

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И
СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:
Зав. кафедрой
Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....” 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА»**

(полное название работы)

Автор работы Акимова Алина Дмитриевна
подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-08.04.01-151087-17 **Группа** СТ-24м
номер, наименование

Руководитель работы Сегаев И. Н.
подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам
наименование раздела *подпись, дата, инициалы, фамилия*

Экономика Сегаев И. Н.

Нормоконтроль Сегаев И. Н.

ПЕНЗА 2017 г.

АННОТАЦИЯ

Актуальность работы определяется тем, что жилищно-коммунальные услуги являются одним из важнейших показателей качества жизни людей, жилищно-коммунальное хозяйство – это важнейший сектор экономики. Поэтому включение жилищно-коммунального хозяйства в систему рыночных отношений, изменение механизма управления этой сферой, ее реформирование влияет на весь ход экономической реформы в России.

Цель работы: на основе изучения теоретических положений и существующего состояния системы жилищно-коммунального хозяйства предложить меры по основным направлениям её развития.

Задачи:

1. Рассмотреть теоретические основы развития системы жилищно-коммунального хозяйства.

2. Проанализировать меры по развитию жилищно-коммунального хозяйства по основным направлениям сферы жилищно-коммунального хозяйства.

3. Предложить направления по повышению эффективности системы ЖКУ за счёт применения энергосберегающего оборудования в рамках выполнения региональных программ капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов.

Теоретической базой послужили работы ученых в области совершенствования системы ЖКХ, практической базой явились документы о существующем положении системы жилищно-коммунального хозяйства.

Новизна в работе: предложен вариант по повышению эффективности системы ЖКУ за счёт применения энергосберегающего оборудования в рамках выполнения региональных программ капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов.

Практическая значимость определяется направленностью магистерской работы на решение проблемных вопросов функционирования важнейшей отрасли российской экономики, обеспечивающей работу инженерной инфраструктуры зданий населённых пунктов, доля основных фондов которой составляет более 26 % от общего объёма основных фондов экономики.

Автор ВКР магистра _____ Акимова А.Д.

Руководитель ВКР магистра _____ Сегаев И.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА	10
1.1. Сущность услуг жилищно-коммунального хозяйства	10
1.2. Жилищно-коммунальное хозяйство, как важнейшая сфера в обществе	19
1.3. Общая характеристика текущего состояния жилищно-коммунального хозяйства	21
1.4. Направления реализации основных задач реформирования ЖКХ	23
2. МЕРЫ ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА	35
2.1. Управление многоквартирными домами	35
2.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах	44
2.3. Ликвидация аварийного жилищного фонда	51
2.4. Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства	54
2.5. Обращение с твердыми коммунальными отходами	67
2.6. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства	Ошибка! Закладка не определена.
2.7. Кадровая политика	Ошибка! Закладка не определена.
2.8. Общественный контроль	Ошибка! Закладка не определена.
3. ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ СИСТЕМЫ ЖКУ ЗА СЧЁТ ПРИМЕНЕНИЯ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ В РАМКАХ ВЫПОЛНЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.1. Выбор типовых объектов	Ошибка! Закладка не определена.
3.2. Оценка потенциала снижения оплаты ЖКУ	Ошибка! Закладка не определена.
3.3. Оценка капитальных затрат на мероприятия по установке энергосберегающего оборудования	Ошибка! Закладка не определена.
3.4. Оценка экономической эффективности	Ошибка! Закладка не определена.
3.5. Оценка достаточности предельных цен	Ошибка! Закладка не определена.
3.6. Выводы и предложения	Ошибка! Закладка не определена.
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7 **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**
ПРИЛОЖЕНИЕ 8 **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**
ПРИЛОЖЕНИЕ 9 **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**
ПРИЛОЖЕНИЕ 10 **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**
ПРИЛОЖЕНИЕ 11 **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе одним из направлений общественно-экономических преобразований стало реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

Актуальность работы определяется тем, что жилищно-коммунальные услуги являются одним из важнейших показателей качества жизни людей, жилищно-коммунальное хозяйство – это важнейший сектор экономики. Поэтому включение жилищно-коммунального хозяйства в систему рыночных отношений, изменение механизма управления этой сферой, ее реформирование влияет на весь ход экономической реформы в России.

По вопросам жилищно-коммунальной реформы высказываются разные мнения, суть которых состоит в следующем: реформа нужна, но к ней нельзя приступать до тех пор, пока не вырастут денежные доходы и бремя жилищно-коммунальных расходов не окажется посильным для подавляющей части населения; к реформе необходимо приступить немедленно, в условиях отсутствия бюджета у многих муниципальных образований она позволит уберечь жилищно-коммунальное хозяйство от полного разрушения и создаст реальные предпосылки для ее сохранения, развития и преобразования.

Спорный момент касается также вопроса распределения полномочий между центральной властью и регионами: нужно ли принятие единой государственной программы жилищно-коммунальной реформы или можно ограничиться ее разработкой на уровне регионов. Следует отметить, что жилищно-коммунальная реформа затрагивает прежде всего муниципальный уровень управления и поэтому должна полностью соответствовать законодательству местного самоуправления.

Начало реформы в различных городах России показывает, что в сознании людей она воспринимается исключительно как повышение платежей за жилищно-коммунальные услуги. К сожалению, это происходит не только потому, что именно на этом аспекте реформы концентрируют свое внимание

средства массовой информации, но и в действительности из всех элементов жилищно-коммунальной системы реальные и наиболее ощутимые изменения происходят преимущественно в части оплаты населением услуг этой сферы. Однако повышение платы не является самоцелью, а составляет лишь часть системы взаимосвязанных мероприятий, повышающих эффективность жилищно-коммунального хозяйства за счет сокращения непроизводительных расходов и роста качества самих услуг. Более того, отдельные частные мероприятия не позволяют в полной мере использовать весь потенциал возможностей совершенствования жилищно-коммунального хозяйства и включения этого сектора экономики в рыночную систему отношений.

Для России более характерной является трехуровневая система управления. На первом уровне находится собственник жилья, в функции которого входит разработка жилищно-коммунальной политики и решение таких задач, как формирование объективно обоснованной тарифной политики, планирование реконструкции и модернизации жилья, контроль за использованием средств, направляемых на финансирование жилищно-коммунального хозяйства, и за деятельностью монополистов, организация мероприятий по предоставлению компенсаций за жилищно-коммунальные услуги. На втором уровне располагается служба заказчика, призванная обеспечить содержание и эксплуатацию жилого фонда, выбор подрядчика для выполнения услуг и заключение с ним договоров, контроль за качеством предоставляемых услуг. На третьем уровне находятся подрядчики, непосредственно производящие жилищно-коммунальные услуги.

Жилищно-коммунальное хозяйство является крупным потребителем топливно-энергетических и других материальных ресурсов. Выбор поставщиков ресурсов только на конкурсной основе, как показывает опыт, позволяет обеспечить их экономию на 20–30%. Население, оплачивая услуги по усредненным нормативам, также не имеет стимула к экономии, так как самоограничения в их расходовании никак не сказывается на размере платежей.

Поэтому плата за реально потребляемые услуги стимулирует экономию потребителя и снижение потерь производителя.

Безусловно, ключевым элементом управления жилищно-коммунального хозяйства является механизм финансирования. Он включает разработку гибкой системы формирования жилищно-коммунальных платежей в соответствии с объемом и качеством потребляемых услуг способствует поддержке социально незащищенных групп населения. В тоже время за более качественные услуги и существенное превышение социальных нормативов должны применяться повышенные тарифы.

Для реализации этих предложений потребуется разработка кадастра жилого фонда, отражающего дифференциацию всех потребительских качеств жилья.

По мере повышения доли населения в финансировании жилищно-коммунального хозяйства будет возрастать фактор своевременности оплаты услуг населением. Беснаказанность и отсутствие ответственности жителей за своевременность платежей при росте тарифов может еще больше повысить численность неплательщиков. Поэтому необходимо стимулировать своевременную оплату жилищно-коммунальных услуг и выработать законодательную защиту прав и интересов жилищно-коммунальных предприятий.

Формирование устойчивой финансовой базы развития жилищно-коммунального хозяйства невозможно без привлечения внебюджетных средств. Мировая практика свидетельствует о необходимости создания системы страховой защиты имущественных интересов и жилищных прав собственников и нанимателей жилья. С этой целью следует создать городской фонд жилищного страхования. Страхователями должны выступить население и городская администрация. Другим направлениям привлечения других средств может стать жилищно-коммунальный заем.

Большие потенциальные возможности повышения эффективности развития жилищно-коммунального хозяйства заложены в проведении

инновационной политики. Для включения его в сферу инновационных процессов необходима организация банка данных о новых материалах и технологиях, применяемых в строительстве и эксплуатации жилья и объектов коммунальной инфраструктуры. Функции администрации города в решении этой задачи состоят в поддержке инновационных начинаний и проведении конкурсов научно-технических разработок, создании информационно-аналитического центра инноваций.

В конечном итоге успех совершенствования системы жилищно-коммунального хозяйства будет определяться тем, насколько синхронно станут осуществляться ее мероприятия, в какой мере при этом будет обеспечена гласность и информированность населения об ожидаемых и достигнутых результатах на каждом ее этапе.

Цель работы: на основе изучения теоретических положений и существующего состояния системы жилищно-коммунального хозяйства предложить меры по основным направлениям её развития.

Задачи:

1. Рассмотреть теоретические основы развития системы жилищно-коммунального хозяйства.
2. Проанализировать меры по развитию жилищно-коммунального хозяйства по основным направлениям сферы жилищно-коммунального хозяйства.
3. Предложить направления по повышению эффективности системы ЖКУ за счёт применения энергосберегающего оборудования в рамках выполнения региональных программ капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов.

Теоретической базой послужили работы ученых в области совершенствования системы ЖКХ, практической базой явились документы о существующем положении системы жилищно-коммунального хозяйства.

Новизна в работе: предложен вариант по повышению эффективности системы ЖКУ за счёт применения энергосберегающего оборудования в рамках

выполнения региональных программ капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов.

Работа состоит из введения, трех глав и заключения.

В первой главе **«Теоретические основы развития системы жилищно-коммунального хозяйства»** рассмотрена сущность услуг ЖКХ, дана общая характеристика текущего состояния ЖКХ и определены направления реализации основных задач реформирования ЖКХ.

Во второй главе **«Меры по развитию жилищно-коммунального хозяйства по основным направлениям сферы жилищно-коммунального хозяйства»** приводятся основные задачи, которые необходимо решить для повышения эффективности системы жилищно коммунального хозяйства по таким направлениям как: - управление многоквартирными домами; капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах; - ликвидация аварийного жилищного фонда; - Модернизация объектов ЖКХ; - обращение с твёрдыми бытовыми отходами; - кадровая политика; - общественный контроль.

В третьей главе **«Повышению эффективности системы ЖКУ за счёт применения энергосберегающего оборудования в рамках выполнения региональных программ капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов»** выполнено технико-экономическое обоснование мероприятий по установке энергосберегающего оборудования в составе автоматизированного узла управления, балансировочных клапанов и терморегуляторов, которое позволит снизить расход тепловой энергии до 40%.

