

# Опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской Федерации

*Министерство регионального развития Российской Федерации*

*Департамент жилищно-коммунального хозяйства*

## Содержание:

1.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Республики Башкортостан.....	2
2.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Красноярского края.....	9
3.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Ростовской области.....	13
4.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Санкт-Петербурга.....	23
5.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Сахалинской области.....	29
6.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Свердловской области.....	36
7.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Ставропольского края.....	39

8.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан.....	43
9.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Тюменской области.....	62
10.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа.....	5
11.	Информация об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Республики Чувашия.....	69

## **Информация**

### **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Республики Башкортостан**

#### **Развитие государственно-частного партнерства и повышение инвестиционной привлекательности в жилищно-коммунальном комплексе.**

С начала 2006 года отрасли оказали услуги 594 предпринимательские структуры с общей численностью 13,7 тысяч человек. Объем выполненных ими работ возрос к уровню соответствующего периода прошлого года на 16% и составил 790 млн. рублей.

На договорной основе к обслуживанию жилищного фонда привлечено 84 частных предприятия. Они охватывают 13,1 млн. кв.м. жилфонда.

В городах Бирск, Ишимбай, Нефтекамск, Октябрьский – 100% жилья обслуживается частными предприятиями.

Развитию частного предпринимательства в жилищной сфере способствуют проводимые тендеры на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту. Начиная с 2003 года весь объем этих работ размещается подрядчикам только на конкурсах. Так, сначала текущего года проведено 485 конкурсов при этом экономический эффект составил более 20 млн. рублей.

В соответствии с программой реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса до 2010 года, с целью повышения инвестиционной привлекательности отрасли осуществляются меры по финансово-экономическому оздоровлению предприятий, включающие в себя ежеквартальный анализ экономической ситуации на расширенных заседаниях коллегий с приглашением руководителей предприятий отрасли и администраций городов и районов, рассмотрение и анализ деятельности конкретных предприятий на заседаниях балансовой комиссии с разработкой мер по выводу их на безубыточную работу. В отрасли систематически проводятся семинары, совещания, предприятиям своевременно направляются все необходимые методические материалы.

С 2005 года в республике Башкортостан осуществлен перевод субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг из натуральной в денежную форму. Функции по предоставлению субсидий переданы органам местного самоуправления.

Все это способствовало значительному улучшению финансово-экономической ситуации в отрасли. С 2000 года в целом отрасль работает рентабельно по сальдированному финансовому результату. За этот период почти в 4 раза сократилось количество убыточных предприятий. Обеспечивается положительный баланс между кредиторской и дебиторской задолженностями, и в целом они в сопоставимых ценах сокращаются.

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. Принимаемые меры по недопущению долгов бюджета и бюджетных организаций предприятиям жилищно-коммунального хозяйства, высокая финансовая устойчивость предприятий позволяют привлекать инвестиции. Так, для строительства системы канализации 3 очереди в г.Уфе в качестве инвестиций за период с 2005 года получены кредиты Международного банка реконструкции и развития в размере 13,3 млн. долларов США.

В текущем году Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан издан приказ о разработке бизнес-планов на ближайшие пять лет всеми предприятиями жилищно-коммунального комплекса с включением в них необходимых инвестиционных проектов. Кроме того, разработаны условия и механизмы отбора проектов для софинансирования из республиканского бюджета.

Перспективным направлением видится привлечение частного бизнеса к управлению коммунальными предприятиями, в том числе на основе концессионных договоров.

В этих целях разработан и находится на стадии утверждения комплекс мер по привлечению частных инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс Республики Башкортостан, рассчитанный на среднесрочную перспективу.

## Комплекс мер по привлечению частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство Республики Башкортостан

№ п/п	Наименование мероприятий	Исполнители	Срок исполнения
1	2	3	4
1. Оформление права муниципальной собственности на объекты жилищно-коммунального хозяйства			
1.1.	Проведение инвентаризации объектов коммунального назначения, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий	Администрации муниципальных районов и городских округов,  Предприятия жилищно-коммунального комплекса	2007 г.
1.2.	Изъятие объектов коммунального назначения из хозяйственного ведения муниципальных предприятий	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007 г.
1.3.	Регистрация в установленном порядке в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан права муниципальной собственности на объекты коммунального назначения	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007 г.
1	2	3	4
2. Переход на договорную форму взаимоотношений в коммунальном секторе с делегированием управления имущественным комплексом			
2.1.	Заключение сервисных контрактов	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007 г.
2.2.	Заключение арендных договоров	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007 г.
2.3.	Заключение концессионных соглашений	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007-2008 гг.
3. Организация учета фактического потребления коммунальных услуг			
3.1.	Реализация пилотного проекта по организации приборного учета расхода и потребления коммунальных ресурсов и услуг на основе современных информационных и коммуникационных технологий в городском округе город Салават	Администрация городского округа  город Салават,  Минжилкомхоз Республики Башкортостан	2007 г.
3.2.	Создание сервисных центров по учету расхода и потребления коммунальных ресурсов и услуг на основе	Администрации муниципальных районов и	2007-2009 гг.

	современных информационных и коммуникационных технологий	городских округов, Минжилкомхоз Республики Башкортостан	
3.3.	Проведение анализа реализации пилотного проекта, разработка рекомендаций по установке приборов учета расхода коммунальных ресурсов в Республике Башкортостан	Минжилкомхоз Республики Башкортостан	2008 г.
1	2	3	4
4. Финансово-экономическое оздоровление отрасли			
4.1.	На основании результатов мониторинга подготовка рекомендаций по повышению качества менеджмента организаций коммунального комплекса (привлечение управляющих и частных операторов к управлению коммунальной инфраструктурой, муниципальными, государственными предприятиями)	Минжилкомхоз Республики Башкортостан,  администрации муниципальных районов и городских округов,  Минимущество Республики Башкортостан	2008 г.
4.2.	Инвентаризация задолженности бюджетов всех уровней перед организациями коммунального комплекса	Администрации муниципальных районов и городских округов,  Минфин Республики Башкортостан,  Минжилкомхоз Республики Башкортостан	2007-2008 гг.
5. Совершенствование регулирования цен и тарифов в коммунальном комплексе			
5.1.	Создание органа регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса (далее – органы регулирования) муниципального образования	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007 г.
5.2.	Установление тарифов организаций коммунального комплекса в соответствии с Федеральным законом "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"	Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам, органы регулирования муниципальных районов и городских округов	2007-2008 гг.
5.3.	Обсуждений производственной программы организации коммунального комплекса с участием заинтересованных лиц	Органы регулирования муниципальных районов и городских округов	начиная с 2007 г.
1	2	3	4
5.3.	Разработка методических рекомендаций по формированию технического задания на разработку инвестиционных программ	Минжилкомхоз Республики Башкортостан	2007 г.
5.4.	Принятие органом местного самоуправления порядка разработки и утверждения технических заданий на инвестиционные программы	Администрации муниципальных районов и городских округов	2007 г.
5.5.	Разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на основе документов территориального планирования муниципальных образований	Советы муниципальных районов и городских округов, организации коммунального комплекса	2007-2008 гг.

5.6.	Разработка и утверждение инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, определение первоочередных мероприятий, направленных на повышение качества предоставления коммунальных услуг потребителям, снижение их стоимости, определение источников финансирования, включая заемные внебюджетные средства, привлечение инвесторов для реализации проектов	Организации коммунального комплекса,  Советы муниципальных районов и городских округов	2007-2008 гг.
5.7.	Расчет и утверждение платы за подключение объектов нового строительства к коммунальной инфраструктуре	Организации коммунального комплекса,  органы регулирования муниципальных районов и городских округов, Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам	начиная с 2007 г.
1	2	3	4
5.8.	Заключение договоров с соответствующими организациями коммунального комплекса на реализацию инвестиционных программ	Администрации муниципальных районов и городских округов	начиная с 2007г.
<b>6. Привлечение частного бизнеса к управлению коммунальным комплексом и инвестированию в него</b>			
6.1.	Формирование программы строительства новых или модернизации существующих объектов коммунального комплекса	Минжилкомхоз Республики Башкортостан, администрации муниципальных районов и городских округов	2007-2008 гг.
6.2.	Формирование перечня объектов для передачи в концессию (делегированное управление)	Администрации муниципальных районов и городских округов	по мере отбора объектов
6.3.	Заключение концессионных соглашений в соответствии с Федеральным законом "О концессионных соглашениях"	Администрации муниципальных районов и городских округов	по мере отбора объектов
6.4.	Обеспечение возврата вложенных в период эксплуатации объектов средств путем установления тарифов, включающих инвестиционную составляющую.	Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам,  органы регулирования муниципальных районов и городских округов	в течение срока действия соглашения

### **Стимулирование и развитие института собственников жилья.**

С начала 2006 года приватизировано около 2 млн. кв. м жилфонда, доля приватизированного жилья в целом составляет 82%.

В соответствии с Программой реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан до 2010 года с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации в республике продолжается совершенствование системы управления жилищным

фондом. При этом приоритеты отдаются формам, позволяющим обеспечить полноту реализации прав собственников жилья на получение качественных коммунальных услуг и услуг по поддержанию и ремонту жилья.

Для наиболее полной отработки всех механизмов взаимоотношений между собственниками жилья, управляющими организациями и поставщиками услуг Минжилкомхозом республики Башкортостан совместно с администрацией г. Салават с привлечением Фонда «Институт экономики города» г. Москва проводится эксперимент по реорганизации системы управления жилфондом и приведение её в соответствие с Жилищным кодексом. Здесь течение 2006 года намечено достичь следующих результатов:

- формирование пообъектного управления многоквартирными домом;
- переход к профессиональному управлению многоквартирным домом;
- переход на реальные договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом.

В 103 многоквартирных домах проведены общие собрания собственников помещений по вопросу выбора способа управления. В результате собраний с июля текущего года созданы 63 товарищества собственников жилья. Для обслуживания вновь созданных товариществ собственников жилья на базе двух муниципальных предприятий по обслуживанию жилья образованы три управляющие организации. Доля жилищного фонда, включенного в Программу, составляет 18,5% от всего городского жилья.

Между товариществами собственников жилья, собственниками помещений и управляющими организациями заключены договоры управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

В ходе промежуточного опроса жителей, проведенного в ноябре 2006 года, получена поддержка абсолютного большинства собственников помещений проводимых мероприятий.

В целом общее количество товариществ собственников жилья в республике составляет 183. Они обслуживают 2,5 млн. кв. м жилья.

В текущем году собственниками помещений многоквартирных домах проведены общие собрания в 16,6 тыс. домах, что составляет 76,7% от общего числа многоквартирных домов в республике (за исключением 2-х квартирных). В подавляющем большинстве предпочтение отдано существующим организациям по управлению жилищным фондом.

В республике объявлен республиканский конкурс на реализацию лучшего проекта по информационно-пропагандистскому сопровождению реформы

жилищно-коммунального хозяйства за 2006 год, итоги которого планируется подвести в конце года. Республиканские СМИ, образовательные, культурные учреждения активно включились в разъяснительную работу требований нового жилищного кодекса, прав и обязанностей собственников жилья.

В республике создана и с 2003 года функционирует Ассоциация управляющих организаций в сфере ЖКХ, а также организованы курсы по подготовке руководителей и специалистов управляющих организаций в жилищной сфере.

### **Совершенствование механизмов социальной защиты населения при предоставлении жилищно-коммунальных услуг.**

Республика Башкортостан, одним из первых субъектов Российской Федерации обеспечила перевод предоставления субсидий гражданам при оплате жилья и коммунальных услуг на персонифицированные счета. С 2005 года малообеспеченные граждане получают субсидии в денежной форме.

В текущем году субсидии получают 59,7 тыс. семей на общую сумму 322,3 млн.руб. или в среднем 599,64 рублей на семью в месяц.

Льготами при оплате жилищно-коммунальных услуг пользуется 541,3 тыс. граждан на сумму 734,8 млн.руб. С целью упорядочения их финансирования Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан разработан и внесен в Правительство Республики проект Закона Республики Башкортостан по переводу льгот при оплате жилищно-коммунальных услуг в денежную форму.

## **Информация**

### **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Красноярского края**

### **Меры по повышению доступности приобретения жилья и развития строительства муниципального социального жилищного фонда.**

Строительный комплекс Красноярского края объединяет 4500 подрядных организаций, предприятий промышленности строительных материалов и



конструкций, проектных, научно-исследовательских и других предприятий различных форм собственности. Численность работников в строительном комплексе на 1 января 2006 года составила около 60 тыс. человек.

Строительный комплекс Красноярского края включает 143 предприятия, способных производить на сегодняшний день 1451 тыс.м<sup>3</sup>. сборного железобетона, 486 тыс.м<sup>2</sup> общей площади крупнопанельного домостроения, 305 млн.шт.усл. кирпича, 197 млн. шт. асбоцементных листов, 900 усл. км. асбоцементных труб., 6890 тыс.м<sup>3</sup>. нерудных строительных материалов.

Имеющаяся база промышленности строительных материалов в крае способна обеспечивать ввод жилья до 1500 тыс. м<sup>2</sup> в год. в кирпичном, крупнопанельном, деревянном, монолитном, каркасном исполнении.

Одним из мероприятий, направленных на развитие жилищного строительства в крае, является разработка основных направлений модернизации производственной базы жилищного строительства, развитие промышленности строительных материалов.

Эти мероприятия включают в себя:

- создание организационных, правовых предпосылок для последовательного изменения структуры строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства;
- расширение номенклатуры эффективных, экологически чистых строительных материалов, изделий и конструкций;
- уменьшение материало-, энерго – и трудоемкости производства строительных материалов;
- создание экономических стимулов для привлечения доли внебюджетных инвестиций в развитие базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов.

### **Модернизация жилищного фонда.**

На территории Красноярского края осуществляется реализация следующих региональных программ обеспечения граждан края жильем:

- краевой целевой программы «Строительство жилья взамен ветхого и аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2002-2005 годы;
- краевой целевой программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2006 год;

- краевой целевой программы «Переселение граждан п.Дубинино г.Шарыпово Красноярского края из ветхого и аварийного жилищного фонда» на 2006-2008 годы;

Планируемые результаты реализации краевой целевой программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2006 год: ввод в эксплуатацию 5033,5 кв.метров общей площади жилья в г.Канске, г.Минусинске, Абанском районе; приобретение 231 кв.метров общей площади жилья в Рыбинском районе; снос 6211,9 кв.метров ветхого и аварийного жилья; обеспечение жильем 292 человек.

Объем финансирования краевой целевой программы «Переселение граждан п.Дубинино г.Шарыпово Красноярского края из ветхого и аварийного жилищного фонда» на 2006-2008 годы составляет 471895,5 тыс.рублей за счет средств краевого бюджета, в том числе в 2006 году – 100000 тыс.рублей..

За январь-октябрь 2006 года профинансировано из краевого бюджета на реализацию мероприятий программы 21689,03 тыс.рублей.

В 2006 году планируется приобрести 35 квартиры.

### **Объем ввода жилья**

За 2003 - 2005 годы в крае построено и введено 24,2 тыс.квартир или 1838,3 тыс.кв.м. жилья.

В 2005 году введено общей площади жилья (квартир и жилых помещений) -780,3 тыс. кв. м., что составляет 117,7 % аналогичного периода 2004 года.

Из них населением за свой счет и с помощью кредитов банка введено общей площади жилья (квартир и жилых помещений) - 160,3 тыс.кв.м., что на 9,3 % меньше чем в 2004 году и составляет в общем объеме введенного жилья 20,5 %. Наибольший объем ввода жилья (72,3 %) осуществлен в г. Красноярске – 531,0 тыс.кв.м. общей или 124,8 % от 2004 года.

Анализ статистических данных за 2003-2005 годы по формам собственности и источникам финансирования показал , что 79,6 % введенного жилья профинансировано за счет собственных и прочих средств организаций и средств населения.

За счет средств федерального бюджета и регионального бюджета осуществляется строительство и обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Выполнение данной задачи осуществляется реализацией подпрограмм по выполнению государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством за счет средств федерального бюджета, реализацией краевой адресной инвестиционной программы, краевых целевых программ, а также целевых программ местных муниципальных образований.

В 2005 году построено за счет средств федерального бюджета, бюджетов края, автономных округов и местных органов и введено 39843 кв.м. общей площади жилья или 5 % от общего ввода жилья по краю. Из них за счет средств федерального бюджета - 5503 кв.м. общей площади жилья, за счет бюджетов края, автономных округов и местных органов - 34340 кв.м. общей площади жилья.

### **Ипотечное кредитование**

По данным Центрального Банка РФ в Красноярском крае за девять месяцев 2006 года выдано ипотечных кредитов в рублях и иностранной валюте на сумму 3,44 млрд. рублей, до конца года планируется выдать около 4,6 млрд. рублей.

По объемам ипотечного кредитования за первое полугодие 2006 года Красноярский край занимает четвертое место среди лидирующих по данному показателю регионов Сибирского федерального округа, таких как Новосибирская область-4,8 млрд. рублей, Алтайский край-4,48 млрд. рублей, Омская область-3,6 млрд. рублей.

