

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДОМ

**ТЕМА НОМЕРА: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**



МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
ЖУРНАЛ

ИЮНЬ
2015 № 2 (17)

Редакционный совет:

Боженков С.А.,
канд. социол. наук
(председатель
редакционного совета);
Ильичев И.Е.,
(зам. председателя – главный
редактор),
д-р юрид. наук, проф.;
Астахов Ю.В.,
канд. социол. наук;
Бабинцев В.П.,
д-р филос. наук, проф.;
Гончарова Л.Н.,
д-р экон. наук;
Данакин Н.С.,
д-р социол. наук, проф.;
Харченко К.В.,
канд. социол. наук
(зам. главного редактора,
ответственный за выпуск)

Редакция:

Ткачев А.А.,
канд. социол. наук;
Трапезников С.В.,
Лубышева А.В.,
Макарова А.В., –
отв. секретарь.

Адрес редакции: 308002,
Россия, г. Белгород, ул. Генерала

Лебеда, д. 2,
МАУ «Институт
муниципального развития
и социальных технологий»
тел. 8(4722) 233-008

e-mail: imrst@mail.ru

<http://imrst.ru>

УЧРЕДИТЕЛЬ
МАУ «Институт
муниципального развития
и социальных технологий»

ISSN 2218 – 533X
Свидетельство
о регистрации СМИ
ПИ № ФС77-49851
от 14 мая 2012 г.

ОТ РЕДАКЦИИ.....	2
БОЖЕНОВ С.А. Приветственное слово главы администрации города Белгорода на заседании круглого стола «Жилищно-коммунальный комплекс города: достижения и проблемы»	3
КУЛИКОВ С.Г. Состояние и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства города	5
КОВАЛЬ В.Н. Направления совершенствования сферы жилищно- коммунального хозяйства	10
ТАРАКАНОВ С.В. Проблемы и достижения в области водоснабжения и водоотведения в городе Белгороде	17
РАДЧЕНКО В.В. Повышение энергоэффективности жилищно-коммунального комплекса	23
КИРЕЕВА Л.П. Реализация партийного проекта «Управдом»	26
ЕГОРОВ М.Е. Взаимодействие управляющих компаний с ресурсоснабжаю- щими организациями: опыт города Белгорода	29
ПЕТРОВА Л.А. О культуре проживания под одной крышей	32
КОБЕЦ О.И. Практика работы территориального общественного самоуправления «Дворик»	36
СЕЛИВЕРСТОВ Ю.И. Общественный контроль как инструмент эффективного использования фондов ЖКХ	38
АСТАХОВ Ю.В. Результаты оценки удовлетворенности населения сферами жилищно-коммунального хозяйства.....	43
ИЛЬИЧЕВ И.Е. Непростые ответы на простые вопросы о ЖКХ	48
ХАРЧЕНКО К.В. Развитие жилищно-коммунального хозяйства как предмет стратегического планирования	55
КЛЮЧНИК Г.Н. Анализ программ развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Российской Федерации	63
Рекомендации круглого стола «Жилищно-коммунальный комплекс города: достижения и проблемы»	73
МУНИЦИПАЛЬНАЯ ХРОНИКА	78

ОТ РЕДАКЦИИ

Уважаемые читатели!

Традиция творческого подхода к решению муниципальных задач имеет достаточно давнюю историю в деятельности администрации города. Результаты такого подхода хорошо известны не только жителям города Белгорода, но и далеко за его пределами. Не случайно Белгород уже долгое время занимает лидирующие в стране позиции по многим социально-экономическим показателям, заслужил признание и поощрения Совета Европы. В частности, целый ряд креативных решений уже принят либо задумывается применительно к сфере жилищно-коммунального хозяйства.

12 августа 2015 года в администрации города состоялось заседание круглого стола, посвященное проблемам функционирования и развития жилищно-коммунального комплекса города. Участники мероприятия, отмечая роль жилищно-коммунального комплекса города как основы системы его жизнеобеспечения, отдали дань несомненным достижениям в сфере коммунального обслуживания населения: стабильному функционированию коммунальных служб, сокращению сроков плановых ремонтов, повышению их надежности, увеличению сроков межремонтной эксплуатации объектов коммунальной сферы, внедрению инновационных технических и управленческих решений, созданию необходимых условий для оперативной ликвидации аварийных ситуаций. Эти результаты достигнуты благодаря системной, согласованной и целенаправленной деятельности городской администрации, депутатского корпуса, социально ориентированного бизнеса и актива жителей города, реализации партийного проекта «Управдом».

В то же время многие выступающие указывали на проблемы, имеющие системный характер. Это затянувшаяся реформа ЖКХ, которая не создала эффективных правовых и экономических механизмов функционирования объектов ЖКХ (В.Н. Коваль). Это порочная идея функционирования управляющих компаний как предпринимательской, а не социальной деятельности (М.Е. Егоров и др.).

Одной из центральных проблем, рассматриваемых в ходе круглого стола, стало содержание общего имущества и внутридворовых территорий многоквартирных домов, формирование не только де-юре, но и де-факто психологии собственников жилых помещений. Ряд участников конференции (Л.П. Киреева, О.И. Кобец и др.) поделились опытом решения этой проблемы.

Участники дискуссии сошлись во мнении о том, что решение указанных проблем требует поиска и реализации эффективных мер политического, правового, экономического и организационного характера как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

В целях поиска необходимых решений участниками круглого стола поддержано предложение главы администрации города С.А. Боженова о превращении Совета по ЖКХ при администрации города в постоянно действующую площадку для публичного обсуждения проблем развития жилищно-коммунального комплекса.

Полный текст принятых рекомендаций, а также иные материалы круглого стола приводятся в предлагаемом вниманию читателей номере журнала.

Приятного и полезного чтения!

С уважением,
главный редактор



И.Е. Ильичев

**ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БЕЛГОРОДА
НА ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА
«ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ГОРОДА:
ДОСТИЖЕНИЯ И ПРОБЛЕМЫ»**



С.А. Боженков,
*глава администрации города Белгорода,
кандидат социологических наук*

Добрый день, уважаемые участники круглого стола!

Сегодня мы собрались, чтобы в кругу специалистов и ученых обсудить одну из важнейших сфер жизнедеятельности города – жилищно-коммунальный комплекс.

Ни для кого не является секретом, что жилищно-коммунальный комплекс крупного города – а Белгород входит в состав 50 крупнейших городов современной России и население его растет опережающими темпами – это фундамент системы его жизнеобеспечения. Состояние и возможности этого комплекса напрямую и во многом определяют качество жизни населения города.

Сегодня в рамках круглого стола мы планируем обсудить проблемные вопросы и, что самое главное, – перспективные направления развития жилищно-коммунального комплекса в современных условиях. Особое место в нашем разговоре мы уделим участию населения в контроле за предоставлением услуг ЖКХ и управлении своими многоквартирными домами. Это те акценты, которые должны быть расставлены в ходе проведения нашего круглого стола.

Проблематика сегодняшней дискуссии, на мой взгляд, заключается в следующих основных моментах:

1. Отсутствие хозяина в системе ЖКХ. Уже не первый год мы говорим о том, что крайне медленными темпами меняется сознание жителей, которые по-прежнему считают себя пассивными участниками процесса управления имуществом.

Получив жилье в частную собственность, горожане не захотели в полной мере нести ответственность за ее содержание. Де-юре они являются хозяевами своих квартир, де-факто – нет. Из этой проблемы, по сути, вытекают все остальные: и тарифная политика, и проблема уплаты взносов на капитальный ремонт, и вопрос кадров в ЖКХ, и многие другие.

В этом отношении уже сделано немало, прежде всего, усилиями активистов партийного проекта «Управдом», и эту работу необходимо продолжить уже более масштабно.

2. Развитие Белгорода уже не как города, а как агломерации. Это ведет к росту нагрузки на жилищно-коммунальный комплекс, вызывает для него необходимость непрерывной адаптации к меняющимся потребностям не только в количестве, но и в качестве услуг, предоставляемых населению.

3. Противоречие в экономической основе жилищно-коммунального комплекса. С одной стороны, он находится в ведении муниципалитета, но работает в рыночных условиях, которые отнюдь не расположены учитывать его социальную значимость. Экономика жилищно-коммунального комплекса становится одним из факторов, оказывающих значительное, если не решающее влияние на решение всего комплекса проблем социально-экономического развития города.

Необходимо искать новые источники инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс. Инвестиций на условиях, привлекательных как для инвесторов, так и, конечно же, для города.

В перспективе жилищно-коммунальный комплекс города, понимаемый в широком смысле, должен стать высокодоходным направлением деятельности муниципалитета с высоким уровнем участия населения во всех процессах. К сожалению, мы пока мало думаем об этом, но это то, к чему мы должны стремиться, в том числе и выстраивая разговор в рамках сегодняшнего круглого стола.

Взяв на себя обязательство в соответствии со Стратегией развития города до 2025 года – превратить город Белгород в город, удобный для жизни, – мы видим жилищно-коммунальный комплекс города как базу, основу решения этой задачи.

Что значит «город, удобный для жизни»? – это город, удобный для жизни всех горожан, от мала до велика. Город, помогающий людям стать здоровее, умнее, красивее – в конце концов, счастливее. Сегодня счастливее, чем вчера, а завтра – счастливее, чем сегодня.

Это город, удобный для всех, приезжающих к нам – в гости, на работу, в деловую командировку, в качестве любознательного туриста и т.д.

Это уже, как вы понимаете, задача не только для департамента городского хозяйства. Это задача для всех нас, находящихся в этом зале, это и задача для всех горожан.

Но решать эту задачу должны конкретные люди и конкретные службы. Эти люди и эти службы должны не замыкаться внутри себя, а развивать в себе то самое стратегическое видение ситуации и стратегическое мышление.

В какой мере мы продвинулись по пути консолидации усилий муниципальной власти, бизнеса и населения города в решении проблем, заложенных в Стратегию развития города Белгорода, включая проблему формирования солидарной городской общины? В какой мере население города сегодня знает и включено в созидание города, удобного для их собственной жизни? Как организованы координация и взаимодействие муниципальных служб в целях реализации проекта города, удобного для жизни? Как продвигается, наконец, проект «Управдом»? – ответы на эти вопросы и предложения, направленные на решение всего комплекса сформулированных и не сформулированных, но имеющих к этому отношение проблем, – и хотелось бы услышать от участников сегодняшнего круглого стола.

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА

С.Г. Куликов,

*начальник департамента
городского хозяйства администрации
города Белгорода*



В статье рассматриваются актуальные проблемы жилищно-коммунального комплекса города Белгорода, а также предложены пути их решения.

Ключевые слова: жилищно-коммунальный комплекс, тарифы, капитальный ремонт, управляющая компания, жилищный фонд.

HOUSING AND COMMUNAL COMPLEX OF THE CITY: STATE AND PROSPECTS

S. Kulikov,

*Chief of the City Economy Department
of Belgorod City Administration*

The article considers the problems of housing and communal complex of the city of Belgorod and their possible solutions.

Keywords: housing and communal complex, tariffs, mayor repair, Management Company, housing stock.

В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство города Белгорода характеризуется следующими показателями:

1. Количество МКД – 1759 (137 229 квартир)
2. Площадь помещений (жилого и нежилого фонда) – 9 млн 570,7 тыс. м², в том числе:
 - МКД – 7 млн 383,6 тыс. м²
 - дома индивидуальной застройки – 1 млн 791 тыс. м² (18 435 домов)
3. Количество муниципального жилья – 214,8 тыс. м², что составляет всего 2,9% от общей площади жилых помещений
4. Количество управляющих компаний УК – 34 (1285 домов)
5. Количество ТСЖ – 24 (282 дома)
6. Дома в непосредственном управлении – 192
7. Сети водоснабжения – 1120,9 км
8. Сети водоотведения – 709 км
9. Тепловые сети – 325 км.

Анализ поступающих в администрацию города обращений граждан показал, что наибольшие проблемы в системе жилищно-коммунального хозяйства связаны с вопросами:

- совершенствования деятельности жилищных организаций, тарифного регулирования;
 - организации работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и замены лифтов;
 - благоустройства дворовых территорий;
 - оплаты за коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН).
- Рассмотрим последовательно эти вопросы.

1. Совершенствование деятельности жилищных организаций, тарифного регулирования

Реформа жилищно-коммунального хозяйства, в основе которой лежали принципы договорных отношений в жилищно-коммунальной сфере, развитие конкуренции, повышение качества услуг, ну и как следствие – собственники помещений становятся полновластными хозяевами многоквартирных домов, свелась в основном на полную оплату жилищно-коммунальных услуг при достаточно низком их качестве.

Ежедневная практика работы с населением показывает, что люди, став собственниками жилья, не в полной мере осознают свои обязанности и ответственность. Отсюда возникает повсеместное недовольство работой управляющих компаний. Формировать у гражданина чувство собственника необходимо для того, чтобы он становился хозяином своего жилья не только де-юре, но и де-факто. Функция муниципалитета заключается в том, чтобы научить собственника управлять своим имуществом.

На сегодняшний день формированию слоя полноценных хозяев своих домов среди собственников жилых помещений препятствуют объективные и субъективные причины.

К объективным причинам относятся следующие:

– низкие тарифы на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов на фоне ветшания жилых домов. Собственники не принимают экономически обоснованного размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»;

– низкая профессиональная подготовка рабочих и инженерно-технических работников управляющих организаций. Недостаточно специализированных учебных заведений, которые готовили бы слесарей, сварщиков, маляров, кровельщиков и работников других рабочих профессий. К примеру, из 10 учебных заведений среднего профессионального образования, только 4 (бывшие профтехучилища №№ 6, 4, 20, 33) выпускают специалистов рабочих специальностей, которые могут работать в сфере ЖКХ. В качестве упущения следует отметить проблемы реализации Федерального закона № 255-ФЗ от 21 июля 2014 года, распоряжения № 2077 Министерства строительства и ЖКХ в области подготовки кадрового состава;

– высокая текучесть кадров управляющих организаций. В отрасли работают 2,5 тыс. человек, в том числе АУП – 557 чел., рабочие текущего ремонта – 770 чел., младший обслуживающий персонал – 1011 чел. Среднемесячная заработная плата составляет чуть выше 20,0 тыс. руб., но в то же время заработная плата дворников, уборщиц лестничных клеток, мусоропроводчиков составляет не более 15,0 тыс. руб. К примеру в ООО «Центральная» за 2014 год принято 16 чел., уволено 20, в ООО «Благоустройство-1» принято 26 чел., уволено 31 чел.;

– отрицательный эффект от приватизации жилья и перехода на 100-процентную оплату жилищно-коммунальных услуг населением без соотнесения с реальными доходами большей части населения.

