенствованием договорных отношений, рациональной тарифной политикой, обеспечением жителей комфортностью и безопасностью проживания.

На развитие жилищно-коммунального хозяйства из бюджета города в 2009 году выделено 930 660,4 тыс. рублей, фактическое исполнение составило 907 558,8 тыс. руб. или 97,5%.  Основную долю расходов (59,3%)  составили расходы на благоустройство – 538 747,3 тыс. руб., включающие в себя расходы на уличное освещение, озеленение, ремонт и содержание автомобильных дорог и инженерных сооружений на них, а также расходы на содержание объектов благоустройства.

По состоянию на 01.01.2010 количество многоквартирных домов в городе составляет 1 364 единицы общей площадью 4 374,1 тыс. кв.м.

Управление жилыми домами общей площадью 4 290,2 тыс. кв.м осуществляют 11 управляющих компаний, из которых 3 - муниципальные, 5 - частные.

В городе создано 123 товарищества собственников жилья, из них: 99 товариществ собственников жилья доверили управление многоквартирными домами общей площадью 429,7 тыс. кв.м муниципальным управляющим компаниям; 20 - частным управляющим компаниям (общая площадь обслуживания составила 160,1 тыс. кв.м); самостоятельно управляют жилищным фондом 4 товарищества собственников жилья (4 многоквартирных дома общей площадью 30,3 тыс. кв.м).

В соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.11.2005 103-оз "О программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры "Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры" на 2005-2015 годы" продолжалось переселение граждан, проживающих в жилищном фонде, признанным непригодным для проживания. За 2009 год снесено 11 домов, в том числе 4, признанных аварийными, переселено 144 семьи (449 человек). Для дальнейшего стимулирования развития рынка жилья и переселения граждан из аварийного жилищного фонда городу оказана дополнительная финансовая поддержка в размере 112 млн. рублей из средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и средств округа.

В рамках выполнения Федеральной целевой программы "Жилище" решением Думы города от 18.12.2009 688 городская программа "Переселение граждан из жилых помещений, непригодных для проживания, в городе Нижневартовске в 2009-2015 годах" была дополнена подпрограммой "Адресные инвестиции, выделяемые для переселения граждан города Нижневартовска из домов, непригодных для проживания". Это позволило администрации города получить субсидии из федерального бюджета и бюджета округа в размере 221 млн. рублей для приобретения квартир и переселения граждан. В 2010 году при реализации данной подпрограммы планируется снести 10 домов, непригодных для проживания, произвести переселение 128 семей (435 человек). За 2009 год на территории города по решениям Нижневартовского городского суда снесено 29 балков.

В течение года в муниципальную собственность принят 41 дом общей площадью жилых помещений 6 714,4 кв.м из поселков НЗРА и Солнечный.

На 2009 год из бюджета города на капитальный ремонт жилищного фонда было выделено 42 543,6 тыс. руб., в том числе 40 836,6 тыс. руб. - на ремонт многоквартирных жилых домов, 1 310 тыс. рублей - на ремонт бесхозяйного жилищного фонда, 397 тыс. рублей – на капитальный ремонт внутридомового электрооборудования.

В течение года выполнен капитальный ремонт 10 кровель на сумму          2 554,8 тыс. руб., капитальный ремонт электрооборудования и электроосвещения пяти жилых домов на сумму 1 782,1 тыс. руб. Проведено техническое диагностирование, обследование и капитальный ремонт 100 лифтов на сумму           7 377,4 тыс. руб. Выполнена замена металлической разводки горячего и холодного водоснабжения на полипропиленовую в квартирах двух жилых домов на сумму 623,1 тыс. руб. Утеплены фасады 15 жилых домов на сумму 7 097,4 тыс. руб. Произведено усиление строительных конструкций фасада жилого дома 18 по пр. Победы на сумму 6 282,1 тыс. руб. Ремонт межпанельных стыков выполнен в объёме 23 087 м.п. на сумму 3 414,9 тыс. руб. Капитально отремонтированы системы холодного водоснабжения шести ветхих жилых домов на сумму 918,3 тыс. руб. Капитальный ремонт фундаментов пяти жилых домов в посёлке "Мостоотряд-69" выполнен на сумму 1 409,51 тыс. руб. Заменены чугунные канализационные трубы на полипропиленовые в техподпольях двух жилых домов на сумму 594,41 тыс. руб. Установлены регуляторы температуры горячей воды в трёх жилых домах на сумму 202 тыс. рублей.

За 12 месяцев 2009 года проведено 14 конкурсов и 24 котировки цен на капитальный ремонт жилищного фонда на сумму 40 121,66 тыс. руб. Экономия денежных средств по результатам проведённых конкурсов и котировок составила 6 344,3 тыс. руб.За счёт этого выполнены работы по капитальному ремонту лифтового оборудования жилого дома 38а по ул. Ленина, обследованию несущих конструкций жилого дома 19 по ул. Мира, замене трубопроводов чугунной канализации на полипропиленовые в техподполье жилого дома 60 по ул. Омской, утеплению торцевых панелей жилого дома 28а по пр. Победы и ремонту системы холодного водоснабжения жилого дома 24 по ул. 13 поселка Дивный и т.д.

С 1 января 2009 года утверждены новые тарифы на услуги предприятий жилищно-коммунального хозяйства. В целях социальной защиты населения в условиях сложившейся экономической ситуации администрацией города было принято решение ввести оплату за жилищно-коммунальные услуги для населения в новом размере с 1 мая 2009 года и предусмотреть средства городского бюджета на компенсацию предприятиям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги, недополученных доходов. Согласно информации Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа - Югры  оплата населением за жилищно-коммунальные услуги, установленная в городе с 1 мая 2009 года, одна из низких в сравнении с другими муниципальными образованиями округа. При формировании тарифов на 2010 год проведена оптимизация затрат предприятий жилищно-коммунального хозяйства, что позволило утвердить размер платы для граждан за жилищно-коммунальные услуги по сравнению с 2009 годом с меньшим ростом, чем установлено приказом Региональной службы по тарифам на 2010 год по нашему муниципальному образованию: в среднем повышение квартирной платы для населения составило 11,5%.

На подготовку городских объектов жилищно-коммунального и городского хозяйства к работе в осенне-зимний период 2009-2010 годов было запланировано 446 209 тыс. рублей средств предприятий.

Мероприятия по подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства к работе в осенне-зимний период 2009-2010 годов выполнены в полном объёме. Паспорта готовности предприятий жизнеобеспечения получены в срок, без замечаний. Проведены гидравлические испытания от котельных города, отремонтировано 6,9 км тепловых сетей, что составляет 2,3% от общей протяжённости сетей, заменено 9,9 км водопроводных сетей или 2% от их общей протяжённости.

С началом отопительного сезона по настоящее время аварийных ситуаций на объектах жизнеобеспечения города, в том числе на сетях тепло-водоэнергоснабжения, не зарегистрировано.

Продолжалось внедрение энергосберегающего оборудования, приборов и систем учёта энергоресурсов.В связи с отсутствием бюджетного финансирования все мероприятия по энергосбережению проводились за счёт средств коммунальных предприятий.В 2009 году заменено 24 индукционных счётчика электроэнергии на электронные на сумму 528 тыс. рублей, 2 кожухотрубных теплообменника отопления на пластинчатые в ЦТП 7А/1 и 8 теплообменников в ЦТП 10Б/2, 16/1 на общую сумму 4 457,7 тыс. рублей.. Замена теплообменников позволяет снизить эксплуатационные расходы на обслуживание, сократить потери теплоносителя. Выполнены работы по замене тепловой изоляции надземных сетей сумму 24 920,041 тыс. руб., в том числе в антивандальном исполнении на сумму 18 443,2 тыс. руб., что позволило снизить потери тепловой энергии и увеличить срок службы трубопроводов. Произведена замена стальных трубопроводов в системе горячего водоснабжения (ГВС) на трубы из "сшитого" полиэтилена с тепловой изоляцией ППУ в полиэтиленовой оболочке "метод "труба в трубе" на общую сумму 9 542 тыс. рублей.

Разработана проектно-исполнительная документация по реконструкции насосно-воздуходувных станций первой и второй очереди канализационно-очистных сооружений (НВС-1, 2), что позволит в дальнейшем сэкономить расход электроэнергии на одном из самых энергоёмких объектов предприятия.

В течение года продолжались работы по установке и замене внутриквартирных приборов учёта. Внутриквартирными счётчиками оборудована 43 121 квартира (59% квартир), что позволяет 135 947 гражданам оплачивать три вида коммунальных услуг - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение по фактическому потреблению.

В целях реализации постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.05.2009 102-п "Об адресной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по поэтапному переходу на отпуск коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления таких ресурсов на 2009-2012 годы" в городе принята адресная программа поэтапного перехода на отпуск потребителям коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии) по приборам учёта на 2011-2012 годы. В соответствии с данной программой внедрение приборов учёта планируется с 2011 года.

В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 261-ФЗ                 "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в городе начата работа по разработке плана мероприятий по внедрению пилотного проекта "Умный город" - комплекса инновационных технологий энергосбережения, учёта электроэнергии (тепловой энергии, воды и пр.) на примере двух микрорайонов.

Разработаны и приняты инвестиционные программы организаций коммунального комплекса на развитие (реконструкция, модернизация или новое строительство) систем коммунальной инфраструктуры города по следующим направлениям: теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и развитие объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов на 2009-2012 годы.

Для придания городу чистого вида и ухоженности, поддержания городских дорог в хорошем эксплуатационном состоянии, а также для обеспечения безопасности дорожного движения проводился ряд мероприятий по содержанию, обслуживанию и ремонту улично-дорожной сети, объектов благоустройства. Зимнее и летнее содержание городских дорог протяжённостью 109,95 км, санитарная очистка территорий и зон отдыха горожан, озеленение улично-дорожной сети, объектов благоустройства и социально значимых мест общегородского значения выполнялись на конкурсной основе. Экономия бюджетных средств составила 5 003,87 тыс. руб.

В зимний период выполнялась очистка проезжей части дорог и тротуаров от снега и мусора, вывоз снега на снежную свалку и её содержание. Дороги и тротуары посыпались противогололёдными материалами, в дни обильных снегопадов проводилась патрульная очистка дорог. В весенне-летний период выполнялся ежедневный сбор мусора с городских территорий. Производилась очистка проезжей части дорог от грязи и песчаных наносов, подметание, мойка и поливка дорожного полотна. Вдоль тротуаров и в местах отдыха было выставлено 852 урны и 855 скамеек. Проведены работы по ремонту и покраске 135 муниципальных автобусных павильонов, 13 058 п.м пешеходных и отбойных ограждений. Нанесено 218,18 км дорожной разметки, покрашено 38,9 км бортового камня. Особое внимание уделялось содержанию технических средств организации дорожного движения: установлено вновь и заменено 402 дорожных знака, обеспечивалась работа 73 светофорных объектов, 5 012 дорожных знаков, 21 маячок мигающего света и 104 табло обратного отсчёта времени (из них 4 установлено в отчётном году). В летний период выполнено 21,47 тыс. кв.м текущего ремонта асфальтобетонных покрытий городских автодорог.                                        Восстановлен верхний слой покрытия проезжей части на участках автодорог по

ул. 60 лет Октября (в створе пр. Победы и ул. Кузоваткина) и объезда Восточный общей площадью 13,7 тыс.кв.м.

В рамках реализации городской целевой программы "Повышение безопасности дорожного движения в городе Нижневартовске на 2009-2012 годы" разработан проект организации дорожного движения на автомобильных дорогах города (дислокация дорожных знаков, разметки, ограждений и элементов обустройства улично-дорожной сети), предусматривающий мероприятия, направленные на повышение уровня безопасности дорожного движения на городских дорогах с учётом изменения государственных стандартов в области применения технических средств организации дорожного движения.

В летний период улицы города украшали цветники, альпийские горки, декоративные композиции, рокарии с мини-водопадами и каркасными композициями из декоративных растений в виде птиц и животных. На ул. Ленина, напротив рынка "Центральный", выполнена цветочная композиция с действующим часовым механизмом. Восстановлено 10 альпийских горок.  Велись уходные работы за газонами: уборка листвы, кошение травы, полив газонов и вертикальное озеленение на опорах уличного освещения.

Благодаря проделанной работе, по итогам ежегодного конкурса "Самый благоустроенный город, поселок Ханты-Мансийского автономного округа – Югры" за 2009 год Нижневартовск в очередной раз признан одним из самых благоустроенных городов Югры.

**«РЕФОРМА ЖКХ» - ПРЕДПОСЫЛКИ РЕФОРМИРОВАНИЯ, РЕАЛЬНЫЕ И ДЕКЛАРИРУЕМЫЕ ЦЕЛИ, ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЭТАПНОЙ РЕФОРМЫ ОТРАСЛИ.**

Внутренние тенденции реформирования народного хозяйства начала 90-х годов прошлого столетия выражались не только в резком сокращении уровня влияния государства внутри различных отраслей, но, прежде всего, на макроэкономическом уровне. На государственном уровне было свернуто финансирование важнейших стратегических задач и государственных программ. При этом были полностью атрофированы существовавшие ранее институты учета и контроля государственных средств и выполнения государственного бюджета.

*Рис. 1. Жилищная политика накануне первого этапа реформы ЖКХ*

Начатое в этот же период реформирование отрасли изначально было озвучено для потребителя, как *социального иждивенца*. Смысл производимой реформы укладывался в ряд последовательных действий: государство позволяет жильцам бесплатно приватизировать занимаемые ими помещения, но за это требует *полной*оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Как уже отмечалось выше, основным тезисом недоплаты и иждивенчества жильцов, прозвучали цифры: ***13 коп/м2* составляют лишь *2%* действительных расходов на ЖКУ**.

Практика и многочисленные исследования показали, что ремонтно-восстановительные мероприятия в сфере эксплуатации имеют наибольший удельный вес – около*45%* .

В качестве примера рассмотрим структуру платежей обычного серийного жилого на 80 квартир. Это - типичный пятиэтажный панельный или кирпичный жилой дом. Примем усредненное значение стоимости *1 м2*, равную *130* рублям в масштабах цен до 1984 г.