Уровень средней процентной ставки за пользование ипотечным кредитом выданном в рублях в Красноярском крае составляет-14% годовых. Размер процентной ставки в Красноярском крае соответствует средней процентной ставке как в целом по Российской Федерации, так и по Сибирскому федеральному округу (14%).

Средняя процентная ставка за пользование ипотечным кредитом, выданным в иностранной валюте за девять месяцев 2006 года в Красноярском крае составляет 11%. Данный показатель также соответствует среднему размеру процентной ставки по Российской Федерации-11%.

В Красноярском крае в 2000 году создан Красноярский краевой фонд жилищного строительства, который проводит жилищную политику, направленную на концентрацию финансовых средств и прочих ресурсов, предназначенных для жилищного строительства, за счет различных источников, развитие жилищного строительства на территории края, стимулированию

внедрения на предприятиях Красноярского края новой техники, оборудования производства строительных материалов, новых строительных и прочих технологий.

В целях развития ипотечного жилищного кредитования на территории Красноярского края подписано трехстороннее соглашение о взаимодействии по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования между администрацией Красноярского края, ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК) и Красноярским краевым фондом жилищного строительства.

После аккредитации в АИЖК Фондом, как Региональным оператором, проведена обширная подготовительная работа по организации необходимой структуры, включающей привлечение к работе организаций – участников ипотечного рынка, обучение их сотрудников, проведение просветительной работы с населением через средства массовой информации. В настоящее время за весь период Фондом оформлено 1413 ипотечных кредита на общую сумму 1,037 млрд. рублей.

## **Информация**

### **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Ростовской области**

Преобразования в жилищно-коммунальном комплексе Ростовской области осуществляются в соответствии с Концепцией реформирования жилищно-коммунального комплекса Ростовской области на 2004-2010 годы и Планом мероприятий по реформированию и модернизации жилищно-коммунального комплекса Ростовской области на 2004-2006 годы, утвержденными решением коллегии Администрации области 22 марта 2004 года.

Основой системы управления отраслью стали разделение функций и организация взаимоотношений, оформленных на договорной основе, между собственниками, управляющей организацией, подрядными организациями и органами, уполномоченными осуществлять контроль за предоставлением населению услуг необходимого качества, а также за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Одним из приоритетных направлений работы является создание конкурентной среды в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг. Право доказывать свою состоятельность имеют предприятия всех форм собственности, и поэтому

обеспечиваются равные условия для различных компаний, действующих в рыночном секторе.

Выбор подрядных организаций для обслуживания жилищного фонда осуществляется на конкурсной основе в соответствии с порядком отбора, утвержденным органами местного самоуправления, который принят в 95% муниципальных образований. Доля муниципальных и государственных предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, составляет 36%. Остальные – частные предприятия или с участием частного капитала.

При определении тарифной политики Администрация Ростовской области руководствуется принципом установления экономически обоснованных тарифов. Начиная с 2001 года, Администрацией области проводится работа по увеличению тарифов и доведению их до экономически обоснованного уровня. После доведения тарифов до экономически обоснованного уровня, которое область планирует осуществить к 2010 году, тарифное регулирование будет проводиться методом индексации в пределах инфляции.

При выработке основных направлений тарифной политики области в 2005 году на последующие три года была принята концепция ограничения роста платежей граждан суммарно за жилищные и коммунальные услуги не более 20% в год. В соответствии с Федеральным законом № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» Федеральной службой по тарифам приняты для Ростовской области предельные индексы изменения тарифов и размера платы за жилищные и коммунальные услуги. Максимально возможное изменение тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса в среднем по области составит 21,3%, максимальная величина роста тарифа на тепловую энергию составит 15,9%, при этом индексы изменения размера платы граждан за жилищные услуги не превысят 15%, а за коммунальные услуги предполагается принять рост 20%, что ниже установленного Федеральной службой по тарифам уровня в 24,3%.

Рост тарифов на электроэнергию для населения в 2007 году составит 13%, розничной цены на природный газ, реализуемый населению области – 20%.

Основным инструментом социальной защиты малообеспеченных категорий граждан в Ростовской области является выплата жилищных субсидий и дополнительной адресной помощи. В случае если платеж превышает 20% от совокупного дохода семьи, разница покрывается из бюджета. В дальнейшем предполагается снижение максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Расходы областного бюджета на выплату жилищных субсидий выросли за 2000-2006 годы более чем в 8 раз (с 107,2 млн.рублей до 873,7 млн.рублей) и прогнозируются в 2007 году в сумме 900 млн.рублей.

В то же время, в 2004-2005 гг. отмечено снижение количества семей-получателей жилищных субсидий, основной причиной которого является рост заработной платы и пенсий, а также переход в 2004 году на новую методику назначения жилищных субсидий, предусмотренную федеральным законодательством. При этом увеличился средний размер субсидии на одну семью, особенно для граждан, проживающих в домах с низким уровнем обеспеченности коммунальными услугами, и сегодня он составляет 692 рублей. За шесть лет размер субсидии вырос почти в девять раз.

С 1999 года реализуется закон «Об адресной социальной помощи в Ростовской области». Ежегодно растет сумма бюджетных расходов на выплату социальных пособий. В 2006 году ее получили более 72 тысячи жителей области. Средний размер пособия составил 953 рубля.

Таким образом, для малообеспеченных граждан значительно смягчается решение проблемы увеличения тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства. При этом население оплачивает 100% стоимости жилищных и коммунальных услуг.

В целях соблюдения предельных индексов изменения размера платы граждан при осуществлении инвестиционных проектов и производственных программ предприятий коммунального комплекса из областного бюджета направляются субсидии в те муниципальные образования, где рост платежей граждан за коммунальные услуги превышает установленные величины. На эти цели в 2006 году предусмотрено 89,1 млн.рублей, в 2007 году планируется направить 110 млн.рублей.

Органам местного самоуправления Ростовской области в 2006 году поручено утвердить инвестиционные программы организаций коммунального комплекса, которые должны лечь в основу тарифных решений и определения платы за подключение к системам инженерных коммуникаций. Положительным примером является установление платы за подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям и организация работы по газификации сельских населенных пунктов.

Помимо использования традиционных источников финансирования работ по газификации в 2006 году определен новый – плата за подключение с использованием бюджетных кредитов, предоставляемых ОАО «Ростовоблгаз».

Одна из основных задач, которая ставится администрацией области перед организациями коммунального комплекса – улучшение качества предоставляемых услуг, и решается она в рамках производственных программ и инвестиционных проектов. При осуществлении тарифного регулирования используются экономические стимулы, перед организациями ставится задача оптимизации использования существующих мощностей.

К концу 2006 года областью запланировано завершение процесса оснащения приборами учета организаций бюджетной сферы. Следующим этапом данной работы будет оснащение приборами учета объектов жилищного фонда.

Принятие постановлений Правительства РФ от 23 мая 2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания имущества в многоквартирном доме» создало правовую базу и условия для стимулирования населения к установке приборов учета, необходимых для эффективного управления многоквартирными домами.

Начиная с 2000 года, Ростовская область осуществляет формирование межбюджетных отношений с органами местного самоуправления на основе базовых нормативных расходов в расчете на одного жителя и с учетом корректировки бюджетов территорий, имеющих особенности в жилищно-коммунальном комплексе.

Для выведения предприятий жилищно-коммунального хозяйства из кризисной ситуации разрабатываются мероприятия по их финансовому оздоровлению.

Результатом целенаправленной работы стало увеличение доли коммунальных организаций, получивших прибыль. По итогам 2005 года и первого полугодия 2006 года этот показатель составил 47% к общему числу предприятий отрасли. В 2004 году данный показатель составлял 44%.

За последние годы кредиторская задолженность предприятий жилищно-коммунального хозяйства снижена на 0,7 млрд.рублей. Тем не менее ее уровень остается высоким и составляет 4 млрд.рублей. Наблюдается рост дебиторской задолженности, которая по состоянию на 01.01.2006 года составляет 3,2 млрд.рублей.

За 9 месяцев текущего года долг за потребленный газ снижен на 145 млн.рублей и составил на 01.10.2006 года около 33 млн.рублей. Вместе с тем произошел рост задолженности за электроэнергию на 40 млн.рублей. Основная ее доля приходится на предприятия-банкроты, продолжающие свою производственную деятельность. Учреждения, финансируемые из областного и местного бюджетов, рассчитываются за потребленные услуги в полном объеме.

Практически ликвидирована задолженность предприятий ЖКХ по заработной плате.

Ведется регулярный мониторинг финансового состояния предприятий-банкротов. Их в области 78, из них 36 продолжают деятельность, 42 передали полномочия по оказанию услуг существующим или вновь созданным предприятиям различных форм собственности.

В области ведется работа по преобразованию унитарных предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Поддержку получают те предприятия, которые нуждаются в привлечении инвестиций, внедрении современных методов управления, изменении организационно-правовой формы. В области реализуются мероприятия по акционированию более 40 муниципальных предприятий. Они рассчитаны до 2008 года.

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. Среди них – инвестиционный проект Международного Банка реконструкции и развития (МБРР) в сумме 30 млн.долларов США по реконструкции систем водоснабжения и водоотведения крупных водоканалов области гг. Ростова-на-Дону, Таганрога и Новочеркаска без привлечения бюджетных средств с отсрочкой уплаты на 5 лет и рассрочкой платежей на 10 лет. С 2005 года в реализацию указанного проекта инвестировано 5,6 млн.долларов США из средств банка и 2,5 млн.долларов США из средств водоканалов.

Частный инвестор ОАО «Евразийское водное партнерство», который является стратегическим партнером и управляющей компанией ростовского «Водоканала», инвестировало в 2005-2006 годах в обновление фондов водоканализационного хозяйства миллионного города около 600 млн.рублей. Этому проекту предшествовал процесс акционирования ростовского «Водоканала» и заключение в 2005 году концессионного контракта на управление системами ВКХ г.Ростова-на-Дону с ОАО «Евразийское водное партнерство». Фирма, получив в долгосрочную аренду инфраструктурные объекты, взяла на себя ответственность, которая измеряется конкретными показателями – качеством и доступностью услуг потребителям и т.д.

Инвестиционная комиссия министерства экономического развития и торговли Российской Федерации одобрила конкурсную заявку ОАО «Евразийский» на государственную поддержку за счет Инвестиционного фонда Российской Федерации проекта «Комплексная программа строительства и реконструкции объектов водоснабжения и водоотведения Ростова и юго-запада Ростовской области». Общая стоимость комплексной программы 19,5 млрд.рублей. ОАО «Евразийский» берет обязательство привлечь 75% средств.

Реализуется инвестиционный проект с участием частной холдинговой компании ОАО «РВ «Дон ВК Юг», которая совместно с иностранным инвестором инвестирует 75 млн.долларов США на реконструкцию и модернизацию водоканалов шахтерских территории, что составляет 50% стоимости проекта.

Этот проект отличается тем, что реализуется на предприятиях, находящихся в процедуре банкротства. Инвестор проводит мероприятия по повышению



привлекательности бизнеса предприятий, сохранению их как единого комплекса и переходу к новым организационно-правовым формам.

Успешным примером работы частных компаний по оказанию коммунальных услуг является ОАО «Коммунальщик Дона» г.Ростов-на-Дону, ОАО «Исток» г.Каменск-Шахтинский, ОАО «Зерноградские тепловые сети» и ОАО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой».

ОАО «Коммунальщик Дона» – одно из первых акционерных предприятий системы ЖКХ не только в Ростовской области, но и на юге России. Предприятие является многопрофильным и предоставляет жителям Первомайского района г.Ростова-на-Дону широкий спектр услуг: эксплуатация жилья, подача тепла, электроэнергии, вывоз твердых бытовых отходов и благоустройство. По итогам работы за 9 месяцев 2006 года предприятием получена прибыль в сумме около 6 млн.рублей.

ОАО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» администрацией Аксайского района переданы в доверительное управление все объекты водоснабжения и водоотведения. Предприятием ведется постоянная работа по реконструкции и модернизации водопроводно-канализационного хозяйства района.

Также в Ростовской области реализуются инвестиционные проекты за счет средств бюджетов различных уровней. В 2003-2006 годы на развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры Ростовской области направлено 0,6 млрд.рублей. средств федерального бюджета. Инвестиции областного бюджета на капитальное строительство и капитальный ремонт объектов коммунальной сферы в 2005 году составили 3,1 млрд.рублей, в 2006 году составят около 3 млрд.рублей, в 2007 году прогнозируются в сумме 3,1 млрд.рублей.

Наиболее значимыми мероприятиями, реализованными за счет бюджетных средств, явились строительство коллектора № 68 и реконструкция сооружений канализации г.Ростова-на-Дону, санация водовода Донского водопровода (г.Таганрог), строительство дюкера через р.Дон для водоснабжения г.Батайска, реконструкция Гуково-Гундоровского водопровода. Также выполнены капитальные работы на 66 объектах в 18 городах и районах области. За последние два года заменено 152 км теплотрасс и 354 км водопроводов, в том числе 260 км с применением труб из полимерных материалов.

Результатом проведенных работ и мероприятий стали рост уровня обеспеченности населения центральным водоснабжением, в том числе в сельской местности с 41 до 45%; горячим водоснабжением – в городах до 68%, в сельской местности – до 23%; центральным отоплением – в городах до 80%, в сельской местности – до 48%; канализацией – в городах до 79%, в сельской местности – до 32%, а также сокращение уровня утечек воды с 46 до 37%, уменьшение сброса неочищенных сточных вод в водоемы области.

Для комплексного решения проблем жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области разработана областная целевая программа «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Ростовской области на 2006-2010 годы» с объемом финансирования 14 млрд.рублей.

Выполнение Программы позволит обеспечить к 2010 году:

-повышение уровня использования мощностей групповых водопроводов до 75% (в настоящее время –15%);

-рост доли средств внебюджетных источников в модернизацию коммунальной инфраструктуры до 65%;

-снижение экологической нагрузки на регион, улучшение санитарно-эпидемиологической обстановки.

Два инвестиционных проекта Программы: по модернизации и реконструкции систем водоснабжения и водоотведения в городах Аксае и Батайске представлены в Росстрой на конкурс для участия в отборе субъектов Российской Федерации по подпрограмме «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы. Общая стоимость представленных проектов составляет 1,4 млрд.рублей. Финансирование за счет средств федерального бюджета предполагается в сумме 0,4 млрд.рублей, из областного и местного бюджетов – 0,3 млрд.рублей, из средств инвесторов – 0,7 млрд.рублей. Реализация этих проектов создаст условия для дополнительного ввода жилья площадью более 600 тыс.кв.м.

Сфера сельского жилищно-коммунального хозяйства до настоящего времени не стала предметом внимания инвесторов. По сравнению с городскими, сельские коммунальные объекты находятся в худшем техническом состоянии, менее развиты. Уровень загрузки сельских групповых водопроводов крайне низок, что привело к высокому уровню тарифов для потребителей. Данные водопроводы являются федеральной собственностью, но средства на их модернизацию практически не выделялись.

Администрация области при оказании помощи муниципальным образованиям в организации водоснабжения отдает приоритет селу. Так, предназначенные для реконструкции и капитального ремонта объектов водоканализационного хозяйства 284 млн.рублей областного бюджета, в 2007 году планируется в полном объеме направить сельским поселениям, подключенным к групповым водопроводам.

В последние годы преобразуется облик донских городов и сел. В 2005-2006 году из областного бюджета направлено более 1,3 млрд.рублей на благоустройство территории, ремонт дворов, тротуаров.

В целях обновления основных видов коммунальной техники в 2004-2006 годы из областного бюджета направлено 718 млн.рублей на приобретение 1078 единиц специальной техники, что позволило довести уровень оснащенности предприятий жилищно-коммунального хозяйства области коммунальной техникой до 85%. Благодаря поступившим в города и районы области современным машинам и механизмам, значительно улучшилось санитарное состояние населенных пунктов, повысился уровень благоустройства.

В связи с ростом объемов и состава отходов, на 2007 год предусмотрено финансирование из областного бюджета 62,4 млн.рублей первоочередных мероприятий в сфере обращения с отходами, в том числе строительство мусоросортировочных комплексов в двух городах области.

В связи со вступлением в действие с 1 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ активизировался процесс преобразований в жилищной сфере. Его основой является реорганизация системы управления отраслью, основывающаяся на принципах сокращения степени участия органов местного самоуправления в управлении жилищным фондом и придания главенствующей роли в нем собственникам помещений в жилых домах.

В Ростовской области имеется более 44 тысяч многоквартирных домов, в которых должен быть выбран способ управления. По данным на 1.10.2006 г. в 6,4 тысячи домов выбран способ управления, что составляет 14,6% от общего числа многоквартирных домов. Управляющую компанию выбрали в 7,3%, товарищества собственников жилья и жилищно-строительный кооператив – в 4,1%, непосредственное управление – в 3,2% многоквартирных домов. Таким образом, в Ростовской области при выборе способа управления многоквартирными домами собственники помещений отдают предпочтение управляющей организации.