Субъективные причины:

- неэффективность системы управления жилищным фондом;
- пассивность и правовая безграмотность населения;

– невыполнимые на практике механизмы (модель) управления общей собственностью с помощью общих собраний;

– невозможность привлечения частных инвестиций в жилищно-коммунальную сферу, так как это связано с длительными сроками окупаемости, недостаточной рентабельностью и высокими рисками, отсутствием четких механизмов возврата вложенных инвестором средств. Собственники многоквартирного дома, принявшие решение о выборе управляющей компании и заключившие с ней договор управления, могут в любой момент принять решение и выбрать, например, другую управляющую компанию или создать ТСН (жилья) и управлять домом самим. Действующие нормы жилищного законодательства не обеспечивают возврат средств, вложенных управляющей компанией;

– отсутствие конкуренции, что не дает гражданам возможности выбирать на рынке набор жилищных и коммунальных услуг. Для решения этой проблемы необходимо развивать систему саморегулируемых организаций, которые обеспечат соблюдение высоких стандартов профессиональной деятельности ЖКХ, как действует эта система в строительстве.

Более 3-х месяцев прошло с тех пор, как управляющие компании в сфере ЖКХ прошли обязательную процедуру государственного лицензирования, но до настоящего времени рынок еще лихорадит. Собственники не понимают суть вопроса, где-то просят вернуть предыдущую компанию, которая красиво рисовала дальнейшую жизнь и не выполняла свои обещания. Где-то управляющие компании не хотят терять свой бизнес и будоражат население, продолжают сопротивляться – выпускать квитанции без фактического оказания услуг. В городе Белгороде не получили лицензии 5 управляющих компаний, но только 4 компании добровольно передали всю техническую документацию.

На фоне целенаправленной дискриминации жилищных организаций во всех и особенно в центральных СМИ сформировалось недоверие к добросовестным руководителям ТСЖ и УК, отмечаются попытки недобросовестных граждан захватить управление в ТСЖ исключительно из корыстных побуждений.

Для кардинального улучшения ситуации необходимо:

1. Активизировать работу по формированию советов многоквартирных домов, подобрать квалифицированных специалистов из числа жителей данных домов для обеспечения их участия в мероприятиях по содержанию и обслуживанию дома и планированию работ по текущему содержанию дома.

Федеральным законом РФ № 176-ФЗ от 29 июня 2015 года значительно расширены полномочия советов многоквартирных домов. Теперь по решению общих собраний членам советов и председателям возможно производить выплату, вознаграждения. Такое решение собрания должно содержать условия и порядок выплаты вознаграждения. Совет многоквартирного дома при наделении его полномочиями решением общего собрания может решать вопросы о текущем ремонте общего имущества дома. В настоящее время ведется работа по обучению советов многоквартирных домов по программе «Управдом». По предложению руководителя партийного проекта «Управдом» Л.П. Киреевой планируется проведение обучения советов многоквартирных домов не только посредством телевидения, газет, но и индивидуальное обучение.

2. Лицензирование управляющих компаний уже дало эффект, оно заставило управляющие компании понять, что лукавить больше не получится. Ведь получить лицензию это одно, а сохранить ее – совсем другое дело. Сейчас компаниям придется повернуться лицом к собственникам. Если кто-то из собственников пожалуется на работу управляющих компаний, то управлением государственного жилищного надзора, проведя проверку в рамках лицензионного контроля и определив жалобу обоснованной, материалы направляются в суд, где по решению суда компания может потерять не только дом, но и лишиться лицензии. В связи с этим надеемся, что обслуживание многоквартирных домов будет улучшаться.

Вместе с тем необходимо отметить, что в настоящее время готовятся поправки в Жилищный кодекс РФ, которые ужесточат наказание за невыполнение обязательств собственников по содержанию общедомового имущества и нарушение платежной дисциплины.

3. В целях снятия напряженной обстановки по оплате электроэнергии на общедомовые нужды в Белгородской области с 1 апреля 2016 года расходы на коммунальные услуги, которые уходят на ОДН, исключат из единого платежного документа и включат эти затраты в счет за жилищные услуги, но лишь в том объеме, который установлен регионом. В настоящее время приказом департамента ЖКХ Белгородской области от 17 июля 2015 года № 12 утверждены 17 нормативов потребления населением коммунальных услуг по электроснабжению на ОДН, определенные исходя из конструктивных и технических параметров домов. Данные нормативы уже применяются с 1 августа текущего года.

4. Совместно с аппаратом Губернатора Белгородской области необходимо принять исчерпывающие меры по закреплению кадров в УК и ТСЖ, показатель текучести которых по основным рабочим профессиям составляет в среднем 98% (сумма уволенных и принятых на работу к фактической численности рабочих за год). Для решения данной проблемы необходимо заключать договоры с профессиональными учебными заведениями на подготовку и переподготовку кадров с оказанием льгот учебным заведениям, которые готовили бы эти кадры. Это позволит развить систему профессионального образования и добиться того, чтобы профессия рабочего в системе ЖКХ стала престижной, что позволит избежать текучести кадров.

5. Совместно с регионом необходимо проработать вопрос о том, чтобы при застройке микрорайонов планировать строительство производственных баз для размещения эксплуатирующих организаций. На сегодняшний день производственные базы отсутствуют практически у всех УК и ТСЖ.

6. Необходимо совместно с департаментом ЖКХ Белгородской области разработать и внедрить эффективную модель управления жилищным фондом, при которой основные фонды, приобретенные за счет платежей населения, должны оставаться на обслуживаемой территории при смене управляющих компаний, а эта смена должна проходить безболезненно для собственников. Данный вопрос возможно решить путем повсеместного образования товариществ собственников недвижимости (жилья) на домах с заключением договоров с сервисными компаниями.

7. МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий» следует регулярно проводить социологические опросы населения по вопросам удовлетворенности сферой ЖКХ, что позволит определить наиболее проблемные вопросы.

8. В целях обеспечения конкурентной среды создавать муниципальные управляющие компании.

2. Организация работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и замене лифтов

1. Перед началом разработки долгосрочной программы по капитальному ремонту был проведен мониторинг состояния жилищного фонда города, выполнены экономические расчеты, согласно которым для реализации программы в установленные сроки – к 2044 году – требовалось собирать с жителей 12,0 рублей с квадратного метра общей площади квартиры.

Тем не менее, учитывая уровень доходов населения, в 2014 году была установлена планка 5,90 руб.м², в 2015 году – 6,70 руб./м², что не покрывает необходимых расходов. Так, в первую пятилетку включено 465 домов, т.е. необходимо ежегодно капитально ремонтировать по 93 дома. По факту денежных средств хватает на ремонт от 30 до 40 домов – при учете, что сбор средств с населения составит не менее 85%. По этой причине сроки реализации программы будут корректироваться.

Обновленные стандарты коснутся и капитального ремонта жилых помещений. Привести в порядок квадратный метр в среднем по России будет стоить в 2015 г. – 7 руб., в 2016 г. – 7,30 руб., а в 2017 г. – 7,60 руб. Такие федеральные стандарты на три года утвердило Правительство РФ в августе 2015 г.

Для решения данной проблемы необходима финансовая поддержка государства и бюджета Белгородской области.

Также в городе большой проблемой является замена лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации. В городе 790 лифтов отработали более 50 лет, требуют замены, что составляет 35% от общего количества лифтов, установленных в МКД (2 251 лифт в 557 домах). Стоимость замены 1 лифта – 1,7 млн руб.

В долгосрочной программе капремонта дома с лифтами включены в основном на период с 2024 по 2028 годы.

Для снятия проблемы необходимо разработать программу на федеральном и региональном уровнях по замене лифтов с привлечением средств бюджетов всех уровней и участием в софинансировании собственников помещений.

К сожалению, при капитальном ремонте многоквартирных домов практически не используются современные материалы отечественного производства. БГТУ им. В.Г. Шухова предложил перечень сертифицированных материалов для использования в рамках программы капитального ремонта. Необходимо учесть данное предложение при разработке плана содействия импортозамещению при проведении капитального ремонта.

3. Благоустройство дворовых территорий

1. Всего дворовых территорий – 1079 единиц.
2. Отремонтировано за период с 2005 по 2015 годы – 145, освоено 876,0 млн руб.
3. Требуют благоустройства – 662 дворовые территории.
4. Требуется средств на ремонт – 3,3 млрд руб.

Проблема состоит в том, что ремонт должен осуществляться за счет средств собственников (ст. 36 ЖК РФ).

Решением может быть разработка региональной программы по аналогии с программой капитального ремонта.

4. Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН)

Приказом начальника департамента ЖКХ Белгородской области утверждены нормативы потребления населением Белгородской области коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды, определенные исходя из конструктивных и технических параметров многоквартирных домов по 17 категориям, которые будут действовать с 1 августа 2015 года. Однако при определении нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах не учтены уборочные площади технических этажей, чердаков, подвалов, лифтовых и иных шахт, земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома с элементами озеленения и благоустройства. Сверхнормативное потребление электроэнергии будут оплачивать жилищные организации, данные средства не заложены в размер платы, в результате чего многие жилищные организации окажутся банкротами.

Проблема: жилищные организации находятся в предбанкротном состоянии.

Решение: департаменту ЖКХ Белгородской области произвести расчет норматива потребления коммунальной услуги с учетом площадей чердаков и подвалов. Жилищным организациям производить единовременный съем показаний.

Один из основных факторов, влияющих на ОДН, – отсутствие реализации программы энергосбережения в соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ.

5. Взыскание задолженности по уплате взноса на капитальный ремонт

1. Всего собственников жилых помещений, по состоянию на 01.08.2015 г. – 131 426 чел.
2. Количество собственников, не производящих уплату взноса – 5 584 (4,5%).
3. Всего собственников нежилых помещений – 4 501 субъект.
4. Заключено договоров с собственниками нежилых помещений – 2 126 ед.
5. Количество собственников нежилых помещений, не производящих уплату взноса – 2375 субъектов.
6. Подано исков в суд – 1 626 на сумму 7 397 тыс. руб.

Решение: активизировать совместную работу с региональным оператором.

Таким образом, администрацией города Белгорода успешно решается целый ряд проблем сферы ЖКХ, однако дальнейшее их решение зависит, с одной стороны, от формирования психологии эффективных собственников, а с другой – от поддержки со стороны региона и федерального центра.

НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

В.Н. Коваль,
*член Совета при губернаторе
Белгородской области по развитию
Белгородской агломерации,
заслуженный эколог РФ*



Показаны основные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства: с одной стороны, гетерогенное нормативное изобилие, где каждый нормативно-правовой акт существует сам по себе, а с другой – отсутствие внятной государственной политики по продвижению реформ в сфере ЖКХ. В качестве основного недостатка реформирования сферы ЖКХ обозначено отсутствие должных мер по формированию социального слоя ответственных собственников помещений в многоквартирных домах.

Ключевые слова: ЖКХ, платежи, жилищно-коммунальные услуги, управляющие компании, законодательная база, реформирование, тарифы.

COMPREHENDING THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

V. Koval,

*Member of the Belgorod Agglomeration Development
Council by the Governor of the Belgorod region, the
Honored ecologist of the Russian Federation*

The main problems in the sphere of housing and communal services are revealed in the paper like heterogeneous normative abundance, where every legal act exists by itself, on one hand, and the absence

5. Взыскание задолженности по уплате взноса на капитальный ремонт

1. Всего собственников жилых помещений, по состоянию на 01.08.2015 г. – 131 426 чел.
2. Количество собственников, не производящих уплату взноса – 5 584 (4,5%).
3. Всего собственников нежилых помещений – 4 501 субъект.
4. Заключено договоров с собственниками нежилых помещений – 2 126 ед.
5. Количество собственников нежилых помещений, не производящих уплату взноса – 2375 субъектов.
6. Подано исков в суд – 1 626 на сумму 7 397 тыс. руб.

Решение: активизировать совместную работу с региональным оператором.

Таким образом, администрацией города Белгорода успешно решается целый ряд проблем сферы ЖКХ, однако дальнейшее их решение зависит, с одной стороны, от формирования психологии эффективных собственников, а с другой – от поддержки со стороны региона и федерального центра.

НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

В.Н. Коваль,
*член Совета при губернаторе
Белгородской области по развитию
Белгородской агломерации,
заслуженный эколог РФ*



Показаны основные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства: с одной стороны, гетерогенное нормативное изобилие, где каждый нормативно-правовой акт существует сам по себе, а с другой – отсутствие внятной государственной политики по продвижению реформ в сфере ЖКХ. В качестве основного недостатка реформирования сферы ЖКХ обозначено отсутствие должных мер по формированию социального слоя ответственных собственников помещений в многоквартирных домах.

Ключевые слова: ЖКХ, платежи, жилищно-коммунальные услуги, управляющие компании, законодательная база, реформирование, тарифы.

COMPREHENDING THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

V. Koval,

*Member of the Belgorod Agglomeration Development
Council by the Governor of the Belgorod region, the
Honored ecologist of the Russian Federation*

The main problems in the sphere of housing and communal services are revealed in the paper like heterogeneous normative abundance, where every legal act exists by itself, on one hand, and the absence

of a clear state policy on the promotion of reforms in the housing sector, on the other. The absence of necessary measures aimed at the formation of the mighty social layer of responsible flat owners is shown as the main shortcoming of the housing and utilities reform.

Keywords: housing and communal services, payment, housing and communal services, management companies, legislative base, reforming, tariffs.

Окидывая пристальным взглядом последние два десятка лет реформирования жилищно-коммунального хозяйства, невольно задаешься вопросом: какие реальные, а не декларируемые цели удалось достичь? Объявленное повышение качества жилищно-коммунальных услуг на реальные достижения никак не тянет. Уже хотя бы потому, что поручение Президента РФ в части обеспечения контроля качества коммунальных услуг, данное по итогам заседания Госсовета, состоявшегося 31.05.2013 г. и посвященного как раз этой теме, осталось на бумаге. Поскольку контроль качества, скажем, такой услуги как горячее водоснабжение, предполагает установку не просто прибора, показывающего температуру горячей воды во внутридомовой сети, но и регистрирующего эту температуру круглосуточно, чтобы можно было снизить за период недогрева воды платежи населения теплоэнергетикам. То же касается параметров электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения. Это, безусловно, трудоемкое и капиталоемкое поручение Президента РФ коммунальщики дружно проигнорировали, а государственный жилищный контроль на это никак не отреагировал. На наш взгляд, под реформаторским камуфляжем явственно проглядывает только разгосударствление жилищно-коммунальной отрасли: приватизация жилья с постоянным переносом сроков окончания безвозмездной передачи квартир в собственность граждан, раздробление и приватизация теплоэнергетического и электроэнергетического комплексов, акционирование газового мегакомплекса... Намерения были самые лучшие, но желаемые классические рыночные отношения в этой сфере не возникли, вместо конкуренции упрочилась монополия ресурсоснабжающих организаций, а весь комплекс жилищно-коммунальных услуг потерял управляемость.