Такой дом имеет общую площадь, подлежащую ремонту, в размере *4199,2 м2.*Общая полезная площадь, оплачивавшаяся жильцами составляет - *3512,6 м2*. При лимитировавшейся с 1929 г. расценке *13 коп/м2* в месяц жильцами оплачивалось *456,64 руб.*, а в год - *5479,66 руб.*

На поддержание системы планово-предупредительных и капитальных ремонтов на себестоимость обслуживания могло списываться не более *0,7%* от стоимости общей площади в год, т.е. *4199,2 м2 х 130* *руб. х 0,7%= 3821,27 руб/год.*

При повсеместном переходе на десятилетние межремонтные сроки, предусматривавшие *выборочное*проведение капитальных ремонтов на протяжении всего периода эксплуатации, на все виды ремонтных мероприятий по данным отрасли расходовалось не более *48 руб/ м2: 120 лет х 4199,2 м2= 1679,68 руб/год* (см. *табл. 36*).

Стоимость электроэнергии в расчетных книжках на коммунальные услуги, утвержденных Приказом Гострудсберкассами СССР, Госстандартом, ЦСУ СССР от 4 июня 1984 г. № 732/41-6/147/17-8, взималась отдельной строкой. Как видно из проведенных расчетов, жильцами не только оплачивалась стоимость всех видов ремонтных мероприятий. В распоряжении жилищно-коммунальной отрасли оставалось более *69%* вносимых средств на текущие постоянные расходы, а на счета специализированных подразделений регулярно перечислялась оплата поставляемых ресурсов.

Следует отметить, что в прежней системе жилищно-коммунального хозяйства оплата ЖКУ взималась по установленной общей ставке *без учета физического и морального износа помещений, уровня капитальности сооружения*. Поступавшие средства расходовались после утверждения в централизованном порядке годовых планов ремонтно-восстановительных мероприятий. Расходы на оплату квартиры и коммунальных услуг, связанных с использованием жилья, были незначительными, поэтому подобная методика начисления стандартной оплаты, независимо от условий проживания не вызывала возражений.

Обновление жилого фонда в городах и поселках страны, ввод более экономичных в эксплуатации серий жилья повышал рентабельность отрасли. С 1972 г. вводятся новые серии, уже не требовавшие прежних объемов ремонтных работ. Поскольку классификация по долговечности не пересматривается (как и нормы амортизационных отчислений) основным технико-экономическим показателем является приведенная стоимость эксплуатации.

Ранее было показано, каким образом **на партийных съездах был озвучен популистский тезис о том, что две трети жилищно-коммунальных расходов вносит государство. Однако одна треть – это *33,33%*, а не *2%*, как это заявляли реформаторы**. Здесь возникла путаница другого рода. Данная цифра была наугад взята из социологических отчетов, свидетельствовавших, что на оплату жилищно-коммунальных услуг советская семья в среднем расходует около *2%* своего бюджета (в 1980 г. и в 1990 г. - *1,7%*).

Но рассмотрим, насколько подобное утверждение соответствует истине. Первые массовые серии стоили в крупнопанельном железобетонном варианте *112 руб/м2*. Допустим, что *13 коп/м2* составляют лишь *2%* действительных расходов на ЖКУ, значит, в целом ( *100%)* стоимость эксплуатационных расходов в месяц на *1м2* площади составит *6,5 руб*. В год стоимость эксплуатационных расходов на *1м2* площади составит *78 руб.,* следовательно, в СССР в условиях жесткого дефицита в эксплуатацию вводилось жилье, требующее менее, чем за полтора года объем финансовых средств на эксплуатацию, равный строительству нового аналогичного сооружения. Разумеется, это не соответствовало действительности.

Выделим два основных жестких стереотипа, навязываемых обществу при подготовке к первому этапу реформы ЖКХ:

1. Все жильцы, занимающие государственную жилплощадь, являются **социальными иждивенцами**, должниками государства, внося около *2%* действительных расходов на эксплуатацию жилья;

2. **Отрасль ЖКХ всегда была убыточной**, прежде всего, по причине государственных дотаций, поскольку с жильцов никогда не взимался весь комплекс ЖКУ.

Оба тезиса являются заведомо ложными, поэтому все, что происходит с отраслью в период «реформирования», отражает озвученную целевую мотивацию, следующую из заведомо ложных тезисов.

Подобный подход камуфлирует первое изменение в жилищной политике, отраженное на *рис. 1*: **государственный сектор уже не располагает средствами амортизационных отчислений**, длительно аккумулировавшихся на лицевых счетах жилых сооружений. Поэтому граждане должны полагать, что таковых средств никогда не было, а они жили исключительно на государственные дотации.

\* \* \*

Наряду с ложным тезисом о недостаточной оплате жилищно-коммунальных услуг в сознание общественности усиленно внедряется ложный стереотип *о заведомой убыточности жилищно-коммунальной отрасли*. Хотя этот тезис опровергает весь ранее накопленный опыт человечества о *приносящей доход недвижимости*. Если в обычных рыночных условиях и в дореволюционной России двухэтажный жилой дом на четыре квартиры с печным отоплением считался *доходным*, то мог ли *не приносить доход* *40-ка* квартирный жилой дом первой группы капитальности с централизованным теплоснабжением? Данный вопрос, безусловно, можно было бы считать риторическим, если бы на *первом* этапе реформы для потребителя было бы внятно расшифровано понятие *дохода* отрасли .

Первый момент реформирования ЖКХ обществом был оставлен практически без внимания, поскольку в этот период развала государства, разрыва экономических связей, обвальной инфляции – граждане почти исключительно боролись за свое физическое существование.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства формально началась с принятия закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г., который наметил переход отрасли на самоокупаемость, когда население станет целиком оплачивать все жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), в течение пяти лет. Столь короткий срок был выбран, не только исходя из прогноза, что с 1992 г. в стране начнется экономический рост, и доходы населения резко увеличатся.

Назревшая еще в середине 80-х годов реформа ЖКХ должна была проводиться по новым нормативным документам, более жестко уточнявшим новые межремонтные сроки, случаи, в которых именно ЖЭУ должны были проводить *ремонты помещений*. Планировалось вообще исключить эту статью расходов, оставив только те случаи, в которых *ремонт помещений* производился совместно с *ремонтом конструкций.* Необходимо было пересмотреть нормативную систему осмотров и обследований. Было очевидно, что в рамках прежних методических рекомендаций ЖКХ превращается в «черную дыру» государственной экономики.

Таким образом, **более половины издержек отрасли являлось пережитком социальной политики начала 60-х годов и результатом навязывания всему обществу коммунистической идеологии .** Поэтому представлялось, что сами коммунальные платежи будут резко сокращены. В стране с конца 1992 г. общедоступными стали импортные и отечественные отделочные строительные материалы, сантехника и запорная арматура. Вместе с тем, большое количество строительных фирм выполняли все ремонтные работы помещений по заказу населения.

Реальные доходы населения снизились, были исчерпаны, обесценились или заморожены сбережения и вклады, поэтому необоснованно растущие тарифы на ЖКУ оказались болезненными для подавляющей части жильцов. Закон «О внесении изменений в Закон РФ “Об основах федеральной жилищной политики“» от 8 декабря 1995 г. продлил срок поэтапного перехода к *полной оплате* населением жилищно-коммунальных услуг с *5* до *10* лет, т.е. до 2003 г.

На *первом этапе* реформы ЖКХ (1992–1996 гг.) главным стало стремление *переложить издержки* отрасли на плечи граждан. Доля оплаты населением жилищно-коммунальных услуг выросла в среднем с *2%* в 1992 г. до *28%* в 1996 г., а в некоторых регионах и до *45–60%*.

Основной пик преобразований в системе оплаты жилья и коммунальных услуг пришелся на 1995 г., когда доля населения в покрытии стоимости содержания ЖКХ резко увеличилась в среднем в *18*раз, что было идентифицировано руководством отрасли как погашение лишь *20-30%* ЖКУ. С социальной точки зрения нововведения были восприняты весьма болезненно, поскольку совпали с годом наибольшего после 1992 г. падения реальных доходов населения: на *13%* за год в сравнении с 1994 годом при полном исчерпании каких-либо накоплений. Это лишь укрепило негативное отношение россиян к реформе ЖКХ.

В 1994 г. были предприняты первые шаги по постепенному сокращению бюджетного дотирования предприятий ЖКХ и переводу их на самоокупаемость. Доля затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг, заявленная отраслью для покрытия за счет бюджета или косвенных субсидий (перекрестного субсидирования), снизилась с *97-98%* в 1992 г. до *60-80%* в 1994 г. Однако комплексного контроля за целевым расходованием средств не велось.

К негативным последствиям *первого этапа реформы ЖКХ* можно отнести:

* неоправданный рост тарифов на обслуживание отрасли;
* пренебрежение основополагающими эксплуатационными мероприятиями по обслуживанию зданий и сооружений;
* вымывание из кадрового состава сотрудников ЖКХ лиц, имевших специальную подготовку;
* прекращение обновления системы нормативной документации на эксплуатацию сооружений;
* срыв государственной программы *реконструкции* жилого фонда первых массовых серий, принятой Министерство жилищно-коммунального хозяйства бывшего СССР в 1987 г.

Первый этап реформы совпал с процессом приватизации наиболее доходных отраслей экономики, пополнявших бюджет государства, что вызывало резкое падение доходов населения, уровня занятости, разрушение складывавшихся рыночных отношений. В этот момент структурами ЖКХ была полностью уничтожена инвентарная документация на здания и сооружения для удобства:

* приватизации и долгосрочной аренды огромного переселенческого фонда, подготовленного в рамках программы реконструкции жилья массовых серий,
* подвалов и технических этажей, служащих для поддержания температурно-влажностного режима;
* неоправданного списания средств на плановые и профилактические ремонты.

*Рис. 2. Трансформация жилищной политики в ходе первого этапа реформы ЖКХ*

Цель всех реформ можно озвучить следующим образом **– заставить потребителя услуг оплачивать весь объем жилищно-коммунальных услуг.**

На самом деле в ходе приватизации жилья вначале произошло значительное сокращение услуг, предоставляемых отраслью. Но реформа ЖКХ, начатая из ложной предпосылки, что граждане кругом задолжали за эксплуатацию своих жилищ, из откровенного неуважения к основному потребителю услуг отрасли – уже началась. Инвентарная документация уничтожалась по причине повсеместного участия жилищно-коммунальных служб и органов исполнительной власти на местах в приватизации переселенческого фонда, встроенных помещений, подвалов и п.т.

Вместе с инвентарной документацией уничтожалась не только историография объекта, что не давало возможности определить восстановительную стоимость объектов и юридические права граждан и заинтересованных юридических лиц, но и «Журналы регистрации результатов периодических осмотров» по прил. 4 ТУ №100 МЖКХ РСФСР от 26.02.79 и других нормативов. Был отменен и ряд других важных документов: «Сборник укрупненных норм затрат труда и расхода материалов на текущий ремонт жилых зданий» (СУН) и «Типовые нормы обслуживания для рабочих, занятых текущим ремонтом жилищного фонда» (ТНО). Последние были утверждены постановлением Госкомитетом по труду и социальным вопросам от 5 апреля 1976 г. № 93 и позволяли отслеживать целевое расходование средств.

На *первом этапе* *реформы* государством был введен оборотный налог, учитывающий все невозмещаемые потребности на содержание ЖКХ, объектов социального назначения и культуры - в размере 1 *,5-2,5%* со всех оборотов в экономике страны. По уровню бюджетной принадлежности этот налог относился к местным сборам, т.е. поступал непосредственно в распоряжение местных властей, под чье унитарное управление в ходе реформы были отнесены все предприятия, производящие услуги ЖКХ.

Главным *структурным* преобразованием первого этапа реформы стало полное устранение государственного контроля за расходованием бюджетных средств. Вместо резкого ограничения и пересмотра состава функций, выполнявшихся ранее отраслью, в ней возникают подразделения, дублирующие функции специализированных предприятий, эксплуатировавших инженерные сети и инфраструктуру. До сих пор нет жесткого разграничения в городских водопроводных, канализационных, тепловых сетях между предприятиями-поставщиками и предприятиями ГЖУ. Последние – возникли без всякой производственной необходимости лишь в качестве аккумулятора денежных средств, собираемых с потребителей.

Причем все внутренние инженерное оборудование, ранее эксплуатировавшееся исключительно ЖЭУ, поскольку все виды санитарно-технического оборудования на лимитной основе распределялись помимо строительства только через ЖКХ, были переложены на потребителя сверх коммунальных платежей.

Возникает теоретическое обоснование неоправданного в экономическом отношении разделения эксплуатации городских инженерных сетей на внеплощадочные, оставшиеся в ведении специализированных подразделений, и внутри квартальные, перешедшие в ведение ГЖУ. Подобную операцию ГЖУ не удалось произвести лишь с акционированными специализированными подразделениями РАО ЕЭС по снабжению электроэнергией и территориальными предприятиями ГАЗПРОМА, ранее имевших в своей структуре аналогичные городские подразделения. Но тепловые, водопроводные и канализационные сети с общей городской инженерной инфраструктурой были искусственно разнесены на два ведомства. Вновь созданные внутри ЖКХ подразделения, дублировавшие функции специализированных организаций, не только не обладали достаточным для нормальной эксплуатации опытом работы, производственной базой, оборудованием. До сих пор в крупнейших мегаполисах нет жесткого разделения сетей по ведомственной подчиненности, а на большинстве сетевых входов отсутствуют даже районные счетчики потребления воды и тепла.

24-27.04.04 г. огромный район г. Ижевска был отключен от питьевой воды, поскольку службы ЖКХ и МУП ИЖВОДОКАНАЛ не могли разобраться, кому принадлежит аварийный участок водопровода, заливавший крупную транспортную развязку с несколькими маршрутами автобусного и электрического общественного транспорта по ул. 30 лет Победы.