Практическая значимость определяется направленностью магистерской работы на решение проблемных вопросов функционирования важнейшей отрасли российской экономики, обеспечивающей работу инженерной инфраструктуры зданий населённых пунктов, доля основных фондов которой составляет более 26 % от общего объёма основных фондов экономики.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

1.1. Сущность услуг жилищно-коммунального хозяйства

В соответствии с предметной областью исследования услуги – целесообразная деятельность человека, результат которой имеет полезный эффект, удовлетворяющий какие-либо потребности человека.

Способность удовлетворить человеческие потребности называется полезностью. Австрийская школа теории ценности подчеркивает, что полезность всегда имеет субъективный характер. Все то, что обладает полезностью, принято называть благом (материальные и нематериальные носители полезности, которые служат для удовлетворения потребностей). Услуги ЖКХ представляют собой виды деятельности, работу ЖКХ, в процессе выполнения которых не создается новый, ранее не существовавший продукт, но изменяется качество уже имеющегося, созданного продукта.

Это блага, предоставленные не в виде вещей, а в виде состояния функционирования ЖКХ.

Французский экономист, профессор С. де Куссерг считает, что современные возможности ЖКХ по оказанию услуг позволяют говорить об инструкции ЖКХ и, следовательно, о наличии продукции ЖКХ.

Среди особенностей продуктов ЖКХ С. де Куссерг выделяет следующее:

- 1) неподверженность амортизации;
- 2) отсутствие возможности частной защиты продукта;
- 3) единообразие предлагаемых ЖКХ продуктов;
- 4) зависимость от налогового законодательства;
- 5) непосредственную продажу продукции ЖКХ клиентам.

По С. де Куссергу, к жизненному циклу продукта ЖКХ относятся следующие фазы его развития:

– первая фаза – введение в оборот, характеризуемая быстрым ростом объема продаж;

– вторая фаза – подъем, когда число продаж стабилизируется и далее следует конкурентная борьба между хозяйствующим и субъектами ЖКХ за конечного потребителя, усовершенствование продукта ЖКХ;

– третья фаза – спад. Данный период обычно растягивается на десятки лет, ввиду приверженности клиентов и структур ЖКХ привычным формам сотрудничества.

Классификация услуг ЖКХ основана на ряде критериев, характеризующих особенности их предоставления клиентам. В их числе:

а) направленность на удовлетворение подробностей клиента;

– прямые услуги (direct services), удовлетворяющие непосредственные пожелания клиентов (платежные, коммерческие, инвестиционные услуги);

– косвенные или сопутствующие услуги (related services), объявляющие или делающие более удобными предоставления прямых услуг без получения клиентом дополнительной полезности (клиринговые услуги, телефонное управление счетом услуг ЖКХ, консультационные услуги и др.);

– услуги, приносящие дополнительную полезность функционирования ЖКХ или снижения издержек ЖКХ (added-value services) при использовании прямых издержек;

б) сегментация по группам клиентов. Исходя из степени сложности можно выделить следующие градации продуктов ЖКХ:

1-й уровень – услуги, которые востребованы большим количеством потребителей (оплата жилого фонда пользования системами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и др.);

2-й уровень – услуги, требующие специального уровня организации ЖКХ и подготовки кадров (управление активами ЖКХ, инвестиционные услуги);

3-уровень – услуги, требующие профессиональных знаний в области использования услуг ЖКХ (услуги в области корпоративных финансов ЖКХ, управление смешанными активами ЖКХ);

4-й уровень – услуги, требующие специальных знаний и умений в сфере институционального планирования деятельности ЖКХ, инвестиционного инжиниринга.

Качество услуги ЖКХ как характеристика качества благ, в соответствии с терминологией стандартов качества ISO 8402:1994 определяется совокупностью характеристик услуги, определяющих ее способность удовлетворять установленные или предполагаемые потребности потребителя (клиента). Терминология стандартов качества ISO 9000:2000 требует рассматривать качество услуги ЖКХ как интегральную характеристику, обращающую способность совокупности характеристик, присущих системе ЖКХ, выполнять требования (реализация потребностей) заказчиков и других заинтересованных сторон.

Модификация экономических интересов в условиях перехода к рыночным отношениям сферы ЖКХ, новые подходы к определению их типов требуют четкой градации потребностей, отражающих происходящие изменения.

Прежде всего, необходимо выявление сущности и природы потребности в условиях ЖКХ, поскольку экономические интересы – проявление потребностей в исторически определенных экономических отношениях.

Осуществление преобразований в сфере услуг ЖКХ должно опираться на результаты изучения роли и места потребностей в услугах ЖКХ в структуре потребностей общества, выявлении тенденций их развития с учетом социально-экономического статуса населения страны системный подход к данной проблеме предполагает также в соответствии с предметной областью исследования, выявление специфики потребностей в условиях ЖКХ, изменений и тенденций их развития, обусловленного влиянием социального, экологического и экономического факторов.

Потребности в условиях ЖКХ целесообразно трактовать по М.Х. Мескону как нужды, нехватки чего-либо, отраженные в психике как эмоциональное переживание, служащее мотивом социально-экономического

поведения человека. Именно потребности служат материальной основой вовлечения индивида в общественное производство. Осознанные объективные потребности в условиях ЖКХ становятся содержанием мотиваций, для реализации которых выбираются средства с учетом внешних и внутренних условий системы ЖКХ и социально-экономического опыта субъекта.

Объективность потребностей сделала возможным создание теорий мотивации, на основе которых разработаны научные классификации человеческих потребностей.

Научную ценность представляют концепции и типологизации мотивирования, то есть выявление того, как можно людей побуждать к целенаправленной деятельности. В экономической литературе выделяют две основные группы мотивационных теорий: содержательные и процессуальные. Первые основаны на анализе потребностей человека, поэтому они и будут рассматриваться в нашем исследовании.

Вторые – на оценке ситуаций, возникающих в процессе мотивации. Процессуальные теории не игнорируют роль потребностей в экономическом поведении субъекта, но первенство отдают процессам восприятия и ожиданий субъекта, связанных с данной конкретной ситуацией и возможными последствиями и результатами выбранного им типа поведения. Авторами наиболее известных содержательных теорий мотивации являются Ф.У. Тейлор, А. Маслоу, Д. МакГрегор, Ф. Герцберг и др.

В соответствии с данными предпосылками А. Маслоу научно разработал следующую пирамиду потребностей (рисунок 1).



Рисунок 1 – Пирамида потребностей А. Маслоу

В основании пирамиды лежат физиологические потребности, затем потребность в безопасности, основу которых составляют услуги ЖКХ, потребность в принадлежности к социальной группе, потребность признания и уважения и самая верхняя часть пирамиды – потребность самовыражения. Согласно «пирамиде А. Маслоу» из пяти уровней потребностей – первые два: физиологические и самосохранения относятся к базовым или первичным, а последующие три уровня носят характер вторичных и психологических по своей природе. Удовлетворение потребностей низшего уровня достигается через достаточную оплату труда, создание благоприятных условий для трудовой деятельности (сфера услуг ЖКХ обеспечивает удовлетворение потребностей людей в жилье, здоровье, сохранении трудоспособности и др.). Реализация потребностей второго уровня связана с обеспечением безопасных условий труда и услуг ЖКХ, гарантиями занятости, личной безопасности, медицинских и рекреационных услуг. Третий уровень связан с формированием стабильного группового окружения, взаимодействием во время работы. Четвертый уровень потребностей удовлетворяется через признание трудовых заслуг, перевод на наиболее важные участки работы, более высокие должности, усиление ответственности. Пятый уровень удовлетворяется путем предоставления работы, требующей наибольшей отдачи, созданием условий

для творчества и высоких достижений. Более высокие уровни иерархии потребностей предполагают наличие довольно высокого уровня образования и культуры населения.

Потребность в услугах ЖКХ возрастает под воздействием интенсивности труда, с необходимостью повышения качества человеческого капитала, закона возрастания потребностей.

Под действием объективного закона возвышения потребностей развиваются потребности населения в улучшении жилищных условий. В семейном бюджете доля расходов на жилище постоянно возрастает.

В России расходы семей на жилищно-коммунальные услуги в среднегодовом доходе рабочих семей в настоящее время превысили 20%.

Вместе с тем, если обратиться к рыночным условиям, то наряду с законом повышения потребностей, на рост рассматриваемых потребностей в услугах ЖКХ оказывает влияние действие закона спроса и предложения.

Такая категория как спрос, отражающая потребность людей в той или иной услуге ЖКХ, конкретизируется в зависимости от уровня дохода и платежеспособного спроса, проявляющегося в способности удовлетворять потребность, подкрепленную доходом потребителя.

Как известно, спрос находит свое выражение в денежной форме и измеряется величиной товарооборота и количеством потребителей, согласным приобрести благо по определенным ценам (услугам ЖКХ). Функции спроса выражаются посредством взаимосвязи между спросом и определяющими его факторами $Q = (P_a, P_b, P_c, I, W, T, F, S)$, среди которых основными являются – цена на конкурентную услугу P_a , цены на услуги заменители P_b , цены на сопряженные услуги P_c , доход покупателя I , уровень благосостояния покупателя W , то есть преимущественно экономические факторы. Затем следуют факторы социально-демографические – F (вкусы, предпочтения), географические – S (сезонность), временные – T (жизненный цикл услуги).

Услуги ЖКХ в рамках воспроизводственного цикла, как правило имеют материальную форму, вызванную сферой обслуживания и эксплуатации трех больших групп объектов в системе ЖКХ:

- 1) жилой фонд и объекты социальной сферы;
- 2) системы техноснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и др.;

- 3) сферы обслуживания предприятий и инженерных систем (постоянно действующих зданий и сооружений, рассчитанных на длительный срок службы и использования, включая комплекс конструкций, устройств, оборудования, установок, приборов и сетей) городов и населенных пунктов. Сфера обслуживания инженерных сетей городов и населенных пунктов включает в себя выполнение работ по эксплуатации:

- 1) внешних и внутренних систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

- 2) жилого фонда и нежилых помещений;

- 3) систем вентиляции и кондиционирования воздуха;

- 4) систем пожарно-охранной сигнализации;

- 5) систем наружного освещения и инженерной защиты территорий.

Процесс производства и потребления большинства услуг ЖКХ совпадает в производственно-временных координатах. На рынке услуг ЖКХ равенство спроса и предложения по объему и структуре оказываемых услуг должно соблюдаться постоянно. При этом производству услуг ЖКХ должен предшествовать социальный заказ в индивидуальной, коллективной или общественной формах, выступающий актом их общественного признания и гарантом обмена труда.

В условиях формирования и исполнения информационной парадигмы качества услуг ЖКХ такое равновесие нарушается из-за снижения качества услуг, отсутствия конкурентного рынка услуг ЖКХ, общего роста цен, снижения спроса на услуги ЖКХ и одновременного сокращения предложений со стороны сферы ЖКХ. При этом точка равновесия кривых спроса и

предложений услуг ЖКХ отсутствует: реализация услуг не состоялась, платежи прекратились, о чем свидетельствуют миллионные задолженности по коммунальным платежам населения, предприятий и учреждений России.

