

## ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ АНТИКРИЗИСНЫХ МЕР НА РЫНКЕ ЖКУ

***Ключевые слова:** антикризисные меры, жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт, отечественный опыт, проекты, товарищества собственников жилья, уровень благоустройства.*

***Аннотация.** В статье рассматривается современный отечественный опыт внедрения антикризисных мер на рынке жилищно-коммунальных услуг, направленных на повышение качества предоставляемых ЖКУ населению.*

В условиях финансового кризиса в сложном положении оказались все секторы экономики, в том числе и жилищно-коммунальный комплекс.

По оценкам экспертов, одной из главных причин сложившейся ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве России является недостаточное финансирование данной сферы. В последние годы недофинансирование жилищно-коммунального хозяйства составило около 20 % объема необходимых средств, что усугубляется большим объемом накопленной задолженности в жилищно-коммунальной сфере. Эта задолженность является источником цепочки неплатежей, охватывающей практически все отрасли экономики России, и становится угрозой для социально-экономического развития страны.

Недостаточность бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса в целях реализации адресных программ капитального ремонта и развития привела к резкому увеличению износа основных фондов. Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется, во-первых, высоким уровнем износа, во-вторых, высокой степенью аварийности, в-третьих, низким коэффициентом полезного действия мощностей и, наконец, большими потерями энергоносителей. Так, 40 % теплосетей отслужили свой срок и требуют замены, только 9 % водопроводных сетей изношены менее чем на 50 %, вследствие чего потери воды в сетях оцениваются почти в 25 % суточного потребления. Существующая непривлекательность комплекса городского хозяйства для частных инвестиций обусловлена невыполнением

бюджетных обязательств и отсутствием эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов.

Между тем большинство проектов модернизации жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры потенциально являются коммерчески выгодными. Создание условий для притока частных инвестиций могло бы кардинально изменить финансовое положение отрасли [4, с. 111–112].

Таким образом, в ряде регионов принимаются антикризисные меры, основная цель которых быть направленными на повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг населению.

Так, в Свердловской области создаются отраслевые рабочие штабы по различным видам деятельности, в т. ч. по проблемам жилищно-коммунального комплекса. Программа, направленная на оздоровление ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве, разрабатывается в Архангельской области.

В ряде областей России антикризисные меры были приняты своевременно и эффективно. Так, в Волгоградской области разработана программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В Ханты-Мансийском АО – Югра разработаны рекомендации коммерческим банкам, использующим различные формы государственной поддержки (в т. ч. получившим субординированные кредиты), в приоритетном порядке направлять средства на поддержку жилищного строительства.

При этом в Новосибирской области подготовлен нормативный правовой акт о развитии конкурентной среды в жилищно-коммунальном хозяйстве и разработаны мероприятия по снижению дебиторской и кредиторской задолженности предприятий ЖКХ. В Фонд содействия реформированию ЖКХ представлена заявка на приобретение жилья эконом-класса в многоквартирных домах с высокой степенью строительной готовности для выполнения региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилфонда. Также разрабатываются меры по оптимизации и сокращению издержек предприятий ЖКХ. В области создан Фонд содействия развитию строительства жилья в целях привлечения инвестиций в жилищное строительство [2, с. 11–12].

Взаимодействие государства и частного сектора для решения общественно значимых задач имеет давнюю историю, в том числе и в России. Однако наиболее актуальным государственно-частное партнерство (ГЧП) стало в последние десятилетия [7, с. 156].

Первый законопроект о ЧГП был принят в Санкт-Петербурге. Закон определил возможность для города предоставлять инвестору зе-

мельные участки, иное недвижимое или движимое имущество или исключительные права Санкт-Петербурга [6, с. 143].

Развитию частного предпринимательства в жилищной сфере в Республике Башкортостан способствуют проводимые тендеры на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту. Одним из направлений работы является привлечение частных инвестиций в коммунальную сферу, исходя из его высокой изношенности и потребности дополнительных мощностей в связи с развитием жилищного строительства.

В Ставропольском крае реализуется подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства», предусматривающая предоставление за счет бюджетных средств государственных гарантий по займам и субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. В последующем эти земельные участки будут предоставляться заказчиком-застройщиком, включая частных инвесторов.