Многими исследователями отмечалось, что сложившаяся на первом этапе реформирования система управления ЖКХ превратила коммунальные службы в монополистов на местном уровне. У занятых в этой сфере исчезли последние стимулы заинтересованности в улучшении качества работ, в первую очередь, поскольку такой состав и объем работ никем не регламентировался. В отрасли возникла парадоксальная ситуация, когда ее работники на практике не несли ни юридической, ни материальной ответственности за аварии, отключение подачи воды, тепла, энер­гии и т.п., поскольку при полном исключении государственного регулирования - функции*управления* и *хозяйствования* в ЖКХ были слиты. Это привело к неоправданному завышению производственных издержек ЖКХ, бесконтрольное установление цен на услуги, за которые в итоге расплачивалось как население, так и государство.

Производственные участки, получавшие содержание вне зависимости от объема выполненных работ, выполнявшие заявки жильцов на основе полулегального предпринимательства, начали негласную приватизацию. Возникли жесткие нормативные ограничения работы на этом рынке любых фирм и предпринимателей, заключавших договора не с ГЖУ, а непосредственно с жильцами.

*Рис. 3. Трансформация система управления ЖКХ на первом этапе реформирования в условиях открытой экономики*

Претерпели изменения и отделы регистрации граждан. Их базы стали основой развивающейся риэлторской деятельности. БТИ получило статус самостоятельных государственных учреждений, чьи акты являлись основой процесса приватизации жилья.

Нестабильность общей экономической ситуации в стране привела к резкому увеличению числа работников ГЖУ, хотя объемы нового строительства были сведены к минимуму, т.е. объем услуг не увеличился.

**Главным итогом первого этапа реформирования стало уничтожение государственных ремонтно-строительных трестов и мобильного переселенческого фонда, что лишило отрасль перспективы развития, нарушило систему капитальных ремонтов, реконструкции о обновления жилищного фонда.**

Прекратившееся государственное финансирование жилищных программ нанесло непоправимый удар по обновлению строительной нормативной документации. Это не могло не коснуться ведущих отраслевых институтов строительной индустрии. От ЖКХ теперь не требовалось данных осмотров. Подготовка к отопительному сезону также перестала контролироваться государством, поэтому полностью исчезла нормативная основа для определения очередности и состава текущих ремонтных мероприятий. В то же время не были проведены запланированные на начало 90-х годов массовые мероприятия по капитальному ремонту, уже оплаченные жильцами за период существования сооружений.

Настоятельная необходимость срочного проведения капитальных ремонтов и реконструкционных мероприятий жилья первых массовых серий, где сроки капитальных ремонтов были давно пропущены, выразилась в неоправданном внесении в состав тарифов строки «На капитальный ремонт», что полностью лишило экономического смысла строки «Содержание жилья», «Найм жилья». При этом аккумуляционная сущность данного счета была оставлена в прежних, не отвечающих рыночным требованиям, рамках. Начисление проводилось от одного квадратного метра общей площади без учета класса сооружения, данных его технического паспорта, общей историографии, физического износа. Аккумулированные средства поступали в «общий котел» и расходовались «по мере надобности» без стратегического планирования затрат и требований нормальной эксплуатации. Возникало нечто вроде финансовой пирамиды: вначале ремонтировалось на все средства одно сооружение, а оплатившие ремонт жители совершенно другого жилья – могли надеяться, что при возникновении аварийной ситуации на «общие» средства отремонтируют и их жилье. Все это происходило в условиях полного отсутствия какого-либо контроля со стороны государственных и правоохранительных органов.

Все эти процессы вызвали многократное увеличение ЖКУ при полном размывании *состава обязанностей* в сфере эксплуатации жилого фонда – это явилось основным социальным следствием *первого этапа реформы*. Этот результат был закреплен п. 7 постановления Правительства РФ от 18.06.1996 г. № 707 «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг», по которому тарифы на товары, работы и услуги, учитываемые в оплате жилья и коммунальных услуг, устанавливались исключительно органами мест­ного самоуправления и отныне не подвергались государственному регулированию и контролю. В большинстве городов и регионов России принята порочная практика расчета тарифа на основании затрат предшествующего периода, что не стимулирует предприятия отрасли к снижению себестоимости.

На начало ***второго****этапа реформирования* без проведения массовых осмотров, без актирования их результатов – руководством отрасли было заявлено, что износ основных фондов ЖКХ оценивается на *60%,* а по отдельным районам – *70%,* поэтому отрасль нуждается в значительных финансовых вливаниях. Хотя в середине 80-х годов в СССР были произведены качественные преобразования структуры жилого фонда, выразившиеся в переходе к новому жилищному нормативу, масштабному сносу ветхих строений, вводу комфортабельных серий жилья.

Расчеты, предоставленные отраслью на начало *второго этапа реформирования*, показали, что для нормального функционирования ЖКХ требуется более *150 трлн* рублей на бюджетные дотации в год (около *6%* валового внутреннего продукта). Средств на покрытие данных расходов ни в федеральном, ни в местных бюджетах не имелось, поэтому большей частью они были переложены на потребителя на той же бесконтрольной основе. К 1997 г. государственные инвестиции в коммунальное хозяйство снизились в два раза. Причем подчеркивается, что таким образом из бюджетов всех уровней и за счет потребителей финансируются лишь текущие расходы ЖКХ, но не его воспроизводство.

Кроме того, к началу *второго этапа* происходит полная ликвидация ведомственных жилищно-коммунальных отделов и передача ведомственного жилья и коммунальной сферы в муниципальную собственность. Несмотря на то, что ведомственные ЖЭО располагали собственными производственными участками, передача жилья в муниципальную собственность выразилась в резком возрастании тарифов. Это обосновывалось тем, что «мощность муниципальных предприятий, предназначенных для жилищно-коммунальной сферы, была рассчитана лишь на *40%* основных фондов этого хозяйства и без соответствующего финансирования не готова принять дополнительные объемы работ и оказать качественные услуги».

Для обоснования роста тарифов на ЖЭУ в России обычно приводятся данные, что на найм жилья средний житель в Европе тратит около *53%*своего дохода. Однако при этом не учитываются отличия отечественных унифицированных серий жилья, не требующих больших эксплуатационных расходов. Кроме того, жилищные условия и нормативы качества коммунальных услуг в России на сегодняшний день не соответствуют уровню европейских стандартов. Средняя обеспеченность жилой площадью населения у нас в *3-3,5* раза ниже, чем в Европе. Более полутора миллионов россиян проживают в ветхих или аварийных домах.

В отличие от предыдущего этапа проведения реформы, когда не только не преследовалось, но и намеренно *поощрялось* повышение тарифов, на ***втором этапе***реформирования усилия работников отрасли должны были сосредоточиться:

* на повышении эффективности производства самих услуг и снижении издержек,
* на установлении дифференцированных тарифов на нормативные и сверхнормативные площади жилья и потребление коммунальных услуг,
* на стимулировании ресурсосбережения, в первую очередь, самими предприятиями отрасли.

В соответствии с решением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 1999 г. (протокол № 17) в концепции *второго этапа* предусматривались четыре основных направления реформы:

* демонополизация отрасли и создание в ней *конкурентной* среды;
* повышение доли оплаты населения (вместе с развитием системы социальной защиты малоимущих категорий граждан);
* ресурсосбережение и снижение издержек на жилищно-коммунальные услуги при обеспечении государственных стандартов качества обслуживания потребителей;
* комплексное изменение системы финансирования, управления и контроля в этой сфере; участие граждан в управлении жилищным фондом через создание товариществ собственников жилья.

В ходе реформирования должны быть созданы механизмы *устойчивого функционирования систем жизнеобеспечения* городов и населенных пунктов в новых условиях.

Однако никаких механизмов контроля за выполнением заявленных задач со стороны государства, как и на первом этапе реформы, не предусматривается. Поэтому на *втором этапе* расходы на содержание ЖКХ достигли максимальных размеров, превысив в 1997 г. – *113 млрд. руб*. (*13%* всех расходов консолидированного бюджета), в 1998 г. – *96,8 млрд*. *руб*., в 1999 г. – *124,6 млрд. руб*., в 2000 г. – *123 млрд. руб*.

На содержание ЖКХ к 2004 г. расходуется от 30-35% до *50%* местных бюджетов, есть города (в частности, Улан-Удэ), в которых на покрытие убытков жилищно-коммунального хозяйства затрачивается более 70% бюджета.

Хотя ***первый****этапреформы* показал искусственность расчленения сетей на внеплощадочные и внутриквартальные, на ***втором****этапе* данный недостаток не только не был устранен, дублирование функций и распыление средств получило дальнейшее развитие в сфере ремонта дорожного покрытия и благоустройства.

Производственная структура многопрофильного жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ сегодня интегрирует более *30* видов деятельности. В системе ЖКХ действует более *50 тыс.* предприятий, из которых *10 тыс*. муниципальных и государственных. В отрасли занято около *4 млн*. человек, в том числе около *1,5 млн*. человек занято в управлении государственных и муниципальных предприятиях ЖКХ, что превышает кадровый состав на начало реформирования *6,3* раза. Стоимость ОФ отрасли на 1 января 1997 г. составила *580 трлн. Руб*. (в ценах 1997 г.) и возросла в сравнении с 1992 г. **в основном за счет переоценки** в *31,7* раза. Это четвертая часть национального достояния страны.

14 января 2005 г. Госдума РФ отклонила в первом чтении законопроект, расширяющий перечень сфер деятельности естественных монополий. Документ был инициирован Государственной думой Томской области. Наряду расширением «услуг систем водоснабжения и канализации», проектом предлагалось отнести к сферам деятельности ЖКХ перевозки речным и воздушным транспортом в районы Крайнего Севера, производство тепловой энергии без выработки электроэнергии, транспортировку газа от накопительных емкостей до конечного потребителя. Кроме того, планировалось закрепить исключительно за ЖКХ услуги по уборке мусора, услуги автовокзалов и станций. Председатель думского комитета по энергетике, транспорту и связи Валерий Язев подчеркнул, что такая инициатива «явно противоречит целому ряду принятых решений по развитию конкурентной среды, в частности, концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства».

Результаты аудитов в целом ряде городов показали, что затраты на посредническое предоставление таких услуг ЖКХ были повсеместно произвольно завышены на *15-20%.* Так, проведенный в Санкт-Петербурге в 1997 г., аудит местных монополистов показал, что тарифы по всем видам услуг завышены. Расчетный резерв их составил для Ленэнерго – *7%,* для Ленгаза – *42%* (только по Санкт-Петербургу – *25%*), для местного водоканала – *38%.* Посредничество ЖКХ при распределении ресурсов потребления на межквартальной основе дополнительно увеличило их стоимость на *28-34%.*

Возросли и сами объемы оплачиваемых потребителем ресурсов. Последние данные мониторингов по ресурсам размещения показывают, что списываемый уровень потребления горячей ихолодной воды в России в *2-2,5* раза превышает среднеевропейское, а удельное теплопотребление – в *2-4* раза выше, чем в Европе и Америке, где климатические условия близки к российским. Вызвано это отнюдь не тем, что россияне моются чаще и стирают чище, а неоправданными приписками на межквартальных счетчиках потребления, находящихся в ведении ЖКХ. 17-28 июля 2003 г. в ходе производственных практик специальности «Водоснабжение и водоотведения» Ижевского государственного технического университета студентами и преподавателями кафедры «Гидравлика» были проведены замеры потребления воды. Наибольшие показатели суточного потребления наиболее жаркой пятидневки были в *3,56* раза меньше нормированных тарифами ЖКХ.

Несмотря на то, что коммунальные услуги отраслью оказываются далеко не в полном объеме, государство сохраняет весь объем дебиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального хозяйства. На конец 2000 г. он составил *168,1 млрд. руб*., в то же время объем их кредиторской задолженности поставщикам ресурсов превысил *245,1 млрд*. рублей. Доля платежей населения в покрытии затрат по предоставлению жилищно-коммунальных услуг возросла более чем в *20* раз и достигла *62,3%.* В этих условиях отрасль, аккумулирующая оплату ресурсов населением и бюджетные дотации, не расплачивается с поставщиками, лишая их возможности произвести своевременный ремонт, не восстанавливает сети, находящиеся в ее ведении.

Наряду с этим, собственная кредиторская задолженность отрасли подвергается постоянной реструктуризации и списанию. 7 февраля 2005 г. выступил на совещании по реализации закона о льготных выплатах, среди прочих вопросов, рассматривалась возможность списания всех долгов ЖКХ в счет предоставления льгот по оплате ЖКУ льготируемым категориям граждан. По мнению главы Минфина Алексея Кудрина *100%-*ное списание задолженности «будет несправедливым в отношении тех организаций отрасли, которые добросовестно платили зарплату, налоги, расплачивались с поставщиками и производили выплаты по кредитам». Он напомнил, что реструктуризация долгов ЖКХ проводится только *1* раз в год, «чтобы предприятия не ждали следующей реструктуризации и не накапливали долги дальше», и сообщил, что министерство готовит предложения по реструктуризации задолженности ЖКХ. Однако для этого, требуется внести очередные изменения в закон о федеральном бюджете и принять постановление Правительства.

Такая политика кабинета министров свидетельствует не только о полном отсутствии контроля за положением в отрасли, но и пренебрежением основами государственной социальной политики, поскольку никакой «реструктуризации долгов» отраслью с потребителями до сих пор не проводилось.

Изменение структуры отрасли выразилось в резком снижении надежности, и экологической безопасности эксплуатации инженерных сетей. Потери воды в ходе аварийных протечек в ряде мегаполисов достигли *50-70%,* бытовые утечки воды в системах хозяйственно-питьевого водоснабжения достигли *20%*.

В настоящее время надежность систем теплоснабжения в *2,5* раза ниже, чем в европейских странах. Ежегодно заменяется менее *1%* сетей вместо минимально допустимых *3%,* необходимых для предотвращения переизноса подземных конструкций. Износ инженерных сетей достигает критической черты – *70%.* Около *50 тыс. км*подземных трубопроводов находятся в аварийном состоянии, около *300 тыс. км* требуют немедленного капитального ремонта (общая протяженность подземных коммуникаций – *650 тыс. км*). Перепродажа тепла – бизнес, имеющий по разным источникам рентабельность *120-300%*. Во все расценки заложены статьи амортизационных отчислений и на восстановление основных средств. Но, поскольку даже квартальными счетчиками тепла снабжено лишь *6,1%* потребителей в России, сам норматив потребления рассчитывается, исходя из укрупненных показателей по отрасли. Многочисленные проверки выявляют намеренное накручивание расходной части опять же в условиях полной безнаказанности.