Безусловно, появились наряду с просчетами и отдельные позитивные моменты в основном на муниципальном уровне. Интересен и поучителен в этом плане опыт города Белгорода. Это и канувшая в небытие служба единого заказчика как попытка муниципальной централизации управления жилищно-коммунальными услугами и регулирования качества этих услуг рублем; и организация в 2002 году первого ТСЖ «Ватутинское», обслуживающего 18 многоквартирных домов, что законодателем было признано впоследствии нерациональным; и проводка платежей за ЖКУ по единому платежному документу через РКЦ с расщеплением платежей и перечислением их непосредственно поставщикам услуг, минуя расчетный счет УК, что позже было подхвачено всей страной, т.к. исключало двойное налогообложение и нецелевое использование коммунальных платежей жилищными организациями; и внедрение непосредственного способа управления на значительном количестве МКД, что исключало посредников между населением и энергопоставщиками; и поквартирное автономное отопление, в 4 раза снизившее затраты населения на отопление и ГВС. Была апробирована система обслуживания жилищного фонда УК через подрядные организации для разделения функций подрядчика и заказчика; и внедрение уникальной организационно-правовой формы УК в виде автономной некоммерческой организации, что было скопировано в других регионах; передача функции уборки дворовых территорий с переводом и дворников в муниципальное предприятие «Белгорблагосоустройство». Заслуживает поддержки и распространения система персональной ответственности работников ЖКХ за травматизм на тротуарах в зимний период. Была внедрена система реализации населению ртутьсодержащих энергоэффективных ламп с возвращением залоговой стоимости при сдаче отработавших на демеркуризацию. Особого внимания

заслуживает уникальный белгородский опыт взаимодействия жилищных организаций с Советами территорий, образованными в границах местных избирательных округов. Более десяти лет минуло после апробирования системы расчета за водопотребление посредством общедомовых приборов учета на территории целого микрорайона. Удалось сформировать муниципальный контроль за деятельностью ТСЖ за счет делегирования в правления ТСЖ представителей администрации города, реализующих управление муниципальными квартирами. УК были переведены на упрощенную систему налогообложения, что существенно снизило налоговую нагрузку на жилищные организации. Практиковалось участие жилищных организаций в капитальном ремонте обслуживаемого жилищного фонда. Была внедрена система оплаты электропотребления в местах общего пользования по отдельным приборам учета. На одном многоквартирном доме были внедрены тепловые насосы. Положительно зарекомендовало себя использование комплексного показателя надежности работы коммунальных систем. Повсеместное внедрение автоматизированных систем диспетчеризации работы лифтового оборудования повысило качество и надежность лифтовых услуг. Имел место опыт передачи на обслуживание внутридомовых сетей территориальной электросетевой организации. Значительные бюджетные средства были вложены в благоустройство дворовых территорий. Была создана муниципальная система управления отходами города. Построена сеть скважин для массового снабжения населения ультрапресной столовой водой из юрского водоносного горизонта. Высокими темпами под личным патронатом губернатора Белгородской области Е.С. Савченко развивается Белгородская агломерация на уникальной базе доступности для широких слоев населения индивидуального жилищного строительства и комплексного благоустройства застраиваемых территорий. В администрации города была создана уникальная структура по контролю за качеством жилищно-коммунальных услуг.

Вместе с тем, пока негативные тенденции в сфере ЖКХ преобладают. Это, прежде всего, касается остроты проблемы недоступности коммерческого жилья и ветшания коммунальных сетей и МКД. По авторитетному мнению С. Глазьева, угрозой социальной безопасности является экономическая ситуация, когда размер среднестатистической месячной заработной платы не покрывает половины рыночной стоимости 1 м² жилья. По-видимому, не меньшую угрозу представляет снижение до критической отметки (менее 0,8, в том числе и из-за человеческого фактора) индекса надежности коммунальных систем жизнеобеспечения, используемого в рамках мониторинга Стратегии развития города Белгорода до 2025 года, а также 70-процентный износ коммунальной инфраструктуры и МКД. А дело идет к этому, несмотря на значительный положительный эффект от созданного в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ Фонда поддержки реформирования ЖКХ и внедрения системы оплаты собственниками квартир отложенного капитального ремонта МКД. Нельзя сбрасывать со счетов и реальную угрозу, исходящую от чудовищного разбазаривания потребителями ЖКУ воды, тепла, электроэнергии, а также от того, что в отбросы населением отправляются полезные компоненты вторсырья из-за игнорирования отдельного сбора твердых коммунальных отходов, а также из-за того, что в мусорных контейнерах, а не на утилизационных установках, оказываются ртутьсодержащие лампы. В энерго- и ресурсосбережении можно получить 300% прибыли, если создать систему заинтересованности в ее получении, учитывающей баланс интересов сторон.

Законодательная база в сфере ЖКХ (более 160 федеральных законов и более 3000 подзаконных актов!) вызывает массу вопросов, особенно с позиции правоприменительной практики. Вспомним ироничное замечание де Голля: «Как можно управлять страной, где сортов сыра столько же, сколько дней в году?». К примеру, плановый межремонтный период для дома в целом составляет 25 лет, а межремонтный период для кровли составляет 7 лет. При этом капитальный ремонт кровли может быть произведен только в рамках капитального ремонта дома. Нестыковка. А еще и правовые

коллизии. Например, в одном месте исполнителем коммунальной услуги по электроснабжению на ОДН определяется управляющая компания, а в другом месте это понятие расшифровывается таким образом, что УК никак не подпадает под это определение, не будучи обеспеченной соответствующим финансированием исполнения этой функции. Судебная система поддержала энергосбытовые организации. В итоге УК вынуждены нецелевым образом использовать платежи населения за жилищные услуги на выполнение навязанной им обязанности по осуществлению коммунальной услуги в ущерб качеству жилищных услуг, и при этом экономическое бремя этой обязанности реально ведет к банкротству УК. Эту ситуацию можно проиллюстрировать шутивным объявлением: лифт не работает, ближайший работающий лифт в доме напротив.

Итак, с одной стороны – гетерогенное нормативное изобилие, где каждый нормативно-правовой акт существует сам по себе, с другой стороны – отсутствие внятной государственной политики по продвижению реформ в сфере ЖКХ: нет стратегии развития, отсутствуют федеральная и региональные программы модернизации, не разработана научная методология, не сформированы социальные технологии. Пожалуй, основной просчет в реформировании ЖКХ – отсутствие подхода «по-хозяйски», вывод понятия «хозяин» и сущности «хозяйствования» за скобки творимых перемен. А ведь какой глубокий смысл вкладывал Николай II, определяя свое социальное положение как «хозяин земли Русской»! Трагедия и обреченность нынешнего вмешательства в основы домо-бытоустройства в том, что допущена переполюсовка «моего» и «нашего». Энергоресурсы перестали быть «нашими», а дом не стал «моим», несмотря на то, что квартира в этом доме «моя».

В уставах управляющих компаний обозначено, что основной целью их деятельности по оказанию жилищных услуг является получение прибыли. Неужели социальному статусу жилищных услуг как условию жизнеобеспечения населения отвечает чисто коммерческий подход, а организационно-правовая форма в виде ООО с уставным капиталом в 10 тыс. руб. гарантирует экономическую ответственность за целевое и эффективное использование многомиллионных платежей населения и за надлежащее содержание многомиллиардного совместного имущества в МКД? На этот вопрос дал исчерпывающий ответ А.С. Панарин: «Ни один народ, ни одна культура не способны выжить, если в качестве господствующего мотива и императива выступает прибыль¹». Монетизация услуг ЖКХ, сведение социальных, гуманитарных, гигиенических, экологических и ресурсосберегающих целей к извлечению прибыли дало перекосы, которые нужно исправлять уже не Жилищным, а Уголовным кодексом.

Патриотизм русского человека, святое чувство малой родины, социальная идентичность, национальная культура, гражданское самосознание формируются в родительском, отчем, родном доме – родовом гнезде – центре мироустройства ребенка. Поэтому проблемы ЖКХ нужно рассматривать в контексте вековых традиций домостроя, домоведения и домовладения, философская, интеллектуальная и антропологическая глубина которых не терпит верхоглядства, шапкозакидательства и космополитизма.

Основой управления ЖКХ является самоуправление собственниками помещений МКД через общее собрание, которое провести в силу объективных причин (когда собственников несколько сотен) просто нереально. Альтернатива – управление поподъездно, как это организовано в Германии.

Нереально и управление ресурсоснабжением поселений на муниципальном уровне (а только такое управление и отвечает интересам населения), поскольку системы электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а зачастую водоснабжения и водоотведения давно уже не муниципальные, поскольку перекося межбюджетных отношений лишил муниципальные поселения средств на их содержание. На это накладывается еще и внутриведомственная децентрализация управления генерацией,

¹ Панарин А.С. Искушение глобализмом. – М.: Русский национальный фонд, 2000. – С. 120.

сетями и реализацией коммунальных ресурсов в форме открытых или закрытых акционерных обществ. При этом федеральные чиновники самого высокого ранга продолжают купировать ответственность за ЖКХ виртуальными муниципальными «полномочиями». Невольно вспомнишь ироничную фразу Александра II: «Управлять Россией несложно, но совершенно бесполезно».

В управлении ЖКХ был потерян комплексный системный подход за счет разрыва по живому жилищных и коммунальных услуг, генерации и транспортировки энергоресурсов. Как можно было ограничить ответственность поставщика энергоресурсов стеной дома, а не прибором учета конечного потребителя (т.е. квартирой), как это имеет место во всех развитых странах, где и эти приборы учета – собственность и обременение поставщика энергоресурсов? Мы ведь в магазин не ходим со своими весами. Как можно серьезно говорить об экономии энергоресурсов, если по живому разорвана система заинтересованности и производителя, и поставщика, и потребителя этих ресурсов? Поэтому у нас не нашла применения система поквартирного учета тепла в домах с вертикальной разводкой, позволившая, к примеру, Польше в таких же, как у нас, МКД три раза снизить удельный расход тепла на обогрев квартир при прочих равных условиях.

Для полной картины следует упомянуть тарифную политику в сфере ЖКХ, раздираемую противоречиями, обусловленными перекрестным субсидированием и дотацией из бюджета малообеспеченных граждан вследствие несоответствия между низкими доходами населения и монопольными аппетитами коммунальных олигархов, стремящихся избавиться от нерентабельных ввиду их ветхости сетей. Крайних пределов достиг тарифный перекося между коммунальными и жилищными услугами. Если в США соотношение стоимости коммунальных и жилищных услуг составляет 1 : 1, в Англии 2 : 1, то в России от 5 до 8 : 1. И как следствие обслуживание и текущий ремонт мест общего имущества МКД влачит жалкое существование, чего нельзя сказать о коммунальщиках. Без ликвидации этого перекося в рамках существующей суммы платежей населения за ЖКУ существует реальная угроза полной деградации жилищной сферы услуг, где сегодня огромная нехватка и текучесть дворников, слесарей-сантехников, сварщиков, электриков из-за мизерной оплаты труда.

Любое предприятие не может существовать без амортизации основных фондов, но лифтовое хозяйство МКД именно в этом режиме и эксплуатируется, а платежи населения на капремонт МКД в размере 30-40% от потребности без учета покрытия из бюджета отложенных в прошлые десятилетия ремонтов – имитация амортизации. Вместо того, чтобы искать источники средств на амортизацию изношенных жилищно-коммунальных фондов, был сформирован класс не защищенных собственников помещений в МКД, не способных нести бремя собственности, которая к тому же стала лакомым куском для многочисленных криминальных риелторов, а также в безответственную и неконтролируемую частную собственность был передан коммунальный комплекс.

Учитывая приведенные обстоятельства, позволим себе сделать следующие выводы:

1. ЖКХ нужно не реформировать, а восстанавливать после бессмысленной приватизации, рыночного шока и потери управляемости.

2. Несмотря на то, что кардинальное решение проблем ЖКХ сосредоточено на федеральном уровне, реформирование на муниципальном уровне и особенно – домоустройства и бытоустройства должно исходить из концепции «умного города».

3. Наиболее приемлемая форма самоуправления в МКД – управление подъездом. Наиболее приемлемый способ управления МКД – сервисная компания в форме некоммерческой общественной организации на профессиональной основе, а полнее всего отвечает этим критериям автономная некоммерческая организация.

4. В ЖКХ главная идея и связанная с ней система приоритетов должны отражать условия для всестороннего развития человека: доступность и качество жилья и ЖКУ; безопасность, надежность, экологичность, энергоэффективность систем жизнеобеспечения; благоустроенность среды обитания и благожелательность отношений в ней;

эстетичность домо-бытоустройства. Стратегия, цели и план действий должны раскрыть и довести до практических задач и решаемых вопросов главную идею и систему приоритетов в форме государственной политики.

5. Благополучие жилищно-коммунальной сферы является основой семейного, демографического и экономического благополучия. Каждый рубль, вложенный в сферу ЖКХ, дает как минимум 8-9 рублей социально-экономического эффекта, а игнорирование или имитация решения проблем ЖКХ грозит вылиться в размер ущерба, значительно превышающий затраты на их решение.

6. Критерием модернизации ЖКХ является значительный рост производительности труда в этой сфере. К примеру, вместо выезда бригады для отсечки аварийного участка трубопровода можно установить датчики утечки в комплекте с автоматической запорной арматурой, срабатывание которой сопровождается выводом сигнала на диспетчерский пульт. Или, как это было смонтировано в подвале дома 54 по ул. Преображенская, забивка канализации приводила в действие автоматическую отсечку подачи воды, что предотвращало затопление подвала и приучило жителей не засорять канализацию мусором.

7. Внедрение поквартирных и поофисных приборов учета тепла в домах с вертикальной разводкой позволит сэкономить в стране за год столько электроэнергии, сколько ее производят три Саяно-Шушенских ГЭС.

8. Общественный контроль в сфере ЖКХ, в отличие от правительственного, прокурорского, министерского, жилищноинспекционного, роспотребнадзорного, антимонопольного, тарифного, роскомнадзорного, муниципального, регионального исходит не из юридической коллизии, законодательного буквоедства, или пролоббированных подзаконных актов, выражает не чиновничьи, ведомственные, местечковые, монопольные, коррупционные интересы, а исходит из насущных потребностей жизнедеятельности населения, чувства социальной справедливости и здравого смысла, что не только напрямую отражает, но и корректирует государственные интересы на приоритеты народосбережения.

9. Жилищно-коммунальным хозяйством в России можно доверить управлять кому и как угодно, поскольку до крайности запущенному и до чрезвычайности удручающему состоянию ЖКХ умелое управление вряд ли уже поможет, а неумелое управление вряд ли уже навредит.

10. Если пустить на самотек российское жилищно-коммунальное хозяйство, то результаты будут сопоставимы с итогами его кардинального реформирования.

11. К имеющимся 170 ФЗ и 3000 подзаконных актов в сфере ЖКХ нам нужно еще очень много противоречивых законов и еще больше путаных подзаконных актов, чтобы всем вновь испеченным и вновь испекаемым юристам хватило работы.