В августе 2006 года Администрацией Ростовской области проведен социологический опрос населения на тему «Вопросы жилищно-коммунального обслуживания жильцов многоквартирных домов, который выявил готовность более 50% граждан к участию в софинансировании расходов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В настоящее время одной из важнейших проблем в Ростовской области является состояние жилищного фонда. По данным мониторинга более 35 тысяч многоквартирных домов с износом от 31 до 60% подлежат капитальному ремонту. В результате многолетнего «недоремонта» потребность в финансировании для приведения жилищного фонда в надлежащее состояние составляет на сегодня порядка 65 млрд. рублей.

В настоящее время Администрацией Ростовской области разрабатывается проект областной целевой программы по созданию условий для управления многоквартирными домами. Основными направлениями Программы будут являться государственная поддержка собственников помещений в

многоквартирных домах, выбравших способ управления, при осуществлении капитального ремонта на условиях их участия в софинансировании работ, помощь в создании товариществ собственников жилья, специализированных жилищных кооперативов, оформлении правоустанавливающих документов, а также обучении кадров.

С учетом недостаточного финансирования капитального ремонта жилфонда возникает необходимость привлечения кредитных и заемных средств. Программой предусмотрено субсидирование из областного бюджета в полном объеме процентной ставки по привлеченным кредитам, полученным управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами для проведения капитального ремонта, а также по лизинговым платежам для замены дорогостоящего оборудования. Тем не менее, и этих средств будет недостаточно для приведения жилищного фонда в надлежащее состояние.

Актуальной остается проблема переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Мероприятия по отселению граждан из ветхого и аварийного жилья начаты в области в 2001 году. В течение трех лет было отселено 387 семей, на что направлено 133 млн.руб. средств местных бюджетов.

В 2004 году в Ростовской области принята целевая Программа переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы. Основным критерием ее эффективности является переселение граждан в благоустроенные жилые помещения.

В рамках реализации Программы с 2004 по 2005 годы из аварийного жилищного фонда переселено 1046 семей с площади более 36 тыс.кв.м. На эти цели было направлено 411 млн.рублей, в том числе из федерального бюджета – 144 млн.рублей, из областного бюджета – 102 млн.рублей, из средств местных бюджетов – 20 млн.рублей и 145 млн.рублей из внебюджетных источников.

В 2006 году в областном бюджете предусмотрено 95 млн.рублей для отселения 202 семей с 6,1 тыс.кв.м аварийного жилья. В 14 муниципальных образованиях отселение граждан из аварийного жилья завершено в полном объеме. В области ликвидировано жилье, грозящее обвалом.

В результате проведенной работы по реформированию жилищно-коммунального комплекса за прошедшие годы в Ростовской области создана нормативно-правовая база процесса реформирования жилищно-коммунального хозяйства, сформирована система управления, основанная на договорных отношениях, создана конкурентная среда, обеспечено регулирование тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства, предоставляемых в том числе естественными монополиями, реализуются эффективные меры социальной защиты граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг, ведется мониторинг

финансово-хозяйственной деятельности предприятий, привлечены частные инвестиции, развивается частно-государственное партнерство, общественное самоуправление в жилищной сфере.

Администрация Ростовской области видит возможность преодоления негативных тенденций и оздоровления сферы жилищно-коммунального хозяйства в реализации следующих мероприятий:

- четкое определение направления тарифной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства на долгосрочную перспективу;
- для обеспечения инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса, развития частно-государственного партнерства в коммунальной сфере необходимо внести изменения и дополнения в Федеральный закон «О концессионных соглашениях», который вступил в действие с июля 2005 года, поскольку реальный механизм реализации закона отсутствует;
- необходимо увеличение объемов государственной поддержки модернизации жилищно-коммунального комплекса;
- в целях улучшения экономического состояния предприятий жилищно-коммунального хозяйства требуется ускорить принятие федерального закона «О финансовом оздоровлении организаций жилищно-коммунального комплекса РФ», которым необходимо предусмотреть реструктуризацию задолженности, заключающуюся в списании пеней и штрафов, предоставлении отсрочек и рассрочек на сумму основной задолженности и начисленных процентов;
- проблему отселения граждан из ветхого и аварийного жилья, капитального ремонта жилищного фонда необходимо решать с привлечением средств федерального бюджета в рамках соответствующей целевой Программы;
- обеспечить поддержку общественному самоуправлению в жилищной сфере.
- оказывать гражданам содействие в привлечении кредитных ресурсов для капитального ремонта жилищного фонда;
- обеспечить ежегодное финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в объеме не менее 15% от общей стоимости ремонтных работ с привлечением средств граждан и бюджетов всех уровней.

### **Меры по повышению доступности приобретения жилья и развития строительства муниципального социального жилищного фонда.**

В области разработана и реализуется программа по строительству и вводу жилья до 2010 года с увеличением к 2010 объемов ввода до 2,2 млн. квадратных

метров в год с ежегодным темпом роста не менее 112 процентов. Всего планируется ввести за 5 лет около 9,0 млн.кв.м жилья.

В соответствии с изменениями внесенными в законодательство в связи с выходом Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ в бюджете Ростовской области начиная с 2006 года предусматриваются средства на обеспечение граждан, состоящих в муниципальной очереди на получение жилья, жилыми помещениями на условиях социального найма, т.е. социальным жильём.

В 2006 году в бюджете области предусмотрено 48 млн. рублей на проектирование бюджетных жилых домов, в которых будут построены квартиры для граждан льготных категорий федеральных и областных программ. На эти средства в текущем году выполнены проекты 24 жилых домов, на 760 квартир, что более 40 тыс. кв. м жилья. Кроме того, в 2007 году предусмотрено на указанные цели 35 млн. рублей, что позволит выполнить проекты еще 22 жилых домов, на 646 квартир

Кроме того, в текущем году начато финансирование из областного бюджета строительства социального жилья в объеме 90 млн. рублей в 2007 году проектом бюджета предусматривается 20% рост до 107,5 млн. рублей. В финансировании по указанному направлению принимают, также за счет муниципальных бюджетов города Таганрог – 15 млн. рублей в 2006 году и город Ростов-на-Дону – 50 млн. рублей в 2007 году.

## **Информация**

### **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Санкт-Петербурга**

Жилищный фонд Санкт-Петербурга различен по своей структуре и качественным характеристикам. В настоящее время в Санкт-Петербурге насчитывается более 20 тысяч многоквартирных домов. Значительную часть жилого фонда – около 6500 домов (35% от всего жилищного фонда Санкт-Петербурга) составляют кирпичные и блочные дома 1957-1970 г.г. Кроме того, существенна доля домов постройки до 1917 года, которые до настоящего времени не были капитально отремонтированы (таких домов в городе более 3 тысяч, что составляет 15 % от всего жилищного фонда Санкт-Петербурга). Около 800 зданий или 4 % от общего количестве многоквартирных домов официально признаны ветхими. Современные панельные и кирпичные многоквартирные дома, а их в городе более 4 тысяч, составляют 22,2 % от общего количества

домов. Значительная часть из них уже требует капитального ремонта отдельных инженерных систем и строительных конструкций.

14,9 % многоквартирных домов имеют процент износа более 60 % и требуют проведения капитального ремонта строительных конструкций и инженерного оборудования. Не требуют значительных затрат, связанных с проведением капитального ремонта, только 26,4 % многоквартирных домов.

В последние годы объем финансирования жилищно-коммунального хозяйства составлял около 20 % от объема необходимых средств. Недостаточность бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса по адресным программам капитального ремонта привела к резкому увеличению износа основных фондов. Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется высоким уровнем износа, высокой аварийностью и большими потерями энергоносителей.

Закономерным следствием существовавшего до последнего времени монополизма государственных жилищно-коммунальных организаций явилось низкое качество предоставляемых потребителям жилищных и коммунальных услуг, отсутствие конкуренции сделало систему управления жилищно-коммунального хозяйства неэффективной. Увеличение объема бюджетного финансирования монопольных государственных управляющих организаций не позволяло получать необходимый экономический результат. Отсутствие стимулов к снижению себестоимости оказываемых жилищно-коммунальных услуг приводило к высоким издержкам при осуществлении управления жилищным фондом.

В сложившейся ситуации реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства стало приоритетной задачей Правительства Санкт-Петербурга.

В целях обеспечения системного подхода к решению имеющихся проблем Правительством Санкт-Петербурга была подготовлена и в марте 2004 года утверждена Концепция реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 гг., которая в настоящее время успешно реализуется.

Основными целями реформирования городского хозяйства являются повышение стандартов проживания в Санкт-Петербурге, устойчивости и надежности функционирования системы городского хозяйства, стандартов качества жизни населения Санкт-Петербурга, рационального использования средств бюджета Санкт-Петербурга, оздоровление финансовой ситуации и создание условий для привлечения инвестиций, перехода к адресной социальной защите населения Санкт-Петербурга.

В целях обеспечения проведения единой государственной политики Санкт-Петербурга в сфере управления, содержания и ремонта жилищного фонда, реформирования жилищно-коммунального хозяйства, а также координации деятельности в этих сферах исполнительных органов государственной власти

Санкт-Петербурга необходимые полномочия были возложены на Жилищный комитет.

Кардинально изменена система управления жилищным фондом Санкт-Петербурга. Ликвидирована монополия государственных управляющих организаций. Сегодня услуги по управлению и эксплуатации жилищного фонда в Санкт-Петербурге оказывают 46 ОАО «Жилкомсервис» со 100% государственным капиталом и более 70 частных управляющих организаций.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны выбрать один из предусмотренных ст.161 ЖК РФ способов управления многоквартирными домами.

По мнению Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга, управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья является способом управления, наиболее полно отвечающим интересам собственников помещений, позволяющим им активно участвовать в процессе управления своим домом.

Жилищным комитетом разработан и утвержден ряд нормативных документов и методических рекомендаций, регулирующих вопросы создания и обеспечения деятельности товариществ собственников жилья. В частности, подготовлены разъяснения по инициации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по выбору способа их управления (в очной и заочной форме), положение о порядке представления интересов Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирных домах, форма примерного устава товарищества собственников жилья, методические рекомендации по созданию товарищества собственников жилья (включая образцы заполнения регистрационных документов в налоговых органах), порядок передачи домов в управление уполномоченными собственниками управляющих организаций, форма примерного договора управления между товариществом собственников жилья и управляющей организацией.

В целях оказания помощи собственникам помещений при регистрации товариществ собственников жилья между Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и Жилищным комитетом заключено Соглашение о порядке взаимодействия в целях обеспечения регистрации товариществ собственников жилья в Санкт-Петербурге.

Кроме того, при информационной поддержке Жилищного комитета создан и ежемесячно выпускается журнал «Петербургский дом», в котором публикуются материалы по реформе жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга. Отдельный раздел журнала посвящен вопросам организации и работы товариществ собственников жилья.



Результаты проводимого Правительством Санкт-Петербурга мониторинга показывают, что темпы создания товариществ собственников жилья в Санкт-Петербурге в первой половине 2006 года возросли в сравнении с 2005 годом. По состоянию на 01.12.2006 объединения собственников жилья созданы более чем в 5000 домах (31% от общего количества жилищного фонда в городе), при этом количество созданных товариществ собственников жилья превысило 3000.

В 2006 году собственники помещений в многоквартирных домах стали проявлять активный интерес к такому способу управления домами, как управление управляющими организациями (без создания товариществ собственников жилья). Если в 2005 году данный способ управления многоквартирными домами собственниками помещений практически не выбирался, то в 2006 году управление управляющими организациями выбрали собственники помещений в 700 многоквартирных домах.

Между государственными и частными организациями наблюдается конкурентная борьба за право заключения договора управления многоквартирным домом как с юридическими лицами - объединениям собственников жилья, так и с теми собственниками помещений, которые выбрали в качестве способа управления – управление управляющей организацией.

В целях развития рыночных отношений в жилищной сфере в 2005 году были проведены открытые конкурсы на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости Санкт-Петербурга. По результатам конкурсов в 2005 году более 18 млн. кв. м. жилищного фонда были переданы обслуживающим организациям для обеспечения технической эксплуатации. В конкурсах участвовало 82 организации, из них 9 частных компаний заключили договоры на обслуживание лотов площадью 4,17 млн. кв.м.

Организации – победители конкурсов обязались вложить в капитальный ремонт жилищного фонда по выигранным участкам 356,9 млн. рублей.

В настоящее время (на 01.12.2006 г.), в Санкт-Петербурге проведены 14 открытых конкурсов на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости, общая площадь конкурсных участков составила более 42 млн. кв.м., организации победители обязались вложить в ремонт жилищного фонда около 800 млн. руб.

До конца 2006 года в состав конкурсных лотов планируется включить все многоквартирные дома, собственники помещений в которых не выбрали способ управления своими домами.

Устойчивый управляемый экономический рост организаций, управляющих многоквартирными домами, способствует становлению комфортной социальной среды, улучшению качества жизни населения.

Хозяйственная самостоятельность, жесткие конкурентные условия, в которые были поставлены правления товариществ собственников жилья, а также управляющие организации разных форм собственности, заставили их коренным образом изменить свой подход к работе и требования к своему персоналу.

С формированием рыночных отношений в жилищной сфере наметилась тенденция к объединению управляющих компаний (в т.ч. и государственных). В декабре 2005 года при непосредственном участии Жилищного комитета была создана Ассоциация «Жилищный комплекс». Стратегическая задача Ассоциации – консолидировать предприятия жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга для построения саморегулирования в отрасли. На сегодняшний день Ассоциация объединяет 42 организации, в числе которых ведущие эксплуатирующие и управляющие компании, а также объединения и союзы жилищно-коммунальной сферы.

Также объединяются и товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы. Создана и действует новая Ассоциация объединений собственников жилья Санкт-Петербурга, основными задачами которой являются:

осуществление конструктивного взаимодействия с органами государственной власти Санкт-Петербурга;

правовая поддержка граждан и объединений собственников по вопросам управления и эксплуатации жилищного фонда.

Одним из основополагающих направлений в реформировании жилищно-коммунального хозяйства является налаживание процессов управления экономикой отрасли через сбалансированную тарифную и ценовую политику.

В целях обеспечения стабильного и полного финансирования в 2004 году была впервые рассчитана и подтверждена независимой экспертизой экономически обоснованная стоимость жилищных услуг. На ее основе стала формироваться плата для населения за жилищные услуги и строиться отношения жилищной отрасли с бюджетом Санкт-Петербурга в части субсидирования содержания и текущего ремонта жилья.

В результате проведенных мероприятий финансовое обеспечение содержания и текущего ремонта жилищного фонда к концу 2006 года увеличилось почти вдвое по сравнению с 2004 годом.

Стабилизации финансового состояния отрасли способствовало также повышение платежной дисциплины граждан. Весь комплекс мер, в Санкт-Петербурге в работе с населением в рамках закона, на протяжении двух лет поддерживает поступления платежей на очень высоком уровне (97-99%).

Структура платежей населения приведена в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В 2006 году принят Закон Санкт-Петербурга «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге».

Размер платы за наем устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения и месторасположения дома.

Законом закреплено, что объем средств, поступающих в бюджет города в качестве платы за наем, учитывается при формировании расходов бюджета Санкт-Петербурга на содержание и ремонт жилищного фонда.

В целях сокращения дотационности отрасли поэтапно, начиная с 2004 года, происходит переход к ценам, обеспечивающим полное возмещение затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, который завершился в августе 2006 года. При этом обеспечена полная прозрачность процедуры формирования цен.

Справочно: с 1 августа 2005 года - установленная для населения плата за жилищные услуги возмещала 80% необходимых затрат, а с 1 августа 2006 года – дотирование бюджетом содержания и текущего ремонта жилья прекратилось.)

В целях обеспечения защиты прав граждан в условиях формирования рынка услуг по содержанию и ремонту жилья, а именно, организации и проведения контроля за качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг разработан ряд необходимых нормативных правовых документов:

Постановлением Губернатора Санкт-Петербурга утвержден нормативный уровень качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов, которые устанавливают перечень работ и услуг, состав и периодичность работ, которые должны быть обеспечены населению за установленную для него плату за жилое помещение;

Распоряжением Жилищного комитета утверждено Положение об организации контроля за содержанием и проведением текущего ремонта жилищного фонда.

Распоряжением Жилищного комитета утверждены Рекомендации по определению стоимости и порядку оплаты услуг по содержанию и ремонту жилья, оказываемые населению за дополнительную плату.

При повышении цен для населения на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (переходе на 100% оплату) меры социальной поддержки в Санкт-Петербурге полностью сохраняются.

### **Льготы:**

Гражданам, имеющим право на льготы, плата за жилищно-коммунальные услуги начисляется в пониженном размере. 994 тыс. человек являются носителями льгот. С учетом членов их семьи мерами социальной поддержки пользуются 1 млн. 640 тыс. человек (более 40% населения города).

### **Субсидии:**

Законом Санкт-Петербурга размер регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг снижен с 22 % до 18%.

Однако применение новых Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, действующих на территории Российской Федерации, несмотря на снижение размера регионального стандарта до 18 %, привело к уменьшению размера субсидий для отдельных категорий граждан.

Городское Правительство и Законодательное Собрание Санкт-Петербурга приняли решение о необходимости дополнительной социальной защиты отдельных категорий граждан, а именно, предоставления им компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

В 2006 году в Санкт-Петербурга был принят соответствующий закон.