Ставшие привычными с 1998 г. локальные отключения тепла и понижение температуры теплоносителя из-за неплатежей управляющих компаний энергетикам привели к резкому сокращению срока службы в *2-4* раза ниже нормативного более *70%* наружных трубопроводов горячего водоснабжения из-за ускоренной коррозии в условиях активизации свободного кислорода. В настоящее время дефицит мощностей водопровода по России составляет около *15%,* а дефицит мощностей в коммунальной энергетике достигает *40%.* Резко возрастают количество и тяжесть аварий в инженерных сетях.

Изменение структуры отрасли базировалось на распылении финансовых потоков, что затрудняло контроль за целевым использованием средств и не позволяло решать сложные производственные задачи, требовавшие концентрации финансовых средств. В то же время, стоимость всех видов услуг для населения стала рассчитываться по произвольным нормам потребления на каждого человека, вне зависимости от пола и возраста, и ограничиваться лишь процентным отчислением с совокупного дохода семьи.

Непосредственно через вновь созданные расчетные центры ЖКХ производится выдача жилищных субсидий с ограниченными сроками назначения. Таким образом, граждане вынуждены отчитываться *о доходах* не только в налоговых инспекциях по месту жительства, но и в организации, занимающейся по договору найма, эксплуатацией их жилья. Этот шаг окончательно превратил ЖКУ не в оплату за найм жилья и оказываемые подрядные услуги, а в своего рода *подушную подать* на совершенно новом, *фискальном* этапе – обложение *среднего* совокупного дохода. После декларирования доходов расчетными центрами принимается решение о возможности выделения компенсации (льготы или субсидии) по оплате ЖКУ.

*Рис. 4. Схема финансовых вливаний в реформирующуюся структуру ЖКХ*

В среднем по России жилищные субсидии получали *6%* семей ( *2,6 млн*. семей). Размер жилищной субсидии (в среднем примерно *60-65 руб.* в месяц) оказывался незначительным в составе ЖКУ. Внутриведомственные отчеты не позволяют судить о важнейших показателях системы жилищных субсидий – о степени их доступности для нуждающихся в них семей, о том, каким социальным адресатам жилищные субсидии предоставлены. За 1999 г. субсидии населению на оплату жилья и коммунальных услуг составили *1,96 млрд. руб*., или *1%* от полученных доходов в этой сфере. Поэтому и в данной области можно применять методы социального сопровождения при выявлении категорий граждан, нуждающихся в жилищных субсидиях. Дотации населению не превышали *1-3%* доходной части всей отрасли. Документы строгой отчетности по субсидиям составлялись таким образом, что проверить данные можно было лишь по прямым социологическим опросам населения. Так, опрос *634* многодетных матерей, проведенный в Санкт-Петербурге в ноябре 1997 г., выявил следующие результаты: *127* многодетным семьям в получении субсидий было неправомерно отказано, хотя по официальным данным жилищные субсидии этим семьям были выданы. В ходе дальнейшей проверки было выяснено, что в субсидиях неправомерно было отказано *88* многодетным матерям.

С отменой льгот на оплату жилья по ФЗ №122, постановлениям Правительства РФ от 30.07.2004 г. № 392 и от 30.08.2004 г. №444 – расчетные центры не были сокращены, поскольку им вменялось в обязанности «обобщение практики применения Правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, Положения о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» и направить предложения и обзор в НП МИИТ ЖКХ на основании отраслевого письма-распоряжения № 082/1-02.

Кроме того, по Постановлению правительства РФ от 17 февраля 2004 г. № 89 «Об утверждении основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства» строка счетов-извещений ЖКУ **«Цена за наем жилого помещения»** - размер *дохода* собственника жилого помещения (жилого дома), взимаемого с нанимателя за право пользования единицей общей площади этого жилого помещения (жилого дома) будет «экономически обосновано» устанавливаться расчетными группами центров.

Фискальный характер «оплаты услуг» и полная бесконтрольность не могли не отразиться и работе самой отрасли. Часть подразделений ЖКХ выступила с инициативой о возобновлении упраздненного в середине 50-х годов института *управдомов* для «выколачивания» коммунальных платежей из задолжавших граждан. В этом отпала необходимость, поскольку государство вновь пошло на уступки своему крупнейшему кредитору. В 2004 г. были приняты неконституционные поправки к ЖК РФ, позволяющие принудительно выселять должников и отчуждать их жилье, в т.ч. приватизированное, в управление органами ЖКХ.

По данным Федеральной службы государственной статистики индекс цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в январе т.г. составил *119,4%* - по отношению к декабрю 2004 г., *134,5%* - по отношению к январю 2004 г. (для сравнения аналогичный показатель в январе 2004 г. по отношению к декабрю 2003 г. составлял *109,6%).* В январе т.г. тарифы на жилищные услуги выросли на *17,3%,* коммунальные – на *20,5%.* При этом тарифы на холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление возросли на *21,2-23,4%,* оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондах – на *18,6%.*

На *рис. 3* можно видеть косвенное взаимодействие с отраслью бывшего структурного звена – АСУЖХ, преобразованногоЦНИС – Центр нормирования и информационных систем. Выделение и структурное преобразование в самостоятельное подразделение было вызвано острой необходимостью отрасли. Существование ЦНИС – показатель отличной приспосабливаемости отрасли к попыткам государства осуществить функции контролинга. Федеральным законом Российской Федерации от 06.05.03 № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «Об основах Федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» ст.15 было установлено, что пересмотр или изменение **тарифов** на жилищно-коммунальные услуги может осуществляться только на основании результатов **независимой экспертизы**. Понятно, что основным видом деятельности этой структуры стал независимый мониторинг и экономический консалтинг ЖКХ.

С 1999 г., опережая события, из ЦНИС выделяется аудиторская организация «ЦНИС-АУДИТ», немедленно получившая лицензию на осуществление аудиторской деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве №Е000626. В аудиторы, имевшие большой практический опыт в ЖКХ, в течение года приобрели квалификационные аттестаты Минфина России. Только с декабря 2001 года вступил в действие Федеральный закон № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности». В соответствии с ним**обязательной аудиторской проверке подлежат**все государственные и муниципальные организации ЖКХ, финансовые показатели деятельности которых за год составляют следующие значения:

* объем выручки от оказания жилищно-коммунальных услуг превышает *50 млн. руб*.;
* сумма активов баланса превышает на конец отчетного года *20 млн. руб*.

Таким образом, на рынке оказалась только одна фирма, отвечающая всем условиям, с другими адиторскими компаниями отрасль договора не заключает.

ЦНИС единственным аккредитован на право проведения независимой экспертизы экономического *обоснования****тарифов*** на жилищно-коммунальные услуги:

* при Федеральной энергетической комиссии (приказ ФЭК России от 17.01.2002 N 16)
* при Госстрое России (распоряжение Госстроя России от 22.10.2001 г. N 56)

В соответствии с действующей редакцией 25 главы Налогового кодекса Российской Федерации с 1 января 2002 года в расходы для целей налогообложения по налогу на прибыль можно включать все затраты на аудит, которые принимаются к вычету, а не только на обязательный аудит как было установлено предыдущей редакцией. За счет списания затрат на себестоимость ЦНИС оптимизирует всем предприятиям отрасли налогообложение с целью

* создания наиболее эффективной и удобной для организации жилищно-коммунального хозяйства схемы по уплате, исчислению тех или иных налогов и налоговыхобязательств;
* максимально возможного снижения налогового бремени, путем применения всех предусмотренных законодательством льгот;
* минимизации и исключения налоговых рисков, связанных с ошибками при определении налогооблагаемой базы и расчетах налогов.

Поскольку отрасль ЖКХ иногда подвергается камеральным налоговым проверкам, ЦНИС выступает своеобразным посредником при решении налоговых споров. При составлении возражений со стороны предприятий жилищно-коммунального хозяйства по акту налоговых органов, ЦНИС оказывается практическая помощь по следующим вопросам:

* выявление противоречий акта налоговой проверки и решения налоговых органов действующему законодательству;
* опровержение указанных в акте нарушений в связи с вновь выявившимися фактическими обстоятельствами дела;
* выявление несоответствия примененных санкций тяжести выявленных нарушений;
* выявление иных обстоятельств, свидетельствующих в пользу предприятия жилищно-коммунального хозяйства, которые не были учтены в ходе налоговой проверки.

Сделанные выводы отражаются в официальном заключении, которое содержит ссылки на действующие нормативные документы. ЦНИС имеет собственный сайт в интернете с подборкой нормативных документов по адресу: <http://www.cnis.ru/Buch/expertiza.htm>

По рекомендациям ЦНИС отраслью вводятся различного рода индикаторы, позволяющие более адекватно отслеживать стабильность отрасли. Система индикаторов призванасо временем заменить нормативно-затратный принцип формирования, тарифов. В качестве *финансовых индикаторов* в ЖКХ разработаны следующие показатели:

* собираемость платежей;
* ликвидность;
* оборачиваемости средств;
* обеспеченности собственными средствами;
* стоимость обслуживания одного потребителя.

Нового строительства в прежних объемах не ведется, сдаваемые в эксплуатацию дома не поступают на баланс ЖКХ, поэтому само понятие «жилищно-коммунальных услуг» при отсутствии нормативной базы, при искусственном выделении из этого понятия строк «Капитальный ремонт», «Уборка и вывоз мусора» и прочих составляющих – на сегодня практически не определяется, - финансовые индикаторы отрасли не содержат корректно выделяемые факторы *экономической эффективности*. С их помощью невозможно выполнить анализ хозяйственной деятельности на основе выявления *скрытых резервов*, что, собственно, и являлось раньше превалирующей задачей отрасли.

Финансовые индикаторы не отражают группировки жилого фонда по *стадиям жизненного цикла*, в силу того, что уничтожена база эксплуатации на основании теории надежности с момента уничтожения технических паспортов, - предлагаемые *индикаторы качества* имеют столь же общий характер:

* соответствие параметров качества поставляемой услуги утвержденным параметрам;
* количество случаев непредоставления услуги за период;
* количество случаев поставки услуги ненадлежащего качества.

Но как раз с финансовой точки зрения это свидетельствует, что в отрасли прочно закрепляется порочная практика *двойного дохода*:

* первая часть – за неконкретные, т.е. не оказываемые в действительности услуги;
* вторая часть – за конкретные услуги, оплачиваемые сверх постоянного платежа.

Для внедрения системы индикаторов ЦНИС намерено провести за счет доходов отрасли следующих мероприятий:

* создать соответствующее нормативно-методическое обеспечение процесса регулирования;
* выполнить полную экспертизу тарифов (прежде всего с целью определения «узких» мест в деятельности предприятия и *формирования системы целей*);
* определить и формализовать процессы регулирования;
* совершенствовать *договорные отношения*.

*Рис. 5. Схема целевого регулирования коммунального предприятия*

Как видно из сказанного, основную сложность аналитики ЖКХ видят в целевом планировании деятельности. На *рис. 5*представлена рекомендуемая ими схема целевого регулирования коммунального предприятия.

Основной целевой моделью функционирования все-таки является не само производство, не повышение качества предоставляемых услуг и надежности эксплуатации сооружения в целом, - а именно выделенный за сферу реализации услуг **тариф**. Аккумуляция денежных средств на планируемые ремонтные мероприятия, состав и сроки которых в отсутствии технических паспортов сооружений определить невозможно, естественно будут отнесены к *финансовой деятельности*. В связи с тем, что ни одно сооружение не имеет своего лицевого счета, - ЖКУ с плательщиков взимаются вне нормативной базы амортизационных отчислений.

В отсутствии контроля, четкой нормативной базы осуществления эксплуатационных функций *иерархию целей* каждому предприятию отрасли прелагается определять самостоятельно. Безусловно, рынок коммунальных услуг в изначальном его понимании – имеет свои региональные особенности. Однако в складывающейся целевой системе регулирования деятельности коммунального предприятия полностью отсутствуют рыночные рычаги влияния. Соединение в управляющих компаниях функций *заказчика* и *подрядчика* в отношении основного потребителя, т.е. функций *управления* и *хозяйствования*, не только уничтожает все принципы и подходы*контроля* за деятельностью его подразделений со стороны государства и общества, но и приводит к огромному распылению средств.

Переход на систему индикаторов, вовсе не отменяющей основу существования отрасли – тариф, предусматривает совершенствование договорных отношений. Казалось бы условия найма согласованы с гл. 35 «Наем жилого помещения» и гл. 34 «Аренда», а выполняемые ремонтные работы должны быть приведены в соответствие с гл. 37 ГК РФ «Подряд»,. Но для этого надо воссоздать разрушенную нормативную базу эксплуатации жилого фонда, технические паспорта сооружений, но главное – накопительные счета амортизационных отчислений, что совершенно неприемлемо для всех звеньев отрасли, расходующих средства без контроля и целевого назначения.

Однако главное препятствие для приведения договорной основы работы отрасли в соответствие с действующим законодательством – согласование с жильцами сроков и состава работ. На сегодня отрасль не готова к контролю со стороны основного потребителя и клиента. Поэтому принимаемые под давлением отрасли законодательные акты вступают в противоречие с ГК РФ.

Попытки создания конкурентной среды в области обслуживания, когда Управляющая компания на тендерной основе заключает договора с жилищно-подрядными организациями, не привела к сокращению ЖКУ для потребителей. Эти меры лишь незначительно сокращали государственные дотации отрасли, причем, только на первых этапах. В результате экономия, достигнутая при проведения конкурсов на обслуживание жилья, в целом по РФ не превысила затрат на формирование и работу конкурсных комиссий (тендерных комитетов) и административных расходов на управление жилищным фондом. Рост затрат на управление обусловлен необходимостью увеличения штата работников в службе заказчика для контроля за качеством и объемами подрядных работ. Рост могущества службы заказчика нередко переориентирует ее на заботы собственного укрепления и развития, создает диктат при проведении конкурса, а интересы населения и реальные инструменты снижения затрат теряют первостепенное значение.