Данный парадокс объясняется рядом общих причин:

- развалом осложнившихся экономических связей в организации и функционировании ЖКХ в условиях неопределенности и непредсказуемости в экономике;
- отсутствием динамического приспособления (адаптации) производства услуг ЖКХ к изменившейся конъюнктуре рынка: между повышением цен и расширением предложения существует определенный разрыв;
- отсутствием конкурентной среды в сфере ЖКХ.

Реальное отображение экономики ЖКХ показывает огромные масштабы, сложный и многоуровневый характер ее монополизации:

- 1) монополизм управления;
- 2) технологический монополизм;
- 3) монополизация региональных рынков услуг ЖКХ.

Либерализация цен на услуги ЖКХ в этих условиях ведет к их неизбежному росту и сокращению предложения.

Выход сферы ЖКХ России из затяжного кризиса возможен при выполнении множества условий. Одним из них является повышение качества услуг ЖКХ. Постановлением Правительства Российской Федерации определены задачи гармонизации и интеграции качества услуг ЖКХ в систему международных стандартов качества серии ИСО 9000, реализующих концепцию всеобщего (глобального) менеджмента качества (Total Quality Management – TQM). Согласно этой концепции основу качества функционирования ЖКХ должна составлять система контрактов на всех этапах воспроизводственного цикла между производителями и потребителями услуг ЖКХ для снижения негативного влияния асимметрии информации о качестве услуг ЖКХ для эффективного функционирования рыночного механизма.

Уровень качества услуг ЖКХ различен на рынке услуг, но потребителю (покупателю) за неимением времени и опыта крайне можно определить этот уровень в момент покупки. Кроме того, он не знает предыстории предлагаемой ему услуги ЖКХ. Таким образом, он обладает меньшей, чем продавец, информацией о качестве услуг.

Если бы информация была симметричной, т.е. если бы покупатель также имел адекватную информацию о качестве услуг ЖКХ, на рынке установилось бы эффективное равновесие. Цена, которую готов заплатить покупатель за конкретную услугу, определялась бы ее качеством. В условиях асимметрии информации, напротив, покупателю неизвестно качество конкретной услуги ЖКХ. Поэтому предлагаемая им цена определяется на основе среднего качества услуг, причем среднее качество, в свою очередь, определяется на основе известного покупателю закона распределения качества Акерлофа. В модели Акерлофа качество предоставленной на рынке услуги ЖКХ предполагается распределенным равномерно. Функция распределения известна как продавцам, так и покупателям. В этой ситуации продавец услуги выставляет на рынке только те из них, качество которых лежит в нижней части распределения, так как продажа наиболее качественной услуги становится для него невыгодной. В результате, шаг за шагом, среднее качество представляемых на рынок услуг падает, а вслед за этим снижается и цена, которую покупатель готов заплатить за услугу. Соответственно окончательная цена, устраивающая покупателя, в какой-то момент оказывается равной нулю, и рынок перестает существовать. Явление неблагоприятного отбора (вид предконтрактного оппортунизма), которое возникает на данном рынке из-за несовершенства информации, приводит к неэффективному функционированию рыночного механизма спроса и предложения и, в конечном итоге, к исчезновению рынка услуг ЖКХ.

1.2. Жилищно-коммунальное хозяйство, как важнейшая сфера в обществе

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является важнейшей сферой социальной структуры общества. Качество ее функционирования на базе равноправного существования в данной сфере всех форм собственности позволяет создать поле качества экономических отношений собственников услуг ЖКХ и создать сетевую среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики.

Современное развитие ЖКХ прошло несколько стадий от экстенсивного до интенсивного, качественного развития ЖКХ. Настоящий период, в котором развитие осуществляется в направлении повышения качества оказываемых услуг, начался с принятием Концепции реформирования ЖКХ на 2001–2010 гг. Сегодня перед ЖКХ стоит задача совершенствования технологии оказания услуг, обеспечения их качества и повышения качества и эффективности деятельности с целью получения конкурентного преимущества. Вопросы повышения качества услуг ЖКХ, поиск резервов, возможности контроля рассматриваются на государственном уровне, на уровне профессиональных объединений. Контроль за качеством услуг ЖКХ становится общественно значимым, причем проведение международных конференций по реализации стратегии TQM (Total Quality Management – Глобальный Менеджмент Качества) на базе открытых международных стандартов качества товаров, продукции и услуг ИСО 9000 и ИСО 14000 дает представление о том, что в данный момент задача поиска резервов повышения качества услуг ЖКХ является актуальной для зарубежных организаций и отечественного ЖКХ.

Муниципальная программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) включает в себя:

- анализ состояния ЖКХ;
- цели и задачи реформирования ЖКХ и направления их реализации;
- нормативно-правовое, финансовое, организационное, информационное обеспечение;

– сроки реализации основных ее этапов.

Рекомендуемая структура муниципальной программы реформирования ЖКХ состоит в следующем:

- цель;
- задачи;
- реализация;
- управление реализацией;
- план-график мероприятий.

Целью реформирования ЖКХ любого субъекта Российской Федерации или муниципального образования, исходя из Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, должен являться перевод жилищно-коммунального хозяйства города на рыночные, социально ориентированные принципы функционирования для обеспечения населения необходимым качеством жилищно-коммунальных услуг.

Для реализации поставленной цели следует решить четыре группы задач:

- 1) снижение стоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг;
- 2) совершенствование механизмов финансирования отрасли;
- 3) усиление социальной политики в сфере ЖКХ;
- 4) обеспечение государственного контроля за состоянием жилищного фонда.

1.3. Общая характеристика текущего состояния жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство - одна из базовых отраслей российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными услугами, а промышленность - необходимой инженерной инфраструктурой. Годовой оборот в сфере жилищно-коммунального хозяйства превышает 4,1 трлн. рублей, это более 5,7 процента валового внутреннего продукта России.

По данным Федеральной службы государственной статистики, объем жилищного фонда в Российской Федерации составляет 3,3 млрд. кв. м, в том числе многоквартирных домов - 2,4 млрд. кв. м (что составляет 72 процента общего объема жилищного фонда).

Согласно опросу, проведенному в мае 2015 г., большинство граждан (55 процентов) считает несправедливой сумму, которую они платят за коммунальные услуги, 63 процента опрошенных назвали стоимость коммунальных услуг завышенной, при этом более других ощущают дороговизну жилищно-коммунальных услуг жители небольших городов с населением от 50 до 100 тыс. человек (75 процентов).

При этом 83 процента респондентов положительно относятся к установке приборов учета. В целях снижения общего платежа за потребленные коммунальные ресурсы подавляющее большинство опрошенных (71 процент) уже установили приборы учета потребления воды.

По данным Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, только 62,1 процента населения в России потребляют качественную воду. В сфере водоснабжения до нормативного уровня очищается только 55,5 процента воды, подаваемой в сети, а в сфере водоотведения и очистки сточных вод до нормативного уровня очищается только 45 процентов сточных вод. Перебои с подачей горячей воды имеют 48 процентов населения, холодной воды - 42 процента населения, электроэнергии - 28 процентов населения.

Вместе с тем, по данным исследований, проведенных в мае 2015 г., уже более половины респондентов стали удовлетворительно оценивать качество коммунальных услуг, а 12 процентов опрошенных отметили улучшение их качества, преимущественно это жители малых городов (20 процентов) и сел (15 процентов).

Согласно опросу, проведенному Всероссийским центром изучения общественного мнения в 2015 году, наибольшая неудовлетворенность граждан связана с антисанитарным состоянием лестниц и нерегулярной уборкой подъезда (38 процентов), плохим состоянием крыш, стен и потолков (36 процентов), прогнившими и неисправными водопроводными и канализационными трубами (33 процента), антисанитарным состоянием подвалов (27 процентов), неисправностью дверей, оконных рам, балконов (24 процента), частыми поломками лифтов (11 процентов).

По экспертным оценкам, ежегодные инвестиционные потребности коммунального сектора составляют не менее 500 млрд. рублей (более 200 млрд. рублей - инвестиции в сферу теплоснабжения, более 100 млрд. рублей - инвестиции в сферу водоснабжения, более 100 млрд. рублей - инвестиции в сферу водоотведения).

При этом сфера жилищно-коммунального хозяйства имеет огромный потенциал повышения эффективности, который, по экспертным оценкам, достигает 40 процентов, но использовать его возможно только при условии притока инвестиций и применения наиболее эффективных технологий.

1.4. Направления реализации основных задач реформирования ЖКХ

Снижение и повышение качества услуг ЖКХ.

Ключевыми аспектами каждого из указанных направлений являются:

1. Формирование многообразия собственников в жилищной сфере путем создания товариществ собственников жилья (ТСЖ).

Объединение собственников жилья в товарищества собственников жилья в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, является одним из наиболее эффективных способов защиты их прав, влияние на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создавать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилья.

Городская программа может включать несколько разделов, обеспечивающих поддержку товариществ собственников жилья, среди них:

2. Содействие на местном уровне становлению ТСЖ в существующем жилищном фонде должно предусматривать:

- упрощение и удешевление процедуры регистрации товарищества;
- возможность получения товариществами установленных дотаций из местных бюджетов на текущее содержание кондоминиума и капитальный ремонт в пределах дотирования муниципального жилищного фонда с дифференциацией дотаций в зависимости от степени износа жилищного фонда;
- предоставление налоговых льгот в пределах компетенции представительных органов региональной и местной власти.

3. Организация ТСЖ в процессе строительства должна стать постоянной практикой работы органов местного самоуправления и застройщиков, если возводимое жилье предполагается продавать разным собственникам.

4. Выделение земельных участков в общую долевую собственность членов товарищества может позволить привлечь за счет ее коммерческого

использования дополнительные источники финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилья.

5. Урегулирование вопросов бухгалтерской отчетности и налогообложения ТСЖ как некоммерческих организаций улучшит финансовую ситуацию по обслуживанию жилищной недвижимости и привлечет к этому процессу больше желающих стать его участниками.

Демонополизация обслуживания муниципального жилого фонда и формирования рынка услуг.

Жилищно-коммунальная реформа одной из главных целей преобразований в жилищной сфере ставит демонополизацию обслуживания жилищного фонда и формирования рынка услуг. Решение этих задач практически целиком находится в компетенции местных органов власти.

1. Разделение функций заказчика услуг ЖКХ и подрядчиков по их предоставлению.

Мировая практика, а также российская практика последних лет достаточно убедительно показывают, что создание эффективных механизмов управления муниципальным жилищным фондом и его инфраструктурным обеспечением достигается путем четкого выделения функций собственника жилищного фонда (муниципалитета) и делегирование им на конкурсной основе функций управления и обслуживания муниципальной недвижимости специализированным организациям. Такая идеология нашла отражение в Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.