В соответствии с указанным Законом право на компенсацию получили следующие категории граждан:

семьи, состоящие из пенсионеров по старости и (или) неработающих инвалидов;

семьи, состоящие из пенсионеров по старости и (или) неработающих инвалидов и детей в возрасте до 18 лет;

семьи, состоящие из одинокой матери (отца) и ее (его) детей;

семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов,

совокупный доход которых, ниже прожиточного минимума.

### **Информация об опыте реформирования**

## **жилищно-коммунального комплекса Сахалинской области**

### **Меры по повышению доступности приобретения жилья и развития строительства муниципального социального жилищного фонда.**

В целях реализации национального проекта на территории Сахалинской области сформирована областная целевая программа «Развитие массового жилищного строительства в Сахалинской области на 2006-2010 гг. и на период до 2015 года». Данная программа предусматривает государственную поддержку решения жилищной проблемы молодых семей, молодых специалистов на селе; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан. Также предусматривается расширение возможностей населения по улучшению своих жилищных условий за счет организации системы долгосрочного жилищного кредитования.

Подпрограмма «Развитие нового жилищного строительства и промышленности строительных материалов» предполагает рост объемов вновь вводимого жилья и комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения.

Также 25.05.2006. принят закон Сахалинской области «О форме и порядке предоставления отдельным категориям граждан, проживающим на территории Сахалинской области, мер социальной поддержки по обеспечению жильем» (№51-ЗО). Формой предоставления мер социальной поддержки является приобретение жилья в собственность за счет средств федерального бюджета. Формирование сводного списка осуществляется департаментом социальной защиты населения Сахалинской области.

Для развития жилищного строительства планируется следующее:

формирование системы территориального планирования, создание условий для разработки правил землепользования и застройки, градостроительной документации для жилищного строительства;

развитие конкуренции и снижение административных барьеров на рынке жилищного строительства, создание эффективных механизмов борьбы с высоким уровнем монополизации и административного протекционизма на рынке, внедрение прозрачных конкурентных процедур предоставления земельных участков для жилищного строительства;

развитие кредитования застройщиков на цели жилищного строительства;

обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, создание условий для привлечения кредитных средств и частных инвестиций для этих целей;

модернизация и обновление оборудования, повышение эффективности технологий строительства и производства строительных материалов;

комплексная застройка территорий, реконструкция и обновление кварталов застройки;

создание единой системы государственного учета объектов недвижимости.

### **Модернизация жилищного фонда.**

Модернизация, ремонт и восстановление жилищного фонда ведется программно-целевыми методами. В рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» Департаментом топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области совместно с администрациями муниципальных образований разработана программа комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда. Основными условиями является финансирование мероприятий не только за счет бюджетных средств, но и других источников - инвестиционные ресурсы, банковские кредиты, собственные средства компаний.

Вторичный жилищный фонд может стать инструментом развития ипотечного кредитования, а также выступать в роли социального жилья, в том числе – для переселения жителей «неперспективных» населенных пунктов.

Подпрограмма предусматривает как решение задач ликвидации сверхнормативного износа основных фондов, внедрение ресурсосберегающих технологий, так и разработку и широкое внедрение мер по стимулированию эффективного и рационального хозяйствования жилищно-коммунальных предприятий, максимального использования ими всех доступных ресурсов, включая собственные, для решения задач надежного и устойчивого обслуживания потребителей.

В рамках реализации подпрограммы будут созданы условия, обеспечивающие вовлечение частных, в том числе заемных, средств в комплексный капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда; реализованы на этих условиях инвестиционные проекты в муниципальных образования Сахалинской области.

Для достижения поставленной цели предусматривается решить следующие задачи:

- проведение инвентаризации жилищного фонда;
- разработка муниципальных программ по проведению капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда;
- получение разрешений на строительство новых и реконструкцию существующих объектов;

- разработать комплекты методических материалов по проектированию, технико-экономической и социологической оценке эффективности, методам осуществления работ по реконструкции, капитальному ремонту типовых зданий и сложившейся из них застройки в различных условиях строительства;
- осуществить экспериментальную реконструкцию домов в определенных населенных пунктах и районах Сахалинской области, обобщить опыт реализации «пилотного» проекта и обеспечить широкое распространение его положительных результатов;
- осуществить создание, апробацию и совершенствование кредитно-финансовых механизмов реконструкционной деятельности, выработку инвестиционной политики;
- осуществить информационное обеспечение, пропаганду передового отечественного и зарубежного опыта, обучение работников ремонтно-строительного производства и населения методам и средствам рачительного отношения к жилищу.

Одним из ключевых направлений решения задач является совершенствование системы тарифного регулирования на услуги организаций жилищно-коммунального комплекса.

Другим важным направлением является привлечение к управлению объектами жилищно-коммунальной инфраструктуры на конкурсной основе частных компаний и формирование договорных отношений концессионного типа между органом местного самоуправления и организацией коммунального комплекса.

### **Развитие государственно-частного партнерства и повышение инвестиционной привлекательности в строительстве и жилищно-коммунальном комплексе.**

А) В строительстве:

В целях реализации в Сахалинской области программы жилищного строительства в ходе переговоров с различными китайскими компаниями подписаны протоколы намерений о сотрудничестве в области жилищного строительства.

Б) Цель реформирования отрасли заключается в уменьшении расходов бюджета на финансирование жилищно-коммунального хозяйства путем доведения уровня платежей населения на жилищно-коммунальные услуги до государственных стандартов, снижения объема дотаций предприятиям жилищно-коммунального хозяйства, создание стимулов у бюджетных организаций к экономии

энергоресурсов и обеспечения прозрачности естественных монополий и предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Интересы частных компаний (как крупных, так и мелких), действующих на территории области, в первую очередь, состоят в минимизации издержек и рисков, связанных с использованием коммунальных услуг и инженерной инфраструктуры.

Совершенствование среды для развития частного бизнеса в части регулирования локальных естественных монополий, экономии бюджетных расходов включает в себя: демополизацию в сфере обслуживания жилищного фонда и привлечение частного капитала; обеспечение участия граждан в управлении жилищной сферой и дальнейшее стимулирование создания ТСЖ, обеспечение 100% собираемости коммунальных платежей; создание экономических стимулов к экономии ресурсов для населения. Также, для повышения качества жилищно-коммунального обслуживания населения предпринимаются меры по совершенствованию системы управления и обслуживания жилищного фонда путем формирования профессионального конкурентного управления жилищным фондом, создание реальной системы экономической мотивации управляющих организаций для сокращения затрат ресурсов и повышения эффективности их деятельности.

Для стабильной устойчивой деятельности организаций топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства в Сахалинской области разрабатываются и утверждаются программы энергосбережения и оптимизации работы жилищно-коммунального хозяйства с перспективой до 2009 года.

В Сахалинской области 25 % предприятий жилищно-коммунального хозяйства имеют частную форму собственности.

Условно эти общества можно разделить на две группы: предприятия, созданные на базе муниципальных унитарных предприятий, и предприятия, созданные учредителями, не имеющими в прошлом отношения к жилищно-коммунальному бизнесу. Первый опыт функционирования частного бизнеса в жилищно-коммунальном хозяйстве области показывает, что в первую очередь предприятия вкладывают средства в отдельные краткосрочные инвестиционные проекты, связанные с реабилитацией структур и текущим ремонтом. Во многом это объясняется тем, что частные компании работают на правах аренды до 1 года, что, естественно, не может стимулировать их к долгосрочным капитальным вложениям.

Итоги работы частного бизнеса в Сахалинской области положительны – отопительный сезон 2005/2006 прошел без срывов, начало сезона 2006/2007 – также идет в нормальном режиме.

В 2006 году проведено два конкурса на привлечение инвестора-генподрядчика к выполнению работ на объектах «Реконструкция системы теплоснабжения в г. Долинске» и «Реконструкция системы теплоснабжения в г. Шахтерске»,



заключен один инвестиционный договор, второй планируется к заключению в 2007 году.

В целях создания благоприятного инвестиционного климата в регионе, администрацией Сахалинской области разработано и реализуется ряд программ. Это программа «Поддержка товаропроизводителей Сахалинской области (2004-2006годы)» и «Поддержка малого предпринимательства на территории Сахалинской области (2004-2006 годы)», в соответствии с которыми хозяйствующим субъектам возмещается часть затрат на уплату процентов по кредитам, полученных в российских кредитных организациях, и части лизинговых платежей по договорам финансовой аренды.

Однако первыми шагами в создании благоприятного инвестиционного климата в жилищно-коммунальном хозяйстве Сахалина администрация Сахалинской области считает переход на 100 процентный уровень оплаты за жилищно-коммунальные услуги населением и монетизацию льгот населению на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 122.

Реализация этих двух мероприятий совместно с вступлением в Действие Федерального закона «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» № 210-ФЗ, который позволяет включать в тарифы на коммунальные услуги инвестиционную составляющую, несомненно, создает благоприятный инвестиционный климат в жилищно-коммунальном комплексе Сахалинской области.

### **Стимулирование и развитие института собственников жилья.**

Для стимулирования и развития института собственников жилья во всех 19 администрациях муниципальных образований области назначены ответственные за организационно-методическую работу среди населения по оказанию помощи по выбору собственниками жилья способа управления многоквартирными домами.

Информационная работа по созданию товариществ собственников жилья (ТСЖ) - проводилась в Сахалинской области еще в период действия Федерального Закона «О товариществах собственников жилья», с вступлением в действие Жилищного кодекса РФ она была продолжена.

В информационных целях в районных и областных газетах регулярно публикуются методические материалы по этой тематике, предоставляются данные о созданных и действующих в области ТСЖ и «Управляющих компаниях».

После введения в 2005 году в штат департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области должности главного специалиста по информационному обеспечению - разъяснительная работа в СМИ по тематике отрасли приняла постоянный и более планомерный характер.

В 2005 году для информации населения области проводились ежеквартальные телефонные «прямые линии» на актуальные темы жилищно-коммунального хозяйства - две из них были посвящены вопросам управления многоквартирными домами. В декабре 2006 года будет проведена еще одна «прямая линия» на эту тему.

В 2005 году было организовано и проведено 2 «круглых стола» с участием инициативных граждан, представителей общественных объединений, некоммерческих организаций, политических партий районных и областных СМИ: «ТСЖ - цели, задачи, проблемы», «Перспективы развития ЖКХ в новых правовых условиях».

В первом полугодии 2006 года руководители и специалисты департамента участвовали в «круглых столах» по этой тематике, проводимых для населения и представителей общественности муниципальных образований области региональным отделением партии «Единая Россия».

В октябре – ноябре 2005 года и мае – июле 2006 года во всех муниципальных образованиях Сахалинской области проводилась акция «Информационный поезд губернатора». Вопросы, касающиеся отрасли, были наиболее актуальными, информация по вопросам управления многоквартирными домами – была дана во всех населенных пунктах, где были организованы встречи с населением.

На ежемесячных приемах населения руководители департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства обязательно информируют обратившихся граждан о необходимости выбора способа управления домами.

Для специалистов администраций муниципальных образований, отвечающих за работу по выбору способа управления многоквартирными домами, заинтересованных лиц среди населения, руководителей и специалистов предприятий жилищно-коммунального хозяйства, в течение 2005 года было проведено 3 семинара по управлению многоквартирными домами, в первом полугодии 2006 года этот вопрос рассматривался еще на 2 семинарах. В декабре с.г. в одном из муниципальных образований планируется проведение выездного семинара.

В целях оказания методической помощи департаментом топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области был разработан и направлен в муниципальные образования план мероприятий и по реализации основных направлений развития новых форм

управления жилищным фондом, пакеты типовых документов для организации и проведения собраний с собственниками жилья .

Этот вопрос в течение 2005-2006гг регулярно рассматривался на отраслевых ежеквартальных коллегиях, проводимых департаментом топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области, во втором полугодии 2006 года итоги ежемесячно рассматриваются на совещаниях глав администраций с участием первого вице-губернатора области.

В соответствии с планом, утвержденным 19 сентября с.г. губернатором области И.П.Малаховым вопрос о ходе выполнения постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г.№75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в декабре с.г. будет рассмотрен на заседании администрации области.

В управлении жилищной политики областного центра создан отдел по внедрению новых форм управления жилищным фондом, главной задачей которого является информационно – разъяснительная работа и оказание консультативной помощи инициативным группам, отделом проведено около 100 встреч с собственниками жилых домов . На областном телевидении запущен ежедневный рекламный ролик по выбору способа управления многоквартирными домами.

Для оценки проведенной организационной работы по этому вопросу департаментом были разработаны «индикаторы оценки эффективности работы МО в 2006 году», по которым подведены предварительные итоги.

В результате проделанной работы собственники 5,3 % многоквартирных жилых домов области от общего количества многоквартирных домов выбрали способ управления. По способу управления 74,3% домов - это управление управляющей компанией, около 16% - непосредственное управление, остальные – товарищества собственников жильцов.

По оперативным данным, управлением жилищного фонда области занимается 17 управляющих организаций, из них 5 в виде МПов , 1- в форме ОАО, 11 имеют частную форму собственности.

### **Совершенствование механизмов социальной защиты населения при предоставлении жилищно-коммунальных услуг.**

Во всех муниципальных образованиях Сахалинской области разработаны и утверждены нормативные документы по переходу начисления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг на лицевые счета граждан.

Полностью перечисляют субсидии на лицевые счета граждан в 16 муниципальных образованиях области из 19, в одном муниципальном образовании поэтапный переход будет завершен до конца года. Еще в двух муниципальных образованиях области субсидии до конца года будут перечисляться предприятиям жилищно-коммунального хозяйства.

По оперативной информации по состоянию на 1.11.2006 года в Сахалинской области 34,4 тысячи семей пользуются субсидиями на оплату жилищно-коммунальных услуг, открыто 28,4 тысяч лицевых счетов, кроме того, 2,6 тысяч семей получают субсидии через почтовые отделения.

Для обеспечения социальных гарантий малоимущим и льготным категориям граждан в Сахалинской области создана рабочая группа по изучению вопроса об открытии «единого социального окна».

## **Информация об опыте реформирования**

### **жилищно-коммунального комплекса Свердловской области**

#### **Развитие государственно-частного партнерства и повышение инвестиционной привлекательности**

Современный жилищно-коммунальный комплекс Свердловской области включает в себя:

более 90 миллионов квадратных метров общей площади жилищного фонда, из которых 75 % находится в частной собственности граждан и юридических лиц;

порядка 3 тысяч единиц котельных и центральных тепловых пунктов;

свыше 70 тысяч километров тепло-, водо- и газопроводных сетей в однотрубном исчислении и электрических сетей;

54 водопроводные станции, из которых 32 осуществляют подготовку воды открытых источников, а 22 - подготовку воды из подземных источников;

86 городских (поселковых) очистных сооружений канализации;

3,5 тысячи единиц артезианских скважин.

Работа по реформированию жилищно-коммунального сектора экономики Свердловской области строится в соответствии с Концепцией реформирования жилищно-коммунального комплекса Свердловской области на 2003-2010 годы и Программой реализации Концепции, одобренными постановлениями Правительства Свердловской области.

До введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации в муниципальных образованиях Свердловской области функционировало:

143 управляющие организации муниципальной формы собственности в виде учреждений (службы заказчика) и предприятий;

392 товарищества собственников жилья.

В результате дальнейшей реализации Концепции и Программы в соответствии с Жилищным кодексом жилищно-коммунальные услуги населению в Свердловской области оказывают сегодня 1313 предприятий, в том числе 41,5 процента предприятий государственной и муниципальной формы собственности и 58,5 процента предприятий частной и смешанной формы собственности. Из 187 управляющих организаций 55,8 процента имеют муниципальную и 44,2 процента - частную формы собственности.

В соответствии с соглашением между ОАО «РАО «ЕЭС России», Администрацией Свердловской области, ОАО «Свердловэнерго» о сотрудничестве в сфере предоставления коммунальных услуг 19.08.2003 г. на территории области зарегистрировано дочернее зависимое общество ОАО «Российские коммунальные системы» - ОАО «Свердловские коммунальные системы» с уставным капиталом десять миллионов рублей.

Наиболее крупными частными компаниями, осуществляющими деятельность в жилищно-коммунальной сфере, также являются ООО «КЭСК-Мультиэнергетика», ООО «Региональная теплоснабжающая компания», ООО «Региональная сетевая компания», ЗАО «Регионгаз-инвест», ЗАО «ГАЗЭКС», ЗАО «Комэнерго» и ОАО «Свердловскоблгаз».

В декабре 2003 года жилищно-коммунальные предприятия всех форм собственности объединились в Союз предприятий жилищно-коммунального комплекса Свердловской области, а в январе 2004 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области совместно с Союзом и рядом жилищно-коммунальных предприятий и организаций был учрежден отраслевой журнал Жилищно-коммунальный комплекс Урала.

В целях практической реализации Жилищного кодекса Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области были разработаны Методические рекомендации по подготовке и проведению собраний собственников помещений многоквартирных домов по выбору способа

управления, организации товариществ собственников жилья и заключению договоров управления, а также принято соответствующее распоряжение Правительства Свердловской области. В марте 2005 года учреждена Ассоциация управляющих и собственников жилья Свердловской области.