Возникшая перед принятием нового «Жилищного Кодекса» система договорных отношений, складывающихся с потребителем, не предусматривает никакого влияния или обратной связи с основным заказчиком услуг отрасли. Она полностью исключает создание конкурентной среды на рынке оказания жилищных услуг, поскольку основным источником давления на потребителя является управляющая компания, в чьи функции хозяйственного управления в ходе реформ не предусматривается вносить никаких элементов конкуренции. Следует отметить, что такая структура деловых отношений вне четкой иерархии целей игнорирует гражданские права нанимателей жилья и сводится на «нет» главную цель реформы – повышение качество обслуживания населения.

В условиях децентрализованного функционирования отрасли постоянно встает о том, как достигнуть *оптимальной координации*, когда взаимосвязь между региональными подразделениями не построена на строго конкурентной основе, не ориентирована рынок ввиду **отсутствия** внешних воздействий и естественных ограничений, накладываемыми как конкурентной средой, так и руководящими структурами отрасли при достижении четких целей.

Основная проблема *координирования* в отрасли на сегодня состоит в координации взаимодействия c потребителем. Принципы координации указывают для этого много различных путей. Причем, механизм цен или принимаемых отраслью тарифов – это частный случай*принципа «согласования»,*используемого при определенных ограничениях*.* Являясь монополистом, отрасль, по сути, взаимодействует лишь с двумя субъектами: государством и потребителем. *Децентрализация* на сегодня для ЖКХ означает дистанцирование от решения государственных социальных задач. Можно предвидеть, что выбор подходящего принципа согласования с потребителем, а также формы его применения – во многом определит дальнейшее развитие отрасли.

Как неоднократно отмечалось выше, ход реформы ЖКХ, ее направленность вызывает остро негативную реакцию всего населения, руководством отрасли делаются определенные шаги в снятии социального напряжения. Приказом Председателя Госстроя России N 01-02 в целях *активизации информационно-пропагандистского сопровождения* подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы объявлен Всероссийский конкурс на организацию лучшего проекта по *информационно-пропагандистскому сопровождению* реформы ЖКХ. Победителем конкурса стала пропагандистская компания «***Поверх барьеров»***, в основе которой лежали все последние достижения пиар-компаний и «технологий эффективной конкуренции», поскольку «*аналогичные PR-программы в зарубежных странах оцениваются в 10-15% от стоимости мероприятий, которые они сопровождают. Данная концепция предусматривает финансирование, которое в 200 раз ниже, чем тарифы, принятые в международной практике и составляет 1,5 млн. $ в год»*.

В ходе реализации программы руководству отрасли было предложено создать формально не относящийся к структуре отрасли – Просветительский центр «*Социальная справедливость»*, на который и планировалось возложить всю координационную деятельность, поскольку «*важным условием осуществления проекта должна стать не****государственная****, а****общественная****инициатива по осуществлению планируемых акций с элементами****оппозиционности****и****критического****отношения к реформе»*. Центр должен был стать «*своего рода общественным контролером проводимой реформы ЖКХ, выявляя социальные проблемы и нивелируя их остроту путем экономического и правового просвещения»*.

Для убеждения квартиросъемщиков Центры, сеть которых планировалось создать во всех регионах, должны были выпускать особого рода листовки и обращения к гражданам:

*«Попытки реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) России предпринимались с 1993 года. В 1997 году была провозглашена федеральная программа реформирования отрасли, которая «на бумаге» осуществлялась до последнего времени и реально сводилась только к повышению доли населения в платежах за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Эта доля в текущем году должна, согласно той программе составить 80, а в 2003 году – 100 процентов.****Несмотря на повышение за последние 10 лет платы населения за ЖКУ примерно в 20 раз****, отрасль не только не стала функционировать****лучше****, но и оказалась в глубочайшем****кризисе****, охватившем большую часть территории государства и все без исключения сферы жилищно-коммунального комплекса. Результатом «реформы» можно считать катастрофы и аварии в этой сфере жизнеобеспечения, рост ветхого жилого фонда, износ основных фондов отрасли на 50-60 процентов, постоянно ухудшающиеся бытовые условия большей части населения страныпри постоянном росте платежей за ЖКУ, а, следовательно, снижении уровня жизни граждан. Более чудовищные последствия представить трудно. России повезло – зимы последних лет были не особенно лютыми. Пострадали только отдельные регионы. Сильные морозы могли бы трагедию прошедшей зимы в Приморье распространить и на многие другие регионы…»*

Путем «объективного информирования» и индивидуальной работы опытных психологов с обратившимися квартиросъемщиками в специализированные Центры по решению нестандартных ситуаций, планировалось подвести каждого квартиросъемщика к мысли о непогрешимости тарифов и *необходимости* оплаты жилищно-коммунальных услуг, в основном, путем создания негативного образа неплатещика ЖКУ по основным мерчендрайзинговым синтагмам:

* + *с 1993 по 2000 годы платежи населения на содержание жилья выросли с 2-3% до 50-60%.*
	+ *при 60% оплаты ЖКУ населением, фактическая оплата с учетом начисленных льгот и субсидий составляет около 40%.*
	+ *неплательщики за ЖКУ в объеме населения РФ составляют от 5 до 10%.*

Предусмотренные маркетинговые и социологические исследования *фокус-групп*, языкового анализа, психологического анализа целевых групп, экспертных требуют не менее *118800$* единовременных затрат на создание одного такого регионального центра. Хотя к проведению компании внимания общественности не привлекается, отрасль распространяет еженедельники и журналы, дублирующие предусмотренные программой издания: журнал «ЖКХ» (затраты в год – *292800$*), еженедельник «Домашняя газета» ( *854400*$ в год), интернет-издание «Реформа» ( *13200$* в год). Кроме этих масштабных мероприятий предусматривается проведение семинаров и пресс-конференций по проблемам ( *160000$* в год).

Многими региональными управляющими компаниями жилищно-коммунальной отрасли перед представителями рекламного бизнеса ставятся задачи создания социальной рекламы, способной внушить потребителю *первоочередность* оплаты ЖКУ. Сложность этой задачи состоит в том, что огромная часть населения России оплачивает ЖКУ непосредственно с первой ступени пирамиды Маслоу, т.е. за счет удовлетворения своих физиологических потребностей. ЖКУ в среднем по России достигают *42%* дохода россиян. Население не может реально участвовать в программах ипотечного кредитования, в образовательных и т.п. программах, поскольку формирует на сегодня два основных финансовых потока: ЖКУ и «на еду». При этом каждый житель ежедневно

видит уровень обслуживания, состав и объем оказываемых ему отраслью услуг.

Одно из лучших в России ГЖУ г. Ижевска заказало и оплатило многочисленные показы ролика «социальной» рекламы следующего содержания: «*Своевременная оплата ЖКУ – гарантия вашей социальной безопасности*».

Как видно из текста рекламы, потребителю не гарантируется ни качество, ни состав услуг, ни безопасность жилища, а только возможность относительно безопасного проживания.

Подобные подходы к эксплуатации приводят не только к досрочному исчерпанию эксплуатационной надежности жилья, но и негативным социальным процессам в обществе.

Первые массовые серии, не эксплуатировавшиеся должным образом последние годы при заранее остановленных ремонтных работах, на сегодня можно только***реконструировать***. Работы необходимо проводить при полном или частичном расселении жильцов. При этом *заказчиком* всех сложных реконструкционных мероприятий, связанных с риском для жизни окружающих, является эксплуатирующая организация-монополист, у которой еще до реализации законодательства о монетизации льгот сложились непростые отношения с потребителем.

В настоящий момент отрасль ЖКХ представляет собою быстро трансформирующуюся государственную структуру, использующую всю мощь государственного аппарата и законодательной ветви власти. После принятия нового «Жилищного Кодекса» за неуплату стоимости жилищно-коммунальных услуг по установленным тарифам, из квартир в принудительном порядке выселяются граждане, не оплатившие ЖКУ более чем за три месяца. При этом все виды ремонтных мероприятий отнесены к капитальным ремонтам, государственной системы контроля за расходованием средств так и не возникло. «Рыночные» отношения в сфере эксплуатации жилья государство вводит принуждением квартиросъемщиков к объединению в жилищные товарищества и заключению договоров на обслуживание с предприятиями, имеющими лицензии, выдаваемые в ЖКХ. Большинство таких «предприятий» представляют собою старые жилищно-коммунальные конторы, приватизированные работниками ЖКХ и представителями исполнительной власти не местах.

**Тариф давно стал установленным взносом государственному рэкетиру за «безопасность проживания».** Средства, «выбитые» с граждан в самое неблагоприятное для них время, давно израсходованы не целевым образом. «Рыночные» отношения вводятся, чтобы «закрыть вопрос», как и на какие цели были потрачены финансовые потоки, равные одной трети бюджета РФ.

Сектор заграницы не только стремится захватить коммунальную инфраструктуру (хотя на этот счет в большинстве стран принимается жесткое законодательство), но и кредитовать различными способами ГЖУ крупных российских городов. К инвестиционным потокам тут же подключаются все государственные структуры. К примеру, ГЖУ г. Ижевска в 2000 г. взяло кредит «на реабилитацию домов первых массовых серий» в размере *25 млн* долларов у МВФ. Большая часть траншей осела у московских посредников. На эти средства, за которые граждане расплатились, сами того не подозревая, был реконструирован один небольшой двухэтажный дом, представлявший собою сталинку уменьшенного объема. Часть траншей поступила в виде различных рекомендаций по тепловой санации зданий, а часть – в виде пластиковых труб, которые реализуются ГЖУ до сих пор через коммерческие формы.

Оздоровить рыночные отношения на рынках вторичного жилья и коммунального хозяйства жилищно-коммунальной отрасли невозможно без продуманной государственной жилищной политики, выполнение которой контролируется на каждом этапе. Но политика в области ЖКХ вновь сводится к неконтролируемым финансовым вливаниям в отрасль «на капитальный ремонт» со стороны правительства, при жестком условии – непременном погашении большей части стоимости ремонтных работ жильцами. Причем, из мер, необходимых для поддержания уровня надежности жилого сооружения, государство вновь старается навязать пресловутую «тепловую санацию».

**7 июля 2009 года в городе Орске прошло тринадцатое очередное** расширенное заседание Президиума Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области, в котором приняли участие представители Правительства и Законодательного собрания Оренбургской области, Общественной палаты Оренбургской области, муниципальных образований Оренбургской области и средств массовой информации.

Очередное заседание Президиума Совета (ассоциации) по традиции открыл Председатель Совета (ассоциации) В.А. Рогожкин, который предоставил право выступить с приветственным словом главе города Орска, члену Президиума Совета (ассоциации) Ю. А. Бергу.

Юрий Александрович в своем выступлении подчеркнул, что Орск всегда рад гостям, тем более коллегам, тем более участникам разговора на одну из самых сложных тем в нашей муниципальной жизни. Глава города от всей души от имени орчан поприветствовал участников совещания в городе с более чем 270-летней историей.

Ю.А. Берг сообщил, что негативное воздействие кризиса не обошло город Орск стороной, но орчане стараются не зацикливаться на трудностях, удалось ввести в строй прекрасные детские площадки, озеленить город, оборудовать ряд новых фонтанов, провести конкурсы на лучший цветник и подъезд. Коллективы предприятий и горожане сами проявляют инициативу в обустройстве городских территорий. Готовясь к юбилею Орска, проводится благоустройство запущенных годами городских парков.

Юрий Александрович посетовал, что можно, конечно, сославшись на экономические и финансовые сложности, остановиться в развитии, но сегодня этого делать нельзя. Кроме экономических факторов, есть причины организационного плана, которые негативно сказываются на эффективности работы коммунальной сферы. Глава города Орска подчеркнул, что Совет (ассоциация) муниципальных образований очень своевременно вынес обсуждение вопроса реформирования ЖКХ на этот компетентный форум. В плане координации усилий администрации городов и районов Совет (ассоциация) хорошо себя зарекомендовал. Юрий Александрович выразил признательность этой организации за то, что она обобщает все, что появилось нового по тем или другим направлениям деятельности местной власти в Оренбуржье, и позволяет достаточно творчески перенимать опыт. А еще, объединив усилия с коллегами, удается доказывать свою правоту на региональном уровне. Так при поддержке Совета (ассоциации) 4 города выступили с инициативой о необходимости принятия областной программы по развитию городского электротранспорта. Идея была поддержана. Как известно, между Оренбургом, Бузулуком, Орском и Новотроицком заключено официальное соглашение о межмуниципальном сотрудничестве в экономической и социально-культурной областях. В рамках этого договора коммунальщики Орска побывали в г. Оренбурге, Бузулуке, Новотроицке, где ознакомились с опытом работы ряда муниципальных предприятий. Был полезен опыт работы Оренбургского «Зеленстроя», большой интерес вызвала организация ТСЖ, хорошо налаженный контакт в этом плане с общественностью по месту жительства.

В заключении Юрий Александрович пожелал собравшимся конструктивной и плодотворной работы.

В обсуждении основного вопроса повестки дня тринадцатого очередного расширенного заседания Президиума Совета (ассоциации) приняли участие представители Губернатора, Правительства и Законодательного Собрания Оренбургской области; Оренбургского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Всероссийский Совет местного самоуправления»; Министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области; Общественной палаты Оренбургской области; Торгово-промышленной палаты Оренбургской области, а также представители муниципальных образований Оренбургской области.

После утверждения повестки слово для выступления по основному (первому) вопросу повестки заседания Президиума «Реформирование ЖКХ. Проблемы. Пути решения» было предоставлено Председателю Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области Валерию Анатольевичу Рогожкину, который в своем выступлении выразил уверенность, что для всех присутствующих эта тема более чем актуальна. Именно поэтому вопросы реформирования ЖКХ обсуждались в расширенном формате. Что такое реформа ЖКХ? Это, в общих чертах, модернизация всего жилищно-коммунального хозяйства. По данным Министерства регионального развития Российской Федерации в среднем по стране физический износ котельных превысил 55%, водопровода – 65%, канализации и тепловых сетей – 63%, электрических сетей – 58%, водопроводных насосных станций – 65%, канализационных насосных станций – 57%, очистных сооружений водопровода – 54% и канализации – 56%. По отдельным муниципальным образованиям износ коммунальной инфраструктуры составляет 70-80% и увеличивается на 2-3% в год. Около 30% основных фондов жилищно-коммунального хозяйства уже полностью отслужили нормативные сроки.