При таком подходе система управления муниципальным жилищно-коммунальным хозяйством города рассматривается как трехуровневая система:

- заказчика жилищно-коммунальных услуг;
- подрядные организации, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг.

2. Формирование службы заказчика (управляющей компании) как субъекта рыночных отношений является ключевым вопросом для реального развития конкуренции в муниципальном жилищном хозяйстве.

При формировании или выборе службы заказчика (управляющей компании) собственник (муниципалитет) должен руководствоваться двумя соображениями:

1) служба заказчика должна быть в максимальной степени ориентирована на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг;

2) такая ориентация может быть достигнута выбором соответствующих организационных и финансовых механизмов.

Основными задачами службы заказчика являются:

- выбор наилучшего подрядчика по предоставлению жилищных и коммунальных услуг на вверенном ему в управление жилищном фонде;

- заключение договорных отношений с выбранными подрядчиками на предоставление жилищных и коммунальных услуг заданного качества, количества и стоимости;

- обеспечение системы контроля за предоставлением этих услуг и оплаты их по факту предоставления.

Принципиальным моментом в подходе к организации службы заказчика является понимание службы заказчика как субъекта рыночных отношений.

Сегодня при только формирующихся экономических взаимоотношениях в сфере обслуживания жилья лучшей организационной формой службы заказчика является муниципальное унитарное предприятие – управляющая компания. Для обеспечения эффективности своей деятельности это предприятие должно быть заинтересовано:

- в расширении объема обслуживания муниципального жилищного фонда;

- в получении заказов на обслуживание других объектов муниципальной недвижимости (школ, детских садов);

- заключение договоров на обслуживание кондоминиумов с товариществами собственниками жилья;
- в минимизации задолженности населения по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- в системе эффективного контроля за деятельностью подрядных организаций.

Для решения каждой из указанных задач необходим соответствующий механизм стимулирования данной деятельности.

В качестве альтернативы службе заказчика как муниципального предприятия часто рассматривается служба заказчика как муниципальное учреждение. Это более простая и привычная форма управления, однако учреждение экономически не заинтересовано в решении перечисленных задач. Кроме того, зачастую служба заказчика в этом случае финансируется за счет бюджета. Недостатками такой схемы являются:

- финансирование из бюджета не заинтересовывает службу заказчика в результатах своего труда;
- по существу возрастают расходы на жилищно-коммунальное хозяйство, потому что кроме финансирования бюджетом и населением самого жилищно-коммунального хозяйства, возникает необходимость финансировать дополнительно из бюджета службу заказчика;
- бюджетное финансирование – это постоянная борьба за снижение численности чиновников, и служба заказчика в этом случае создается в предельно усеченном варианте, который не позволяет эффективно наладить контроль за работой подрядчиков, а следовательно, не реализует главную идею создания службы – оплату работ в зависимости от их качества и количества.

Деятельность службы заказчика (управляющей компании) направлена на предоставление жилищно-коммунальных услуг и должна входить в их стоимость. Мировая и российская практика показывает, что деятельность, выполняемая службой заказчика, стоит от 4 до 8% стоимости жилищно-коммунальных услуг. Причем служба заказчика – это достаточно разветвленная

структура, на низовой ступеньке которой находятся сотрудники, отвечающие за состояние конкретного дома (домов) и контролирующие подрядчиков на нем, – домоуправы.

В связи с этим важен вопрос об оптимальных размерах деятельности управляющей компании. В принципе, собственник (муниципалитет) должен быть заинтересован в конечном итоге в выборе наилучшего заказчика. Но с другой стороны, если размер жилищного фонда будет достаточно мал, возрастут издержки, связанные с организацией работы службы заказчика, а следовательно, повысится их стоимость. Практика показывает, что оптимальный размер жилищного фонда, находящийся в управлении службы заказчика, 30 000 – 40 000 жилых единиц (квартир). Из этого можно сделать вывод, что в городах с населением свыше 150 000 человек целесообразно формировать несколько служб заказчиков, закладывая фундамент развития конкуренции в этой сфере деятельности.

Эффективная работа службы заказчика возможна только в случае четкого определения правил игры. В первую очередь это договор с муниципалитетом на управление жилищным фондом, в котором

указывается объем жилищного фонда, передаваемый в хозяйственное ведение предприятию, размеры и источники финансовых средств на его обслуживание. Ссылаясь на «недостаток финансовых средств», многие администрации создают службы заказчика или как муниципальные учреждения, или как структурные подразделения администрации, чтобы якобы из-за недостатка экономических рычагов сохранить хорошо знакомые административные. При этом не учитывается, что:

- существующее финансирование жилищного хозяйства не столь мало, сколь неэффективно расходуется, главная проблема состоит в стабильности финансирования;

- даже в условиях нестабильного финансирования можно предусмотреть такую систему заключения договоров на выполнение подрядных работ, когда

объем и перечень работ будут изменяться в зависимости от уровня финансирования по заданию заказчика;

- стабильность финансирования жилищного хозяйства легко обеспечить путем опережающего повышения в оплате населением доли стоимости жилищных услуг;

- для стабилизации взаимоотношений службы заказчика с теплоснабжающими организациями целесообразно заключать трехсторонний договор, где заказчик гарантирует оплату услуг теплоснабжающей организации в пределах тарифа для населения, а покрытие разницы между ценой услуги и тарифом для населения за счет бюджетных или других источников находится в компетенции местных органов власти.

Реализация таких мер может дать существенный толчок по развитию рыночных механизмов в жилищно-коммунальном хозяйстве, повышения качества и снижению стоимости услуг.

4. Проведение конкурсного отбора подрядчиков для текущего обслуживания жилья и проведения капитальных ремонтов позволяет резко повысить эффективность используемых финансовых ресурсов.

Главные вопросы для успешного проведения конкурсов:

- грамотно подобранные пакеты домов, выставляемых на конкурс, размер пакета не должен быть менее 1000 квартир;
- активная информационная компания;
- полностью формализованная процедура подведения итогов, строгие и четкие критерии отбора;

Формирование системы эффективных договорных отношений на поставку жилищно-коммунальных услуг – достаточно длительный процесс, связанный с окончательным переходом от административных рычагов управления к рыночным.

В рамках реализации программы целесообразно разработать примерные договоры на поставку жилищно-коммунальных услуг для данного региона.

5. Разработка и широкое внедрение формализованных процедур контроля за деятельностью подрядных организаций обеспечит процедуру оплаты только реально выполненных работ или поставленных услуг.

Регулирование деятельности естественных локальных монополий по поставке коммунальных услуг.

Регулирование цен на поставку услуг естественных монополистов путем контроля затрат и рентабельности. Практика показывает, что наиболее необоснованно завышенными затратными статьями являются амортизационные отчисления (за счет завышенной стоимости основных фондов) и ремонтный фонд.

Выделение работ, которые могут проводиться на конкурсных началах (такими работами могут стать поставка сырья и материалов, и особенно – ремонтные работы, которые на сегодня, есть все основания полагать, проводятся наиболее неэффективно с точки зрения стоимости).

Содействие внедрению альтернативных технологий с целью демонополизации предоставления услуг.

Организация ресурсосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве может дать наибольший эффект с точки зрения снижения стоимости услуг.

Для организации ресурсосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве программа должна предусматривать следующие моменты.

Разработка технических и организационных мер по установке приборов учета и регулирования потребления коммунальных услуг: наиболее важно для органов местного самоуправления определить приоритеты по учету ресурсов в масштабах микрорайона, дома, квартиры; определить концепцию регулирования расходования тепловых ресурсов (временное, температурно-фасадное, потребителям на отопительной батарее). Необходимые организационные меры включают обеспечение обслуживания, метрической поверки, порядка съема и обработки результатов измерений, и в конечном свете, обеспечение оплаты услуг по факту показаний счетчика.

Формирование внебюджетных источников кредитного финансирования работ по ресурсосбережению. Одним из возможных и привлекательных подходов может стать формирование регионального Фонда ресурсосбережения, который формируется путем увеличения на незначительный процент тарифа на коммунальные услуги и используется для выделения на кредитной основе под гарантии местных администраций ресурсоснабжающим и жилищным организациям для проведения работ по ресурсосбережению.

Разработка рекомендаций по выбору технологий для ресурсосбережения в жилищном фонде.

Методическое обеспечение тарифной политики ресурсоснабжающих организаций в связи с проведением мероприятий по ресурсосбережению. Одним из возможных направлений этой работы может стать разделение коммунальных тарифов на две составляющие – за сетевое обслуживание (постоянная величина) и за поставку услуги (переменная величина).

Изменение механизмов финансирования отрасли

Изменение механизмов финансирования ЖКХ призвано создать финансовые предпосылки для становления этой сферы как отрасли реальной рыночной экономики.

Переход на новую систему оплаты жилищно-коммунальных услуг включает в себя:

– Определение темпов повышения уровня оплаты услуг ЖКХ населением в каждом регионе и муниципальном образовании. Темпы повышения уровня оплаты жилья, с одной стороны, должны проводиться в соответствии с Концепцией реформирования жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с другой стороны, должна оцениваться реальная социально-экономическая ситуация в регионе и уровень доходов населения. Лучшим индикатором доходов населения является его охват программой жилищных субсидий; целесообразно проводить повышение тарифов таким образом, чтобы программа жилищных субсидий охватывала не более 30% населения.

– Определение социальных стандартов услуг ЖКХ и источников бюджетной поддержки отрасли. Рекомендуется делать это на муниципальном уровне; муниципальные социальные стандарты должны отражать не только жилищную обеспеченность, но и среднюю обеспеченность коммунальными услугами (наличие водоснабжения и канализации, вид отопления, наличие лифтового хозяйства и т.д.).

– Введение полной оплаты для первого жилья и жилья, превышающего некоторые социальные нормативы (эти нормативы в общем случае могут быть больше стандартов социальной площади для расчета жилищных субсидий).

– Ускоренные темпы роста оплаты населением тех услуг, в предоставлении которых возможно развитие конкуренции или создана эффективная система антимонопольного регулирования, в частности, жилищных услуг по сравнению с коммунальными. Такой подход может не только заметно повысить качество обслуживания жилищного фонда, но и увеличить коммунальные платежи населения за счет повышения дисциплины платежей.

– Разработка подходов по повышению ответственности жителей за оплату услуг ЖКХ. Эти подходы должны включать не репрессивные меры, а информационно-разъяснительные; правильно информационно полно подготовленная квитанция об уплате за жилищно-коммунальные услуги, информация о работе службы жилищных субсидий, доброжелательное напоминание о просроченном платеже резко повышают уровень сбора платежей.

Реформирование системы ценообразования на услуги ЖКХ должно предусматривать в каждом муниципальном образовании следующие мероприятия:

– Введение в структуру оплаты жилищных услуг населением накоплений на капитальный ремонт; это должно позволить сформировать структуру оплаты жилищных услуг с учетом всех составляющих затрат.

– Введение платы за найм муниципального жилья позволяет дифференцировать оплату жилья в зависимости от его потребительских свойств

(качества и местоположения); целесообразно размер платы за найм устанавливать несколько выше, чем налог на имущество для собственника аналогичного жилья, что должно стимулировать продолжение процесса приватизации жилья.