В Ростовской области активно реализуются инвестиционные проекты в жилищно-коммунальной сфере, развивается частно-государственное партнерство. Наиболее значимые инвестиционные проекты области связаны с решением задачи обеспечения населения качественной питьевой водой [5, с. 71–72].

В Краснодарском крае предоставление мер социальной поддержки на оплату жилищно-коммунальных услуг осуществляется в двух основных формах. Жителям края предоставляются:

- денежная компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В ряде городов: Москве, Петрозаводске, Рязани, Нижнем Новгороде, Владимире и других городах успешно проводятся конкурсы на обслуживание жилья. На конкурсной основе обслуживается от 8 до 25 % муниципального жилого фонда.

Во многих городах оптимальная организация служб заказчика и грамотное использование практики договорных отношений дают возможность органам местного самоуправления непосредственно влиять с помощью экономических механизмов на качество жилищно-коммунального обслуживания населения, а также эффективно осуществлять сбор платежей.

Подобный опыт имеется в Новгороде, Рязани, Угличе Ярославской обл., Ишиме Тюменской обл., Боровичи Новгородской обл., Невинномыске и Буденовске Ставропольского края, Северске Томской обл. и других городах. При этом для малого и большого города управленческие задачи и формы их реализации могут сильно отличаться [9].

На сегодняшний момент достаточно большое развитие в Москве имеет программа «Договор пожизненного содержания с иждивением». С пенсионерами и инвалидами договоры пожизненного содержания с иждивением заключает ГУП «Московская социальная гарантия». Договоры заключаются при передаче такими гражданами своих жилых помещений в собственность города, а ГУП «Московская социальная гарантия» выплачивает им ежемесячную денежную компенсацию с последующим приобретением их жилья. Помимо этого гражданам, заключившим такой договор, также выплачивают 100-процентную компенсацию при оплате жилищно-коммунальных услуг.

По словам Президента Республики Татарстан Р. Минниханова, в республике происходит внедрение информационных технологий в сфере предоставления государственных и муниципальных услуг населению, в том числе – в сфере ЖКХ. В рамках программы «Электронный Татарстан» внедряются информационные технологии и в сфере ЖКХ.

Так, в Казани в местах массового пребывания людей установлены универсальные терминалы самообслуживания – инфоматы, позволяющие гражданам самостоятельно получать государственные услуги в электронном виде. Активно ведется работа как по расширению перечня предоставляемых электронных услуг, так и по увеличению количества инфоматов на всей территории Татарстана.

На сегодняшний момент в Республике Башкортостан граждане, которые каждый месяц платят за жилищно-коммунальные услуги, теперь смогут получать информацию о своей управляющей компании, а также уведомить ее о существующих проблемах. Управляющие компании в свою очередь через удобный интерфейс на сайте регионального Министерства ЖКХ могут следить за поступающими обращениями, своевременно отвечать на них и устранять в кратчайшие сроки. «Народный контроль» подразумевает не просто прием заявок и реагирование на них, а слаженную систему участия населения республики не только в благоустройстве места проживания, но и контроля за деятельностью управляющих компаний, непосредственного взаимодействия с ними и оценки качества их работы [8].

В настоящее время в большинстве субъектов Российской Федерации реализуются программы по энергосбережению в ЖКХ, а в ряде субъектов Российской Федерации за последние несколько лет успешно выполнены следующие мероприятия по энергоресурсосбережению:

- проведена модернизация существующих котлов (Республика Бурятия, Республика Коми, Республика Кабардино-Балкария, Оренбургская, Томская, Новгородская, Ивановская, Ярославская, Воронежская, Волгоградская, Архангельская области);
- заменены светильники на энергоэкономичные (Ханты-Мансийский АО, Республика Коми, Оренбургская, Ярославская, Астраханская области, Ставропольский край);
- утеплены конструкции зданий, подвалов и установлены стеклопакеты в жилых зданиях (Челябинская, Томская, Оренбургская, Пермская, Калининградская, Липецкая области);
- заменены трубопроводы тепловой сети на трубопроводы с полимерной изоляцией (Томская область – 8,5 км, Оренбургская область – 18,4 км, Республика Коми – 5,1 км, Новгородская область – 7,6 км, Вологодская область – 1,4 км, Ивановская область – 3,3 км, Рязанская область – 5,9 км, город Москва – 235,1 км);
- внедрены нетрадиционные и автономные источники тепла (Республика Бурятия – 4 солнечных коллектора, Архангельская область – 2 ветроэнергетические установки, Калининградская область – 5 ветроэлектростанции, Республика Дагестан – 2 геотермальные установки, Волгоградская область – 112 шт. автономных теплоисточников) [1, с. 12–13].