До сих пор основой экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве остается система бюджетного дотирования. Управление жилищно-коммунальным производством централизовано, слабо развита конкуренция. Потребители не имеют возможности влияния на количество и качество представляемых им услуг.

Таким образом, основные задачи реформирования ЖКХ можно свести к модернизации мощностей ЖКХ и жилищного фонда, переводу ЖКХ на рыночные правила работы, достижению должного уровня качества коммунальных услуг при соблюдении социальных гарантий.

Не смотря на солидный срок, прошедший от начала Реформы пока еще рано говорить о сколько-нибудь существенных результатах. И по-прежнему камнем преткновения в системе ЖКХ остается вопрос финансирования.

Так, в начале июня текущего года Министр регионального развития Виктор Басаргин в средствах массовой информации заявил о необходимости срочно снизить задолженности в сфере ЖКХ, указав на долги самой отрасли и на задолженность потребителей перед ней. «Только за три месяца задолженность предприятий ЖКХ перед поставщиками энергоресурсов увеличилась на 32%, за топливные ресурсы – в два раза, на 21,7% возросла задолженность населения», – сообщил Басаргин. «Задолженность за ранее потребленные энергетические ресурсы на сегодня составляет почти 55 млрд руб., если говорить о динамике увеличения задолженности, то она повышается в разы – в 1,5-2 раза. Если говорить о тех долгах, которые были накоплены, то долги по бюджетным организациям увеличились на чуть более 2 млрд руб., по населению и юридическим лицам – более 100 млрд руб.», – сообщил Министр. По его словам, «на эти суммы отрасль недофинансирована».

Все эти усредненные данные вполне актуальны для Оренбургской области.

Валерий Анатольевич отметил также, что нельзя сказать, что проблема финансирования Реформы не решается, уже почти два года прошло с момента принятия Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который устанавливает условия и механизм получения компенсаций субъектами Федерации и (или) муниципальными образованиями из средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

В 2008 году капитальный ремонт многоквартирных домов осуществлялся в соответствии с областными адресными программами «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории Оренбургской области в 2008 году», утвержденными Постановлениями Правительства Оренбургской области от 14 мая 2008 года № 193-п и от 25 июля 2008 года № 285-п.

В Оренбургской области в 2008 году на реформу ЖКХ затрачено 1017 млн. рублей из них за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 652 млн. рублей, за счет софинансирования местных бюджетов – 314 млн. рублей и за счет средств собственников – 51 млн. рублей.

Однако выделяемых средств все еще недостаточно для приведения жилищного фонда области в нормативное состояние.

Председатель Совета (ассоциации) выразил обеспокоенность низким процентом участия муниципальных образований в программах проведения капитальных ремонтов многоквартирных домов.

Например, в 2009 году участвуют всего 20 муниципальных образований (4 городских округа, 3 городских поселения и 13 сельских поселений).

В том числе городские округа: г. Бузулук, г. Медногорск, г. Оренбург, г. Сорочинск.

Городские поселения: г. Кувандык, г. Соль-Илецк, г. Ясный.

Сельские поселения: Акбулакский поссовет Акбулакского района, Беляевский сельсовет Беляевского района, Грачевский сельсовет Грачевского района, Новосергиевский поссовет, Новосергиевского района, Плешановский сельсовет Красногвардейского, района Пригородный сельсовет Оренбургского района, Саракташский поссовет Саракташского района, Северный сельсовет Северного района, Ташлинский сельсовет Ташлинского района, Тоцкий сельсовет Тоцкого района, Тюльганский поссовет Тюльганского района, Черноотрожский сельсовет Саракташского района Шарлыкский сельсовет Шарлыкского района.

Низкий процент участия можно объяснить недостатками самого Закона о Фонде – та спешка, с которой разрабатывали и принимали данный Закон, с момента постановки задачи Президентом Российской Федерации в апреле 2007 года, до его принятия в июле не могла не отразиться на качестве данного правового акта и практике его применения.

Например, всего через год после вступления в силу было приостановлено действие частей 2,3 и 4 статьи 18 Закона о Фонде до 31.12.2009 года.

Так, в соответствии с частью 1 ст. 18 Закона обязательным условием предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда является долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств бюджета субъекта Федерации и (или) бюджета муниципального образования, находящегося на территории указанного субъекта и претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда. В частях 2 и 3 указанной статьи дана формула, по которой рассчитывается минимальный объем долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств бюджетов каждого субъекта Федерации и (или) средств местных бюджетов. В части 4 закреплено право Фонда уменьшать финансовую поддержку в случае несоблюдения субъектом Федерации и (или) муниципальными образованиями требований части 2 данной статьи, т.е. объема средств, рассчитанного по приведенной в Законе формуле.

А принятый на прошлой неделе Федеральный закон от 01.07.2009 № 143-ФЗ «Об особенностях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в 2009 году» вообще предусматривает введение ограничения права предоставления в Фонд повторной заявки от субъектов Российской Федерации, получивших в 2009 году финансовую поддержку, за исключением финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья;

Средства Фонда участвуют в долевом финансировании соответствующих адресных целевых программ субъектов Федерации и (или) муниципальных образований. Соответственно, в случае обращения за финансовой поддержкой муниципального образования требование о выполнении соответствующих финансовых условий является обязательным. Механизм его действия предполагает включение посредством адресной инвестиционной программы соответствующих сумм в бюджет в порядке, предусмотренном Бюджетным кодексом РФ.

В.А. Рогожкин подчеркнул, что при этом необходимо учесть следующее обстоятельство. Объем работ, который необходимо выполнить для того, чтобы получить ресурсы на капитальный ремонт, переселение граждан из ветхого фонда, весьма значителен. По оценкам ряда экономистов, объем необходимых работ ставит под сомнение возможность его выполнения многими муниципальными образованиями и субъектами Федерации в период, когда Фонд будет действовать, т.е. до 2012 г. В связи с этим в Государственную Думу группой депутатов вносился проект Федерального закона № 470283-4 «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в котором предлагалось сократить перечень обязательных условий получения финансовой поддержки из Фонда. В частности из перечня предлагалось исключить необходимость создания определенного процента товариществ собственников жилья в многоквартирных домах, так как такое условие приводит к административному давлению на собственников помещений в многоквартирных домах с целью создания ТСЖ в количестве, необходимом для получения финансовой поддержки, и противоречит Постановлению Конституционного суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П, которым были признаны не соответствующими Конституции РФ ряд положений ФЗ «О товариществах собственников жилья» в той мере, в какой они допускают обязательность членства в ТСЖ, без добровольного волеизъявления домовладельца. Также предлагалось исключить условие о наличии муниципальных адресных программ и, соответственно, долевого финансирования местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, а также переселения граждан из аварийного жилищного фонда, учитывая, что подавляющее большинство из 24219 муниципальных образований являются дотационными и в них отсутствуют муниципальные программы сноса аварийных жилых домов и капитального ремонта домов, так как на исполнение таких программ элементарно не хватает средств местного бюджета. Предлагалось исключить условие о софинансировании капитального ремонта многоквартирных домов со стороны граждан так как данное требование не соответствует разъяснениям, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ (обзор судебной практики за 2 квартал 2007 г.), согласно которому, исходя из системного толкования ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Однако данный законопроект был отклонен Государственной Думой.

Тем не менее, проблема осталась нерешенной.

Валерий Анатольевич отдельно отметил социальное значение реформирования ЖКХ. Исполнение некоторых условий не всегда зависит целиком от усилий субъектов Федерации и муниципальных образований. Яркий пример – участие граждан-квартиросъемщиков либо ТСЖ в выплате 5% средств от стоимости ремонта многоквартирного дома. Средняя стоимость капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с перечнем работ, изложенным в Законе № 185-ФЗ, составляет 100-120 млн. руб., и, соответственно, доля «вложений» граждан – порядка 5 млн. руб. Эта сумма для граждан является весьма значительной. Софинансирование стоимости ремонта многоквартирных домов было бы целесообразно если не отменить, то значительно снизить. Размер софинансирования мог бы определяться решением субъекта Федерации или муниципального образования в зависимости от стоимости ремонта конкретного многоквартирного дома и учитываться в соответствующих целевых программах в рамках межбюджетных отношений.

Требование Закона № 185-ФЗ о проведении до 1 января 2011 г. работ по наделению многоквартирных домов землей и проведению государственного кадастрового учета сформированных земельных участков связано с серьезнейшими финансовыми затратами. Такие затраты должны финансироваться за счет средств Фонда. Подготовка проектно-сметной документации на каждый дом, а также проведение государственной экспертизы соответствующих документов требуют не меньших затрат и также могли бы финансироваться из средств Фонда.

Кроме того, возникает проблема с оформлением прав на земельные участки. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ участок может быть предоставлен в общую долевую собственность сособственников имущества многоквартирного дома. Однако, учитывая, что оформление подобного права носит заявительный характер, жильцам дома необходимо выбрать одну из форм собственной организации (с организацией ТСЖ или без таковой). Практика показывает, что проведение подобных собраний сопряжено со значительными трудностями.

Глава города Бузулука выразил обеспокоенность и предстоящей с 1 января 2010 года отменой дотирования организаций коммунального комплекса, с одновременным установлением надбавок к тарифам на жилищно-коммунальные услуги для развития коммунальной инфраструктуры, а также прекращением перекрестного субсидирования. Такие шаги неизбежно приведут к существенному росту квартплаты и коммунальных платежей.

Таким образом, проводимая реформа ЖКХ, в том числе через механизм создания специального Фонда, требует определенной корректировки механизмов ее проведения в контексте реализации концепции социального государства и, возможно, увеличения сроков и объемов государственной финансовой поддержки реформирования ЖКХ.

Затем слово для выступления по теме минимизация аварий в работе систем теплоснабжения жилищного фонда и городских объектов было предоставлено заместителю главы города Орска по муниципальному хозяйству Максиму Петровичу Лунину, который в частности заметил, что общая площадь жилищного фонда г. Орска составляет – 5511 тыс.кв.м; На обслуживание УЖКХ находятся – 3839,6 тыс.кв.м., из них 124 тыс.кв.м. составляют ветхие жилые дома, 72 дома площадью 44,5 тыс.кв.м. признаны межведомственной комиссией непригодными для проживания и подлежат сносу в 2008-2009 годах. Система водоснабжения города Орска включает в себя 115 артезианских скважин, протяженность водопроводных сетей города – 554 км., износ сетей составляет более 60%. Для улучшения водоснабжения города в 2007 году пробурено дополнительно четыре скважины на Кумакском водозаборе, велось строительство резервуара на 10 000 куб.м. воды освоено 4203 тыс.руб. Предприятием ООО «Орск Водоканал» произведена замена 4,3 км. сетей, в пос. ОЗТП по ул. Братской построена перемычка, протяженностью 197 м Д=300мм. капитально отремонтирован водовод Д=250мм. Система водоотведения и очистки стоков состоит из очистных сооружений ОНОС и нескольких ведомственных очистных сооружений. Более 355км. канализационных сетей и коллекторов, 16 канализационных насосных станций. Теплоснабжение жилых домов осуществляется от Орской ТЭЦ-1, и ряда муниципальных и ведомственных котельных. На балансе МУП «ОПТС» находится 291 км. теплотрасс, 10 котельных, 34 ЦТП.

Максим Петрович подчеркнул, что основными критериями оценки работы предприятий коммунальной сферы являются бесперебойное и качественное оказание услуг населению и предприятиям города. Услуги по отоплению и горячему водоснабжению потребителей являются одними из основных, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность города.

В настоящее время этим критериям уделяется особое внимание. Только за 2008 год на выполнение мероприятий по улучшению качества услуг отопления и горячего водоснабжения, модернизацию отдельных элементов систем теплоснабжения направленных на обеспечение их безаварийной работы, из областного и городского бюджетов было выделено порядка 60 млн. рублей.

Внедрение новых технологий и оборудования позволило сократить количество технологических отказов в системах теплоснабжения МУП «ОПТС» в 2008 году по сравнению с 2007 годом с 297 до 253. На предприятии налажена и постоянно ведётся работа с персоналом. Регулярно проводятся противоаварийные и противопожарные тренировки, проводится обучение и аттестация инженерно-технических работников. Специалисты предприятия регулярно направляются на различные семинары, конференции и выставки для повышения квалификации и последующего внедрения передовых технологий и оборудования в нашем городе. Недаром МУП «ОПТС» занимает призовые места на Всероссийских конкурсах на лучшую организацию, предприятие ЖКХ в новых экономических условиях. Вот и в этом году предприятие участвует в конкурсе, где надеется занять достойное место.

Заместитель главы города Орска подчеркнул, что кризис в мире и нашей стране заставляет сократить вложения в передовые технологии, но даже в этих сложных условиях в Орске продолжается работа в этом направлении. Несмотря на все экономические затруднения, в этом году администрацией г.Орска также будет жестко контролироваться подготовка к новому отопительному периоду, с еженедельными проведениями совещаний штаба по подготовки к зиме. Кроме штатных плановых ремонтов на тепло-, водо-, электро- снабжающих предприятиях, необходимо учесть так же и работы по исполнению предписаний контролирующих и инспектирующих органов. Выполнение предписаний организациями является обязательным условием для получения паспорта готовности к работе в отопительный период. Это влечёт дополнительные расходы. В связи с непростым финансовым положением на всех без исключения предприятиях вырабатывающих тепловую энергию, возможно, какие-то затраты на данные работы придётся сократить. Но это оправданные затраты направленные в конечном счёте, на безопасность эксплуатации и надёжность работы тепловых энергоустановок и городская администрация уже с весны начинает проводить работу по контролю их выполнения. Однако, самое важное и необходимое для обеспечения качественной надёжной и безаварийной работы инженерных коммуникаций городского хозяйства должно быть выполнено, чтобы сохранить работоспособность систем тепло-, водо-, электроснабжения города несмотря ни на какие негативные внешние факторы.