Однако в этой отрасли, как и целом в жилищно-коммунальном комплексе Российской Федерации, имеются серьезные проблемы, связанные, в первую очередь, с необходимостью реконструкции, модернизации и развития. Это, в свою очередь, связано с тем, что в течение многих десятилетий темпы обновления основных фондов отставали от нормативных, поэтому средний износ систем и объектов инженерной инфраструктуры на территории области в настоящее время составляет около 60 %, а в отдельных населенных пунктах, особенно в сельской местности, он превышает 90 %.

### **Стимулирование и развитие института собственников жилья**

На сегодняшний день в 36371 многоквартирном доме, собственники помещений в которых должны выбрать способ управления домом, завершена работа по инвентаризации органами местного самоуправления своей доли собственности. Проведено 27981 собрание, по результатам которых собственники помещений выбрали следующие способы управления:

в 571 доме выбрано непосредственное управление собственниками,

в 305 домах выбрано управление товариществом собственников жилья,

в 16895 домах выбрано управление управляющей организацией,

в 10210 домах собственники не выбрали никакого способа управления, так как не пришли к единому мнению.

Результаты собраний показали, что в 17771 многоквартирном доме собственники помещений реализовали свое право самостоятельного выбора способа управления, что составляет 48,8 % от общего количества многоквартирных домов. При этом на сегодняшний день в 43 (из 72) муниципальных образованиях Свердловской области мероприятия по проведению собраний уже завершены.

### **Совершенствование механизмов социальной защиты населения при предоставлении жилищно-коммунальных услуг.**

На сегодняшний день практически все службы субсидий муниципальных образований Свердловской области приведены в соответствие Жилищному

кодексу. При этом в соответствии с действующим законодательством завершен переход на персонифицированные выплаты субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Для расчета субсидий в муниципальных образованиях организовано внедрение программного комплекса.

## **Информация**

### **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Ставропольского края**

#### **Меры по повышению доступности приобретения жилья и развития строительства муниципального и социального жилищного фонда.**

Для повышения доступности приобретения жилья и увеличения объемов жилищного строительства, в том числе социального жилья в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы Ставропольский край прошел конкурсный отбор на 2006 год по 2 земельным участкам для обустройства их коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства: г.Ставрополь, 526 квартал, площадь участка 12,4 га, планируемый ввод жилья 140 тыс. кв.м. и г. Пятигорск, микрорайон Западный, площадь участка 43 га, планируемый ввод жилья 153 тыс. кв.м. Планируемый ввод жилья по 2-м земельным участкам составит 293 тыс. кв.м.

Идет подготовка документов по подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» для представления в Росстрой на конкурсный отбор на 2007год по следующим 10 земельным участкам:

- Застройка поселка «Северный», г. Ессентуки, площадь участка 38,8 га, планируемый ввод жилья 65,17 тыс. кв.м.;

- Застройка микрорайона в 347 «А» квартале в Юго-западной части города Георгиевска, площадь участка 4,7 га, планируемый ввод жилья 24,96 тыс. кв.м.;

- Жилой микрорайон в северной части г. Изобильного, площадь участка 8,14 га, планируемый ввод жилья 26,2 тыс. кв.м.;

- Строительство жилого квартала на площади Тургенева в городе Благодарном, площадь участка 7,5 га, планируемый ввод жилья 4,2 тыс. кв.м.;

- Застройка микрорайона «Молодежный» в г. Буденновске, площадь участка 46 га, планируемый ввод жилья 87,25 тыс. кв.м.;

- Застройка 5, 6 микрорайонов Новопятигорского жилого района в г.Пятигорске, площадь участка 27 га, планируемый ввод жилья 120 тыс. кв.м.;

- Застройка микрорайона №101 в восточной части города Невинномысска, площадь участка 24,5 га, планируемый ввод жилья 112 тыс. кв.м.;

- Микрорайон комплексной малоэтажной застройки «Бештау», г.Лермонтов, площадь участка 25 га, планируемый ввод жилья 39,34 тыс. кв.м.;

- Застройка северо-западного микрорайона г. Михайловска Шпаковского района, площадь участка 76 га, планируемый ввод жилья 34,22 тыс. кв.м.

Прорабатывается вопрос с администрацией города г. Ставрополя о подготовке документов по застройке 530 квартала г. Ставрополя (площадь участка 115,7 га, планируемый ввод жилья 465,9 тыс. кв.м).

Планируемый ввод жилья по 10 земельным участкам составит 979,2 тыс. кв.м.

Кроме того, для участия в 2007 году в конкурсном отборе экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства с общей площадью жилья более 1 млн. кв.м готовится бизнес-план по застройке Южного района в г. Минеральные Воды (площадь участка 370,8 га, планируемый ввод жилья 1,29 млн. кв.м).

Всего по 13 земельным участкам планируемый ввод жилья составит 2562,2 тыс. кв.м, из них социального жилья – 640,6 тыс. кв.м.

### **Модернизация жилищного фонда**

Постановление Губернатора Ставропольского края от 18 марта 2004 г. № 127 «О краевой целевой программе «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Ставропольском крае на 2004-2005 годы и на период до 2010 года» в крае реализуется с 2003 года.

Согласно статистическим данным суммарная площадь ветхого и аварийного жилья в Ставропольском крае составляет 409,5 тыс.кв.метров, в котором проживает 38 тыс.граждан. Основной удельный вес в структуре ветхого и аварийного жилья занимает ветхий жилищный фонд - 58 процентов, аварийный – 42 процента.



Всего за период 2003 – 2005 года было получено 12,2 тыс. кв. метра жилья, переселено по краю 666 человек и ликвидировано 7,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда.

После ввода объектов строительства (по г.Ставрополю, г.Георгиевску, г.Кисловодску) в эксплуатацию будет получено 7,6 тыс. кв. м. и переселено 425 человек, предполагается ликвидировать еще 2,9 тыс. кв.метров.

В 2006 году ожидается получить 3,3 тыс. кв. метров жилья, переселить 176 человек и ликвидировать 2,1 тыс. кв. метров.

### **Развитие государственно-частного партнерства и повышение инвестиционной привлекательности в строительстве и жилищно-коммунальном комплексе.**

В Ставропольском крае реализуется подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства», предусматривающая предоставление за счет бюджетных средств государственных гарантий по заимствованиям 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.

По земельным участкам Ставропольского края, прошедшим конкурсный отбор на 2006 год, а также по земельным участкам, по которым готовятся документы на конкурсный отбор на 2007 год, планируется привлечение внебюджетных источников до 2010 года в объеме не менее 26,4 млрд. рублей.

В Ставропольском крае средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке в 4 квартале 2006 года составит в городских округах 16,4 тыс. рублей, в сельских поселениях – 11,2 тыс. рублей.

Стоимость обременений (затрат на строительство и подключение коммунальных объектов) в 4 квартале 2006 года составит 1,2-1,78 тыс. рублей на 1 кв.м. вводимого жилья.

### **Стимулирование и развитие института собственников жилья.**

В Ставропольском крае 24218 многоквартирных жилых домов, общей площадью-23 559 тыс.кв.м.

В настоящее время лишь 10,2 % (2474 дома) выбрали способ управления.

Непосредственное управление выбрали собственники 708 домов, управление посредством товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов выбрали собственники 154 домов, управление управляющей организацией – собственники 1612 домов.

Количество управляющих организаций, выбранных собственниками помещений в многоквартирном доме, достигло 42-х. Из них муниципальную форму собственности имеет 12, частных организаций-11, организаций смешанной формы- 19 (большинство).

В Ставропольском крае сегодня существует 420 товариществ собственников жилья, при чем 72 из них - созданы в первом квартале 2006 года - всего 2 % многоквартирных домов определились в выборе способа управления, выбрав товарищество собственников жилья, массовый характер эта форма управления собственностью пока не приобрел

В управление товариществ собственников жилья передано – 953, 8 тыс. м<sup>2</sup>. 68% общей площади жилищного фонда товариществ собственников жилья обслуживается самостоятельно, 32% площади передано на профессиональное управление по договору. Товариществ собственников жилья в основном распространены в крупных городах края – Пятигорске (41), Кисловодске (30), Георгиевске (28), Невинномысске (25) и др. Наибольшее количество товариществ сосредоточено в краевом центре – 194.

В городе Ессентуки в июле 2005 года создано и работает объединение товариществ собственников жилья «Партнер». В него входят 16 зарегистрированных товариществ собственников жилья, состоящих из 22 многоквартирных жилых домов, площадь которых составляет свыше 50 тыс.кв. метров. Кроме этого ведется работа по созданию товариществ собственников жилья еще в 42 домах. Открыто отделение ОТСЖ «Партнер» в городе Пятигорске, в которое входят 3 товарищества собственников жилья. Ведется работа по созданию товариществ собственников жилья еще в 17 домах.

В целях развития института собственников жилья ведется разъяснительная и образовательная работа.

В 2005г. министерством жилищно-коммунального хозяйства, строительства и архитектуры Ставропольского края был заключен договор с Кисловодским институтом экономики и права на проведение выездных кустовых семинаров в муниципальных образованиях края, в которых, наряду с ведущими научными специалистами института принимали участие и сотрудники министерства. Институтом разработан комплект материалов и рекомендаций, который получил каждый участник семинара.

В 2006 году специалистами министерства организовано и проведено десять обучающих семинаров, как на базе министерства и Учебного центра «Прогресс», так и в ведущих вузах Ставропольского края.

## **Информация**

### **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан**

#### **Модернизация жилищного фонда**

Площадь жилищного фонда Республики Татарстан по состоянию на 01.01.2006 г. составила 77 млн.кв.м, в том числе площадь государственного 4,3 млн.кв.м., муниципального жилищного фонда составила 11,7 млн.кв. м, и жилищного фонда частной формы собственности 60,9 млн.кв.м.

По данным Татарстанстата всего в республике 487 тыс. жилых домов, в том числе порядка 54 тыс. многоквартирных домов (две квартиры и более). Площадь многоквартирных домов составила 49,6 млн.кв.м.

Из общего количества многоквартирных домов постройки:

до 1945 года - 2956 домов (5,5%);

в период с 1946 по 1970 – 15608 домов (29,1%);

в период с 1971 по 1995 – 26487 домов (49,3%);

после 1995 года – 8637 домов (16,1%).

Ветхими признаны 11510 жилых домов, общей площадью 980,5 тыс.кв.м. (1,3% от всей площади жилищного фонда), в том числе 8620 индивидуальных домов, общей площадью 391,3 тыс.кв.м. и 2890 многоквартирных домов, общей площадью 589,2 тыс.кв.м.

Площадь аварийного жилищного фонда составила 3,7 тыс.кв.м.

Износ жилищного фонда республики благодаря реализации Программы ликвидации ветхого жилья снижен, но остается достаточно высоким. По данным

Татарстанстата на 1 января 2006 г. около 49,9 % жилищного фонда имеют износ от 0 до 30 %, 44,7% имеет износ от 31 до 65 % и 5,4 % имеет износ свыше 65 %.

До 2002 года ежегодно на капитальный ремонт жилищного фонда в республике выделялось 200-300 млн.руб. и ремонтировалось 300-450 тыс.кв.м, т.е. менее 1% многоквартирного жилищного фонда при нормативе 4-5%.

Накопленный объем недоремонта многоквартирных жилых домов за 15 лет составил 14,6 млн.кв.м или в денежном выражении более 17 млрд.руб., а удельный вес нуждающегося в капитальном ремонте жилищного фонда многоквартирных домов только за год ( с 1 января 2005 г. по 1 января 2006 г.) вырос с 17,1 до 18,1 %., т.е. в среднем ежегодно растет на 1 %, на 400-450 тыс. кв. м.

В настоящее время в республике разработан проект Закона Республики Татарстан «Республиканская целевая программа ликвидации недоремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2007 – 2010 годы».

Общий объем финансирования Программы составляет 16,99 млрд. рублей, в том числе:

за счет средств бюджета Республики Татарстан 7,7 млрд. рублей;

за счет средств населения 5,15 млрд. рублей;

за счет средств инвесторов 4,19 млрд. рублей.

Экономический эффект от реализации мероприятий Программы – 4810,00 млн. рублей.

В результате реализации Программы будет ликвидирован недоремонт 14,6 млн.кв.м. жилищного фонда, в том числе: в 2007 г. – 2,85 млн. кв. м, в 2008 г. – 2,99 млн. кв. м, в 2009 г. – 2,92 млн. кв. м, в 2010 г. – 2,92 млн. кв. м, в 2011 г. – 2,92 млн. кв. м.

Проектом Республиканской целевой программы ликвидации недоремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2007 – 2010 годы (далее – Программа) предусмотрено выполнить работы по восстановлению наиболее важных элементов многоквартирных домов:

кровли;

внутридомовых инженерных сетей отопления;

внутридомовых инженерных сетей холодного водоснабжения;

внутридомовых инженерных сетей горячего водоснабжения;

внутридомовых инженерных сетей канализации;

автоматической противопожарной защиты;

электромонтажные работы;

по замене оконных блоков;

ремонту фасадов;

благоустройству с озеленением и малыми архитектурными формами;

утеплению наружных стен;

замене и модернизации лифтов;

ремонту лестничных клеток.

За счет средств инвесторов провести:

комплексный капитальный ремонт в реконструируемых путем строительства мансард многоквартирных домах.

Источниками финансирования мероприятий Программы являются средства бюджета Республики Татарстан, населения и инвесторов. За счет средств бюджета Республики Татарстан будут выполнены работы по восстановлению наиболее важных элементов многоквартирных домов: кровли, внутридомовых сетей центрального отопления и холодного водоснабжения, и возмещаться проценты по кредитам, полученным органами местного самоуправления муниципальных образований для реализации мероприятий Программы.

Органы местного самоуправления муниципальных образований получают в уполномоченной кредитной организации ежегодно в течение 5 лет равными долями кредиты для реализации мероприятий Программы с погашением в течение 5-15 лет. На основании трехстороннего кредитного договора основная сумма кредита органам местного самоуправления муниципальных образований возмещается за счет средств населения, собранных за текущий (частично) и капитальный ремонты (в размере соответствующим или превышающим федеральный стандарт), проценты по полученным кредитам – за счет средств бюджета Республики Татарстан.

Для возмещения основной суммы кредита органы местного самоуправления муниципальных образований заключают Договор о возмещении денежных средств, затраченных на ликвидацию недоремонта общего имущества в многоквартирном доме, с управляющей организацией (товариществом собственников жилья), осуществляющей управление домом, в котором реализуются мероприятия Программы.

Инвестор за счет собственных средств надстраивает мансардные этажи, 50% средств, полученных в качестве прибыли от реализации жилья, направляется заказчику для ликвидации недоремонта общего имущества многоквартирных домов, предусмотренных Программой.

Законопроект регулирует отношения, связанные с ликвидацией недоремонта общего имущества в многоквартирных домах, определяет меры государственной поддержки при ликвидации недоремонта жилищного фонда, перечень мероприятий Программы, в результате которых будет ликвидирован недоремонт 14646 тыс. кв. м. жилищного фонда, что создаст благоприятные условия для проживания граждан, обеспечит:

1. Увеличение срока эксплуатации жилых домов и межремонтного срока с 30 до 50 лет за счет использования новых технологий и долговечных материалов.
2. Создание благоприятных условий для развития самоуправления в жилищной сфере, увеличения количества товариществ собственников жилья.

В тех муниципальных районах, где администрации, а с 01.01.2006 года органы местного самоуправления выделяли дополнительные средства на проведение капитального ремонта в домах, передаваемых в управление ТСЖ, решен вопрос с их образованием.

3. Снижение процента износа жилищного фонда до 35% в домах постройки до 1986 года включительно.
4. Увеличение объемов ввода жилья в результате надстройки дополнительных этажей и мансард.

Таким образом, выполнение мероприятий по ликвидации недоремонта жилищного фонда позволит государству, во-первых, выполнить свои обязательства перед населением, во-вторых, уйти из сферы управления и эксплуатации жилищного фонда. В этой связи, особую значимость приобретают вопросы контроля за правильной эксплуатацией жилищного фонда, независимо от форм собственности, и контроля за качеством предоставления населению жилищно-коммунальных услуг. Эти функции сегодня возложены на Государственную жилищную инспекцию.

**Стимулирование и развитие института собственников жилья**

## Развитие самоуправления в жилищной сфере в Республике Татарстан

### 1.1. Структура жилищного фонда Республики Татарстан по формам собственности.

По данным государственной статистики на 1 января 2006 года 79% жилищного фонда в республике находилось в частной, 15% - в муниципальной, 6% - в государственной собственности. В настоящее время завершается процесс передачи государственного жилищного фонда в муниципальную собственность.

По состоянию на 1 января 2006 года в республике приватизировано 83,6% бывшего государственного жилищного фонда. В 18 муниципальных образованиях уровень приватизации составляет более 90%.

Сравнение с рядом других субъектов Российской Федерации показывает, что Республика Татарстан значительно опережает их по уровню приватизации жилья (Таблица 1).