– Включение затрат по страхованию жилья в оплату жилищных услуг позволит защитить население от форс-мажорных обстоятельств, связанных с несчастными случаями или стихийными бедствиями.

– Ликвидация перекрестного субсидирования коммунальных услуг промышленными предприятиями позволит приблизить структуру расходов населения к реальной структуре затрат на жилищно-коммунальное обслуживание, а также снизить неоправданно завышенные тарифы для промышленных потребителей.

Создание механизмов привлечения внебюджетных инвестиций в ЖКХ требует проведения следующих мероприятий.

– Разработка методологии привлечения заемных или кредитных ресурсов на развитие инфраструктуры коммунального хозяйства, что позволит сгладить влияние на уровень тарифов пикового характера инвестиционных затрат, равномерно распределить их возмещение на более длительный период и сохранить оплату жилищно-коммунальных услуг доступной для населения.

– Приведение бухгалтерской отчетности жилищно-коммунальных предприятий к международным стандартам, что сделает прозрачной структуру тарифа и позволит рассчитывать на привлечение иностранных инвестиций.

Реформирование социальной политики в сфере ЖКХ.

Основные направления реформирования социальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

Обеспечение адресной социальной защиты семей с низкими доходами в виде жилищных субсидий является одним из приоритетных и обязательных направлений всей социальной политики государства.

Оно включает в себя:

- Создание служб жилищных субсидий во всех муниципальных образованиях.

- Совершенствование и упрощение методики предоставления субсидий.

- Бюджетное обеспечение предоставления субсидий вне зависимости от формы собственности жилищного фонда.

Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг всем имеющим на это право гражданам является неременным условием законности принятия органами власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления решений об увеличении ставок оплаты жилья и коммунальных услуг.

Предоставление льгот отдельным категориям граждан по оплате услуг ЖКХ является традиционной мерой социальной защиты отдельных категорий граждан. В этом направлении в рамках региональных программ необходимо проведение следующих мероприятий.

- Упорядочить льготные категории граждан и размер предоставляемых льгот в рамках компетенции региональных и местных уровней.

- Обеспечить финансовое возмещение предоставления льгот различным категориям граждан из бюджетных источников.

Введение обязательного страхования жилья ставит целью защиту собственников и нанимателей жилья в случае возникновения несчастного случая (например, пожар) или стихийного бедствия (например, ураган). Введение обязательного страхования жилья потребует разработки соответствующей нормативно-правовой базы на федеральном и региональном уровне.

Защита прав потребителей услуг является важным аспектом социальной защиты населения.

Вопросы защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг регламентируются законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», а также правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, на современном этапе важнейшим направлением в общественно-экономических преобразованиях стало реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

Трудности и ошибки начального этапа жилищно-коммунальной реформы создают предпосылки для совершенствования рассматриваемого процесса реформирования.

2. МЕРЫ ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

2.1. Управление многоквартирными домами

В сфере управления многоквартирными домами основной целью является повышение уровня удовлетворенности граждан качеством и стоимостью услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, а также коммунальных услуг.

Достижение этой цели будет обеспечиваться решением следующих задач:

обеспечение профессионального управления многоквартирными домами, то есть управляющими организациями, имеющими лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах посредством развития форм самоуправления граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, прежде всего таких, как советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья;

формирование для собственников помещений в многоквартирном доме стимулов сохранения и повышения стоимости их собственности в указанном доме, в том числе посредством обеспечения его надлежащего содержания, а также своевременного капитального ремонта и модернизации.

К числу основных нормативных правовых актов в этой сфере следует отнести Жилищный кодекс Российской Федерации (в редакции Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"), а также постановление Правительства Российской Федерации от

28 октября 2014 г. № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

Начиная с 2015 года усилия Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации направлены на организацию работы, связанной с системой лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и развитие добросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

В I квартале 2015 г. заявки на выдачу лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами подали 12,5 тыс. управляющих организаций, действующих и имеющих в управлении многоквартирные дома по состоянию на 1 апреля 2015 г. Рассмотрение и выдача таких лицензий в отношении указанных организаций были завершены в установленный срок. Лицензионными комиссиями выдано около 11 тыс. лицензий, отказано в предоставлении лицензии 13 процентам управляющих организаций. На конец июля 2015 г. было выдано уже 12,9 тыс. лицензий, сведения о которых в соответствии с Федеральным законом "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" размещены в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в едином федеральном реестре лицензий.

Лицензирование позволит освободить рынок от недобросовестных управляющих организаций, повысить ответственность управляющих организаций за качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, а также предоставит собственникам помещений в многоквартирных домах реальные инструменты воздействия на управляющие организации, осуществляющие свою деятельность с нарушением законодательства Российской Федерации, прав и законных интересов граждан.

Лицензирование является механизмом постоянного контроля за управляющими организациями и принятия действенных мер к допустившим

нарушения хозяйствующим субъектам. Эффективность этого механизма будет определяться в ходе мониторинга ситуации в сфере управления многоквартирными домами, в том числе с использованием показателя удовлетворенности потребителей качеством предоставленных услуг.

Следует проработать вопрос о создании профессионального общественного объединения управляющих организаций в целях формирования единых профессиональных стандартов осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, представления мнения профессионального сообщества по актуальным вопросам, возникающим в сфере управления многоквартирными домами, и участия совместно с заинтересованными органами власти в выработке необходимых решений.

Решение задачи формирования ответственных и активных собственников помещений в многоквартирных домах будет обеспечено в том числе путем проведения информационно-разъяснительной кампании по повышению информированности жителей многоквартирных домов об их правах и обязанностях и упрощения координации их действий за счет расширения форм проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

В рамках реализации Стратегии будут подготовлены предложения о совершенствовании правового регулирования деятельности объединений собственников помещений в многоквартирном доме (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и др.).

При этом развитию активности собственников помещений в многоквартирном доме будут способствовать изменения, принятые Федеральным законом "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в части введения новых упрощенных форм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очно-заочная форма), единых форм и требований к оформлению протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме, а также другие положения

указанного Федерального закона. В целях дальнейшего совершенствования порядка проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решений на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме необходимо дополнительно проработать вопросы упрощения координации действий собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе участия в общих собраниях собственников, не проживающих фактически в многоквартирном доме, а также вопросы упрощения форм и способов информирования собственников о проведении собраний.

Для развития системы управления многоквартирными домами с высоким уровнем износа потребуется создание специальной модели управления такими домами с использованием различных мер оказания поддержки со стороны государственных и (или) муниципальных структур, предоставляющих соответствующие услуги. При этом государственная политика в сфере управления многоквартирными домами с высоким уровнем износа, а также действия органов власти в регионе и (или) муниципалитете должны быть ориентированы на привлечение частных управляющих организаций в эту сферу, не создавая при этом условий, при которых доминировать на этом сегменте рынка управления многоквартирными домами будут государственные и (или) муниципальные организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

Будет сформирована новая модель правоотношений по оплате коммунальных услуг (ресурсов), предусматривающая:

совершенствование системы расчетов за коммунальные услуги;

повышение ответственности потребителей за своевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, а также ответственности ресурсоснабжающих и управляющих организаций за качество коммунальных услуг и ресурсов путем введения в том числе специальных штрафов за нарушение параметров качества оказываемых услуг.

Необходимо решить следующие задачи в сфере управления многоквартирными домами:

создание механизма дифференцированной ответственности управляющих организаций, в том числе в части размера штрафов, налагаемых на управляющие организации в связи с нарушением ими лицензионных требований;

установление дополнительных требований к управляющим организациям (требований к уставному капиталу, материально-технической базе, финансовому состоянию и др.), в том числе включение их в состав лицензионных требований;

разработка предложений о необходимости учета экономически обоснованной предпринимательской прибыли при определении размера платы за жилищные услуги;

создание понятного и универсального механизма проверки (прежде всего для собственника помещений в многоквартирном доме) обоснованности устанавливаемой платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (калькулятор потребителя жилищной услуги), а также совершенствование механизма снижения указанной платы в зависимости от объема и качества фактически оказанной услуги;

уточнение положений законодательства Российской Федерации, устанавливающих ответственность лицензирующих и надзорных органов в части совершения ими коррупционных правонарушений в этой сфере;

совершенствование процедур рассмотрения споров при взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также рассмотрение возможности упрощения такого взыскания, в том числе в порядке приказного производства;

совершенствование порядка ограничения предоставления коммунальных ресурсов (услуг), в том числе упрощение порядка извещения потребителя-должника о введении режима ограничения предоставления коммунальных услуг, расширение перечня оснований для введения ограничения

(предоставления) коммунальной услуги, исключающего при этом возможность злоупотреблений со стороны ресурсоснабжающих организаций и необоснованного нарушения прав и законных интересов потребителей.

Одной из задач, которая будет решена, является совершенствование правового регулирования учета и использования общего имущества в многоквартирном доме, а также выработка действенных механизмов его защиты от неправомерных действий третьих лиц.

Особое внимание будет уделено совершенствованию государственной политики по вопросам актуализации и существенной новации правовых актов, устанавливающих технические требования к общему имуществу в многоквартирном доме и его содержанию, в том числе по вопросам формирования современных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В этой части необходимы:

разработка мер по восстановлению законных прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе по ранее совершенным сделкам, обратив особое внимание на случаи незаконного отчуждения органами власти имущества, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

совершенствование правил заключения договоров управления многоквартирными домами, в том числе ужесточение требований в части наличия и оформления договоров управления многоквартирными домами с учетом примерной формы договора управления, утверждаемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В 2016 году потребление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды было включено в состав жилищных услуг. Такое решение стимулирует управляющие компании к энергосбережению и выявлению хищений коммунальных ресурсов. В совокупности с мерами по развитию энергосервисных услуг это позволит задействовать значительные внутренние резервы для снижения стоимости и повышения качества жилищно-

коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществлять финансирование энергосберегающих мероприятий за счет получаемой экономии энергетических ресурсов. До этого момента необходимо осуществить работу по актуализации нормативов потребления коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, а также проработать иные меры, стимулирующие потребителей к установке приборов учета потребления коммунальных ресурсов, предусмотренных Стратегией.

Кроме того, в рамках реализации Стратегии будут дополнительно проработаны предложения о совершенствовании порядка расчета за предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе введение скидок на их оплату или определение условий предоплаты (порядок и механизмы реализации которых будут определяться законодательством Российской Федерации), уточнение срока оплаты по договорам ресурсоснабжения и договорам управления.

Также будет обеспечено развитие энергосервисных услуг в жилищном фонде (многоквартирных домах). В частности, будет упрощен порядок заключения энергосервисных договоров и предусмотрена возможность фиксации на долгосрочный период объема потребления тепловой энергии в многоквартирном доме.