В заключение своего выступления, Максим Петрович отвечая на вопрос Председателя Совета (ассоциации) сообщил, что реконструкция теплосетей в г. Орске производится за счет собственных средств организаций оказывающих услуги по теплоснабжению, а так же за счет привлекаемых кредитов банков.

Затем слово для выступления было предоставлено заместителю Председателя Совета (ассоциации) по работе с поселениями, главе Саракташского поссовета Саракташского района Оренбургской области Владимиру Алексеевичу Пашкову, который в своем выступлении достаточно подробно остановился на состоянии нормативно правовой базы развития ЖКХ и возможности его дальнейшего совершенствования, а также сообщил о сложившейся ситуации в возглавляемом им муниципальном образовании. Владимир Алексеевич сообщил в частности, что в 2006 году на территории МО Саракташский поссовет была проведена целенаправленная работа по реорганизации муниципальных предприятий жилищно-коммунального хозяйства и акционированию предприятий ЖКХ с организацией обществ с ограниченной ответственностью по отраслям с целью повышения эффективности, надежности и финансовой стабильности жилищно-коммунального хозяйства и перевода на упрощенную систему налогообложения. Модернизируя работу предприятий ЖКХ администрация стремилась направить интересы всех участников процесса реформирования в одно русло. Муниципальному образованию необходимы стабильные предприятия, потребителям – качественные услуги и приемлемые тарифы.

До 2006 года ЖКХ было представлено двумя предприятиями: МУП «Саракташтепло» и МУП ЖКХ. С 2006 года предприятия ЖКХ представлены пятью предприятиями: ООО «Водоканал», ООО «Жилкомсервис», ООО «Жилдорсервис», ООО «Теплосеть», ООО «Коммунсервис».

Основным видом деятельности ООО «Жилкомсервис» является содержание и текущий ремонт жилья. Численность работающих ООО «Жилкомсервис» 69 человек.

Жилищный фонд, находящийся на обслуживании предприятия, представляет из себя 137 многоквартирных жилых дома, общей площадью 111 тыс.м2. Он представлен как в поселке, так и в селах района.

Основным видом деятельности ООО «Водоканал» является водоснабжение и водоотведение для населения и организаций, содержание водопроводных и канализационных сетей, очистных сооружений, подача и обработка стоков, численность работающих 92 человека.

ООО «Водоканал» на сегодняшний день обслуживает 149,7км водопроводных сетей- 45,1км. в п. Саракташ и 104,6км. в сёлах района, и 32,3км канализационных сетей и целый комплекс инженерных сооружений и оборудования. Водопроводное хозяйство представляет из себя 23 водозабора, пять из которых находятся в п. Саракташ, 18 – в селах района.

Канализационное хозяйство представлено 2 очистными сооружениями в п. Саракташ, производительностью 2000 м3/сутки и шестью КНС.

Основным видом деятельности предприятия ООО «Теплосеть» является выработка тепловой энергии, производство пара и горячей воды. Численность работающих ООО «Теплосеть» составляет 79 человек. Предприятие работает с имуществом, переданным в аренду – это котельные и теплотрассы. В аренде находится 8 котельных и семь веток водопровода, протяжённостью 45,6 км, в семи сёлах района. Отапливаемый жилищный фонд предприятия составляет 70,9 тыс.кв.м. Количество абонентов-1539чел., общее количество потребителей 2844чел. Количество абонентов, пользующихся холодным водоснабжением -1148чел., общее количество потребителей по холодному водоснабжению 2794чел.

Основным видом деятельности ООО «Коммунсервис» является обеспечение работоспособности котельных и систем теплоснабжения. Численность работающих ООО «Коммунсервис» составляет 53 человека. В аренде находится 6 котельных. Отапливаемый жилищный фонд предприятия составляет 31,5 тыс.кв.м. Количество абонентов-673чел., общее количество потребителей 1348чел., количество абонентов, пользующихся горячим водоснабжением -267чел., общее количество потребителей горячего водоснабжения 576чел.

Заместитель Председателя Совета (ассоциации) подчеркнул также, что реформа ЖКХ – одно из приоритетных направлений социально-экономического развития муниципального образования. В качестве первоочередных задач, решаемых администрацией поссовета в сфере ЖКХ – это реформирование, включающее энергоресурсосбережение, модернизацию, газификацию, проведение капитального ремонта жилищного фонда и укрепление материально-технической базы.

В 2006 году утверждена Программа энергоресурсосбережения на объектах жилищно-коммунального хозяйства, социальной сферы, предприятий, организаций района на 2007-2010 годы, объём финансирования которой составил 315,7 млн.руб., в т.ч. из федерального бюджета 26,4 млн. руб., из областного бюджета 88,2 млн. руб., из местного бюджета 10,3 млн. руб., из средств предприятий 190,8 млн. руб.  Согласно данной программы проведена реконструкция нерентабельной котельной района по ул. Советская в п. Саракташ, с переводом объектов, отапливаемых от неё, на автономное отопление. В результате ликвидации котельной экономия энергоресурсов по ООО «Теплосеть» составила : электроэнергии – 49 т. кВт или 121т. руб., газа – 140 т.м3 или 350 т. руб., всего 471 т. руб. в год.

Владимир Алексеевич сообщил также, что также отремонтировано 115 жилых домов по текущему ремонту на сумму 4,3 млн. руб. В 2008 году на территории МО Саракташский поссовет завершена газификация жилья, объектов соцкультбыта, предприятий, организаций и учреждений района. Всего в районе газифицировано 15500 квартир, 16 крупных производственных котельных, около 600 автономных котельных, из которых 127 на объектах соцкультбыта, в том числе с 2000 по 2008 год газифицировано 2200 квартир, более 120 объектов переведено на автономное газовое отопление. В целях осуществления социальной поддержки граждан, нуждающихся в газификации жилья, в районе ведётся работа по выдаче беспроцентных кредитов населению в соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области № 162-п от 08.05.2006г. В настоящее время 110 заемщикам производится перечисление процентов. Оказание такой поддержки населению также является стимулом к энергоресурсосбережению и повышает его заинтересованность в эффективном использовании ресурсов. Согласно муниципальной целевой программы капитального ремонта многоквартирных домов на территории р. ц. Саракташ в соответствии с Федеральным законом № 185 –ФЗ от 21.07.2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в 2008 году освоены средства Федерального бюджета на проведение капитального ремонта пяти многоквартирных домов, в которых проводился капитальный ремонт крыш, с заменой с плоских на шатровые, ремонт фасада, ремонт систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения. Из средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов получено 8,1 млн. руб., из муниципального бюджета освоено 3,8 млн. руб. В 2009 году Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства одобрена первая заявка на проведение капитального ремонта шести многоквартирных домов в п. Саракташ и двух многоквартирных домов в с. Чёрный Отрог на общую сумму 20,7 млн. руб. Из средств Фонда уже получено 18,1 млн.руб., из муниципального бюджета планируется освоить 1,6 млн. руб. К работам по проведению капитального ремонта многоквартирных домов подрядные организации приступили. В настоящее время ведётся подготовка документации для оформления второй заявки на получение финансовой поддержки из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Администрация МО Саракташский поссовет также планирует продолжить данную работу и в 2010 году. В результате реализации существующих Программ ожидается получение конечных результатов – создание благоприятных и комфортных условий проживания населения, формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом.

Затем слово для выступления было предоставлено первому заместителю Главы города Новотроицка Андрею Анатольевичу Щелкунову, который обратил внимание собравшихся на то, что в соответствии с Постановлением Правительства Оренбургской области № 359-п от 29.09.2008 «О форме представления отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг» с 01.01.2010 года на территории области вводится денежная форма предоставления отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг в виде выплаты ежемесячной денежной компенсации расходов на оплату жилья и коммунальных услуг. Указанным Постановлением утвержден порядок предоставления ежемесячной денежной компенсации расходов на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающим в Оренбургской области. Пунктом 5 данного порядка закреплена основная гарантия, указанная в Федеральном законе № 122 – ФЗ, а именно установлено, что размер ежемесячной денежной компенсации не может быть ниже денежного эквивалента меры социальной поддержки предоставляемой в натуральной форме установленной законодательством для соответствующей категории граждан. Однако в порядке не нашло отражение требования ст. 153 Федерального закона № 122-ФЗ о невозможности ухудшений условий предоставления мер социальной поддержки. В тоже время, учитывая, что величина ежемесячной денежной компенсации увязана с величиной регионального стандарта стоимости жилого помещения и коммунальных услуг, ухудшение мер социальной поддержки возможно, в частности для категории — инвалиды. В этих случаях гражданину необходимо самому обращаться в органы социальной защиты населения за получением доплаты. Ухудшение в этом случае будет выражаться в дополнительных неудобствах для самого гражданина в виде дополнительных затрат времени, сил, средств на проезд, стоянии в очередях, а также неполучения части суммы компенсации в установленный срок – в текущем месяце, тогда как оплату жилищно-коммунальных услуг он вынужден осуществлять регулярно, а значит, полностью за свой счет, что вызовет социальную напряженность в муниципальных образованиях. Численность указанных категорий граждан составляет более 10 тысяч человек.

Андрей Анатольевич подчеркнул, что сумма единой денежной компенсации гражданам, имеющим инвалидность должна рассчитываться от фактических расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг, а не от регионального стандарта. Кроме того, по мнению заместителя главы города Новотроицка ввод в действие данного Постановления является преждевременным. В период кризиса платежеспособность населения низкая и введение такой схемы получения льгот негативно скажется на работе ЖКХ, т.к. есть вероятность, что жилец не направит данные суммы по назначению. В заключение своего выступления Щелкунов А.А. просил Президиум Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области поддержать инициативу о приостановлении действия Постановления Правительства Оренбургской области от 29.09.2008 № 359-п «О форме предоставления отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг» и обратиться от имени всего муниципального сообщества Оренбургской области в адрес Губернатора и Председателя Правительства области с данной просьбой.

После выступления А.А. Щелкунова было предоставлено слово Секретарю Общественной палаты Оренбургской области Костенюку Александру Григорьевичу, который в своем выступлении акцентировал внимание собравшихся на следующих основных моментах. Эти моменты связанны с деятельностью ТСЖ.

Сегодня при одном многоквартирном доме могут быть созданы несколько ТСЖ. Проверить легитимность их создания не представляется возможным, в связи с тем, что заниматься этим вопросом, по сути, некому. Жители зачастую не знают, в каком ТСЖ они состоят и на основании чего производят оплату услуг, в частности, чем установлен тариф на содержание и ремонт жилого помещения. Разъяснительная работа среди населения, управлением ТСЖ в основном не организована. Штатная численность сотрудников ТСЖ различна и законодательно не регламентирована. Управление ТСЖ самостоятельно устанавливает себе большие заработные платы, а от этого страдает объем, а соответственно и качество услуг оказываемых населению ТСЖ. Отсутствует контроль за деятельностью ТСЖ со стороны органов государственной власти и на местах.

Затем слово для выступления в прениях было предоставлено депутату Законодательного Собрания Оренбургской области, Председателю Оренбургского регионального отделения общероссийской общественной организации «Всероссийский Совет местного самоуправления» Скрипалю Николаю Ивановичу, который говоря о реформе ЖКХ, довел до сведения собравшихся, что на территории области вводится областной Закон «Об общих требованиях к стандартам об оказании услуг для государственных и муниципальных нужд» который впервые, до этого качество таких услуг ни чем не регулировалось, будет устанавливать требования к качеству услуг в жилищно-коммунальной сфере, это, несомненно, должно благоприятно отразиться на качестве оказываемых услуг.

Кроме того, Николай Иванович сообщил, что считает возможным поддержать на Законодательном Собрании области законопроект, инициированный Советом (ассоциацией) муниципальных образований Оренбургской области, по внесению поправки к Закону Российской Федерации от 09.12.1991 № 2003-I «О налогах на имущество физических лиц» в части связанной с предоставлением муниципалитетам права самостоятельно определять порядок его уплаты.

После выступления Николая Ивановича слово было предоставлено начальнику отдела жилищно-коммунального и дорожного хозяйства управления жилищно-коммунального хозяйства и водных ресурсов министерства строительства жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области Вороньжевой Лидии Васильевне, которая в своем выступлении подчеркнула, что жилищно-коммунальное хозяйство – это многоотраслевая отрасль, работа которой в области направлена на содержание и эксплуатацию более 43 млн.кв.м. жилья, водопроводных сетей протяженностью 9155 км., тепловых сетей 2576 км, канализационных сетей 2800 км. В жилищно-коммунальном комплексе Оренбургской области услуги предоставляют 645 предприятий различных форм собственности, которые осуществляют коммунальное обслуживание населения городов и районов области. В отрасли работает более 30 тыс. человек. Объем предоставляемых услуг на сегодня составляет 15,2 млрд. руб., в том числе для населения около 10,5 млрд. руб. Реформирование данной отрасли в области осуществляется по двум направлениям:

- реформирование системы управления жилищно-коммунальным комплексом;

- модернизация объектов коммунальной инфраструктуры.

Лидия Васильевна отметила, что главными задачами реформирования отрасли в области являются:

1. Превращение жилищно-коммунального комплекса в реальный сектор экономики, что позволит сделать его инвестиционно – привлекательным для частных инвесторов;

2. Развитие конкурентных отношений и других механизмов государственно – частного партнерства в сфере управления и обслуживания жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний;

3. Осуществление серьезных преобразований в части содержания, эксплуатации и модернизации коммунальных сетей в сельских поселениях.

В целях стимулирования проведения реформирования ЖКХ был принят Федеральный Закон № 185-ФЗ от 21.07.2007 г «О фонде содействия реформированию ЖКХ». Согласно данному закону для нашей области лимиты установлены в объеме 3,7 млрд. руб., в том числе на капитальный ремонт МКД – 2,2 млрд. руб., на переселение – 1,5 млрд. руб.