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Доля приватизированных квартир в общем числе квартир, подлежащих приватизации, %
Республика Башкортостан	68,2
Республика Марий Эл	57,4
Республика Мордовия	59,1
Удмуртская Республика	59,5
Чувашская Республика	60,5
Кировская область	49,3
Нижегородская область	65,0
Оренбургская область	71,1
Пензенская область	70,8
Пермский край	62,0
Самарская область	69,3
Саратовская область	56,9
Ульяновская область	61,5

Этому в немалой степени способствует нормативная правовая база республики, обеспечивающая регулирование процесса приватизации жилья синхронно с изменением федерального законодательства, а также методическое обеспечение этого процесса.

В соответствии с Законом Республики Татарстан от 28.04.2006 г. № 33-ЗРТ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов государственными полномочиями Республики Татарстан в области управления государственным имуществом Республики Татарстан и земельными ресурсами» государственные полномочия по осуществлению прав собственника жилых помещений, находящихся в государственной собственности

Республики Татарстан, в том числе по проведению приватизации жилищного фонда, переданы органам местного самоуправления.

## **1.2. Структура управления многоквартирными домами в Республике Татарстан.**

На 1 января 2007 г. в 31 муниципальном образовании процесс выбора собственниками способа управления многоквартирными домами завершен. Площадь жилищного фонда многоквартирных домов, по которой решение собственниками принято, составляет 70 % от всей площади многоквартирных домов.

Структура управления жилищным фондом многоквартирных домов в республике выглядит следующим образом:

всего в республике 3105 многоквартирных домов или 18,2 % жилищного фонда управляются товариществами собственников жилья, жилищными или жилищно-строительными кооперативами;

63 % жилищного фонда многоквартирных домов управляют управляющие компании с частной формой собственности;

16,8 % жилищного фонда многоквартирных домов управляют управляющие компании с государственной и муниципальной формами собственности;

2 % жилищного фонда многоквартирных домов управляют непосредственно собственники.

В разрезе муниципальных образований структура управления многоквартирными домами такова:

в 16 муниципальных районах более 70 % жилищного фонда управляется товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами;

в 6 муниципальных районах от 15 до 50% жилищного фонда управляется товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами;

в 4 муниципальных районах в среднем 90 % жилищного фонда управляется частными управляющими компаниями;

в 6 муниципальных районах, при незначительном объеме, от 1,8 тыс. кв.м до 30 тыс. кв.м площади многоквартирных домов, и минимальном перечне предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, создание товариществ



собственников жилья и управляющих организаций не целесообразно. Собственники помещений в многоквартирных домах в этих муниципальных районах выбирают непосредственное управление своей собственностью, по завершении процедуры передачи им в управление многоквартирных домов мы получим 740 эффективных управляющих многоквартирными домами.

Значительная часть многоквартирных домов республики сосредоточена в Казани.

В Казани 614 товариществ собственников жилья и жилищных и жилищно - строительных кооперативов, в управлении которых находится 20,7 % жилой площади. Практически все товарищества собственников жилья созданы в новостройках.

### **1.3. Особенности развития самоуправления в Республике Татарстан:**

управление многоквартирными домами посредством товариществ собственников жилья превалирует в сельских районах и средних городах республики;

создание товариществ собственников жилья в нескольких многоквартирных домах (от 5 до 10), находящихся на одном или смежных земельных участках;

наличие переходного периода с передачей товариществом собственников жилья части функций по управлению домом управляющим компаниям на основании договора;

финансовая поддержка органами местного самоуправления товариществ собственников жилья путем финансирования расходов по государственной регистрации товариществ собственников жилья в качестве юридического лица, приведению домов в нормативное состояние, обучению председателей товариществ собственников жилья;

### **1.4. Мероприятия по развитию самоуправления в жилищной сфере, реализованные в Республике Татарстан с момента утверждения Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 годы**

Главной задачей второго этапа реализации Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 г.г. является завершение реформирования системы управления жилищным фондом путем развития конкурентных отношений в жилищном хозяйстве и самоуправления в жилищной сфере.

Реализация указанной задачи в республике осуществлялась путем:

создания нормативной правовой базы в области развития самоуправления (Приложение 1);

создания методической базы в области развития самоуправления в жилищной сфере (Приложение 1);

организационного обеспечения развития самоуправления в жилищной сфере (Приложение 2);

информационно-пропагандистское сопровождения хода реформирования системы управления многоквартирными домами (Приложение 3)

Приложение 1

### **Перечень нормативных правовых актов и методических документов в области развития самоуправления в жилищной сфере Республики Татарстан**

Законы Республики Татарстан:

от 11.10.2004 г. № 49-ЗРТ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Республики Татарстан о налоге на имущество организаций»;

от 11.12.2004 г. № 65-ЗРТ «Об утверждении Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004 - 2010 годы»;

от 21.10.2005 г. № 105-ЗРТ «Об утверждении Программы поддержки малого предпринимательства в Республике Татарстан на 2005 - 2010 годы»;

от 27.12.2005 г. № 133-ЗРТ «Об утверждении программы социально-экономического развития Республики Татарстан на 2005 - 2010 годы»;

от 28.12.2005 г. № 113-ЗРТ «О внесении изменений в статью 3 Закона Республики Татарстан «О налоге на имущество организаций».

Постановления Кабинета Министров Республики Татарстан:

от 25.09.2006 г. № 482 «О республиканском конкурсе «Самый благоустроенный населенный пункт Республики Татарстан» (одна из номинаций которого - лучшее товарищество собственников жилья);

от 31.03.2006 г. № 139 «О реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в Республике Татарстан и

об исполнении Закона Республики Татарстан от 11.12.2004 № 65-ЗРТ «Об утверждении Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004 - 2010 годы».

Постановление Правления Республиканской энергетической комиссии Республики Татарстан от 30.03.06 г. № 28 «Об утверждении разъяснений по применению тарифов на электрическую энергию (мощность) и тепловую энергию по группам потребителей на территории Республики Татарстан на 2006 год», предусматривающее самостоятельный выбор потребителем для проведения расчетов за электрическую энергию одного из вариантов тарифов: одноставочного, двухставочного, дифференцированного по зонам суток.

Приказы Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан:

от 15.03.2005 г. № 64/о «Об организации выбора способа управления многоквартирными домами»;

от 23.03.2005 г. № 78/о «Об утверждении рекомендаций по подготовке производственной программы развития и модернизации предприятия жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан на 2005 - 2007 г.г.»;

от 25.07.2005 г. № 254/о «Об утверждении Плана действий по развитию самоуправления в жилищной сфере»;

от 31.05.2006 г. «Об утверждении Порядка накопления и использования денежных средств на капитальный ремонт жилищного фонда в Республике Татарстан»;

от 25.09.2006 г. № 164/о «Об утверждении примерного договора управления многоквартирным домом с собственником помещения»;

от 28.09.2006 г. № 173/о «Об утверждении критериев оценки эффективности работы управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК в сфере жилищно-коммунального хозяйства»;

от 18.10.2006 г. № 187/о «Об утверждении примерных договоров на предоставление коммунальных услуг» (по теплоснабжению (центральному отоплению и горячему водоснабжению, на отпуск питьевой воды и отвод бытовых стоков, на поставку газа и техническое обслуживание внутриквартирных (внутридомовых) газопроводов и газового оборудования, энергоснабжения).

Распоряжения Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан:

от 07.07.2005 г. № 51-р «О рабочей группе содействия созданию ТСЖ».

Рекомендации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан:

по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления;

по проведению ежегодного конкурса «Лучшее ТСЖ, ЖК, ЖСК»;

о способах управления многоквартирными домами (ТСЖ и непосредственное управление);

сборник нормативных правовых актов и примерных документов по вопросам самоуправления в жилищной сфере;

макет Программы развития самоуправления в жилищной сфере района (города).

Распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан:

от 01.06.05 г. № 698-р «Об утверждении порядка передачи МКД управляющим организациям»;

от 07.10.05 г. № 1378-р «Об утверждении примерного договора управления многоквартирным домом»;

от 30.01.06 г. № 117-р «Об утверждении рекомендаций по приватизации государственного жилищного фонда в Республике Татарстан» (вместе с примерными договорами на передачу жилого помещения в собственность граждан);

от 29.06.06 г. № 1631-р «Об утверждении рекомендаций по приватизации государственного жилищного фонда в Республике Татарстан в новой редакции».

Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан:

от 21.11.05 г. № 453 «Об утверждении рекомендаций по формированию земельных участков, находящихся в государственной собственности, занимаемых многоквартирными домами».

Рекомендации Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан об участии представителей собственника государственного жилищного фонда в управлении многоквартирными домами.

Решения органов местного самоуправления районов (городов) Республики Татарстан:

Об утверждении Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплексов на 2005-2010 годы района (города)»;

Об утверждении Программы развития самоуправления в жилищной сфере района (города).

Об освобождении от налога на землю членов товариществ собственников жилья (в ряде муниципальных образований);

О предоставлении земельных участки в общую долевую собственность (в ряде муниципальных образований);

Проекты нормативных правовых актов:

федерального закона «О внесении изменений в статью 251 Налогового кодекса Российской Федерации» (в части освобождения собственников помещений в многоквартирных домах, аккумулирующих средства на проведение капитального ремонта, от уплаты налога на прибыль с этих средств и с банковских процентов, на них начисляемых);

закона Республики Татарстан «О порядке ликвидации недоремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «Об организации обучения профессиональных управляющих жилищным фондом»;

постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О Республиканской межведомственной комиссии по развитию самоуправления в жилищной сфере»;

постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «Об утверждении Концепции развития самоуправления в жилищной сфере».

Приложение 2

### **Перечень организационных мероприятий по развитию самоуправления в жилищной сфере**

1. Парламентские слушания Государственного Совета Республики Татарстан по вопросу «О ходе реализации Закона Республики Татарстан от 11.12.2004 г. № 65-ЗРТ «Об утверждении Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 гг.».

2. Общественные слушания в Общественной палате Республики Татарстан по следующим темам:

«Управление многоквартирными домами»,

«Жилищная политика в России»,

«Реформирование жилищно-коммунальной сферы малых городов России».

3. Коллегии Министерство архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан по вопросу «О ходе реализации Закона Республики Татарстан от 11.12.2004 г. № 65-ЗРТ «Об утверждении Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 гг.»;

4. Зональные совещания «О развитии самоуправления в жилищной сфере и новых условиях оплаты жилищно-коммунальных услуг на 2006 год с учетом системы социальной поддержки населения Республики Татарстан» и «О ходе выполнения Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 годы.

5. Выездные приемы граждан специалистами Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом и формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Осуществление мониторинга Программы реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 годы, в том числе:

еженедельного мониторинга проведения собраний по выбору способа управления многоквартирными домами и созданию ТСЖ в городах и районах республики;

ежеквартального мониторинга выбора способа управления многоквартирными домами в городах и районах республики.

7. Проведение:

семинаров для руководителей, бухгалтеров и экономистов жилищно-коммунальных организаций и органов местного самоуправления по вопросу управления жилищным фондом;

лекционных курсов для органов местного самоуправления, управляющих компаний и представителей товариществ собственников жилья по самоуправлению жилищным фондом и созданию ТСЖ.

## **Информационно-пропагандистское сопровождение хода реформирования системы управления многоквартирными домами**

Программой реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004-2010 годы, утвержденной Законом Республики Татарстан от 11.12.2004 г. №65-ЗРТ (далее – Программа реформирования) предусмотрено на информационное обеспечение указанной программы 29 млн. руб., из них на:

издательскую деятельность – 4,5 млн. руб.;

работу с печатными СМИ – 6,5 млн. руб.;

проведение конкурсов, выставок – 7 млн. руб.;

работу с электронными СМИ (телевидение, радио, Интернет-газета) – 10,2 млн. руб.;

модернизацию официального сайта Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан – 0,8 млн. рублей.

В рамках Программы реформирования Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан в течение 2005, 2006 гг. проводилась планомерная работа, направленная на разъяснение прав собственников жилых помещений, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, а также правовое просвещение населения в вопросах управления своей собственностью.

Особый акцент был сделан на механизмах создания и функционирования товариществ собственников жилья, как одной из самых сложных для понимания населением, но прогрессивной формы управления многоквартирными домами.

С самого начала стало понятно, что общих рецептов пропагандистской работы в этом направлении быть не может даже в рамках одного региона. Сегодня в Татарстане максимальное количество товариществ собственников жилья создано в сельских районах, менталитет людей которых существенно отличается от менталитета жителей мегаполисов.

Пропагандистская работа в сельских районах Республики Татарстан основывается в основном на административном ресурсе как органов местного самоуправления, так и республиканских исполнительных органов (Приложение 3).

В целях пропаганды реформы системы управления в жилищной сфере, создания благоприятного имиджа товариществ собственников жилья, противостояния

негативной информации, распространяемой о них структурами, не желающими уступить рынок управления многоквартирными домами товариществам собственников жилья, в городах республики использовались различные схемы рекламной и пропагандистской работы.

Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан утверждена Программа информационно-пропагандистского сопровождения хода реформирования жилищно-коммунального комплекса, в рамках которой были реализованы следующие мероприятия:

опубликованы в ведущих республиканских печатных СМИ 5 газетных проектов по развитию самоуправления в жилищной сфере, содержащие ответы на самые распространенные вопросы по данной теме;

созданы четыре телевизионных мультипликационных ролика социальной рекламы «Товарищество собственников жилья - ты в доме хозяин», транслирующиеся на республиканских телеканалах «ТНВ» и ГТРК «Татарстан», а также в эфире местных телевещательных каналов;

разработана и дважды за два года растиражирована полноцветная памятка о сути и порядке организации товариществ собственников жилья;

проводятся ежемесячные брифинги по вопросам развития и самоуправления в жилищной сфере в пресс-центре Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан;

проводятся «прямые связи» республиканских СМИ, «круглые столы», комментарии и интервью с участием руководителей и специалистов Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан;

запущена еженедельная телевизионная передача «Квадратные метры», в каждом выпуске которой имеется сюжет о развитии самоуправления в жилищной сфере;

организованы выезды журналистов в города и районы, где есть положительный опыт по созданию товариществ собственников жилья.

на сайте Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан размещен полный пакет документов, необходимый для создания и функционирования товариществ собственников жилья, а также заключения договоров с управляющими компаниями;

организован обучающий семинар для журналистов и редакторов районных СМИ, в ходе которого журналисты ознакомились с ходом реформирования системы управления многоквартирными домами в республике;



совместно с ведущими средствами массовой информации запущены информационные проекты по организации товариществ собственников жилья, системе договорных отношений собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими компаниями;

ежегодно проводится конкурс журналистского мастерства на лучшие материалы, посвященные развитию самоуправления в жилищной сфере.

О преобразованиях собственности в жилищно-коммунальном хозяйстве Республики Татарстан (формы применения государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве на основе опыта Республики Татарстан)

Глубокое реформирование жилищно-коммунальной отрасли в Республике Татарстан началось в 2004г. и имело свои особенности (до этого в качестве основной формы реформы использовалась только модернизация основных фондов). На новом этапе реформ уже требовалось совершенствование управления предприятиями, взаимодействие с инвесторами.

В качестве пилотных проектов, в Республике Татарстан первоначально опробовались три возможных варианта государственно-частного партнерства.

**1 Вариант государственно-частного партнерства:** передача имущества в доверительное управление частному коммерческому предприятию, а именно передача ООО «Спектор – К» в доверительное управление артезианской скважины г.Заинска. ООО «Спектор – К» получив в доверительное управление республиканское имущество - артезианскую скважину г.Заинска, передал ее в аренду ООО «Заинский водоканал», ежемесячно получал арендную плату в сумме, но, не смотря на свои обязательства согласно договору, никаких инвестиционных вложений в артезианскую скважину не производил.

Частные предприятия готовы брать в управление предприятия ЖКХ, привлекать в них инвестиции, но при условии получения в ближайшем будущем как минимум контрольного пакета акций.

Результат 1 варианта пилотного проекта отрицательный.

**2 вариант государственно-частного партнерства:** передача в управление жилищно-коммунальных предприятий Администрации города Альметьевска и Альметьевского района, которому в ближайшие два года предстояло стать муниципальным образованием. В порядке пилотного проекта им были переданы полномочия собственника имущества, за исключением права распоряжения имуществом, права проведения реорганизаций, прав собственника при

акционировании предприятий, и некоторые права могли реализовываться при условии согласования в отношении следующих предприятий:

ГУП «Альметьевск-водоканал»,

ГУП «Русско-Акташское МПП ЖКХ»,

ГУП «АГУАТ»,

ГУП «Горзеленхоз»,

КП ПУ «Благоустройство».

Не смотря на то, что Альметьевский район в республике имеет, пожалуй, самого крупного и стабильного налогоплательщика – ОАО «Татнефть», за полтора года управления районом данные предприятия пришли к следующему состоянию:

тыс.руб.

Наименование предприятия	Увеличение прибыли (+) убытка (-)	Увеличение (+) уменьшение (-) задолженности		Увеличение (+) уменьшение (-) чистых активов
		Дт	Кт	
ГУП «Альметьевск-водоканал»	-19160	-16243	+7359	-42982
ГУП «Русско-Акташское МПП ЖКХ»	-3583	+869	-1201	-352
ГУП «АГУАД»	-513157	+9043	+27424	-679532
ГУП «Горзеленхоз»	-6871	+1934	+5260	-2511
КП ПУ «Благоустройство»	-13066	+59	+3377	-121621

Результат 2 варианта пилотного проекта: все предприятия оказались в глубоком экономическом кризисе.