Начиная с 2015 года работает система федерального контроля за соблюдением жилищного законодательства на территории Российской Федерации посредством осуществления деятельности главного государственного жилищного инспектора, наделенного правом проведения проверок органов государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения дополнительного контроля реализации законодательства Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами будет продолжена работа по организации и обеспечению функционирования институтов общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Кроме того, в рамках совершенствования системы ЖКХ необходима реализация следующих задач:

совершенствование механизма выбора и смены управляющей организации, обеспечивающего, с одной стороны, защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, и, с другой стороны, исключающего принятие необоснованных решений о смене управляющей организации;

совершенствование системы раскрытия информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе в целях повышения информированности собственников помещений в многоквартирном доме;

совершенствование системы мониторинга жилищного фонда;

совершенствование системы учета потребления коммунальных услуг, в том числе путем реализации мер, направленных на стимулирование потребителей к установке приборов учета (общедомовых и индивидуальных), и установления ответственности за вмешательство в работу приборов учета и несанкционированное подключение к внутридомовым сетям, а также выработка мер, направленных на исполнение требований законодательства Российской Федерации о включении автоматизированной системы учета потребления коммунальных ресурсов (услуг) в состав обязательного оборудования при проектировании и строительстве многоквартирных домов. При этом в качестве основополагающего принципа реализации таких мер необходимо обозначить принцип учета потребленного коммунального ресурса (услуги) с использованием соответствующих приборов учета потребления коммунальных ресурсов и решить вопрос о праве собственности на такой прибор учета. В рамках реализации указанных мер необходимо также проработать вопрос об унификации способов передачи показаний приборов учета в ресурсоснабжающую организацию или иным организациям, оказывающим соответствующие сервисные услуги по приему и передаче указанных данных;

проработка предложений о применении в качестве меры, стимулирующей установку приборов учета потребления коммунальных ресурсов (услуг), расчета потребления коммунального ресурса (услуги) с использованием расчетных способов исходя из максимальной (разрешенной) мощности (нагрузки) в условиях, когда такой прибор может быть установлен, но соответствующая обязанность не исполняется собственником помещения в многоквартирном доме;

стимулирование широкомасштабной реализации энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах на основании энергосервисных договоров (контрактов), в том числе выработка мер, стимулирующих использование энергоэффективных материалов и технологий при выполнении работ (оказании услуг) по текущему содержанию и ремонту многоквартирных домов;

создание системы мониторинга состояния энергоэффективности в жилищной сфере, в том числе внедрение классификации многоквартирных домов по уровню энергоэффективности;

совершенствование используемого терминологического аппарата в жилищной сфере, в том числе понятий "многоквартирный дом", "дом блокированной застройки" и др.;

анализ и при необходимости актуализация стандартов, норм и правил в части решения вопросов технического регулирования содержания многоквартирного дома;

доработка единой формы платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг, в том числе на предмет обязательного применения в ней двумерного символа штрихового кода по ГОСТ 56042-2014, обеспечение возможности получения квитанции в электронном виде в случае согласия потребителя, если законодательством Российской Федерации допускается использование таких видов оплаты, как "автоплатеж".

В целях оценки достижения поставленных задач в сфере управления многоквартирными домами к 2016 году будут определены показатели,

характеризующие качество обслуживания потребителей, и организованы периодические исследования в области оценки удовлетворенности потребителей уровнем обслуживания и качеством услуг в сфере управления многоквартирными домами.

2.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

В сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт многоквартирных домов) целью совершенствования системы ЖКХ является создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональные системы капитального ремонта), обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) с постепенным переходом от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.

В 2014 году была запущена работа региональных систем капитального ремонта, основанных на финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

В настоящее время субъектами Российской Федерации сформированы механизмы, обеспечивающие долгосрочное планирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов и основанные на осуществлении его финансирования собственниками помещений в многоквартирных домах путем уплаты ежемесячного обязательного минимального взноса на капитальный ремонт в отношении многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта.

По данным субъектов Российской Федерации, в 2014 году в рамках региональных программ капитального ремонта завершен ремонт 7,7 тыс.

многоквартирных домов общей площадью 37 млн. кв. м, в которых проживают 1,4 млн. человек.

Общий объем финансирования региональных программ капитального ремонта в 2014 году составил 36,1 млрд. рублей, в том числе за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 5,6 млрд. рублей (15,5 процента), за счет консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации - 18,3 млрд. рублей (50,7 процента), за счет средств собственников - 12,19 млрд. рублей (33,8 процента).

Необходимо отметить, что Федеральным законом "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены существенные изменения в части корректировки норм, регламентирующих проведение капитального ремонта, основанные на правоприменительной практике и выявленных проблемах, в том числе в части совершенствования:

порядка формирования и актуализации региональных программ капитального ремонта, включая уточнение порядка определения сроков проведения капитального ремонта и упрощение порядка внесения изменений в региональные программы капитального ремонта, когда такие изменения вызваны техническими ошибками, допущенными при их формировании;

правового режима функционирования специальных счетов;

правового статуса владельца специального счета;

деятельности региональных операторов.

Первоочередными задачами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления на 2017 - 2018 годы являются:

безусловное исполнение взятых на себя в соответствии с утвержденными региональными программами капитального ремонта и краткосрочными планами их реализации обязательств по проведению капитального ремонта. Это необходимо в том числе с точки зрения повышения доверия граждан к работе

новых систем капитального ремонта, для которых ничего не может быть лучше, чем демонстрация положительных и реальных примеров работы системы;

завершение формирования и обеспечение качественной работы системы мониторинга и контроля функционирования региональных операторов в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

актуализация региональных программ капитального ремонта с целью устранения выявленных недостатков, а также приведения их в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации;

продолжение проведения активной информационно-просветительской работы с собственниками помещений в многоквартирном доме по вопросам организации проведения капитального ремонта;

формирование системы назначения руководителей региональных операторов, соответствующих установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации квалификационным требованиям;

практический запуск механизмов льготного кредитования капитального ремонта, в том числе при государственной поддержке;

выработка дополнительных мер, направленных на стимулирование развития специальных счетов, в том числе на:

снижение нижнего предела количества голосов, необходимых для принятия решения об избрании способа формирования фонда капитального ремонта;

наделение уполномоченного органа субъекта Российской Федерации правом принятия решения (по согласованию с собственниками помещений и региональным оператором) о досрочном переходе со счета регионального оператора на специальный счет.

Задача повышения качества капитального ремонта и эффективности расходов на его проведение будет решаться за счет осуществления на

федеральном уровне сравнительного анализа и создания укрупненных нормативов для расходов на реализацию типовых видов работ, а также методического обеспечения процесса осуществления деятельности региональными операторами. В целях обеспечения прозрачности проведения торгов по отбору организаций для осуществления работ по капитальному ремонту будет установлен порядок и условия размещения региональным оператором временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.

В целях реализации при капитальном ремонте дополнительных мероприятий, направленных на повышение энергетической эффективности, могут быть использованы специальные инструменты, позволяющие финансировать такие работы на принципах энергетического сервиса.

Одним из вопросов, заслуживающих особого внимания при организации проведения капитального ремонта, является вопрос модернизации лифтового оборудования в многоквартирном доме, в том числе в целях обеспечения доступности многоквартирных домов для инвалидов и других маломобильных групп населения, вандализационности, энергоэффективности и пожарной безопасности лифтового оборудования.

Основой системы государственного регулирования в сфере лифтового хозяйства является технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов", в соответствии с которым по истечении назначенного срока службы (свыше 25 лет) не допускается использование лифта по назначению без проведения оценки соответствия, по итогам которой осуществляется модернизация (капитальный ремонт) или замена лифта. Соответствующая работа должна быть в массовом порядке проведена в рамках реализации региональных программ капитального ремонта. Указанная услуга, с точки зрения экспертов, является одной из самых привлекательных для использования кредитных средств в целях ее финансирования. Другим мероприятием, реализация которого будет одновременно способствовать решению проблемы модернизации лифтового хозяйства и стимулированию

развития отечественного производителя, является обеспечение импортозамещения за счет применения лифтов отечественных производителей.

Для обеспечения своевременности проведения капитального ремонта будет осуществляться систематическое наблюдение за использованием жилищного фонда и обеспечением его сохранности посредством сбора, систематизации и анализа информации в соответствии с установленным перечнем показателей.

В этих целях Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации введена в действие автоматизированная информационная система мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта, которая обеспечивает:

- получение полной и актуальной информации по планируемому и (или) проведенному капитальному ремонту каждого многоквартирного дома любым заинтересованным лицом;

- отслеживание основных этапов организации и проведения капитального ремонта каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план ее реализации, в том числе на предмет обеспечения участия собственников помещений в многоквартирном доме и общественности в приемке работ по капитальному ремонту;

- отслеживание качества планирования и динамики реализации региональных программ капитального ремонта;

- контроль уровня стоимости проводимого капитального ремонта по определенному виду работ (услуг);

- выявление и исключение дублирования включения многоквартирных домов в региональные программы капитального ремонта и программы переселения из аварийного и ветхого жилья;

- информационную открытость и прозрачность реализации региональных программ капитального ремонта.

Кроме того, на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и портале государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства "Реформа ЖКХ" в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в разделе "Капитальный ремонт" в рамках системы цветовой индикации "светофор" отображаются показатели реализации региональных программ капитального ремонта.

Основным риском функционирования системы капитального ремонта многоквартирных домов является ее возможная финансовая несбалансированность.

Во избежание формирования у региональных фондов капитального ремонта дефицита и необеспеченных обязательств федеральными органами исполнительной власти будет осуществляться мониторинг финансовой устойчивости региональных операторов капитального ремонта и соответствия минимального размера взносов на капитальный ремонт объему обязательств, принимаемых на себя региональными операторами.

Кроме того, на федеральном уровне будет разработана модель, позволяющая осуществлять оценку финансовой устойчивости уже функционирующих региональных систем капитального ремонта, прогнозировать ее развитие и возможные проблемы функционирования, а также своевременно принимать меры, направленные на решение проблем.

Важным вопросом является проработка предложений по выработке единого подхода к уплате комиссионных вознаграждений за оказываемые услуги по приему и перечислению на специальные счета платежей по взносам на капитальный ремонт, в том числе в части, касающейся обязанности по уплате указанных вознаграждений.

Задача повышения эффективности функционирования созданной системы капитального ремонта будет решаться путем привлечения дополнительных источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов,

прежде всего за счет развития кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно результатам проведенного в июне 2015 г. исследования 61 процент опрошенных видят необходимость проведения капитального ремонта в ближайшие 3 - 5 лет, при этом более трети (34 процента) респондентов считают, что их многоквартирный дом необходимо отремонтировать немедленно.

Для расширения возможностей граждан по осуществлению капитального ремонта, в том числе выборочного ремонта, снижения "периода ожидания" такого ремонта, повышения комфорта и качества проживания в многоквартирном доме сверх установленного Жилищным кодексом Российской Федерации минимального перечня, будет продолжена деятельность в части разработки и развития механизмов кредитования капитального ремонта многоквартирных домов. Собственники помещений в многоквартирном доме смогут осуществить выполнение необходимых работ, не дожидаясь сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и оплатить эти работы за счет долгосрочных кредитов, погашение которых будет осуществляться за счет взносов на капитальный ремонт, входящих в состав платежей за жилищно-коммунальные услуги. Повысить доступность таких кредитов и обеспечить вовлечение большего числа собственников помещений в многоквартирных домах, привлекающих дополнительные источники финансирования капитального ремонта общего имущества, позволит государственная поддержка таких собственников в виде субсидирования процентной ставки и субсидирования части самого кредита.