Средства Фонда предоставляются при выполнении установленных Законом условий, которые и направлены на реформирование отрасли. Основными условиями являются:

1. Предоставление коммунальных услуг коммерческими организациями, доля которых должна составлять не менее 25% от общего числа коммунальных предприятий (с 1 января 2009 г. – 50%, с 1 января 2011 г. – 80%).

2. Управление многоквартирными домами частными организациями, доля которых в 2008-2009г должна составлять не менее 50% от всех управляющих организаций, в 2010 г. – 80%.

3.Управление ТСЖ не менее чем в 5% многоквартирных домах – 2008 г., 2009 г. – 10%, 2010 г. – 20%.

Кроме того, Лидия Васильевна сообщила, что условиями Федерального закона № 185-ФЗ предусмотрена ликвидация перекрестного субсидирования предоставления коммунальных услуг с 01.01.2011г; прекращение с 01.01.2010 г. предоставления дотаций коммунальным предприятиям. Выполнение данных условий позволит выполнить те задачи реформирования, которые перед нами стоят – переход к рыночным отношениям в этой отрасли, развитие конкуренции в сфере управления и обслуживании жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний, сокращения числа муниципальных образований, где имеется еще перекрестное субсидирование и сокращение числа убыточных организаций в ЖКХ.

В нашей области в управлении коммунальным комплексом области на условиях аренды работают 363 бизнесструктуры, которыми управляется уже 72% ЖКХ области (РФ-70%).

В таких муниципальных образованиях как город Ясный, Медногорск, Абдулино, Кувандык, Курманаевский сельсовет, Новоорский поссовет, Тюльганский поссовет все предприятия коммунального комплекса имеют долю в уставном капитале муниципалитета менее 25%. Более 80% коммунальных услуг предоставляются частными компаниями в городах – Оренбурге, Орске, Бугуруслане. Слабо этот вопрос решается в сельской местности, только денежные средства на капитальный ремонт и переселение граждан подталкивают передавать коммунальные объекты в частные руки.

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ в области осуществляется работа по реформированию управления жилищным фондом. В целом по области собственники 16490 многоквартирных домов выбрали способ управления, что составляет 87 % от всех многоквартирных домов (РФ-70%), в том числе управляющими организациями всех форм собственности – 9741 дом (51,3%), из которых частными управляющими компаниями, т.е в уставном капитале которых не более 25% муниципалитета, управляется 85,4% домов.

В муниципальных образованиях Абдулино, Бугуруслан, Бузулук, Гай, Медногорск, Кувандык, Акбулакский поссовет, Новоорский поссовет и др. 100% многоквартирных домов управляются и обслуживаются такими организациями.

Товариществами собственников жилья (их 441 ед.) управляется 3297 домов или 17,5% от всех МКД.

В отдельных муниципальных образованиях этот показатель достигает 100%:  в 7 поселениях Оренбургского района и в одном (Черноотрожский) Саракташского района. Хорошо поставлена эта работа в г. Оренбурге ( 24% – 106 ТСЖ), в г. Орске (12,7% – 155 ТСЖ), в г. Кувандыке (14,7% – 5 ТСЖ).

Лидия Васильевна подчеркнула, что немаловажен в реформировании отрасли вопрос регулирования тарифов на услуги ЖКХ. На протяжении 4 лет Департаментом по ценам и регулированию тарифов устанавливаются предельные индексы роста тарифов на услуги организаций коммунального комплекса, а также для населения. Согласительная комиссия будет работать. Департаментом доведена прогнозная информация о росте цен в 2010 г. на услуги на газ на 127,12%, на электроэнергию на 113,5%.

Возвращаясь к закону 185-ФЗ Лидия Васильевна отметила, что установленные тарифы должны покрывать все затраты предприятия, связанные с предоставлением коммунальных услуг. Нельзя устанавливать тарифы потребителям такие, которые покрывают затраты других потребителей. К сожалению у нас в области имеют место быть и такие случаи. Коммунальные предприятия должны быть самодостаточными, то есть работать без убытков, чего требует также ФЗ-185. В 2008 году динамика этого показателя улучшилась, если доля убыточных организаций ЖКХ увеличилась с 49% в 2006 г. до 58,0% в 2007 году, то в 2008 году идет снижение до 41,3% (РФ-43,8%) на этот показатель положительно повлияло привлечение в отрасль частных бизнесструктур.

02.12.2008 г. Госдумой принято дополнительное условие: наличие Региональных программ или подпрограмм, предусматривающих поэтапный переход на отпуск ресурсов по показаниям приборов учета.

В области такая программа утверждена постановлением Правительства Оренбургской области от 26.02.2009г. № 67-п. В настоящее время в области МКД оснащены приборами учета теплоэнергии на 24%, горячего водоснабжения на 5%, холодного водоснабжения на 4%, электроснабжения на 15%. Низкий уровень охвата МКД приборами учета в городах – в г. Сорочинске – нет приборов учета вообще, Абдулино – 8% только ХВС, данным вопросом серьезно занимаются в г.Оренбурге, поставлены счетчики ТС – 66%, ГВС – 15%, ХВС 5%, ЭС – 13%. Согласно данной программы планируется установить приборы учета на всех многоквартирных домах области к 2011 году, на что будут направлены средства разных источников 1642,2 млн.руб., в том числе средства Фонда в сумме 57 млн.руб. (3,5%).

Исходя из сказанного, Лидия Васильевна сделала вывод, что государство, выделяя средства на приведение в нормальное состояние жилой фонд, стимулирует реформирование коммунального комплекса, привлекая в обслуживание предприятия частных структур на основе аренды, концессионных соглашений, а также реализацию права граждан в свободном выборе для своего дома управляющей организации, соответственно право по контролю за содержанием и ремонтом МКД, право на оплату коммунальных услуг по фактически потребленным ресурсам, стимулирует снижение потерь энергоресурсов, соответственно снижение затрат.

В 2008 году выполнив все условия, установленные этим законом, 23 муниципальных образования области получили средства Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, из которых 9 МО и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в сумме 1009,1 млн. руб. Это все города, их 12 и 11 районов – Адамовский, Акбулакский, Грачевский, Красногвардейский, Новоорский, Саракташский, Оренбургский, Светлинский, Сакмарский, Ташлинский, Тюльганский.

В 2008 году за счет всех источников (1542,7 млн. руб.), в том числе средств Фонда (1009,1 млн. руб.), софинансирования местных бюджетов (363,6 млн. руб.), областного (119,0 млн. руб.) и средств собственников (51 млн. руб.) отремонтировано 1020 многоквартирных домов, переселено из 36 многоквартирных домов 260 семей, по двум программам должны улучшить жилищные условия 116,8 тыс. человек. Однако из 1020 завершенных ремонтом МКД, в г. Бузулуке 27 домов не приняты жилищной инспекцией из – за низкого качества проведенных работ.

В 2009 году получены средства Фонда в сумме 1293,6 млн. руб. в том числе на проведение капитального ремонта многоквартирных домов 750,1 млн. рублей, на переселение из аварийного жилищного фонда – 543,5 млн. руб.

В заявке приняли участие двадцать муниципальных образований 7 городов: Бузулук, Кувандык, Медногорск, Оренбург, Соль-Илецк, Сорочинск, Ясный и 12 районов: Акбулакский, Беляевский, Грачевский, Новосергиевский, Красногвардейский, Оренбургский, Саракташский, Северный, Ташлинский, Тоцкий, Тюльганский, Шарлыкский.

В текущем году предусматривается капитально отремонтировать 557 многоквартирных домов общей площадью 1342,486 тыс. кв. метров на сумму 909,3 млн.рублей, в том числе: за счет средств Фонда – 750,1 млн.рублей (91,96%), средств местных бюджетов – 104,6 млн. рублей (8,04%) и средств собственников – 54,6 млн.рублей (5%) и улучшить жилищные условия 60,1 тысяч человек. Планируется отселить 666 семей из 109 жилых домов на сумму 824,0 млн. руб., в том числе за счет средств фонда 543,5 млн. руб., средств областного бюджета – 275,3 млн. руб., средств местного бюджета – 5,2 млн. руб.

В настоящее время на 472 многоквартирных домах ремонтные работы ведутся и на 55 многоквартирных домах работы завершены полностью (в г. Кувандыке – 3, в г.Оренбурге – 25, Сорочинске – 3, Ясном – 6, Акбулакском, Саракташском, Тюлганском и Шарлыкском поссоветах (все дома), введено в эксплуатацию 3 дома (Медногорск, Гай, Оренбург) -  отселено 3 семьи.

Таким образом область за 2 года получила средств фонда всего – 2,3 млрд. руб., это 62,2% от лимита (в среднем по РФ – 58%), средства областного бюджета 410,3 млн. руб. Активно принимали участие города – Оренбург, Кувандык, Соль – Илецк, Бугуруслан, из сельских территорий – Тюльган, Саракташ, Грачевка, Ташла.

Лидия Васильевна сообщила также, что цели реформы коммунальной отрасли в этом вопросе – очевидны – теплоснабжение, водоснабжение и очистка сточных вод должны стать надежными, безопасными и эффективными. О том, что мы находимся только на первых этапах реформирования, свидетельствует состояние отрасли: остаются ещё значительными потери энергоресурсов при их передаче, изношенное оборудование, отсутствие автоматизированных систем управления. Министерство проводит работу по модернизации объектов коммунальной инфраструктурыобласти исходя из возможностей областного бюджета. 15 октября 2007 года был принят Закон Оренбургской области № 1612/351-VI-O3 «Об областной целевой программе «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Оренбургской области в 2008-2011 годах», который позволяет оказывать муниципальным образованиям помощь по модернизации объектов, до 65 процентов от заявляемых средств. При этом муниципальные образования обременяются определенными условиями:

- по разработке и принятию на своём, совете городской (районной) программы модернизации;

- изысканию и вложению собственных средств и привлечение частных инвестиций – не менее 35%.

В соответствии с этим Законом были приняты районные и городские программы модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Однако следует заметить, что из 43 муниципальных образований 15 так и не разработали такую программу (города Гай, Новотроицк, районы: Абдулинский, Александровский, Асекеевский, Кваркенский, Матвеевский, Новоорский, Октябрьский, Соль-Илецкий, Сорочинский, Светлинский, Северный, Тюльганский и Шарлыкский).

2008 год для жилищно-коммунальной отрасли был наиболее удачным в части получения инвестиционных средств. По всем инвестиционным программам было выделено около 2,5 млрд. рублей, в том числе из областного бюджета 1,9 млрд. рублей, из которых по этой программе 580,4 млн. руб.

В результате реализации программных мероприятий в 2008 году построено 128 км тепловых и 156 км водопроводных сетей, введено 54 единицы малых котельных на объектах социальной сферы и жилье и завершен перевод всех отопительных котельных на природный газ.

Износ коммунальной инфраструктуры хотя и остается значительным – 59%, но все же снижен на 2-3%.

За счет внедрения нового оборудования, передовых технологий и долговечных материалов получена экономия тепловой энергии на 5,7%, воды – 1,2%, электроэнергии – 3,5% . На 2009 год ввиду финансового кризиса по этой программе из областного бюджета предусмотрены средства в сумме 23,7 млн. руб.

Областной целевой программой «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Оренбургской области в 2008-2011г.г.» планируется довести долю частных компаний, управляющих объектами ЖКХ до 95%, а долю частных инвестиций повысить до 30% в 2011 году.

В 2008 году по Федеральной целевой программе «Жилище» Оренбургская область финансировалась из федерального бюджета только по объекту «Реконструкция станции очистки подземных вод мощностью 50 м3 /сутки в г.Бузулук» в объеме 60,8 млн. рублей., в 2009 г из Федерального бюджета финансирования нет.

Подводя итог своему выступлению Лидия Васильевна обозначила круг проблем, которые в настоящее время все еще возникают, в частности:

1. Низкое качество обслуживания населения.

2. Вытекающая отсюда проблема – высокий уровень износа инженерных систем, отсюда значительные потери энергоресурсов при их передаче, высокие затраты услуги.

Особенно сложная ситуация с водоснабжением в сельских населенных пунктах, сети находились на балансе у сельских предприятий и в результате банкротства переданы муниципальным образованиям.

3. Установленные тарифы не во всех территориях экономически обоснованы, включаются в тариф неэффективные затраты.

4. Кадровая политика тоже не на должном уровне, отсутствие квалифицированных кадров, особенно рабочих профессий.

5. Имеется и такая проблема в отдельных МО – Отношение руководства МО к сфере ЖКХ по остаточному принципу, особенно в сельской местности.

В конце своего выступления, отвечая на вопрос Председателя Совета (ассоциации) В.А. Рогожкина, Лидия Васильевна констатировала, что 70 процентов жилых многоквартирных домов останется не отремонтированными к двенадцатому году.

После выступления представителя Министерства, В.А. Рогожкин сообщил, что согласно утвержденному регламенту основной вопрос повестки дня тринадцатого очередного расширенного заседания Президиума Совета (ассоциации) рассмотрен. Затем к рассмотрению оставшихся вопросов приступили лишь члены Президиума Совета (ассоциации). В частности были рассмотрены следующие вопросы:

«О проекте закона Оренбургской области «О взаимодействии Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области с органами государственной власти Оренбургской области»;

«Об утверждении отчета об исполнении финансового плана Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области»;

«Разное», который включал в себя пять вопросов:

- обращение Главы города Оренбурга Юрия Николаевича Мищерякова в Совет (ассоциацию) муниципальных образований Оренбургской области в связи с принятием Постановления Правительства Оренбургской области от 19.11.2008 № 431-П «О нормативах формирования расходов на содержание органов местного самоуправления Оренбургской области»;

**-**о выполнении членами Совета (ассоциации) уставной обязанности по уплате взносов.

- о подписке на газету «Муниципальный вестник Оренбуржья»;

- об утверждении структуры и штатов Секретариата Совета (ассоциации);

- о проведении третьего очередного общего Собрания Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области.

По результатам состоявшегося тринадцатого очередного расширенного заседания Президиума Совета (ассоциации) «Реформирование ЖКХ. Проблемы. Пути решения были подготовлены и направлены адресатам следующие рекомендации:

квартирными домами.