**3 вариант государственно-частного партнерства:** взаимодействие с частными предприятиями ЗАО «Челныводоканал» и ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство: за счет республиканских денег строятся коммунальные объекты, которые передаются в эксплуатацию частным коммунальным предприятиям, которые в свою очередь вкладывают инвестиции в достройку технологическое оснащение данных объектов, возмещение своих затрат получают за счет надбавки в тарифе (инвестиционной составляющей в тарифе).

Закрытое акционерное общество «Челныводоканал» учреждено как дочернее предприятие ОАО «КАМАЗ» на основании действующего законодательства 11 января 1996 года. В марте 2003 года, в процедуре банкротства КУП г.

Нижнекамска «ВК и ЭХ» было создано Открытое акционерное общество «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство».

Основные показатели деятельности этих предприятий за период с 1 кв. 2003 года по 1.10.2006 года представлены в таблицах.

Экономические показатели, тыс.рублей:

Наименование предприятия	Увеличение прибыли (+) убытка (-)	Увеличение (+) уменьшение (-) задолженности		Увеличение (+) уменьшение (-) чистых активов
		Дт	Кт	
ЗАО «Челныводоканал»	+22502	+24291	-12361	454615
ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство»	+96616	-347170	-500922	+98476

Объем фактически произведенных инвестиций, млн. рублей:

Предприятие	ЗАО «Челныводоканал»	ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство»
2003 год	34,93	38
2004 год	53,18	0
2005 год	62,01	26
9 мес. 2006 года	48,54	32

Ремонт инженерных сетей, км:

Объекты	Водоснабжение (км)		Канализация (км)	
	ЗАО «Челныводоканал»	ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство»	ЗАО «Челныводоканал»	ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство»
2003 год	9,87	2,379	0,8	0,572
2004 год	21,04	2,379	1,4	0,612
2005 год	23,89	8,532	2,01	0,31
9 мес. 2006 года	25,42	2,404	2,89	0,885

Количество порывов на сетях водопровода, шт:

Предприятие	ЗАО «Челныводоканал»	ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство»
2003 год	454	401
2004 год	346	548
2005 год	303	504
9 мес. 2006 года	296	450

Результат 3 варианта пилотного проекта положительный.

Вариант совместного (государственного и частного) владения предприятием жилищно-коммунального хозяйства в Республике Татарстан был не возможен в

силу того, что все специализированные жилищно-коммунальные предприятия в республике в тот период были государственными унитарными предприятиями.

Кроме того, в то время на территории республики не было ни одного зарегистрированного муниципального образования. Однако имелся судебный прецедент по городу Казани, где решением суда было закреплено, что коммунальная собственность города Казани приравнивается к муниципальной собственности.

Реформированию подлежали все предприятия жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, за исключением предприятий г.Казани.

На дату принятия решения о реформировании предприятий действовало следующее законодательство по собственности на объекты жилищно-коммунального хозяйства:

согласно ст. 30 Федерального Закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» 178-ФЗ от 21 декабря 2001 года, объекты коммунально-бытового назначения могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, за исключением используемого по назначению жилищного фонда и объектов инфраструктуры жилищного фонда;

в коммунальном хозяйстве сети, котельные, насосные станции, очистные сооружения и тому подобные объекты относятся, согласно Указу Президента РФ от 28.04.1997 № 425, к объектам инженерной инфраструктуры.

### **На первом этапе:**

было принято решение, что по окончании преобразования:

жилищные услуги должны оказывать только 100% частные предприятия,

коммунальные услуги должны оказывать только предприятия с участием частных инвесторов и муниципалитета (блокирующий пакет акций).

### **На втором этапе преобразований:**

Для каждого предприятия было подобрано два – три наиболее оптимальных варианта процедуры реформирования. Предварительно по каждому предприятию проводилась производственно-экономическая оценка и, исходя из этого, выбирались наиболее подходящие варианты:

в случае выявления платежеспособности в пределах нормы предприятие подлежало акционированию, при этом не подлежали включению в приватизируемую массу жилищный фонд, объекты благоустройства и озеленения;

в исключительных случаях, в отношении предприятий оказывающих жилищные услуги, по ходатайству Главы администрации района принималось решение о сохранении предприятия в форме ГУП, с последующей передачей ГУПа в муниципальную собственность,

в случае если платежеспособность жилищного предприятия была ниже нормы, и восстановить платежеспособность которых не представлялось возможным, предприятие подлежало ликвидации или банкротству, при этом в процедуре жилищный фонд передавался в муниципальную собственность,

в отношении предприятий сельской местности, оказывающих жилищные и коммунальные услуги, платежеспособность которых была ниже нормы, но могла быть восстановлена, реформирование проводилось по двухэтапной схеме:

в процедуре разделения на одно предприятие были переданы активы по оказанию коммунальных услуг (такие как котельные, водозаборы, очистные сооружения, водопроводные сети, теплотрассы и т.д.);

на второе предприятие были переданы активы, необходимые для оказания жилищных услуг, услуг по благоустройству и озеленению (такие как бани, гостиницы, спецтехника по благоустройству и т.д.);

При разделении пропорционально активам передавались и пассивы, при этом согласование межведомственной рабочей группой разделительных и вступительных балансов проводилось с учетом Правил проведения арбитражными управляющими финансового анализа (Постановление Правительства РФ №67 от 26.06.03г.).

после чего:

предприятия, оказывающие коммунальные услуги, подлежали акционированию, с последующей передачей блокирующего пакета акций в муниципальную собственность и реализацией оставшегося пакета (75% - 1 акция) инвесторам;

предприятия, получившие жилищный фонд и активы по оказанию жилищных услуг, услуг благоустройства и озеленения, подлежали ликвидации или банкротству, с последующей передачей в процедуре ликвидации (банкротства) жилищного фонда в муниципальную собственность, и продаже оставшихся активов на аукционе частным инвесторам.

По полигонам ТБО решения в каждом случае принимались индивидуально по ходатайству Главы администрации района.

В некоторых случаях разрабатывались индивидуальные варианты реформирования, например: в Лаишевском районе на первом этапе четыре многоотраслевые предприятия были реорганизованы в форме разделения каждое на два предприятия: коммунальное и жилищное, коммунальные предприятия

были присоединены к наиболее платежеспособному, а жилищные предприятия прошли процедуру ликвидации, затем коммунальное предприятие было акционировано.

### **На третьем этапе:**

На выездных совещаниях в районах с участием Глав администраций проводился выбор для каждого предприятия жилищно-коммунального хозяйства конкретной процедуры реформирования, из числа разработанных на втором этапе, решение по процедуре подписывалось руководителем предприятия, согласовывалось Главой администрации. После чего решение по процедуре реформирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства района утверждалось сессией депутатов района.

**На четвертом этапе** принятые решения воплощались в жизнь.

Для усиления контроля за предприятиями, находящимися в процедуре банкротства, и, соблюдения интересов республики, с Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Республике Татарстан проводились совещания по контролю за работой арбитражных управляющих по предприятиям, находящимся в процедуре банкротства.

В процессе проведения процедур преобразования параллельно проводилось подконтрольное оздоровление предприятий, в результате чего бремя задолженности по коммунальным предприятиям было снижено, у ряда предприятий появилась возможность применять упрощенную систему налогообложения.

Организации, реально оказывающие услуги:	Всего		В том числе					
			без участия государства		с участием государства		унитарные предприятия	
	на 1.01.04	на 1.11.06	на 1.01.04	на 1.11.06	на 1.01.04	на 1.11.06	на 1.01.04	на 1.11.06
Жилищные	317	2 143	161	2 078	0	4	156	61
Коммунальные	37	50	2	32	0	16	35	2
Многоотраслевые	72	46	0	1	0	40	72	5

Акционирование предприятий позволяет Республике Татарстан привлечь частных инвесторов в том числе и сельскую местность, примером может служить ОАО «Водоканалсервис», которое было образовано в 2004 году в результате акционирования ГУП «Водоканалсервис», в 2005 году 100% пакет акций был продан с аукциона частной организации.

С 2005 года ОАО «Водоканалсервис», в связи с банкротством ОАО «Чистополь-водоканал», ОАО «Зеленодольск-водоканал», ОАО «Азнакаевское предприятие тепловых сетей», ОАО «Джалильское предприятие тепловых сетей» взяв

имущество в аренду создало филиалы в городе Чистополь и Чистопольском районе, в городе Зеленодольск начало оказывать услуги водоснабжения и водоотведения; в городе Азнакаевск и Азнакаевском районе, в городе Джалиль услуги водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

В 2006 году ОАО «Водоканалсервис» осуществлены инвестиции на общую сумму 268,973 млн. руб., в том числе:

собственных средств и лизинга – 96,07 млн. руб.,

бюджета Республики Татарстан – 172,9 млн. руб.

Общее количество предприятий в жилищно-коммунальном комплексе в результате проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства в республике возросло до 2388, в т.ч. частных до 2171 (в 13 раз). С учетом роста привлекательности отрасли количество предприятий будет расти, значит, возрастет конкуренция, что способствует повышению качества услуг.

№	Результат реформирования	Наименование показателей	ед. изм.	До реформ	Итог
1.	Выход Государства из управления конкретным предприятием, оказывающим услуги в ЖКХ и переход к управлению (регулированию) через обще отраслевые функции и задачи.	Общее количество государственных предприятий отрасли жилищно-коммунального хозяйства, подлежащих реформированию (без г.Казань)	Ед.	156	239
2.		Количество организаций, находящихся в частной собственности, оказывающих жилищно-коммунальные услуги из числа реформируемых	Ед.	0	62
3.	Рост конкуренции в сфере ЖКХ	Общее количество предприятий отрасли жилищно-коммунального хозяйства (с учетом частных предприятий) (по данным статистики на 1.07.04 / 1.01.06)	Ед.	444	2 388
4.		Количество организаций, находящихся в частной собственности, оказывающих жилищно-коммунальные услуги (по данным статистики на 1.07.04 / 1.01.06)	Ед.	163	2171
5.		Удельный вес организаций, находящихся в частной собственности, оказывающих жилищно-коммунальные услуги (по данным статистики)	%	36,7%	90,9%
6.		Рост количества частных организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги	раз		13,3
7.	Государственная поддержка преобразования собственности	Экономия на государственной регистрации объектов недвижимости предприятий (регистрация объектов недвижимости как единого комплекса)	тыс. руб.		17375

**Информация**

## **об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Тюменской области**

### **Стимулирование и развитие института собственников жилья в Тюменской области**

Исходя из требований Жилищного Кодекса РФ, в сфере управления жилищным фондом органами государственной и муниципальной властями на территории области был разработан и реализован комплекс мероприятий:

#### **Организационные:**

Во всех муниципальных образованиях проведена инвентаризация жилищного фонда (жилых домов), в результате которой были определены:

многоквартирные дома, управление которыми уже осуществляется объединениями собственников,

многоквартирные дома, в которых более 50% общей площади находится в собственности муниципалитета, либо все жилые помещения находятся в муниципальной собственности,

многоквартирные дома, в которых большинство жилых помещений принадлежат гражданам (юридическим лицам) на праве собственности

из общего количества многоквартирных домов определены дома, подлежащие передаче в управление собственникам жилья.

Составлены графики проведения собраний с указанием даты проведения собрания и конкретных адресов жилых домов. К процессу передачи жилищного фонда были привлечены органы территориального общественного самоуправления и старшие по подъезду.

Для оказания поддержки в проведении жилищной реформы инициативным группам собственников жилья и вновь созданным товариществам собственников жилья привлечены областная ассоциация товариществ собственников жилья, коллективы давно и успешно работающих с товариществами частных управляющих компаний, руководитель одной из которых - ООО «Управляющая компания «Престиж и К», в 2005 году стала победителем всероссийского конкурса «Женщина-директор года» и награждена дипломом 1 степени.

#### **Информационно- разъяснительная работа:**

Распространение лучшей практики работы объединений собственников жилья подкреплялось рекламной компанией в средствах массовой информации - на



телевидении и радио размещались сюжеты о лучших товариществах собственников жилья, в печатных средствах массовой информации – статьи с разъяснениями требований жилищного законодательства и сравнительные показатели работы объединений собственников жилья и муниципальных предприятий жилищно-коммунального комплекса.

Изготовлены и установлены баннеры рекламного содержания с целью привлечения внимания граждан, формирования осознанного подхода граждан к выбору способа управления, напечатаны и распространены буклеты о преимуществах того или иного способа управления, листовки с разъяснением порядка управления были доведены практически до каждого жителя многоквартирных жилых домов. При консультационных центрах администраций муниципальных образований работала «горячая линия». Вопросы выбора способа управления были посвящены «круглые столы» Менеджеры офис-центров и отряды волонтеров проводили подготовительную работу по проведению первых организационных собраний жильцов, участвовали в проведении общих собраний собственников, оказывали помощь в юридическом оформлении учредительных документов.

#### **Оказание методической и практической помощи:**

По проведению общих собраний, получению реестра собственников жилых помещений, разработке учредительных документов. Разработан и направлен органам местного самоуправления, инициативным группам пакет документов, в который вошли методические материалы и типовые документы по созданию товариществ собственников жилья, управлению домом управляющей компанией и путем непосредственного управления.

#### **Организация обучения:**

Профессиональных управляющих, переподготовка работников муниципальных предприятий и организаций, осуществляющих функции управления в жилищной сфере.

Для решения кадровой проблемы – недостатка профессиональных управляющих, проведены обучающие семинары, сертификаты об окончании которых получили более 370 человек. Обучение проведено по направлениям: «Управление многоквартирными жилыми домами», «Управление финансовыми потоками ТСЖ и управляющих компаний», «Организация ТСЖ в жилищном фонде города». Отдельный семинар по теме «Реализация требований Жилищного кодекса РФ по управлению многоквартирными жилыми домами» был организован для руководителей органов местного самоуправления.

#### **Выделение финансовой помощи (субсидии) на проведение капитального ремонта домов, собственники которых избрали форму управления:**

- финансовые средства направлены на капитальный ремонт жилых домов, собственники которых избрали способ управления своим домом. Финансирование капитального ремонта производится на условиях долевого участия местных бюджетов и собственников жилья в соотношении 90 на 10%. Участие граждан-собственников жилья в софинансировании капитального ремонта, выборе предприятий-подрядчиков на проведение ремонтных работ предопределило большую ответственность собственников жилья по дальнейшему надлежащему содержанию и сохранности общего имущества многоквартирных жилых домов

оплата разработки и восстановления технической документации на многоквартирные дома;

финансирование затрат на организационные мероприятия (регистрация товариществ собственников жилья);

обслуживание созданных товариществ собственников жилья Тюменским расчетно-информационным центром (проведение договорной кампании, начисление платежей, работа с должниками);

выделение товариществам собственников жилья на безвозмездной основе компьютеров и иной оргтехники.

В результате проведенной работы по внедрению новых форм управления жилищным фондом доля жилищного фонда, собственники которого избрали способ управления, составила 41,8% (2004 год – 6%), в процессе заочного голосования находятся еще более 300 домов.

По состоянию на 01.12.2006 года на территории Тюменской области (без округов) создано 532 товарищества собственников жилья и жилищно-строительных кооператива, в том числе 125 товариществ организовано в период с начала реализации Жилищного Кодекса РФ на бывших муниципальных домах, переданных в управление собственникам помещений.

## **Информация**

**об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа**

. В автономном округе действует Программа “Развитие и модернизация жилищно-коммунального комплекса Ханты - Мансийского автономного округа на 2005 - 2012 гг.”, утвержденная Законом автономного округа от 06.07.2005 г. №56-оз. Программа определяет направления и источники развития жилищного фонда и инфраструктуры поселений, повышения качества обслуживания в условиях формирования регулируемого рынка услуг с учётом особенностей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Основными задачами развития жилищно-коммунального комплекса являются:

разработка и обеспечение реализации программ развития и модернизации жилищно-коммунального комплекса, нормативных правовых актов округа;

разработка предложений по созданию благоприятных условий для внебюджетных инвестиций и их реализация;

привлечение частного бизнеса и внебюджетных инвестиций для модернизации и развития жилищно-коммунального комплекса автономного округа;

разработка мер по ресурсосбережению в жилищно-коммунальном комплексе и на объектах социально-культурного назначения автономного округа;

обеспечение социальной защиты малоимущих граждан при предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

повышение доли жилищного фонда, оборудованного всеми видами благоустройства;

обеспечение качественной питьевой водой населения Югры;

снижение издержек и повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг.

Предоставлением жилищно-коммунальных услуг в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2005 году было задействовано 444 предприятия различных форм собственности, что на 37 предприятий больше чем в 2004 году. Рост количества предприятий в 2005 году объясняется реорганизацией и акционированием предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Среднесписочная численность работников жилищно-коммунальной отрасли в 2005 году по сравнению с данными 2004 года снизилась на 1229 человек, с 38926 до 37697 человек, что также является результатом реорганизации предприятий жилищно-коммунального комплекса. Среднемесячная заработная плата работников за 2005 год составила 12785 рублей, что на 1592 рубля выше достигнутого уровня 2004 года (11193 рублей), рост заработной платы связан с ростом ставки рабочего первого разряда.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре задолженности по заработной плате в предприятиях жилищно-коммунальной сферы по состоянию на 1 января 2006 года не имеется.