Также в целях снижения коммерческих рисков, снижения стоимости кредитов и увеличения их сроков будут применяться механизмы рефинансирования кредитов, выданных на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Развитие механизмов кредитования является одной из приоритетных задач в рамках развития региональных систем капитального ремонта, а также

имеет важное социальное значение. Возможность проведения капитального ремонта в многоквартирных домах с использованием кредитных средств позволит значительно сократить количество домов, требующих капитального ремонта, и снять определенную обеспокоенность собственников помещений по вопросам формирования, сохранности и использования фондов капитального ремонта.

Тем не менее вовлеченность кредитных организаций в процесс кредитования капитального ремонта сдерживается рядом объективных факторов, в частности рисками, связанными с отсутствием обеспечения по указанным кредитам. В качестве основного обеспечения по кредиту на капитальный ремонт многоквартирных домов рассматриваются платежи собственников помещений, обязательные в силу закона. В качестве дополнительного обеспечения предусматривается использование государственных и муниципальных гарантий при условии, если соответствующие меры поддержки предусмотрены соответствующими бюджетами.

2.3. Ликвидация аварийного жилищного фонда

Целью государственной политики в сфере ликвидации аварийного жилищного фонда является создание постоянно действующей системы реновации жилищного фонда, основанной на принципах государственной поддержки социально незащищенных категорий граждан и реализации прав собственников при переселении из аварийного жилищного фонда.

Для достижения поставленной цели необходимо завершить переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 г., а также создать новые механизмы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г.

Площадь аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 г. и требующего расселения до 1 сентября 2017 г., составляет 11,4 млн. кв. м.

В 2014 году плановый показатель был выполнен на 113 процентов - расселено 2,96 млн. кв. м аварийного жилищного фонда, в новые квартиры переехали 191 тыс. человек.

Эффективное решение поставленной задачи обеспечивается за счет реализованных в 2014 году следующих мер:

утверждены четкие показатели общей площади и количество граждан, подлежащих переселению, для каждого субъекта Российской Федерации;

создана сквозная система контроля и мониторинга реализации программ переселения - с момента подачи регионом заявки в государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и до переселения;

снижен уровень долевого финансирования расходов со стороны субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

оптимизирован порядок и условия предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на реализацию мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

усилена ответственность субъектов Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В целях повышения эффективности ликвидации аварийного жилищного фонда планируется:

усилить контроль за качеством жилья, строящегося в рамках программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда, путем:

введения обязательного наличия допуска саморегулируемой организации при осуществлении проектирования и строительства многоквартирных домов с количеством этажей не более чем 3 этажа (малоэтажное строительство);

введения экспертизы проектной документации и государственного строительного надзора в отношении объектов малоэтажного жилья, строящихся в рамках государственных и муниципальных контрактов;

установления субсидиарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам своих членов, возникшим вследствие ненадлежащего исполнения государственных и (или) муниципальных контрактов на осуществление инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, выявления несоответствия разработанной проектной (сметной) документации установленным требованиям;

утверждения и применения унифицированных типовых государственных (муниципальных) контрактов на выполнение работ по строительству многоквартирного дома и на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия соответствующего муниципального образования в долевом строительстве многоквартирного дома;

усилить контроль за безусловным достижением субъектами Российской Федерации целевых показателей реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе увеличить количество выездных проверок;

усилить контроль за обеспечением со стороны субъектов Российской Федерации уровня софинансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья.

В целях решения задачи переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г., будут созданы новые механизмы переселения. Долгосрочный прогноз темпов выбытия из эксплуатации жилищного фонда показывает, что до 2035 года будут признаны аварийными многоквартирные дома площадью около 100 млн. кв. м, на расселение которых потребуется более 4 трлн. рублей (в текущих ценах строительства жилья - около 33 тыс. рублей за кв. м).

Важнейшим вопросом, который необходимо решить в рамках реализации новых механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда,

является вопрос создания системы достоверного учета аварийного жилищного фонда и формирования соответствующего реестра на федеральном уровне.

Кроме того, будет разработана и внедрена в эксплуатацию система формирования реестра аварийного жилищного фонда, в рамках которой будет обеспечено получение на системной основе актуальной и достоверной информации о состоянии жилищного фонда. Отдельным вопросом в этой части является проведение ревизии и формирование актуального реестра аварийного жилищного фонда в целях его восстановления. Будет проработана новая целевая модель переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г.

Предлагается целевая модель переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предусматривающая безусловное обеспечение жильем граждан, у которых нет иного жилого помещения для проживания.

Кроме того, в рамках реализации Стратегии необходимо проработать вопрос о государственной поддержке мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с использованием ресурсов единого института развития в жилищной сфере, в том числе проработать вопросы условий предоставления средств (платность (безвозмездность), возвратность (невозвратность), процентная ставка и др.).

В краткосрочной перспективе (до 2020 года) разработанные механизмы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г., должны обеспечивать недопущение его роста.

2.4. Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства

В целях модернизации и повышения энергетической эффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства необходимо решить следующие задачи:

обеспечение благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства;

ликвидация неэффективного управления объектами жилищно-коммунального хозяйства, осуществляемого унитарными предприятиями;

внедрение новых механизмов государственной поддержки развития и модернизации коммунальной инфраструктуры, в том числе учитывающих специфику реализации инвестиционных проектов модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства в "малых городах";

переход на использование наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве, создании) объектов коммунальной инфраструктуры;

принятие и реализация мер, направленных на повышение платежной дисциплины и ответственности неплательщиков, в том числе посредством проработки вопросов введения прямых договорных отношений по поставке коммунальных ресурсов (предоставлению коммунальных услуг) между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме, по развитию систем расчетов за жилищно-коммунальные услуги, в том числе посредством совершенствования правового регулирования деятельности расчетных центров, развития сервисов дистанционной оплаты;

переход на долгосрочное тарифное регулирование в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, в том числе в условиях действия требования об обязательном учете при формировании тарифа гарантирующей организации, оказывающей услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, расчетной предпринимательской прибыли в размере 5 процентов (за исключением унитарных предприятий, для которых этот размер может быть установлен на более низком уровне);

обеспечение работы механизма долгосрочного регулирования совокупного платежа гражданина за коммунальные услуги, исключающего необоснованный рост платы граждан за коммунальные услуги и обеспечивающего предсказуемость для регулируемых организаций и частного

инвестора принятия на федеральном уровне решений, ограничивающих размер устанавливаемых в регионе тарифов;

совершенствование механизма выявления и оформления прав на бесхозные объекты жилищно-коммунального хозяйства, в том числе стимулирование к этой деятельности органов местного самоуправления, на территории которых выявляются такие объекты.

В целях создания благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства необходимо обеспечить создание необходимой законодательной базы, основанной на переходе к долгосрочному инвестиционному планированию и тарифному регулированию, развитию концессионной модели государственно-частного партнерства.

В целом для создания условий для привлечения в сферу жилищно-коммунального хозяйства частных инвестиций приняты более 30 нормативных правовых актов (в том числе в рамках совершенствования законодательства о концессионных соглашениях).

Федеральным законом "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в законодательство о концессионных соглашениях, о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, предусматривающие создание правового механизма для привлечения частных инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль, учитывающие в том числе такие особенности заключения соглашений на передачу в долгосрочную аренду или концессию объектов коммунальной инфраструктуры, как установление обязательных требований к собственникам, концессионерам и арендаторам в части необходимости достижения ими целевых показателей надежности, качества и энергетической эффективности объектов.

Федеральным законом "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации":

введено требование, согласно которому частный оператор не сможет получить в эксплуатацию коммунальную инфраструктуру без принятия на себя обязательств по модернизации имущества за счет привлеченных средств. Обязательства определяются концедентом по результатам проведенного технического обследования передаваемых объектов, а также с учетом развития, предусмотренного схемами тепло-, водоснабжения и водоотведения;

расширен перечень существенных условий, которые должны содержаться в концессионном соглашении. К ним отнесены долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, расходы концессионера на создание и (или) реконструкцию объектов жилищно-коммунального хозяйства, являющихся предметом концессионного соглашения, значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов, а также порядок возмещения расходов концессионера.

Таким образом, при заключении концессионного соглашения определяются такие основные условия, как обязательства оператора по обеспечению качества услуг, за невыполнение которых предусматривается имущественная ответственность, а также прогнозная стоимость услуг (на срок действия концессионного соглашения).

При этом создаются условия для инвесторов, определяющие гарантии возврата вложенных ими средств, а также порядок возмещения указанных средств при досрочном расторжении концессионного соглашения.

Одновременно внесены изменения в отраслевое законодательство, синхронизирующие нормы Федерального закона "О концессионных соглашениях" и положения, касающиеся тарифного регулирования. Так, размер тарифа будет зависеть от обязательств по достижению качества предоставляемых потребителям услуг, установленных в инвестиционных и производственных программах организаций.

При этом необходимо, чтобы утверждение инвестиционных программ происходило с учетом планов по развитию коммунальных систем,

определенных в схемах тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Во исполнение Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" были приняты нормативные правовые акты, предусматривающие:

уточнение рекомендуемой (примерной) формы концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляется обращение с отходами производства и потребления, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания населения (постановление Правительства Российской Федерации от 20 января 2015 г. № 27 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации");

определение порядка предоставления антимонопольным органом (Федеральная антимонопольная служба) согласия на изменение условий концессионного соглашения (постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2014 г. № 368 "Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения");

установление требований к форме и содержанию вычислительной программы, применяемой для расчета дисконтированной выручки участника конкурса на право заключения договора аренды или концессионного соглашения в отношении объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения, находящихся в государственной или муниципальной собственности (приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 октября 2013 г. № 563);

определение порядка дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или договоров аренды объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, а также отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности (постановление Правительства Российской Федерации от 3 июня 2014 г. № 510 "Об утверждении Правил дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений и договоров аренды в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации").

При этом особое внимание уделяется регулированию вопросов ответственности концессионера за исполнение обязательств в рамках концессионных соглашений.

Основными мероприятиями, реализация которых должна быть обеспечена в целях создания благоприятных условий, направленных на привлечение частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства для решения задач модернизации и повышения энергетической эффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства, являются:

завершение в 2016 году разработки программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения поселений и городских округов.

По итогам первого полугодия 2016 г. в Российской Федерации утверждено 88 процентов общего количества схем теплоснабжения, необходимых к утверждению, 81 процент общего количества схем водоснабжения и водоотведения, а также 82 процента общего количества программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

осуществление долгосрочного тарифного регулирования в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, обеспечивающего долгосрочные гарантии инвесторам в части доходности и возвратности вложенных средств.