12. ОДН, социальная норма электропотребления, раздутые нормативы электропотребления в случае отсутствия приборов учета – это нечистоплотные приемы энергосбытовых организаций увеличить свои доходы без всяких усилий и вне тарифного регулирования.

13. Чем больше посредников между дворником, сантехником и потребителями их услуг, тем меньше у них заработки, сложнее проконтролировать их работу и тем «научней» менеджмент.

14. Приборы учета потребляемой каждой квартирой электроэнергии необходимо устанавливать на вводе в дом и за счет энергоснабжающей организации, как это имеет место в Германии и как это выполнено в Белгороде в индивидуальных домах. Все остальные приборы учета энергоресурсов индивидуального и коллективного энергопотребления также должны за свой счет устанавливать ресурсопоставляющие организации.

15. Лифтовые услуги необходимо перевести из жилищных в коммунальные и учредить отдельную систему амортизационных отчислений на их модернизацию и замену.

16. В России, в отличие от производственного, бытовой травматизм пущен на самотек, хотя и превышает на порядок производственный травматизм, отсюда трагедии при эксплуатации бытовых газовых приборов, детские травмы на игровых площадках, травматизм на обледенелых тротуарах и т.д., что требует учреждения специальной муниципальной системы профилактики бытового травматизма.

17. Законодательные и правоохранительные органы в огромном долгу перед собственниками квартир и нежилых помещений за их незащищенность перед криминальными черными риелторами и мошенниками в сфере пожизненного содержания, отбирающими у них единственное жилье и реально угрожающими их жизни.

18. Необходимо снять запрет на проведение капитального ремонта отдельных элементов МКД (кровля, замена лифтов, электропроводка и т.д.).

19. Обязательно нужно учредить интегральный индикатор качества и надежности ЖКУ, привязав к его значению размер оплаты за услуги, сделав контроль рублем простым, реализуемым и эффективным.

20. Пока технически невозможно одновременно снять показания общедомового и поквартирных приборов учета электропотребления, необходимо вместо установленных методов расчета ОДН по электропотреблению, чреватых приписками и злоупотреблениями со стороны энергосбытовых организаций, вернуться к расчетам за электропотребление в местах общего пользования по отдельным приборам.

21. Разумно рекомендовать перейти к организационно-правовой форме УК и сервисных организаций, оказывающих жилищные услуги, в виде автономной некоммерческой организации.

22. Нужно максимально расширить показатели комфортности жилья, включив такие показатели как величина электромагнитных полей, концентрация радона, вентилируемость, наличие сквозняков, влажность, инсоляция, вибрация, загрязнение воздуха, величина геомагнитного поля, радиационный фон и др.

В заключение хочу выразить искреннюю признательность преданным своему делу и служению людям – добросовестным и бескорыстным труженикам-работягам отрасли жизнеобеспечения поселений, так и не дождавшимся достойной оплаты за свой тяжелый, непрестижный, негигиеничный труд, лишившимся надежды на получение служебного жилья и общественного признания их работы.

Сокращения:

МКД – многоквартирный дом

УК – управляющая компания

ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги

ТСЖ – товарищество собственников жилья

ОДН – общедомовые нужды

РКЦ – расчетно-кассовый центр

ГВС – горячее водоснабжение

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство.

ПРОБЛЕМЫ И ДОСТИЖЕНИЯ В ОБЛАСТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ В ГОРОДЕ БЕЛГОРОДЕ

С.В. Тараканов,

*генеральный директор
Государственного унитарного предприятия
«Белводоканал»*



В статье рассматриваются проблемы водоснабжения и водоотведения на примере города Белгорода, указаны главные причины снижения качества оказываемых услуг ГУП «Белводоканал», а также обозначены перспективы дальнейшего развития систем водоснабжения и водоотведения города.

Ключевые слова: водоснабжение, водоотведение, качество, потребители, износ сетей, насосные станции, энергоёмкость, энергоэффективность, инвестиционная программа.

PROBLEMS AND ACHIEVEMENTS IN THE SPHERE OF WATER SUPPLY AND WATER DISPOSAL: A CASE OF THE CITY OF BELGOROD

S. Tarakanov,

Director General, State unitary enterprise «Belvodokanal»

The article considers the problems of water supply and sewerage in the city of Belgorod. The main reasons for the decrease of the quality of service of state unitary enterprise "Belvodokanal" are listed and the prospects for further development of water supply and sewerage of the city are defined.

Keywords: water supply, water disposal, quality, consumers, wear of networks, pump stations, power consumption, energy efficiency, investment program.

Системы водоснабжения и водоотведения города Белгорода представляют собой комплекс сооружений для обеспечения потребителей питьевой водой, отвода и очистки сточных вод. Для обеспечения снабжения потребителей водой без недопустимого снижения количества или качества, а также для бесперебойного отвода и очистки сточных вод, системы водоснабжения и водоотведения должны обладать определенной степенью надежности. Однако анализ объектов водоснабжения и водоотведения ГУП «Белводоканал» показывает их значительный износ, что иногда приводит к снижению качества оказываемых услуг.

1. Система водоснабжения г. Белгорода

Питьевая вода подается в систему централизованного водоснабжения г. Белгорода из подземных источников турон-маастрихтского водоносного горизонта. Питание водозаборов осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, поверхностных вод, а также низлежащих водоносных комплексов. По качеству вода из подземных источников соответствует требованиям для хозяйственно-питьевых целей.

Водоснабжение города Белгорода осуществляется из 7 подземных водозаборов и отдельно стоящих скважин, разведанные и утвержденные запасы которых составляют 198,8 тыс. м³/сутки.

С учетом существующего рельефа, на котором расположен город, система его водоснабжения состоит из 5 зон – нижняя зона обслуживает потребителей на отметках ниже 140,0 м, 2-я Южная и 2-я Северная зоны – на отметках 140-176 м, 3-я Южная и 3-я Северная зоны – выше 176 м.

Существующие лимиты водозаборных сооружений города позволяют в полной мере обеспечить абонентов требуемым объемом питьевой воды. Однако рост населения города и его развитие (особенно в южном и юго-восточном направлениях) могут привести к дефициту ресурса, в то время как разведанным перспективным источником водоснабжения остается только 6-й водозабор, расположенный к северо-востоку от г.Белгорода в Белгородском районе.

Кроме того, в мае-июне, а также при наступлении аномально жаркой погоды без дождей в частном секторе города локально наблюдается недостаточный напор в сетях водоснабжения. Это связано с повышенным водоразбором на полив зеленых насаждений. При этом действующим законодательством не запрещено использовать водопроводную воду на полив, однако уличные сети водоснабжения г. Белгорода на это не рассчитаны. Поэтому в домах, расположенных по рельефу в верхних точках, наблюдается снижение напора, и различные интернет-ресурсы пестрят негативными сообщениями в адрес водоканала. Единственным разумным решением этой проблемы является установка в частных домовладениях промежуточных емкостей, в которые будет собираться дождевая вода, либо их заполнение осуществлять в ночное время, когда не требуется вода на хозяйственно-бытовые нужды. В дальнейшем полив необходимо осуществлять именно из этих емкостей, чтобы не снижать напор в уличной сети.

Состояние и износ сетей и сооружений – это основная проблема в системе водоснабжения города Белгорода. Так, из 1 136 км водопроводных сетей 109 км имеют сверхнормативный срок эксплуатации. По-прежнему на высоком уровне остается аварийность на сетях, а также доля сетей со стопроцентным износом. При этом внутриквартальные и уличные сети менее изношены, чем водоводы большого диаметра, т.е. если в среднем износ сетей водоснабжения составляет 35,2%, то износ водоводов диаметром от 400 мм составляет 67,1%. Для справки – за 2014 год количество технологических повреждений на сетях водоснабжения составляло 4,4 ед./км, при этом по данным Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения, нормативная аварийность систем составляет от 0,1 до 0,2 аварий на 1 км сетей в год.

Изношены не только сети, но и водопроводные насосные станции 2-го и 3-го подъемов, из которых пять построены в семидесятых годах, по одной в восьмидесятых и девяностых и три – в двухтысячных. Таким образом, средний износ ВНС составляет 75%.

Кроме изношенности, важнейшим фактором в условиях сложившейся экономики является энергоэффективность оборудования, участвующего в процессе водоснабжения. В 2013 году удельный расход электроэнергии составил 1,05 кВт.ч на 1 куб. м поднятой воды.

2. Система водоотведения г. Белгорода

ГУП «Белводоканал» обеспечивает прием, перекачку и очистку бытовых и производственных сточных вод. Хозяйственно-бытовые и промышленные стоки поступают в самотечную систему канализации и далее перекачиваются канализационными насосными станциями в приемную камеру очистных сооружений. На очистной станции сточные воды проходят полную биологическую очистку и сбрасываются в районе с. Дорогобужино в реку Разумная.

На отдельных участках территории г. Белгорода отсутствует система централизованного водоотведения. Территории, на которых отсутствует централизованное

водоотведение, – это окраинные районы новой застройки и районы старой застройки в центральной части города с индивидуальными жилыми домами и мелкими предприятиями. Внутренние стоки на неканализованных территориях поступают в индивидуальные септики, а затем специальным транспортом откачиваются и вывозятся на городскую сливную станцию. Вывоз жидких стоков осуществляется частными организациями, заключающими договор с ГУП «Белводоканал» на прием стоков.

Прием сточных вод в систему централизованной канализации от неканализованных районов осуществляется через сливную станцию, от которой стоки по самотечному коллектору поступают в КНС-3.

Общая протяженность канализационной сети города составляет 720 км трубопроводов из различных материалов (керамика, асбестоцемент, чугун, полиэтилен, сталь, железобетон) диаметром от 63 до 1500 мм. На сети установлены 24 269 колодцев и 271 задвижка.

В последние годы вызывает тревогу и озабоченность техническое состояние железобетонных самотечных канализационных коллекторов большого диаметра – 500 – 1400 мм, общая протяженность которых составляет 47,5 км. Опыт эксплуатации данных коллекторов показывает, что интенсивной газовой коррозии с разрушением структуры бетона по истечении 20-25 лет эксплуатации подвергается верхняя часть трубопровода, не смачиваемая сточной жидкостью. Так, например, в 2005, 2009, 2013 (в мае и в декабре) годах происходили обрушения свода коллектора по Михайловскому шоссе.

Канализационные насосные станции, которых в городе всего 64, обеспечивают отведение всего объема собираемых сточных вод. Уровень загрузки оборудования КНС, с учетом оборудования в резерве, находится в пределах 50-70%, что обеспечивает надежность работы в пиковые периоды.

Большая часть крупных и часть малых насосных станций канализации эксплуатируются более 20 лет, причем некоторые более 30 лет, и нуждаются в частичном или капитальном ремонте, а главная насосная станция требует полной реконструкции со строительством нового здания. Сроки эксплуатации насосного оборудования превышены в несколько раз, и необходима замена устаревшего и энергоемкого насосного оборудования на современные насосы. Кроме того, в отдельных случаях (КНС-9, КНС-3) производительность насосных станций ограничивается пропускной способностью напорных коллекторов. Канализационные насосные станции не оборудованы приборами учета поступающих сточных вод.

Городские очистные сооружения проектной мощностью 190 тыс. м³/сутки были построены в 80-х годах прошлого века по проектам, разработанным институтом «Гипрокоммуводоканал» и рассчитаны на полную биологическую очистку сточных вод. Очистная станция строилась в две очереди:

– первая очередь производительностью 70,0 тыс.м³/сутки введена в эксплуатацию в 1976 году;

– вторая очередь сооружений введена в эксплуатацию в 1987 году, но не в полном объеме. В ее состав не вошли: блок доочистки сточных вод, цех механического обезвоживания осадка и иловые площадки на искусственном основании. Мощность второй очереди очистной станции канализации при полном комплексе запроектированных объектов рассчитана на 120,0 тыс.м³/сутки.

На сегодняшний день максимальная пропускная способность городских очистных сооружений г.Белгорода составляет 150,0 тыс.м³/сутки, средний объем очищаемых стоков – 110 тыс.м³/сутки. Физический износ сооружений и оборудования очистной станции канализации – 80%. Требуется комплексная реконструкция ГОС.

В целом основными проблемами в сфере водоснабжения и водоотведения города Белгород являются: 1) износ объектов и сетей; 2) высокая энергоемкость процессов водоснабжения и водоотведения.

3. Достижения. Инвестиционная программа

Учитывая обозначенные выше проблемы, ГУП «Белводоканал» совместно с администрацией города Белгорода была разработана и утверждена Инвестиционная программа ГУП «Белводоканал» по строительству, реконструкции, модернизации и развитию централизованных систем водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод города Белгорода на 2014–2018 годы. Цели реализации инвестиционной программы:

- повышение качества предоставления услуг потребителям по водоснабжению и водоотведению и дальнейшее развитие водопроводно-канализационного хозяйства города Белгорода;
- обеспечение устойчивого развития инженерной инфраструктуры города в целом;
- бесперебойное обеспечение населения питьевой водой нормативного качества и в достаточном объеме;
- осуществление водоотведения и очистки стоков в соответствии с действующими нормативами.

Инвестиционная программа направлена на решение следующих задач:

1. Сохранение имеющегося потенциала мощности систем водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод за счет проведения необходимых объемов капитального ремонта, реконструкции, модернизации и технологического перевооружения.
2. Создание резерва мощности и пропускной способности сетей и сооружений водопроводно-канализационной системы и очистки сточных вод г. Белгорода, необходимых для обеспечения подключения вводимых объектов жилищного, промышленного строительства и объектов социальной сферы.
3. Улучшение качества очистки сточных вод.

4. Выполнение Инвестиционной программы за период с 2014 по июнь 2015 года

На 2014 – июнь 2015 года программой было запланировано финансирование в размере 219 475 тыс. руб. (без НДС).

Всего за 18 месяцев реализации (2014 – июнь 2015 года) на реализацию инвестиционной программы ГУП «Белводоканал» поступило 96 646 тыс. руб. источника, в том числе:

- 1) Тарифной составляющей на общую сумму 63 854 тыс. руб.;
- 2) Платы за подключение на общую сумму 32 792 тыс. руб.

За 2014 – июнь 2015 года инвестиционная программа выполнена на 125 384 тыс. руб., т.е. на 130% от поступления, в том числе:

- 1) По тарифной составляющей на 44 137 тыс. руб. (69% от поступления);
- 2) По плате за подключение на 81 247 тыс. руб. (248% от поступления).

Сумма выполнения Инвестиционной программы выше суммы поступления денежных средств благодаря грамотной политике ГУП «Белводоканал» при заключении договоров подряда, когда оплата выполненных работ осуществляется с отсрочкой в 2-3 месяца.