Собираемость платежей от населения за 2005 год, в сравнении с 2004 годом по автономному округу возросла с 95,7% до 95,9%. Высокий показатель уровня собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги является результатом работы предприятий жилищно-коммунального хозяйства с населением Югры. Самый высокий показатель фактической собираемости установленных платежей за жилищно-коммунальные услуги (с учетом долгов прошлого периода и авансовой платы населения) наблюдается в г. Мегионе 104%, Сургутском районе 100,8%, Ханты-Мансийском районе 100%, г. Урай 99,9%.

По предварительной оценке объем доходов предприятий жилищно-коммунальной отрасли за 2005 год составляет 21,4 млрд. рублей или 107,3% к уровню 2004 года. Причиной роста доходов является рост стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Сумма затрат за 2005 год, к уровню 2004 года возросла на 8,6% и составляет 21,3 млрд. рублей. Одной из причин роста затрат в общем объеме расходов является увеличение фонда оплаты труда (ФОТ) предприятий жилищно-коммунального хозяйства, т.е. увеличение ставки рабочего 1 разряда, кроме того увеличение стоимости топлива и материалов.

Предприятия жилищно-коммунального комплекса по результатам работы за 2005 год в целом сработали с прибылью. Сумма ожидаемой прибыли составит 101 млн. рублей, при этом уровень рентабельности составил 0,5%.

По итогам работы за 2005 год установленная в муниципальных образованиях предельная стоимость предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в месяц по автономному округу составила 54,13 рубля, что выше данного показателя 2004 года на 3,62 рубля. (50,51 рублей). Это объясняется удорожанием стоимости коммунальных услуг, что в свою очередь, в основном, является следствием роста цен на энергоносители. В среднем по округу, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, полная стоимость жилищно-коммунальных платежей за двухкомнатную квартиру в капитальном жилом фонде повысилась на 22,1%, а в деревянном жилом фонде – на 13,7%.

Самая высокая стоимость содержания квартир в муниципальных образованиях г. Ханты-Мансийск (4349,24 рублей), Октябрьский район (3831,84 рубель), Сургутский район (3596,51рублей), Нефтеюганский район (3407,70 рублей.), Сургут (3257,55 рублей). Следует отметить, что в г. Сургуте в летние месяцы оплата за содержание квартир снижается, в связи с применением дифференцированного подхода оплаты за теплоснабжение (взимается только в отопительный период).

На 2005 год по автономному округу установлен средний уровень платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги в размере 92,5% от стоимости жилищно-коммунальных услуг, фактический уровень платежей составляет 95,2% от стоимости жилищно-коммунальных услуг. С 1.10.2005 г. полное возмещение стоимости жилищно-коммунальных услуг (100%) установлено в городах: Белоярский, Когалым, Мегион, Нижневартовск, Нягань, Покачи, Пыть-Ях, Радужный, Сургут, Урай, Ханты-Мансийск, Югорск; в районах: Кондинский, Нефтеюганский, Нижневартовский, Сургутский, Ханты-Мансийский. В 2004 году уровень платежей граждан по автономному округу был установлен в размере 90% от стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Установленная в муниципальных образованиях максимально допустимая доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления, в среднем по округу за 2005 год составляет 18,1%. Доля платежей граждан в совокупном доходе семьи установлена в размере 22% в 10 муниципальных образованиях.

По предварительным данным за 2005 год произошёл прирост объёма жилищного фонда в сравнении с 2004 годом на 2% за счёт строительства и введения в эксплуатацию нового жилищного фонда, на основании чего общий объём жилищного фонда составил 25,764 млн. м<sup>2</sup>.

Обслуживаемая площадь жилищного фонда на конец 2005 года составляет 23,4 млн. м<sup>2</sup>. За 2005 год жилищный фонд по формам собственности составил: муниципальный жилищный фонд – 8,3 (32,1 %) млн. м<sup>2</sup>; государственный жилищный фонд – 288,6 (1,1 %) тыс. м<sup>2</sup>; частный жилищный фонд (в собственности юридических и физических лиц) – 15,8 (61,4 %) млн. м<sup>2</sup>.; смешанный и общественный – 1,4 (5,4%) млн. м<sup>2</sup> от общего объёма жилищного фонда. В течение 2005 года в сравнении с 2004 годом произошло увеличение долей частного (6,3 %), смешанного и общественного жилищного фонда (0,6 %) и снижение долей жилищного фонда государственной на 9,6 % и муниципальной на 4,6 % форм собственности.

Увеличение муниципального, и, соответственно, снижение государственного жилищного фондов произошло в результате передачи в муниципальную собственность жилищного фонда находящегося на балансе федеральных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений.

Увеличение частного жилищного фонда, в основном, является результатом приватизации гражданами муниципального и государственного жилья, а также долевым участием граждан в строительстве жилья за счёт собственных средств. По предварительным данным обеспеченность за 2005 года составила 17,5 м<sup>2</sup>. В течение 2005 года произошло повышение уровня благоустройства жилищного фонда за счёт построенного и вводимого в эксплуатацию жилищного фонда, который в основном полностью благоустроенный.

С участием средств местного бюджета и прочих источников профинансированы объекты: “Реконструкция и расширение сооружений очистки поверхностной воды” г.Нижневартовск, “КОС – 400 п.Унь-Юган” Октябрьский район, “Реконструкция теплотрассы от котельной “Промбаза” до ПНС – 1000” г.Урай, “Котельная п.Междуречинский” Кондинский район, “Газоснабжение и перевод на газовое топливо пгт. Новооганск” Нижневартовский район.

В рамках реализации программы охраны окружающей среды на территории Нижневартовского района выполнены проекты строительства КОС – 200 м<sup>3</sup>/сутки в с.Зайцева Речка, с.Ларьяк, с.Большетархово, с.Покур, д.Вата. Построено здание ультра -фиолетовой установки по очистке сточных вод в п.г.т. Излучинск. Распоряжением главы Нижневартовского района объект принят в эксплуатацию и успешно работает. На его строительство выделено из окружного экологического фонда 10,2 млн. рублей.

В городе Сургуте введены в эксплуатацию и прошла реконструкция следующих объектов: “Реконструкция магистральных тепловых сетей от 9ТК-6 до 9ТК-10 по пр.Комсомольский”, “Реконструкция магистральных тепловых сетей от Н-6 до 5ТК-1 по ул.Майской”, в микрорайоне “Центральный” внедрена автоматизированная система контроля и учета электроэнергии бытовых потребителей (АСКУЭ) с полной заменой электросчетчиков во всех домах. На котельных, ЦТП, водозаборных и канализационных очистных сооружениях установлены электросчетчики активной и реактивной энергии с телеизмерением и фиксацией мощности для оплаты по двухставочному тарифу.

В целях снижения стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг продолжается работа по созданию рынка подрядных организаций по эксплуатации и ремонту жилищного фонда путем конкурсного отбора подрядчиков.

Проведение конкурсов позволило не только снизить затраты и повысить качество работы путем применения современных материалов и технологий, но и эффективно работать и развиваться предприятиям, оказывающих услуги населению в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

## **Информация**

**об опыте реформирования жилищно-коммунального комплекса**

**Чувашской Республики**

## **Демонополизация сферы обслуживания жилищного фонда.**

В начале работы в основу преобразований жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики были положены функции разграничения заказчиков и подрядчиков, создание условий для демонополизации сферы обслуживания жилищного фонда, поэтапный переход жилищно-коммунальной отрасли к самофинансированию и обеспечению социальной защиты населения. Еще в 90-ые годы в республике, одной из первых в России, завершён процесс разграничения функций заказчиков и подрядчиков по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и предоставлению коммунальных услуг.

## **Развитие альтернативных форм управления жилищным фондом.**

В республике активно развиваются альтернативные формы управления жилищным фондом - товарищества собственников жилья (ТСЖ), которыми вместе с жилищно-строительными кооперативами охвачено 7,2% всего жилищного фонда республики, что составляет 1887,2 тыс. кв.м., по РФ- 2,5%. Функционирует 216 единиц ТСЖ, в 2005 году создано новых 45 ТСЖ..

В основном ТСЖ создаются в домах новостройках. В республике Чувашия ведется активное возведение жилых домов, жилых комплексов с привлечением собственных финансовых средств долежиков, которые уже во время строительства образуют товарищества.

Оказывается государственная помощь в ремонте жилищного фонда ТСЖ, что делается только в отдельных регионах. В 2003 – 2006 годах только в городах Чебоксары, Новочебоксарск ЖСК и ТСЖ выделено из муниципальных бюджетов дотаций на сумму 30 млн. рублей.

Остается нерешенной проблема погашения задолженностей муниципальных образований в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В бюджетах отсутствуют необходимые средства для финансирования расходов на проведение капитального ремонта муниципального жилищного фонда. Также необходимы средства на капитальный ремонт жилых домов, которые были переданы гражданам в результате приватизации.

## **Акционирование предприятий жилищно-коммунального хозяйства.**

Одним из основных направлений жилищной политики в республике Чувашия является изменение системы организации управления жилищно-коммунальным хозяйством и повышение качества оказываемых услуг. Активизировался процесс вхождения частного бизнеса в сферу жилищно-коммунального хозяйства, в

связи с чем, обновленной республиканской программой реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства в 2006 году предусматривается завершение акционирования муниципальных предприятий жилищного хозяйства и ускорение акционирования предприятий коммунального хозяйства, что позволит обеспечить вовлечение дополнительных инвестиций на модернизацию инженерной инфраструктуры. Анализ работы предприятий немуниципальной формы собственности показывает их преимущества и лучшее качество работы по исполнению муниципального заказа на обслуживание жилищного фонда по сравнению с муниципальными предприятиями жилищно-коммунального хозяйства.

### **Формирование новых структур управления жилищно-коммунальным комплексом сельских поселений.**

В республике формируется новая структура управления жилищно-коммунальным комплексом сельских поселений, которая предусматривает различные варианты управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг, создание условий для привлечения частного бизнеса на рынок жилищно-коммунальных услуг, для обеспечения населения сельских поселений качественными жилищными и коммунальными услугами.

### **Поэтапная модернизация инженерной инфраструктуры ЖКХ.**

В республике ведется реализация президентской программы «Обеспечение населения Чувашской Республики качественной питьевой водой на 2005–2008 годы», на финансирование которой в 2005 году было привлечено 524,3 млн. рублей. Введено в эксплуатацию за первый же год более 120 км водопроводных сетей, выполнен большой объем изыскательских и проектных работ, проведение реконструкции и модернизации объектов позволило существенно снизить старение, износ основных фондов систем водоснабжения и водоотведения в деревнях и сёлах республики. В 2006 году следует построить 160 км водопроводных сетей в 68 населенных пунктах республики, выделив из бюджета значительные средства.

В рамках реализации программы «Снижение издержек на поставку тепловой энергии для муниципального жилья и объектов муниципальной сферы» в республике освоено около 154 млн. рублей на реконструкцию тепловых источников и тепловых сетей. При этом широкое применение получили новейшие технологии и материалы – высокоэффективные котлы, насосы, трубы с пенополиуритановой изоляцией и др. Это позволило в значительной степени сократить издержки на выработку энергии тепловой энергии, сократить потери



при ее транспортировке. Кроме этого в районе Заволжья, где отсутствует газификация, внедрены новые виды теплоснабжения – тепловые насосы, позволяющие решить проблему с теплоснабжением.

Одновременно с заменой котлов и другого котельного оборудования, насосных станций, водоснабжения и водоотведения, внедряются новейшие технологии по снижению потребления электроэнергии за счет установки системы оперативно-диспетчерского управления (АСОДУ) водоснабжением в городах Чебоксары и Новочебоксарска позволили обеспечить наиболее оптимальные режимы подачи воды потребителям при минимизации затрат, а также снижение издержек на эксплуатацию, ремонт и техобслуживание оборудования.

За 1996-2005 г.г. на развитие коммунального хозяйства городов и районов направлено финансовых средств в объеме 1112,76 млн. рублей, что выше уровня 1996 года в 128 раз.

### **Контроль за качеством и надежностью предоставляемых жилищных и коммунальных услуг.**

Контроль за качеством и надежностью предоставляемых жилищных и коммунальных услуг ведется Государственной жилищной инспекцией республики. За текущий год применены штрафные санкции на сумму 154, 7 тыс. рублей Предоставлена скидка населению на сумму 6,3 млн. рублей за некачественно оказанные коммунальные услуги населению, в основном за отопление.

### **Внедрение электронных программных комплексов.**

В рамках федеральной целевой программы «Электронная Россия» в республике разработан и внедрен единый программный комплекс по начислению населению платежей за жилищно-коммунальные услуги (АИС ЖКХ), что позволяет резко повышать эффективность работы жилищно-эксплуатационных предприятий. Данный программный комплекс содержит полную информацию о количестве проживающих в том или ином жилищном фонде, площади жилфонда, применяемых ценах и тарифах на ЖКУ, льготниках с разбивкой по категориям, описание счетчиков и их показания, позволяет выводить итоговые суммы по лицевым счетам, осуществлять раскладку сумм оплаты по услугам и т.д.

## **Стабилизация финансового состояния предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса.**

По состоянию на 1 апреля 2006 года дебиторская и кредиторская задолженности предприятий жилищно-коммунального комплекса Чувашской Республики составили соответственно 1,4 и 1,9 млрд. рублей.

В рамках реализации мероприятий по финансовой стабилизации Чувашская Республика стала одним из пилотных регионов России, приступивших в начале 2003 года к инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности организаций жилищно-коммунального комплекса. Результаты инвентаризации позволили сформировать общую картину состояния задолженности предприятий жилищно-коммунального хозяйства республики, которая возникла, прежде всего, во взаимоотношениях «Бюджет - предприятия ЖКХ – предприятия ТЭК». В настоящее время в республике проводится работа по недопущению образования новых долгов и анализу финансово-экономического состояния предприятий жилищно-коммунального хозяйства для определения вариантов реструктуризации долгов.

### **Мониторинг деятельности субъектов локальных монополий.**

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1999 г. № 1158 «Об обеспечении соблюдения экономически обоснованных принципов формирования цен на продукцию (услуги) субъектов естественных монополий», распоряжения Кабинета Министров Чувашской Республики от 24 сентября 2001 г. № 355-р на предприятиях электро- и теплоэнергетики внедрена конкурсная система закупки топлива, материальных ресурсов для производства продукции услуг локальных монополий. Внедряются приборы регулирования потребления и учета энергоресурсов, ресурсосберегающие технологии, в том числе осуществляется перевод угольных котельных на газовые, жилые дома г. Новочебоксарск полностью оснащены домовыми приборами учета тепловой энергии. Аналогичная работа продолжается в других городах республики.

В соответствии с Федеральными законами от 14 апреля 1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» и от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» ведется мониторинг деятельности субъектов локальных монополий по отдельным показателям, отражающим как финансовые, так и производственные показатели. Осуществляется контроль за использованием инвестиционных ресурсов, включаемых в регулируемые государством тарифы.

В соответствии с приказами Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации от 4 октября 2005 г. №№ 265, 267, 268 и 269 в целях повышения эффективности деятельности организаций коммунального комплекса в Чувашской Республике проводится работа по утверждению энергоснабжающими и теплоснабжающими организациями нормативов удельных расходов топлива на отпущенную электрическую и тепловую энергию от тепловых электростанций и котельных, нормативов технологических потерь при передаче электрической и тепловой энергии и нормативов создания запасов топлива на тепловых электростанциях и котельных.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» инвестиционный потенциал организаций коммунального комплекса по регулируемым видам услуг определяется в виде согласования производственных программ и рассмотрения проектов инвестиционных программ, представленных организациями коммунального комплекса в орган местного самоуправления. При этом рассчитываются источники финансирования капитальных вложений, предусмотренные в тарифах на регулируемые виды деятельности, а именно за счет:

- амортизации;
- части ремонтного фонда, направляемого на замену изношенных фондов;
- части прибыли, остающейся в распоряжении предприятия и направляемой на капитализацию.

Кроме того, финансовые потребности организаций коммунального комплекса, участвующих в реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, которые необходимы для реализации их инвестиционных программ, обеспечиваются за счет:

- надбавок к ценам (тарифам) для потребителей муниципального образования (части территории этого муниципального образования);
- платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» утверждение инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры и установление надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса входит в компетенцию представительных органов муниципальных образований. При этом надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса устанавливаются в соответствии с предельным индексом, установленным органом исполнительной власти субъекта в области регулирования тарифов для соответствующего муниципального образования.

При формировании тарифов организаций коммунального комплекса на 2006 год инвестиционная составляющая предусмотрена до 20% от общей валовой выручки. Кроме того, при определении тарифов на электрическую и тепловую энергию Республиканская служба по тарифам учитывала экономически обоснованные затраты производителей электрической и тепловой энергии на энергосбережение.