

ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ АНТИКРИЗИСНЫХ МЕР НА РЫНКЕ ЖКУ

Ключевые слова: антикризисные меры, жилищно-коммуналь-ные 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 го-

родского 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 жилищного фонда. 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 ГЧП был принят в Санкт-Петербурге. Закон определил возможность для города предоставлять инвестору земельные 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 заказчикам – застройщикам, 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 г. Новгород, г. Рязань, г. Углич Ярославской обл., г. Ишима Тюменской обл., г. Боровичи Новгородской обл., г. Невинномысск и г. Буденовск Ставропольского края, г. Северск 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, Волгоградская, 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, город Москва – 235,1 км, Новгородская область – 7,6 км, Вологодская область – 1,4 км, Ивановская область – 3,3 км, Рязанская область – 5,9 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 новая форма 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., Цирин А. М. Законодательство о государственно-частном партнерстве в Российской Федерации: проблемы, тенденции, перспективы. Журнал российского права. 2008. Т. 10. № 142. 156–167 с.
8. Башкортостан: ЖКХ – под народным контролем: <http://kom-orel.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 response, homeowners, 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 lecturer in «Accounting and Audit», Nizhny Novgorod State University of Engineering and Economics, Russia, Knyaginino, (Larisa101284@rambler.ru).