За счет этих средств за 2014 – июнь 2015 года выполнено по водоснабжению:

- отреконструировано 2,6 км сетей, в том числе водовод по ул.Архиерейской, по ул.Мирной, по Михайловскому шоссе, по Белгородскому пр-ту, а также магистральные и разводящие водоводы в разных частях города;
- завершено строительство ЛЭП на скважинах 4-го водозабора;
- выполнена реконструкция хлораторных на 3-м, 4-м, 5-м и Разуменском водозаборах. Это позволило обеспечить полную безопасность процесса обеззараживания воды и уйти от необходимости в хранении, перевозке и использовании ядовитых веществ (хлора);

- отреконструирована скважина № 27 на 4-м водозаборе;
 - выполнены работы по строительству водовода д-700 мм от скважины № 13 водозабора № 6 до станции обезжелезивания водозабора №4;
 - завершена разработка проекта по строительству новой насосной станции 3-й Северной зоны, и проект передан на государственную экспертизу;
 - ведется реконструкция внутриплощадочных трубопроводов на территории насосной станции ЮМР;
 - выполнено подключение «Мультипарка» в районе урочища Сосновка на берегу р.Северский Донец;
 - выполнено подключение жилого дома № 33 по Михайловскому шоссе.
- Общие затраты на реализацию инвестиционной программы по водоснабжению за 1,5 года составили 36 825 тыс. рублей.

За 2014 – июнь 2015 г. по водоотведению выполнено:

- проведена реконструкция коллекторов от КНС завода «Прогресс» до ул.Сумской общей протяженностью 2,4 км;
 - завершены работы по реконструкции цеха механического обезвоживания осадка на городских очистных сооружениях канализации;
 - заключены договора на проектирование комплексной реконструкции ОСК и на корректировку проекта главной насосной станции канализации;
 - ведется реконструкция самотечного коллектора д-800-1200 мм по ул.Макаренко – Михайловскому шоссе бестраншейным способом;
 - отреконструировано 140 м ветхих сетей;
 - разработан проект реконструкции КНС-8 «Салют»;
 - выполнено подключение «Мультипарка» в районе урочища Сосновка на берегу р. Северский Донец;
 - выполнено накрытие одного отстойника на ОСК нержавеющей сталью в рамках реализации комплекса мероприятий по борьбе с неприятными запахами.
- Общие затраты на реализацию инвестиционной программы по водоотведению за 1,5 года составили 88 559 тыс. рублей.

5. Достижения. Программа энергосбережения

Учитывая большую энергоемкость процессов водоснабжения и водоотведения и низкую энергоэффективность установленного оборудования, ГУП «Белводоканал» совместно с департаментом экономического развития Белгородской области был разработан проект «Снижение потребления электрической энергии для водоснабжения и водоотведения на 2014 – 2015 гг.».

В рамках реализации проектного управления проект был рассмотрен и защищен на заседании отраслевой экспертной комиссии по рассмотрению проектов при департаменте экономического развития Белгородской области. Стоимость проекта составила 66,37 млн рублей, в том числе субсидия из федерального бюджета в рамках реализации подпрограммы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности» государственной программы «Развитие экономического потенциала и формирование благоприятного предпринимательского климата в Белгородской области на 2014 – 2020 годы» в размере 49,78 млн рублей.

В целом суть проекта заключается в замене существующего насосного оборудования на более энергоэффективное с установкой преобразователей частоты.

За 2014 год в рамках проекта были заменены 55 скважинных насосов. Реализация программы энергоэффективности уже дала ощутимые результаты. По итогам 2014 года удельный расход электроэнергии на водоснабжение снизился на 5,4% и составил 1,0 кВт.ч на 1 куб. м поднятой воды.

На сегодняшний день ведутся работы по установке нового насосного оборудования на водопроводных и канализационных насосных станциях.

Результатом реализации проекта должно стать снижение затрат на электроэнергию на 21,7 млн рублей в год и снижение удельного расхода электроэнергии до 0,96 кВт.ч на 1 куб. м поднятой воды.

6. Перспективы

В ближайшей перспективе завершится реализация программы энергосбережения. Будет заменено всего 112 насосных агрегатов, установлено 24 шкафа управления с частотно-регулируемыми приводами и устройствами плавного пуска.

По окончании реализации Инвестиционной программы 2014 – 2018 гг. планируется получить следующие результаты:

- увеличение мощности водозаборов на 24 тыс. м³ в сутки;
- строительство сетей водоснабжения – 6,6 км;
- строительство сетей водоотведения – 3,2 км;
- строительство и реконструкция насосных станций 2-го и 3-го подъёмов – 3 ед.;
- строительство резервуара чистой воды – 1 ед. объемом 10 тыс. м³;
- реконструкция сетей водоснабжения – 11 км;
- реконструкция сетей водоотведения – 26 км;
- строительство новой главной насосной станции канализации – 1 ед.;
- реконструкция канализационных насосных станций – 1 ед.

Таким образом, ГУП «Белводоканал», реализуя инвестиционную программу и программу энергосбережения, ведет планомерную работу по обновлению основных фондов и повышению надежности и энергоэффективности систем водоснабжения и водоотведения города.

ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



В.В. Радченко,

генеральный директор ООО «Центр энергосервисных технологий», кандидат экономических наук, депутат Совета депутатов г. Белгорода

В статье рассматриваются основные направления повышения энергоэффективности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Ключевые слова: энергия, энергосбережение, жилищно-коммунальное хозяйство, ресурсы, энергосервис, экономия.

INCREASE OF ENERGY EFFICIENCY OF THE HOUSING AND COMMUNAL COMPLEX

V. Radchenko,

Director General, "Center of energy technologies" Ltd, Candidate of Economic Sciences, Deputy of the Belgorod Board of Deputies

The article discusses the main directions able to improve energy efficiency in the sphere of housing and communal services.

Keywords: energy saving, housing and communal services, resources, energy service, savings.

Жилищно-коммунальное хозяйство является важнейшей отраслью страны и основой для обеспечения социального комфорта и базовых потребностей населения. В то же время функционирование ЖКХ связано с большими затратами энергии и, следовательно, с возможностью их снижения. Как отмечает министр энергетики России Александр Новак, потенциал развития энергоэффективности в сфере ЖКХ у нас очень большой. Так, по оценкам специалистов Минэнерго РФ до 2020 года, энергоёмкость ЖКХ может быть снижена не менее, чем на 30%¹.

Данные Минрегиона РФ свидетельствуют, что затраты на отопление в жилых зданиях на территории России составляют 350-380 кВт.ч/м² в год (в 5-7 раз выше, чем в странах ЕС), а в некоторых типах зданий они достигают 680 кВт.ч/м² в год. Часто причиной этого называют холод – однако в Швеции энергопотребление на 1 кв. м жилья в 5 раз ниже, чем в России, хотя жарким климатом она похвастаться не может. В то же время, технологий, которые можно было бы использовать для экономии ресурсов, на рынке, представлено множество, от малозатратных, вполне осуществимых собственниками самостоятельно, до более серьезных, требующих инвестиций и работы

¹ Выступление А.В. Новака на Международном форуме ENES 2014 // Информационный электронный журнал по энергосбережению Координационного совета Президиума Генерального Совета Всероссийской партии «Единая Россия» по вопросам энергосбережения и энергетической эффективности «Энергосвет». – 2014. – № 6. – С. 19.

профессионалов (утепление фасадов, установка терморегулирования, использование рекуператоров тепла и т.д.).

Применительно к жизни рядового белгородца рациональное использование энергии в многоквартирных домах поможет сократить энергетические затраты как минимум на 30-35%, значительно уменьшая расходы семейного бюджета. Стоит отметить, что подход к энергосбережению должен быть комплексным, так как основной эффект дают мероприятия в масштабе всего здания, а не отдельных квартир.

Многих не устраивает существующая на сегодняшний день ситуация с постоянным ростом тарифов на жилищно-коммунальные услуги и удручающим состоянием инженерных сетей жилых зданий. Несмотря на постоянное внимание к этой проблеме со стороны органов государственной власти и местного самоуправления, сумма ежемесячного платежа за коммунальные услуги продолжает увеличиваться из года в год, исправно опережая темпы роста доходов населения. В сложившихся условиях снижение потребления коммунальных ресурсов всеми возможными способами становится ключевым решением. В Европе и США энергосберегающие технологии активно применяются уже на протяжении многих лет, успешно помогая повышать качество жизни населения. У нас же, к нашему глубокому сожалению, как и все новое, энергосбережение сталкивается с рядом преград, возникающих в первую очередь из-за недостаточной активности и заинтересованности органов государственной власти, местного самоуправления, энергетических компаний и граждан.

Рассматривая перспективы развития ЖКХ, можно с уверенностью сказать, что энергосбережение должно быть ключевой идеологией технического перевооружения данной сферы. Отрадно, что эта идея нашла свое отражение в проекте новой стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года, которая утверждает, что приоритетами государственной политики в отрасли являются:

- повышение комфорта условий проживания;
- улучшение качества жилищного фонда,
- модернизация и повышение энергоэффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства¹.

Рассматривая проблему энергосбережения в ЖКХ, мы должны понимать, что для реализации данной программы в этом сегменте рынка необходимо пройти как минимум два этапа.

Первый этап – это учет тепловой энергии, воды, электроэнергии на источниках тепла и у потребителей энергоресурсов. Учет как таковой не дает никому экономии, но в то же время он представляет собой инструмент экономии.

Второй этап – разработка мотивации для всех участников рыночных отношений. Если хотя бы одному из участников рынка будет невыгодно, то не будет и общего успеха. Отметим, что участниками рынка в сфере ЖКХ на уровне муниципального образования являются:

1. Органы местного самоуправления.
2. Поставщики энергоресурсов.
3. Сервисные компании и ТСЖ.
4. Население – потребители услуг ЖКХ.

Для достижения положительных результатов в энергосбережении необходимо обеспечить эффективное взаимодействие между тремя основными заинтересованными сторонами: потребителями, государством и бизнесом. Оптимальным решением может стать реализация проектов на принципах МЧП с привлечением бизнесом необходимого финансирования.

Что же нужно, чтобы энергоэффективность в ЖКХ заработала? Есть ряд проблем, решение которых позволит значительно улучшить текущую ситуацию.

¹ Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года. Проект.

Во-первых, изменить отношение граждан к энергоэффективности. Важно воспитывать у населения понимание необходимости в самоограничении энергопотребления, ощущение избыточности нанесенного ущерба ресурсам нашей планеты и будущим поколениям. Также важно рассказывать о возможных путях энергоэффективности.

Во-вторых, доработать действующее законодательство в области энергосбережения и изменить вектор приложения усилий с репрессивных мер на стимулирующие, способствующие внедрению новых технологий в строительстве, быту, а также малой альтернативной энергетике. Следует также рассмотреть возможность законодательного требования о наличии свидетельства об энергоэффективности при продаже домов и квартир, в котором будет прописываться класс энергоэффективности жилья.

В-третьих, создать условия для привлечения внебюджетного финансирования и развития механизма государственно-частного партнерства для энергоэффективной санации зданий. Здесь на первый план выступает реализация энергосервисных контрактов. В настоящее время за рубежом это один из основных финансовых инструментов, позволяющих осуществить масштабные энергосберегающие проекты. Его суть в том, что выполнение работ производится за счет средств энергосервисной компании с последующим возвратом ее доли из достигнутой в будущем экономии расходов на энергоресурсы. Данная схема устраняет одну из главных преград на пути повсеместной энергоэффективной модернизации жилищного сектора – поиск денежных средств на оплату указанных мероприятий. Собственники получают энергосберегающий проект «под ключ» с возмещением расходов подрядчику из достигнутой экономии. Однако в сфере финансирования энергосервиса существует ряд проблем, корень которых заключается в том, что даже при страховании рисков и ясности конструкции энергосервисного контракта, наша банковская система не будет кредитовать энергосервисный договор для одного или двух домов, где затраты на внедрение энергосберегающих мероприятий невелики. Необходимо работать со значительным количеством домов (40-50). При таком масштабе проекта применяются принципиально другие процентные ставки при кредитовании, иначе решаются технические вопросы при работе с подрядчиками, поставщиками технологического оборудования и так далее. В этом случае экономия в 20-30% позволяет инвестору получить свой инвестиционный доход. Еще одним вариантом может стать выпуск облигационного займа под реализацию энергосервисных контрактов.

Модель энергосервиса можно использовать и при проведении капитального ремонта. Суть происходящего проста, однако ее надо постоянно разъяснять не только жильцам как потенциальным заказчикам энергосервисных услуг, но и местным властям. Готовясь проводить мероприятия по капитальному ремонту, определенные региональной программой, жители могут пригласить специализированную энергосервисную компанию (ЭСКО), которая проведет обследование дома, сделает необходимые замеры и определит, какие ресурсы и где можно сэкономить. Специалисты проведут расчеты, чтобы предложить окупаемые меры конкретно для этого дома. Мероприятия, учтенные в региональной программе, оплачиваются за счет обязательных взносов, аккумулируемых в Фонде капитального ремонта, а энергосервисные мероприятия, которые не вошли в региональную программу, на начальном этапе оплачивает сама энергосервисная компания. После такого капитального ремонта не только снижается износ дома, но и дом начинает экономить энергию. По мере достижения домом экономии жильцы постепенно выплачивают стоимость модернизации, а жители видят, что в платежных документах появляется дополнительная строка – «услуги энергосервисной компании», причем в сумме с уменьшившейся строкой за коммунальные ресурсы – это в любом случае меньше, чем они платили до ремонта¹.

¹ Информационный электронный журнал по энергосбережению Координационного совета Президиума Генерального Совета Всероссийской партии «Единая Россия» по вопросам энергосбережения и энергетической эффективности «Энергосовет». – 2015. – № 3. – С. 45.

Таким образом, совмещение капремонта и энергосервиса дает эффекты синергии как по составу мероприятий (например, ремонт внутридомовых сетей и подвальных помещений сочетать с установкой погодного регулирования теплоснабжения), так и по финансированию.

Итак, сегодня известны не только проблемы, стоящие на пути энергосбережения в ЖКХ, но и пути их решения. Дело за малым: консолидировать усилия местных органов власти, бизнеса и населения, чтобы решить все имеющиеся вопросы в максимально сжатые сроки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Новак А.В. Выступление на Международном форуме ENES 2014. // Информационный электронный журнал по энергосбережению Координационного совета Президиума Генерального Совета Всероссийской партии «Единая Россия» по вопросам энергосбережения и энергетической эффективности «Энергосовет», №6, 2014 г. URL: http://www.energsovet.ru/bul_stat.php?idd=495

2. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года. Проект. URL: <http://pr-ts.j.ru/index.php/2009-11-14-23-19-04/sobytiya/1691-proekt-razvitiya-strategii-zhkkh-2020>

РЕАЛИЗАЦИЯ ПАРТИЙНОГО ПРОЕКТА «УПРАВДОМ»

Л. П. Киреева,

*председатель Белгородской областной
организации Общероссийского профсоюза
работников жизнеобеспечения, депутат
Совета депутатов г. Белгорода*



Рассматриваются основные преимущества специализированной системы взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, проект, услуги, собственник, население, проект «Управдом».