Федеральным законом "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования тарифов в сфере электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения" введено долгосрочное тарифное регулирование в отраслях жилищно-коммунального хозяйства, которое создаст долгосрочные гарантии инвесторам в части доходности и возвратности вложенных средств при реализации проектов по модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства.

При использовании долгосрочных методов тарифного регулирования экономия средств, достигнутая регулируемой организацией в результате снижения расходов в предыдущий долгосрочный период регулирования, связанная в том числе с сокращением потерь ресурсов, будет учитываться в составе необходимой валовой выручки в течение последующих 5 лет;

реализация субъектами Российской Федерации утвержденных во исполнение Федерального закона от 28 июня 2014 г. № 200-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" региональных комплексов мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства субъекта Российской Федерации, предусматривающих реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Кроме того, с целью проведения оценки эффективности работы субъектов Российской Федерации по привлечению частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства и реализации принятых федеральных решений, разработан рейтинг субъектов Российской Федерации с точки зрения

инвестиционной привлекательности сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Рейтинг составлен по основным показателям, характеризующим реализацию регионами принятых на федеральном уровне решений, направленных на создание условий по привлечению частных инвестиций в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

обеспечение функционирования координационного и совещательного органа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации "Центр государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации" в целях методического сопровождения подготовки инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сопровождения их реализации, определения лучших практик инвестирования в жилищно-коммунальное хозяйство, а также выработки в составе мер государственной поддержки специального механизма льготного финансирования инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

завершение разработки и обеспечение практического функционирования общедоступного банка данных о наиболее эффективных технологиях, применяемых при модернизации (строительстве) объектов коммунальной инфраструктуры, путем разработки и утверждения справочников о наиболее эффективных технологиях в сферах теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, лифтового хозяйства, а также справочника для инвестора, осуществляющего капитальные вложения в предприятия сферы жилищно-коммунального хозяйства. Разработка и создание указанного банка данных предусмотрены постановлением Правительства Российской Федерации от 20 сентября 2014 г. № 961 "Об организации работы по созданию общедоступного банка данных о наиболее эффективных технологиях, применяемых при модернизации (строительстве, создании) объектов коммунальной инфраструктуры".

При этом основной задачей является переход к 2020 году к использованию исключительно перспективных или современных технологий, содержащихся в банке данных, при осуществлении модернизации (строительства) объектов коммунальной инфраструктуры;

передача имущества государственных и муниципальных предприятий, управление которыми признано неэффективным (далее - неэффективные унитарные предприятия), в концессию на базе утвержденных критериев эффективности унитарных предприятий. По итогам проведенной оценки эффективности по состоянию на май 2015 г. неэффективными признана почти треть таких предприятий.

В 2015 году в соответствии с утвержденными графиками организованы процедуры проведения конкурса на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства неэффективных унитарных предприятий;

организация органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления работы по передаче объектов жилищно-коммунального хозяйства частному инвестору на основании концессионных соглашений.

С 2015 года начат активный процесс передачи объектов коммунальной инфраструктуры в концессию по новым правилам. В результате реализации мероприятий, предусмотренных Стратегией, к 2020 году можно обеспечить передачу около 80 процентов объектов жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в управлении унитарных предприятий, частным операторам.

В целях упрощения процедуры проведения конкурсов на право заключения концессионных соглашений и минимизации при этом злоупотреблений предполагается осуществление методологической и правовой поддержки органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в том числе путем утверждения примерной формы конкурсной документации, а также разработки методических рекомендаций по подготовке концессионных конкурсов;

в отношении инвестиционно непривлекательных предприятий планируются специальные меры, направленные на стимулирование консолидации активов таких предприятий, контролируемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, на уровне субъектов Российской Федерации с последующей их передачей в управление частным операторам.

Такие меры позволят увеличить оборот предприятий, снизить текущие расходы и повысить привлекательность указанных предприятий для инвесторов;

создание и запуск постоянно действующего механизма государственной поддержки проектов государственно-частного партнерства в целях модернизации объектов коммунальной инфраструктуры (в том числе в малых городах);

совершенствование механизма формирования и контроля исполнения инвестиционных программ организаций, осуществляющих деятельность в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения, в том числе в части фактически привлеченных инвестиций и реализованных мероприятий. При этом успешность государственной политики в сфере привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства измеряется именно через объем фактически привлеченных инвестиций;

разработка и запуск новых форм оказания государственной поддержки при реализации инвестиционных проектов в целях модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства, включая предоставление средств путем субсидирования процентной ставки, а также путем прямого финансирования инвестиционных проектов либо путем использования механизма льготного финансирования инвестиционных проектов, реализуемых в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В целях реализации указанных мер предлагается проработать вопрос использования на государственном уровне институтов развития в целях

поддержки инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Общий объем средств в соответствии с утвержденными в установленном законодательством порядке инвестиционными программами организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, в 2014 году составил 125,84 млрд. рублей, в том числе заемных средств - 32,08 млрд. рублей, или 25,5 процента. В 2015 году в рамках инвестиционных программ запланировано привлечение 129,47 млрд. рублей, в том числе заемных средств - 32,45 млрд. рублей, или 25,07 процента;

выработка мер, направленных на совершенствование порядка технологического подключения к коммунальным системам, в том числе в части расчета соответствующей платы, упрощения правил и сроков подключения, исключения злоупотреблений при решении вопроса о подключении, а также унификации законодательства для подключения к различным системам коммунальной инфраструктуры вне зависимости от вида ресурса, включая введение понятия "технологические коридоры", которые должны формироваться в обязательном порядке при организации строительства и обеспечивать инженерной инфраструктурой новые объекты;

проработка предложения о переходе к определению платы для всех потребителей исходя из экономически обоснованных затрат теплоснабжающей организации на подключение;

выработка дополнительных мер, направленных на борьбу с бесхозными объектами жилищно-коммунального хозяйства, стимулирующих органы местного самоуправления к скорейшему оформлению прав на выявленные бесхозные объекты;

проработка предложений, касающихся осуществления газоснабжения, направленных на развитие рынка технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании

внутридомового и внутриквартирного газового оборудования", а также устранение избыточных административных барьеров в сфере подключения новых потребителей к газораспределительным и газотранспортным сетям в том числе путем принятия постановления Правительства Российской Федерации об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по транспортировке газа по газораспределительным сетям, а также правил подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям. Также разработан проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", предусматривающего введение уведомительного порядка начала осуществления деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

анализ и актуализация в случае необходимости правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг с учетом современных особенностей моделей потребления коммунальных ресурсов (услуг) населением, в том числе актуализация значений нормативных показателей, используемых при расчете нормативов потребления коммунальных услуг методом аналогов и расчетным методом;

проработка вопроса о необходимости определения федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление контроля за установлением нормативов потребления коммунальных услуг, а также на создание механизма рассмотрения на федеральном уровне разногласий по вопросам установления таких нормативов;

анализ качества исполнения органами местного самоуправления полномочий по разработке и утверждению схем теплоснабжения и определения единой теплоснабжающей организации, а также проработка вопроса об условиях передачи указанных полномочий на уровень субъекта Российской

Федерации и формирования специальных комиссий по контролю за качеством утверждаемых схем;

продолжение реализации мер, направленных на повышение платежной дисциплины при поставке коммунальных ресурсов (услуг), в том числе введение санкций за неплатежи по всей цепочке поставки ресурса (услуги) от производителя до конечного потребителя (жителя), включая всех посредников и перепродавцов;

проработка вопроса развития иных финансовых инструментов поддержки коммунального сектора и, наряду с вопросом использования банковского кредита, проработка вопроса использования такого инструмента, как облигационные займы, в том числе облигации концессионеров. Это позволит простимулировать привлечение средств негосударственных пенсионных фондов;

проработка вопроса использования иных форм государственно-частного партнерства в целях привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства, предусмотренных Федеральным законом "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Осуществление оценки выполнения задачи по обеспечению благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства предусматривается на основании следующих показателей:

доля долгосрочных тарифных решений в общем количестве тарифных решений в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

доля переданных частным операторам, в уставных капиталах которых доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и (или) муниципальных образований составляет не более 25 процентов, на основе

концессионных соглашений объектов жилищно-коммунального хозяйства всех неэффективных унитарных предприятий.

В среднесрочной перспективе (до 2018 года) необходимо обеспечить увеличение доли заемных средств в общем объеме капитальных вложений.

Одной из важнейших задач Стратегии является практическая реализация всех принятых решений, завершение субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления утверждения схем водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, регистрации прав государственной (муниципальной) собственности на объекты жилищно-коммунального хозяйства, передача объектов жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в управлении неэффективных унитарных предприятий, частным операторам, а также планомерная и системная работа с потенциальными инвесторами.

2.5. Обращение с твердыми коммунальными отходами

Целью совершенствования системы ЖКХ в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами является снижение антропогенного воздействия на окружающую среду за счет увеличения объема переработки и утилизации отходов, размещения их на полигонах, отвечающих требованиям законодательства Российской Федерации, а также за счет ликвидации несанкционированных свалок твердых коммунальных отходов.

Федеральным законом "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" внесены заложившие основу новой системы государственного регулирования в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами поправки в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", основные положения которого в части обращения с твердыми коммунальными

отходами реализуются после утверждения единого тарифа по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, но не позднее 1 января 2018 г.

С 2016 года органами государственной власти субъектов Российской Федерации утверждаются схемы обращения с твердыми коммунальными отходами и региональные программы в области обращения с твердыми коммунальными отходами. Кроме того, по установленным Правительством Российской Федерации критериям предусматривается определение региональных операторов, организующих работу по сбору твердых коммунальных отходов, а также по их транспортированию, обработке, обезвреживанию, утилизации и размещению.

С 1 января 2016 г. обращение с твердыми коммунальными отходами отнесено к коммунальным услугам и исключено из состава жилищных услуг.

Запускается механизм расширенной ответственности производителей потребительских товаров и упаковки, предусматривающий, что сбор и утилизация отдельных категорий отходов потребительских товаров и упаковки, определенных Правительством Российской Федерации (распоряжение Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2015 г. № 1886-р), осуществляется производителями и экспортерами этих товаров (отраслевыми ассоциациями).

В случае невыполнения этих функций производителями и экспортерами возникает их обязанность по уплате в федеральный бюджет экологического сбора, порядок взимания которого установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 8 октября 2015 г. № 1073 "О порядке взимания экологического сбора". Собранные средства направляются на реализацию региональных программ в области обращения с твердыми коммунальными отходами.

Расширяется список видов деятельности в области обращения с отходами I - IV класса опасности, которые подлежат лицензированию, что позволит обеспечить государственный контроль за потоками отходов и организациями, осуществляющими деятельность в области обращения с отходами.

Реализация этих задач позволит обеспечить к 2020 году утилизацию твердых коммунальных отходов и размещение оставшихся после утилизации отходов на объектах, отвечающих требованиям законодательства Российской Федерации.