Весьма перспективным направлением как новой формы предоставления жилищно-коммунальных услуг и развития жилищно-коммунальной сферы (ЖКС) в Москве являются доходные дома. Доходный дом – это многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир внаем. Новая услуга может работать в двух направлениях: решить жилищно-коммунальную проблему, во-первых, среднего класса, во-вторых, деловых партнеров мегаполиса из регионов России и других стран, которые связали свой бизнес с Москвой. Таким образом, в первом случае доходный дом может стать постоянным местом жительства на период от 1 года до 15 лет и более, во втором, учитывая ограниченное предложение 3-звездочных бизнес-гостиниц с европейским уровнем качества сервиса и доступными ценами, доходный дом – это временное, но долгосрочное место проживания деловых людей. При этом в обоих случаях доходные дома станут цивилизованным способом решения жилищной проблемы, а также позволят пополнять бюджет мегаполиса [3, с. 440].

Опыт показывает, что предпринимаемые в регионах РФ антикризисные меры способствуют повышению качества предоставляемых ЖКУ населению. При этом в процессе формирования грамотного и влиятельного потребителя жилищных услуг создается конкурентный рынок управления жилищным фондом.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Агитаев Е. Бережливость – основа модернизации ЖКХ // Социальная политика и социальное партнерство. 2010. № 03. 5–13 с.
2. Войшвилло И. Е. Поддержка предприятий ЖКХ в регионах // Жилищно-коммунальное хозяйство. Часть 1. 2009. № 8. 10–15 с.
3. Иванова Ю. В. Доходные дома как новая форма предоставления жилищно-коммунальных услуг в мегаполисе // Проблемы современной экономики. 2008. № 4 (28). 440–444 с.
4. Карашук А. В. Перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства закрытых административных территориальных образований Приморского края // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. 2011. № 2. 111–113 с.
5. Кувшинова С. И. Опыт развития государственно-частного партнерства и повышения инвестиционной привлекательности ЖКХ субъектов РФ // Известия Волгоградского государственного педагогического университета. 2010. Т. 47. № 3. 70–74 с.
6. Лихачев Н. А. Зарубежный опыт частно-государственного партнерства и проблемы его адаптации в РФ // Социально-экономические явления. 2011. № 5–6. 138–145 с.
7. Хатаева М. А. Законодательство о государственно-частном партнерстве в Российской Федерации: проблемы, тенденции, перспективы / М. А. Хатаева, А. М. Цирин // Журнал российского права. – 2008. Т. 10. № 142. 156–167 с.
8. Башкортостан: ЖКХ – под народным контролем: <http://komorel.ru>.
9. Горбунов С. Аналитическая записка «Жилищно-коммунальная реформа: Тенденция развития и проблемы реализации на муниципальном уровне»: <http://www.tsj.ru>.

## RUSSIAN EXPERIENCE IN IMPLEMENTATION OF ANTIRECESSIONARY MEASURES IN THE MARKET OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

*The keywords:* domestic experience, housing services, the level of improvement, projects, crisis management, homeowner communities, overhaul.

*Annotation.* The article considers contemporary experience in implementing antirecessionary measures in the market of housing and communal services, aimed to improve the quality of housing services provided for the population.

---

**КОМИССАРОВА ЛАРИСА АЛЕКСЕЕВНА** – старший преподаватель кафедры «Бухгалтерский учет, анализ и аудит», Нижегородский государственный инженерно-экономический институт, Россия, Княгинино, (Larisa101284@rambler.ru).

**KOMISSAROVA LARISA ALEKSEEVNA** – a senior tutor of the chair «Accounting and Audit», Nizhny Novgorod State Engineering and Economic Institute, Russia, Knyaginino, (Larisa101284@rambler.ru).

---