IMPLEMENTATION OF THE PARTY PROJECT «HOUSE MANAGER»

L. Kireeva,

*Chairman of the Belgorod Regional Organization of
the All-Russian Trade Union of Life Support Workers,
Deputy of the Belgorod Board of Deputies*

The author considers the main advantages of the specialized system which provides the possibilities for the interaction between flat owners and service providers in the sphere of housing and communal services.

Таким образом, совмещение капремонта и энергосервиса дает эффекты синергии как по составу мероприятий (например, ремонт внутридомовых сетей и подвальных помещений сочетать с установкой погодного регулирования теплоснабжения), так и по финансированию.

Итак, сегодня известны не только проблемы, стоящие на пути энергосбережения в ЖКХ, но и пути их решения. Дело за малым: консолидировать усилия местных органов власти, бизнеса и населения, чтобы решить все имеющиеся вопросы в максимально сжатые сроки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Новак А.В. Выступление на Международном форуме ENES 2014. // Информационный электронный журнал по энергосбережению Координационного совета Президиума Генерального Совета Всероссийской партии «Единая Россия» по вопросам энергосбережения и энергетической эффективности «Энергосовет», №6, 2014 г. URL: http://www.energsovet.ru/bul_stat.php?idd=495

2. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года. Проект. URL: <http://pr-tsjs.ru/index.php/2009-11-14-23-19-04/sobytiya/1691-proekt-razvitiya-strategii-zhkkh-2020>

РЕАЛИЗАЦИЯ ПАРТИЙНОГО ПРОЕКТА «УПРАВДОМ»

Л. П. Киреева,

*председатель Белгородской областной
организации Общероссийского профсоюза
работников жизнеобеспечения, депутат
Совета депутатов г. Белгорода*



Рассматриваются основные преимущества специализированной системы взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, проект, услуги, собственник, население, проект «Управдом».

IMPLEMENTATION OF THE PARTY PROJECT «HOUSE MANAGER»

L. Kireeva,

*Chairman of the Belgorod Regional Organization of
the All-Russian Trade Union of Life Support Workers,
Deputy of the Belgorod Board of Deputies*

The author considers the main advantages of the specialized system which provides the possibilities for the interaction between flat owners and service providers in the sphere of housing and communal services.

Keywords: housing and communal services, project, services, owner, population, «house manager».

Партией «Единая Россия» с февраля 2014 года в целях создания системы эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ для повышения качества жизни населения реализуется партийный проект «Управдом».

Проектом решаются следующие задачи:

- создание института квалифицированных управляющих многоквартирными домами; формирование системы обучения и повышения квалификации профессиональных управляющих многоквартирными домами;

- создание условий для оптимизации платежей за жилищно-коммунальные услуги и повышения качества их предоставления через организацию эффективного взаимодействия ответственного собственника жилья и квалифицированных управляющих многоквартирными домами;

- создание условий для стимулирования собственников и нанимателей жилья к фактическому учету коммунальных ресурсов в целях обеспечения прозрачности платежей за предоставленные услуги;

- стимулирование собственников и нанимателей жилья к объединению для управления многоквартирными домами, созданию институтов самоуправления;

- подготовка кадров для эффективного управления в сфере ЖКХ: обучение управляющих многоквартирными домами, активистов ТСЖ, сотрудников управляющих компаний и их подрядных организаций.

В качестве одного из направлений реализации партийного проекта дан старт новому проекту – «Школа грамотного потребителя», целью которого является повышение правовой грамотности населения и повышение информированности граждан об основных направлениях государственной жилищной политики.

За период реализации партийных проектов проведены следующие мероприятия:

- пять круглых столов с представителями ТОС, ТСЖ, УК и активными собственниками жилья;

- сто собраний собственников помещений в МКД, которые проходили в гимназиях, школах, учебном комбинате, Доме профсоюзов. Поднимались вопросы по разъяснению Жилищного кодекса РФ, закона Белгородской области «О создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов», а также законодательства, регулирующего потребление и оплату электроэнергии на общедомовые нужды – ОДН и других нормативных правовых актов;

- пять собраний с жителями домов, где собственники отказывались производить оплату взносов на капитальный ремонт;

- три заседания общественного совета по проблемам ЖКХ;

- встречи жителей с руководителями департамента городского хозяйства, УК и ТСЖ, регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, регионального оператора и технического заказчика капитального ремонта;

- заседания с советами МЖД и старшими домов с участием депутатов законодательных (представительных) органов власти города и области;

- семинары, тренинги по применению жилищного законодательства;

- обсуждение законопроектов в сфере ЖКХ;

- «обмен опытом» среди управляющих компаний, старших домов, руководителей территориального общественного самоуправления;

- обсуждение и изучение нормативных правовых актов, регулирующих систему рыночных отношений в сфере ЖКХ.

Указанные проекты реализуются в целях создания системы эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ, повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и как следствие улучшение

качества жизни населения города. Достижение упомянутых целей осуществляется через активную информационную работу, в которой выстраивается диалог между жителями города, поставщиками жилищно-коммунальных услуг, органами местного самоуправления. Жители города имеют возможность задать вопросы или высказать пожелания относительно капитального ремонта общего имущества.

Для расширения разъяснительной работы среди населения города запущена телепрограмма «Управдом» на местном телеканале «Белгород24», а также ведется рубрика «Управдом» в еженедельнике «Наш Белгород», где даются ответы на вопросы телезрителей. Программа выходит дважды в месяц.

При проведении капитального ремонта многоквартирных домов в городе Белгороде члены рабочей группы партийного проекта совместно с представителями муниципального заказчика, управляющих компаний и собственниками МЖД осуществляли общественный контроль за ходом проведения ремонта. В 2014 году рабочая группа контролировала виды, объемы, сроки и качество работ на 32 домах. Данная работа продолжается и в 2015 году. По состоянию на 1 августа 2015 года рабочей группой обследованы 15 многоквартирных домов, попавших в программу капитального ремонта в 2015 году.

Также в июле 2015 года членами рабочей группы проекта «Управдом» проведены проверки 32 многоквартирных домов, отремонтированных в 2014 году. Указанные проверки проведены на предмет сохранения качества капитального ремонта и выполнения гарантийных обязательств подрядными организациями, производившими капитальный ремонт.

В связи с увеличением количества обращений по вопросу использования и оплаты электроэнергии на общедомовые нужды в рамках проекта организовано разъяснение Федерального закона от 23.11.2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и др. Это основные нормативные акты, регулирующие потребление и оплату электроэнергии на общедомовые нужды, а этот вопрос очень остро стоял у собственников помещений МЖД. Проект «Управдом» помогает собственникам МЖД правильно выстроить взаимоотношения с ресурсоснабжающей организацией и УК (ТСЖ).

Проект «Управдом» по-прежнему востребован горожанами, и в ближайшее время планируется провести ряд встреч с собственниками МЖД, УК и ТСЖ по разъяснению и применению на территории городского округа «Город Белгород» Федерального закона от 29.06.2015 года №176-ФЗ, который внес кардинальные изменения в Жилищный кодекс РФ.

Проект «Управдом» продолжает разъяснительную работу в целях повышения правовой грамотности собственников помещений в МЖД.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ: ОПЫТ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

М.Е. Егоров,

*генеральный директор
ОАО «Домостроительная компания»,
депутат Совета депутатов г. Белгорода*



Рассматриваются проблемы взаимодействия собственников жилья с управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями. Автором предложено разработать оптимальную структуру, способную повысить эффективность взаимодействия управляющих компаний с ресурсоснабжающими организациями и собственниками жилья.

Ключевые слова: жилищно-коммунальный комплекс, собственники жилья, управляющие компании, общедомовые нужды, коммунальные услуги.

THE INTERACTION OF MANAGEMENT COMPANIES WITH COMMUNAL ORGANIZATION: THE CASE OF BELGOROD

M. Egorov,

*Director General, House-building Company JSC, Deputy
of the Belgorod Board of Deputies*

This article deals with the problem of interaction between homeowners and both management companies and utilities providers. The author suggests developing an optimal structure, which can increase the efficiency of interaction between management companies and resource-supplying organizations and homeowners.

Keywords: housing and communal complex, homeowners, management companies, household needs, utility bills.

За последние 25 лет жилищно-коммунальный комплекс страны, области и города претерпел существенные изменения. Смена курса с социалистического уклада на рыночный, капиталистический для ЖКХ оказалась наиболее болезненной. Ситуация в данном вопросе не так проста, как может показаться с первого раза. Так сложилось, что в процессе реформирования и развития системы жилищно-коммунального хозяйства предприятия ЖКХ постепенно претерпевали изменения в своей структуре, в своем качественном и количественном составе, причем ресурсоснабжающих организаций данные изменения мало коснулись по сравнению с организациями, занятыми непосредственной эксплуатацией жилищного фонда. Ресурсоснабжающие компании сохранили в своей структуре юридические службы, плановые, производственно-технические отделы и другие. Это привело к тому, что ресурсоснабжающие компании диктуют свои условия УК, ТСЖ, ЖСК, которые не могут аргументированно доказать на законодательном уровне свою правоту даже в решении вопросов, связанных с эксплуатацией жилого дома.

Собственники отвечают за все, что происходит внутри многоквартирных домов, причем обслуживанием общих коммуникаций дома, т.е. от стены дома до квартиры, занимается управляющая организация. Однако она также отвечает лишь за техническое состояние этих коммуникаций, хотя, согласно Жилищному кодексу, управляющие компании обязывают быть исполнителями энергоресурсов для общедомовых нужд. Получаются нестыковки. С одной стороны, энергоснабжающая организация получает с жильцов напрямую (по общедомовым приборам учета) за поставленный к дому (границе ответственности) энергоресурс, минуя организацию, обслуживающую подводящие коммуникации, с другой стороны, за поставленные энергоресурсы для общедомовых нужд обязывают отвечать УК, т.е. организацию, которая должна заниматься обслуживанием внутридомовых коммуникаций. Сразу следует оговорить, что все возникшие проблемы по оплате индивидуального потребления должен решать поставщик энергоресурсов с собственниками квартир.

Исходя из определения состава общего имущества, можно перечислить основные нужды в процессе его использования: освещение подъездов, подвальных и иных нежилых помещений, работа различных видов дополнительного оборудования, например, подкачивающих насосов, автоматических ворот, домофона, аппаратуры провайдеров связи, аппаратуры видеонаблюдения. Кроме того, согласно Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ, коммунальные услуги на общедомовые нужды включают в себя технически неизбежные и обоснованные потери коммунальных ресурсов во внутридомовых инженерных системах многоквартирных жилых домов. На первый взгляд, в Постановлении Правительства РФ № 354 установлена простая формула расчета потребления энергоресурсов на общедомовые нужды. Коммунальные услуги на общедомовые нужды определяются как разница между показаниями общедомовым прибором учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета коммунального ресурса. Но эта формула не работает, поскольку посчитанный по ней объем потребления энергоресурсов на общедомовые нужды получается настолько велик, что соизмерим с величиной платы за потребленную электроэнергию в квартире. Детально разобравшись в проблеме, можно сделать вывод, что основные причины возникновения запредельных сумм платы за общедомовые нужды следующие: – одновременное снятие показаний общедомовым прибором учета и квартирных счетчиков, и устранить причину практически невозможно, – разница между фактическим потреблением в квартирах на момент учета и цифрой, которую потребитель предоставляет в квитанции, – неоплата коммунальной услуги в расчетном месяце (например, в связи с длительным отсутствием потребителя).

Вступивший в силу 6 июля 2015 года Федеральный закон № 176-ФЗ с 1 апреля 2016 года перестает относить плату за коммунальные услуги на общедомовые нужды к предоставлению собственно самой коммунальной услуги и переводит ее в состав платы за содержание общего имущества многоквартирных домов. Такое нововведение еще больше добавляет противоречий в действующее законодательство. С одной стороны, собственники после 1 апреля 2016 года будут вносить плату за потребленные энергоресурсы на общедомовые нужды в составе платы за содержание общего имущества. С другой стороны, нововведение не отменяет действующую формулу расчета коммунальной услуги на общедомовые нужды, которой по-прежнему будут руководствоваться ресурсоснабжающие организации при выставлении счетов управляющим компаниям. Кроме того, согласно ФЗ №176, данная плата за потребленные энергоресурсы при содержании общего имущества в многоквартирных домах не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный на 01.09.2015 года. Установленный Комиссией по государственному регулированию цен норматив на 2015 год приведет к доведению управляющих компаний до состояния финансовой неплатежеспособности или к резкому снижению доли в тарифе непосредственно на содержание общего имущества многоквартирных домов.

Вместе с тем, сегодня областным департаментом ЖКХ предприняты серьезные усилия для выравнивания системы оплаты за общедомовые нужды. Принятые нормативы и будут действовать с 1 сентября 2015 года по 17 группам домов за оплату общедомовых нужд в соответствии с конкретными особенностями домов.

Итак, появился провал в системе, и этим воспользовались ресурсоснабжающие компании, которые стали все свои недочеты и явные недоработки сваливать на работу и деятельность УК, ТСЖ, ЖСК. Например, при проблемах с отоплением, кто виноват? – УК, у них в доме неправильно отрегулирована система, что приводит к разбалансировке подачи теплоносителя по дому, хотя проблема тихо и самостоятельно решалась самой ресурсоснабжающей компанией на своих сетях. В конечном итоге УК несла убытки, связанные с перерасчетом за недопоставленные коммунальные ресурсы, платила штрафы жилищной инспекции, которая, не разобравшись, выносила решение о привлечении управляющей компании к административной ответственности. Данная проблема и в настоящее время остается наиболее острой и актуальной.

Однако по опыту некоторых городов известно, что сами собственники и ресурсоснабжающие организации могут предпочесть прямые договорные отношения, оставляя за управляющими организациями лишь функции по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. С вступлением в силу 6 июля 2015 года п. 7.1. ст. 155 Жилищного кодекса РФ исключены слова: «...за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирных домах». Такие изменения при отсутствии противодействия ресурсоснабжающих организаций позволяют устанавливать прямые взаимоотношения по всем коммунальным услугам без деления одной по сути коммунальной услуги на индивидуальную и общедомовых нужд. При этом УО по-прежнему остается исполнителем коммунальных услуг, ответственным перед собственниками за качество данных услуг **в пределах внутридомовых инженерных сетей.**

Итак, из всего сказанного становится понятно, что для более эффективной деятельности УК в г. Белгороде необходимо:

- провести финансовое оздоровление жилищно-коммунального комплекса;
- провести комплекс организационно-технических и энергосберегающих мероприятий;
- разработать оптимальную организационную структуру УК;
- четко разграничить функции, полномочия границы ответственности организаций, участвующих в управлении многоквартирных домов;
- проведение семинаров по проблемам УК в сфере ЖКХ;
- наладить работу с собственниками многоквартирных домов;
- проведение семинаров по проблемам УК в сфере ЖКХ.

При выполнении хотя бы этого перечня мероприятий деятельность УК изменится в лучшую сторону. А это отразится на жителях нашего города и на их качестве жизни.

О КУЛЬТУРЕ СОВМЕСТНОГО ПРОЖИВАНИЯ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ

Л.А. Петрова,

*директор управляющей компании по жилью
№ 7 г. Белгорода*



В статье анализируются значимые процессы изменения в сфере управления и обслуживания жилищного фонда в современной России.

Ключевые слова: жилищный фонд, собственник, муниципалитет, коммунальные услуги, управляющая компания.

THE CULTURE OF LIVING TOGETHER UNDER THE SAME ROOF

L. Petrova,

*Director of the Management Housing Company
№ 7 of the City of Belgorod*

The article analyzes the significant processes of management and maintenance transformations of the housing stock in modern Russia.

Keywords: housing stock, owner, municipality, utilities, management company.

За последние 20 лет произошла существенная трансформация прав собственности на имущество в жилищной сфере. Если раньше – до 1990-х гг. – до 90% всего городского жилищного фонда принадлежало государству, затем муниципалитетам (максимальное количество жилищного фонда принадлежало муниципалитетам в 1998 году – 861 млн кв. м и достигало примерно 30%), то сейчас до 85% всего жилищного фонда является частным. Это стало результатом процесса приватизации, который начался в России в начале 1990-х гг.

Ранее государство (ведомство) и муниципалитеты были основными (и практически единственными!) российскими домовладельцами и несли все бремя ответственности за принадлежавший им (не жителям!) жилищный фонд. Теперь в каждом муниципальном образовании есть огромное множество собственников жилищного фонда, среди которых муниципалитет – очень скромный домовладелец, причем его собственность – в виде неприватизированных квартир – разбросана по десяткам и сотням зданий. Таким образом, кроме муниципалитета, жилищным фондом владеют тысячи частных собственников, частных и юридических лиц.

Право собственности не только лишило муниципалитеты жилищного фонда, но и наделило миллионы людей статусом собственника своей квартиры. До начала 1990-х гг. практически все жители городского жилищного фонда были квартиросъемщиками. В результате приватизации миллионы квартиросъемщиков стали собственниками своих квартир.

Процесс приватизации был достаточно легким и практически бесплатным, что позволило стать собственниками миллионам людей самого разного материального достатка, которые не всегда понимают последствия изменения своего статуса, который несет не только возможность распоряжаться этой собственностью, но и бремя ее

содержания. Более того, миллионы малоимущих собственников уже сейчас сталкиваются с проблемой повседневного содержания своих жилищ. Кроме того, собственники обязаны не только ежедневно содержать свои квартиры, но и заботиться об общем имуществе многоквартирного дома. Здесь опять же принципиальные изменения, потому что забота об общем имуществе предполагает не только дополнительное финансовое бремя, но и иное – намного более бережное – отношение к этому общему имуществу, которым является и крыша, и чердак, и стены, и лифт. Иными словами, нельзя допустить порчи не только собственного, но и общего имущества, что требует иной жилищной культуры – культуры совместного проживания под одной крышей.

Появление новых собственников во многих случаях серьезно меняет «расклад сил» на уровне дома. Взаимоотношения на уровне многоквартирного дома весьма непросты. В них могут участвовать: домовладелец, управляющая компания, поставщики услуг и сами жители, а также собственники и арендаторы нежилых помещений. При этом, говоря об управлении многоквартирным домом, особенно домами «смешанной собственности», нельзя подразумевать только одну группу жителей – группу собственников жилья. В многоквартирном доме могут жить:

- собственники, приватизировавшие свои квартиры;
- собственники, купившие квартиры;
- наниматели муниципальных квартир;
- наниматели, снимающие у нанимателей муниципального жилья;
- наниматели, снимающие у собственников квартир;
- члены семей нанимателей;
- члены семей собственников;
- гости;
- бывшие члены семьи, которых не удалось выселить.

У всех этих категорий жителей разные роли и разные возможности влиять на свою среду проживания. К тому же у них разные права и обязанности, разный опыт и разные требования, возможности и знания.

Вместе с тем у всех жителей есть и общие интересы, которые могли бы служить важной объединяющей платформой. В первую очередь, это качество жилищных услуг, предоставляемых, как правило, управляющей компанией, а также качество коммунальных услуг, многие из которых предоставляются единственным в городе (районе) монополистом. Трансформация роли жителя: от «нахлебника» до «заказчика» И раньше, и сегодня жители были потребителями жилищно-коммунальных услуг. Эти наши роли практически не изменились. Однако ранее (до 1992 г.) жители оплачивали лишь 10% от затрат, необходимых для обслуживания наших зданий. В глазах людей, работавших в сфере ЖКХ, жители были буквально «нахлебниками», от платежей которых работники ЖКХ практически не зависели ни в своей зарплате, ни в выполнении своих должностных обязанностей, ни в средствах на содержание и ремонт жилищного фонда. На все эти жилищно-коммунальные заботы они получали деньги из нашего общего государственного / муниципального «кармана».

Начиная с 1992 г. доля средств, которые оплачивали сами жители, постепенно росла. К «нулевым» годам она достигла половины, и жители стали на практике партнерами городской власти. Сейчас жители повсеместно оплачивают все 100% средств, необходимых для содержания своих зданий.

Это значит, что к роли «жителя» и «потребителя» услуг добавились несколько новых ролей. Во-первых, жители стали основными «плательщиками» всех услуг, что потребовало от них выделения гораздо большей доли семейного бюджета на эти нужды и, следовательно, более интенсивной работы. Можно предположить, что эта роль не требует никаких особых новых знаний и компетенций, однако к роли «плательщика» автоматически добавляются иные новые роли. Во-вторых, жители, которые реально

оплачивают все жилищно-коммунальные услуги, должны стать и «заказчиками» этих жилищных и коммунальных услуг, и именно они должны оценивать качество этих услуг.

Кроме того, новые собственники обязаны принимать решения по поводу управления, содержания и ремонта (и текущего, и капитального) своей недвижимости. Главное изменение – раньше все решения принимал домовладелец (муниципалитет), а теперь такое решение должно быть продуктом коллективной работы всех собственников: множества индивидуальных собственников = владельцев отдельных квартир, муниципалитета – как владельца неприватизированных квартир, плюс владельцев нежилых помещений (магазина, аптеки, библиотеки...). Речь идет о выработке коллективного решения, а это чрезвычайно сложная задача.

На практике инертные, незаинтересованные, мало что в этом понимающие или очень занятые собственники перепоручают (официально или по факту – уклоняясь от участия в собраниях, игнорируя опросы и проч.) принятие решения совершенно чужим, мало заинтересованным в сохранении чужой собственности, людям. Как было бы хорошо, если бы они:

- а) были профессионалами в этой сфере,
- б) несли реальную ответственность за результаты своего решения.

Именно в этом сегодня основная трансформация роли жителей: от бесправного потребителя услуг, неуважаемого работниками жилищно-коммунальной сферы, к жителю – основному плательщику и, как этого требует Жилищный кодекс, – основному заказчику жилищных и коммунальных услуг, который, как правило, не умеет заказывать, оценивать услуги. Коллективное решение должно основываться на жилищной демократии. В одних странах (например, Канада) вообще не проводят никаких собраний жителей (разве только в ситуации ЧП), считая, что собрание – не место и не инструмент принятия решений. В других странах (например, Бразилия) нет понятия «кворума» – кто пришел, тот и решает, а остальные обязаны подчиниться решению, в третьих – порог уровня участия составляет 50% (как у нас, в России). При этом роль жителей и масштаб их участия на практике зависит не от законодательства, а от уровня вовлеченности жителей в управление своей недвижимостью.

Опыт разных стран показывает, что не столько важен уровень «кворума», сколько своевременная, честная и понятная информация, которая может помочь жителям принять наиболее оптимальное решение. Информирование жителей является одной из важнейших составляющих жилищного просвещения

Произошла существенная трансформация всей системы управления и обслуживания жилищного фонда. Если ранее житель – потребитель жилищных и коммунальных услуг – имел дело только с государственными (ведомственными) или муниципальными жилищно-коммунальными службами, то сегодня к таким структурам добавились десятки частных компаний, которые предоставляют услуги по управлению нашими домами, их обслуживанию, а также предоставлению коммунальных услуг. Здесь у жителей возникает новая задача – выбрать управляющую компанию, оценить ее опыт и компетенции, ее честность и многое другое, что жителям малодоступно. К сожалению, огромная негативная российская практика конфликтных отношений между жителями и управляющими компаниями лишней раз подтверждает и сложность этих отношений, и необходимость просветительской и образовательной деятельности в этой сфере.

Можно говорить о существенной трансформации роли муниципалитетов, изменении его функций и сфер ответственности. После того, как жители приватизировали свои квартиры, и прошла реформа местного самоуправления, список «жилищных полномочий» у муниципалитетов стал короче. В него входят: организация учета нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, претендующих на бесплатное получение социального жилья, учет и ведение списков очередников на получение социальных выплат (жилищных субсидий), жилищное строительство и обеспечение жильем специальных групп жителей (пожилые, инвалиды, молодые семьи), специальные категории ключевых работников

(специалистов): пожарные, учителя, медицинский персонал, предоставление жилья выпускникам детских домов, управление и содержание существующего муниципального жилищного фонда, организация управления и содержание жилых зданий на территории муниципального образования в том случае, если собственники не сделали этого сами, организация электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом. Причем в силу множественности новых игроков в жилищной сфере решение жилищных проблем муниципалитетов усложняется. Часто возникает конфликт «ролей» муниципалитета: муниципалитет как «хозяин муниципального жилищного фонда», конфликтует с муниципалитетом как «публичной властью», несущей ответственность за комфорт жилой среды перед всеми жителями муниципалитетов. У муниципалитета возникают и новые роли, не прописанные в полномочиях муниципалитетов: консультанта жителей при выборе управляющей компании, арбитра при конфликтах, партнера при принятии решения по домам, где есть муниципальный жилой фонд, контролера качества выполняемых работ, организатора Совета многоквартирных домов и другие.

К тому же, жители, привыкшие к многолетнему патернализму со стороны власти, продолжают от нее ждать конкретного решения жилищных проблем, – даже тогда, когда муниципалитет не несет (по закону – не может нести) никакой ответственности. И здесь жилищное просвещение могло бы поставить на свои места многие жилищные сюжеты.

Практически все указанные выше процессы предполагают большую активность, вовлеченность жителей в принятие решений относительно их подъездов и их домов, а в конечном итоге относительно микрорайонов и в целом муниципалитетов. Хотелось бы говорить о более активной гражданской позиции жителей, о том, что их голос должен быть гораздо более громким и организованным. И все это, безусловно, требует новых знаний, новых навыков, новых технологий самоорганизации, особенно связанных с коллективным принятием решений. В известной мере российское общество раскололось на несколько групп жителей:

а) те, кого заботит качество среды проживания, включая состояние их дома, качество услуг и пр., которые не равнодушны к своим жилищным условиям, виду своих домов и подъездов, качеству услуг. Эта группа жителей, в свою очередь, может быть условно разделена на три подгруппы: состоятельные люди, которые могут все свои «жилищно-коммунальные проблемы» решать за счет доступных им высоких платежей; те, кто ради красивой и удобной среды проживания могут сменить адрес, усугубляя контрастную социальную микрогеографию городской среды; те, кто готов вкладывать свои силы, средства, время в улучшение своей среды которые хотят (и зачастую могут!) взять на себя хлопоты по управлению многоквартирным домом, в котором они живут. Именно этой группе жителей, в первую очередь, может быть полезным жилищное просвещение;

б) те, которые не хотят (не могут) заниматься никакими жилищно-коммунальными проблемами дома, которых сегодня Жилищный кодекс заставляет всем этим заниматься. Сегодня Жилищный кодекс стал нашим «социальным организатором», а наше право на самоорганизацию превратилось в обязанность! Это, в свою очередь, требует гораздо большей активности от жителей и гораздо больше различных знаний – и в экономике дома, и в сфере права, и в сфере межличностных отношений.

К сожалению, в нашей стране отсутствуют привычные для западного мира специальности «социальных аниматоров», «социальных организаторов», которые могли бы профессионально оказывать помощь жителям в процессе объединения, выработки коллективных решений и т. д. Именно поэтому большое внимание должно быть обращено на сферу жилищного просвещения, в известной степени – «самостоятельную работу» жителей в поисках необходимой информации, консультантов, единомышленников.

В г. Белгороде на протяжении последних лет реализуется проект партии «Единая Россия» «Управдом», основной целью которого является создание системы эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ для повышения качества жизни населения Российской Федерации.

Как показывает реальная действительность, стремительное вхождение нашей страны в рыночные отношения, просветительство – процесс более гибкий и оперативный, просветительские программы гораздо быстрее откликаются и адаптируются к потребностям социально активных граждан, к изменению ситуации и законодательства РФ.

В этой связи следует отметить, что управляющая компания №7 в плане информационного обеспечения реформы ЖКХ ежеквартально проводит круглые столы и встречи с председателями ТОСов, председателями советов домов и членами советов домов, расположенных на территории управляющей компании. На каждой встрече обсуждаются вопросы, связанные с вновь принятыми законодательными актами и нормативными документами, а также доводятся изменения действующего законодательства. Вопросы управления жилищным фондом решаются коллегиально.

ПРАКТИКА РАБОТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ «ДВОРИК»

О.И. Кобец,

*старшая дома № 47 по пр. Славы,
председатель ТОС «Дворик»*



В статье рассматривается положительный опыт взаимодействия собственников жилья с управляющей компанией, а также с органами местного самоуправления города Белгорода.

Ключевые слова: территориальное общественное самоуправление, управляющая компания, администрация города, дворовая территория.

A CASE OF WORK OF TERRITORIAL PUBLIC SELF-GOVERNMENT «DVORIK»

O. Kobets,

*Superintendent of House No.47 on Slava Ave., the Chairman of the
Territorial Public Self-Government "Dvorik"*

The article discusses the positive experience of interaction of homeowners with the management company, as well as with the local government of the city of Belgorod.

Keywords: territorial public self-government, the management company, the city administration, the yard area.

Как показывает реальная действительность, стремительное вхождение нашей страны в рыночные отношения, просветительство – процесс более гибкий и оперативный, просветительские программы гораздо быстрее откликаются и адаптируются к потребностям социально активных граждан, к изменению ситуации и законодательства РФ.

В этой связи следует отметить, что управляющая компания №7 в плане информационного обеспечения реформы ЖКХ ежеквартально проводит круглые столы и встречи с председателями ТОСов, председателями советов домов и членами советов домов, расположенных на территории управляющей компании. На каждой встрече обсуждаются вопросы, связанные с вновь принятыми законодательными актами и нормативными документами, а также доводятся изменения действующего законодательства. Вопросы управления жилищным фондом решаются коллегиально.

ПРАКТИКА РАБОТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ «ДВОРИК»

О.И. Кобец,

*старшая дома № 47 по пр. Славы,
председатель ТОС «Дворик»*



В статье рассматривается положительный опыт взаимодействия собственников жилья с управляющей компанией, а также с органами местного самоуправления города Белгорода.

Ключевые слова: территориальное общественное самоуправление, управляющая компания, администрация города, дворовая территория.

A CASE OF WORK OF TERRITORIAL PUBLIC SELF-GOVERNMENT «DVORIK»

O. Kobets,

*Superintendent of House No.47 on Slava Ave., the Chairman of the
Territorial Public Self-Government "Dvorik"*

The article discusses the positive experience of interaction of homeowners with the management company, as well as with the local government of the city of Belgorod.

Keywords: territorial public self-government, the management company, the city administration, the yard area.

Начну свое эссе со слов безграничной благодарности в адрес главы администрации города Белгорода Сергея Андреевича Боженова. За последнее время заметно преобразилось большое количество домов нашего города. И это прежде всего благодаря усилиям городской администрации.

На протяжении нескольких лет я являюсь председателем территориального общественного самоуправления дома № 47 по проспекту Славы на территории, обслуживаемой ООО «Управляющая компания №7».

Я благодарна, что моя работа была отмечена главой администрации и руководителем управляющей компании как лучшая среди председателей городских ТОС. Очень приятно, что мои заслуги отмечены среди лучших руководителей организаций, предприятий и тружеников нашего города на городской Доске почета.

Уже несколько лет мы, жители нашего дома, при участии и содействии управляющей компании по жилью № 7 успешно решаем вопросы содержания, ремонта, благоустройства, озеленения территории нашего дома и двора.

Так, в 2014 г. нами совместно с управляющей компанией был решен вопрос ограждения нашей дворовой территории, что заметно улучшило ее эстетичный вид и экологическую атмосферу.

В нашем доме совместно с энергетическим структурным подразделением управляющей компании была реализована программа по энергосбережению, которая привела к уменьшению расходов на электроэнергию на общедомовые нужды.

Также, руководствуясь Постановлением № 354 Правительства Российской Федерации, на нашем доме была произведена замена 98% индивидуальных приборов учета электроэнергии, что качественно отразилось на снижении расходов за электроэнергию у жильцов.

Однако перед нами стоит еще ряд вопросов, которые требуют разрешения в самой ближайшей перспективе.

В рамках программы капитального ремонта нам предстоит решить злободневный вопрос улучшения водоснабжения путем установки насосов на подаче холодного водоснабжения и восстановить циркуляцию горячего водоснабжения.

Хотелось бы продолжить работу по озеленению и благоустройству дворовой территории.

Жители нашего дома готовы внести дополнительные средства на элементы благоустройства, озеленения, на проведение работ по ремонту асфальтового покрытия, пешеходных дорожек.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ КАК ИНСТРУМЕНТ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФОНДОВ ЖКХ

Ю.И. Селиверстов,

доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и организации производства БГТУ им. В.Г. Шухова, депутат Белгородской областной Думы



В статье раскрыта актуальность организации общественного контроля в сфере формирования и использования фондов жилищно-коммунального хозяйства, качества жилищных и коммунальных услуг. Рассмотрена практика организации общественного контроля в г. Белгороде, обозначены направления повышения эффективности деятельности общественных контролеров.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, общественный контроль, территориальное общественное самоуправление, управляющая компания, товарищество собственников жилья, тарифы на услуги УК, ресурсоснабжающие организации.

PUBLIC CONTROL OVER FORMATION AND USE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES FUNDS

Yu. Selivyorstov,

Doctor of Economics, Professor of the Economy and Industrial Engineering Department, BSTU named after V.G. Shukhov, Deputy of Belgorod Regional Duma

The article reveals the relevance of the organization of public control over the formation and the use of funds of housing and public utilities, the quality of services, enterprises in housing and communal sphere. The practice of the organization of public control in the city of Belgorod is under study, including the directions of increase of efficiency of public supervisors' activity.

Keywords: housing and communal services, social control, territorial public self-government, the management company, the homeowners, tariffs, resource-supplying organizations.

В последние годы неизменно отмечают у горожан не только наивысший приоритет проблем ЖКХ перед другими проблемами, но и постоянный рост процента граждан, которые ставят проблемы ЖКХ на первое место. Так, например, за первую половину 2015 года в Белгородскую региональную общественную приемную председателя партии «Единая Россия» Д.А. Медведева с этими вопросами обратился 541 человек (23,5% от общего числа обратившихся граждан). Следовательно, и органы власти, и общественность должны проявлять большое внимание к решению указанных проблем, в первую очередь – контролю за ростом тарифов на коммунальные услуги (прежде всего на отопление, горячее и холодное водоснабжение и водоотведение, электроэнергию, общедомовые нужды), а главными поднадзорными выступают ресурсоснабжающие и управляющие жилищным фондом компании (УК).

Особое место в осуществлении надзора за деятельностью жилищно-коммунальных служб в настоящее время отводится органам общественного контроля. 30 июня 2014 года вступил в действие Федеральный закон от 28.06.2014 г. № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым общественным контролером можно считать любого жилищного активиста, собственника помещений в многоквартирном доме, который хочет разбираться в вопросах ЖКХ и контролировать свою УК или товарищество собственников жилья (ТСЖ) и совершает для этого какие-то действия. Например, человек входит в совет многоквартирного дома, территориального общественного самоуправления (ТОС), правления ТСЖ или в Совет территории (если вести речь о г. Белгороде).

Очевидно, что предоставить общественным контролерам законные основания для проверочной деятельности нужно было давно. С принятием закона общественный контроль получил столь необходимое нормативное обеспечение. Сейчас на первое место выходит работа по определению порядка деятельности общественных контролеров и их взаимодействия с муниципальными и государственными инспекторами. Чтобы эта сфера общественной деятельности развивалась, нужны инициативы общественности, как отдельных граждан, так и их первичных объединений – советов домов, ТОСов, Советов территорий. Очевидно, что контроль будет наиболее эффективен тогда, когда активисты находятся не в конфронтации, а в диалоге как с государственными и муниципальными органами, так и с бизнесом в лице УК. У всех участников процесса должна быть общая цель – эффективно решать проблемы в сфере ЖКХ и создавать комфортные условия проживания людей в многоквартирных домах.

При департаменте строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства правительства Белгородской области также создан Общественный совет по проблемам жилищно-коммунального хозяйства. Основной целью деятельности совета является обеспечение общественного контроля и мониторинг ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве Белгородской области, повышение эффективности взаимодействия граждан с представителями общественных объединений защиты прав потребителей, органами государственной власти, организациями жилищно-коммунального комплекса по вопросам реализации государственной политики в сфере ЖКХ. В него вошли собственники жилья, представители управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающих организаций, представители органов государственной власти области, местного самоуправления, общественных организаций. В состав совета входят 25 человек, из них количество представителей органов государственной власти области и органов местного самоуправления ограничивается семью членами.

Основными задачами Общественного совета являются: привлечение граждан к участию в формировании и реализации государственной политики в сфере ЖКХ Белгородской области и повышение их активности в этом направлении; выработка и экспертная оценка предложений по основным направлениям развития жилищно-коммунального хозяйства; систематизация работы с обращениями граждан, обобщение и анализ общественного мнения по проблемам в сфере ЖКХ и т.д.

Совет будет осуществлять общественный контроль за соблюдением прав потребителей, ресурсоснабжающих, управляющих и других организаций, работающих в сфере ЖКХ, в том числе проводить общественные проверки в соответствии с законодательством РФ. Кроме этого, Совету при губернаторе Белгородской области по проблемам ЖКХ будут представляться предложения по повышению эффективности деятельности жилищно-коммунального комплекса региона, а также по результатам реализации мероприятий в сфере общественного контроля, в том числе о принятии мер реагирования или привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях. Также члены совета по поручению Общественной палаты Белгородской области будут участвовать в проведении общественной экспертизы проектов

нормативных правовых актов области по вопросам ЖКХ и представлять Совету при губернаторе рекомендации по ее результатам и проводить совещания, круглые столы, конференции¹.

В то же время основной зоной действия общественного контроля безусловно должны стать муниципальные образования. Так, например, деятельность в г. Белгороде сети общественного контроля в сфере ЖКХ может осуществляться по следующим направлениям:

а) создание муниципальных представительств региональных центров общественного контроля в ЖКХ на уровне Советов территорий, ТОСов и ТСЖ;

б) проведение ежеквартального мониторинга основных проблем в сфере ЖКХ, в первую очередь:

– формирование и исполнение УК объема услуг, предусмотренного договорами на обслуживание жилого фонда;

– определение уровня тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг;

– формирование тарифов на общедомовые нужды (ОДН) и порядок начисления оплаты за ОДН;

– собираемость денежных средств в фонд капитального ремонта многоквартирных домов и определение очередности проведения капитального ремонта;

– расходование средств региональных фондов капитального ремонта многоквартирных домов;

– проведение общественной экспертизы федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов в сфере ЖКХ;

в) постоянный общественный мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта и переселения граждан из аварийного жилья;

г) мониторинг осуществления лицензирования УК и контроль за соблюдением интересов собственников домов, чьи УК не прошли процедуру лицензирования;

д) масштабная просветительская кампания, включающая в том числе оказание консультативной помощи, распространение методической литературы и реализация образовательных проектов для активных собственников жилья и профильных общественных организаций.

Осуществление общественного контроля в сфере ЖКХ может происходить в следующих формах:

– проведение анализа тарифов на услуги УК и ресурсоснабжающих организаций, обоснованности проведения расчетов за фактически оказанные услуги, иных отдельных проблем в сфере ЖКХ как по городу в целом, так и в рамках конкретной территории;

– совместно с представителями администрации муниципального образования и правоохранительных органов осуществление проверок по рассмотрению обращений граждан;

– проведение общественной экспертизы нормативных правовых актов федерального, регионального и местного уровней, мониторинг правоприменительной практики в сфере ЖКХ;

– оказание помощи гражданам в защите их интересов в суде;

– формирование общественных рейтингов УК.

В Белгороде создаются условия для деятельности общественных объединений в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг. Развитию общественного контроля способствует и просвещение граждан. В первую очередь это мероприятия, реализуемые в рамках партийного проекта «Управдом» ВПП «Единая Россия», а также встречи-семинары общественных активистов с членами Общественного совета по проблемам жилищно-коммунального хозяйства и представителями администрации города,

¹ Официальный сайт департамента жилищно-коммунального хозяйства правительства Белгородской области.

отвечающих за деятельность предприятий ЖКХ и ресурсоснабжающих организаций и т.д. В этом случае актив общественного контроля имеет возможность не только обучаться, но и тиражировать успешный опыт, технологии по защите интересов потребителей жилищно-коммунальных услуг и добросовестных участников рынка, обеспечивая его последовательное применение в многоквартирных домах, сельских и городских поселениях.

Общественный контроль должен быть компетентным, тщательно продуманным с тем, чтобы его цели достигались приемлемыми усилиями и издержками со стороны как контролеров, так и контролируемых. Естественно, общественный контроль не имеет морального права мешать организациям ЖКХ обслуживать потребителей, препятствовать добросовестной конкуренции. Необходимо иметь в виду, что механизмы общественного контроля должны быть понятны и доступны для каждого гражданина, который подписывает договор с УК.

Мы должны стремиться всеми способами повышать роль общественного контроля, так как не администрация, не муниципалитет, а именно участники общественного контроля – то есть жильцы каждого дома и каждого района – должны понимать и анализировать, как формируется и сколько стоит каждая конкретная услуга. Преодоление проблем в сфере ЖКХ, обеспечение качественной работы коммунальных служб возможно лишь в том случае, если граждане – собственники жилья, которым по Жилищному кодексу РФ даны все права по контролю над управляющими компаниями, включатся в процесс. Надо добиться того, чтобы в каждом доме появилось хотя бы по одному вездливому жильцу, знающему законы, свои права и умеющему разговаривать с УК. Многим людям, особенно пожилым, непросто понять, что игра идет по тем правилам, которые установлены законом, а не по тем, к которым они привыкли.

Необходимо признать, что активистам, как правило, не хватает знаний. Ведь в нашем жилищном законодательстве и чиновники нередко путаются. Особое внимание необходимо обратить на оказание юридической помощи как общественным организациям, так и отдельным гражданам. Представляет целесообразным формирование с этой целью сети общественных юридических консультаций в рамках каждого Совета территории. Важно также привлекать к приему заявлений студентов-юристов.

В своей работе общественникам необходимо опираться на помощь депутатского корпуса, в том числе и в части привлечения для проведения проверок региональной и местных контрольно-счетных палат.

В заключение особо хотелось остановиться на осуществлении контроля за деятельностью УК. Здесь можно рассматривать два принципиально разных подхода, основывающихся на понимании места и роли граждан – собственников жилых помещений¹.

Первый подход предусматривает сохранение традиционного порядка, когда деятельность УК контролируется прежде всего органами местного самоуправления, государственными правоохранительными и надзорными органами (полиция, прокуратура, следственный комитет, антимонопольная служба, органы жилищного надзора, Роспотребнадзор, административно-техническая инспекция, МЧС и другие), саморегулируемыми организациями в сфере ЖКХ, наконец, различными общественными организациями, осуществляющими прием по вопросам ЖКХ.

Суть второго подхода к осуществлению контроля за деятельностью УК заключается в том, что такой контроль должны вести, прежде всего, сами жильцы.

Естественно, что при первом подходе не исключается контроль со стороны собственников жилья, а при втором подходе должен быть контроль со стороны других субъектов сферы ЖКХ.

¹ Гуменюк В. Место и роль общественного контроля в сфере ЖКХ // Жилищная солидарность: [сайт]. [2013]. URL: <http://www.jilsolidarnost.ru/content/view/1013/31/>

И здесь мы, пожалуй, приходим к главному. В зависимости от выбора того или иного подхода к осуществлению контроля деятельности УК и других жилищно-коммунальных служб в значительной степени зависит реализация самой сути реформы ЖКХ, которая заключается, в том числе, в существенном изменении правоотношений между основными субъектами этой сферы (граждане, органы власти и предприятия жилищно-коммунальной сферы), когда главным субъектом становятся граждане как заказчики и потребители услуг, так и реализация цели реформы, а именно: значительное улучшение условий проживания в сложившейся жилой застройке при рациональном использовании квартирной платы.

Если контролирующая роль собственников помещений принижается, то ведет к усилению их иждивенческих настроений, не развивается активность и не появляется ответственность за сохранение своего дома, то есть при этом формально ставший собственником в результате приватизации житель не становится реальным хозяином своего дома.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Официальный сайт департамента жилищно-коммунального хозяйства Правительства Белгородской области. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://belgkh.ru/about/public_council.php
2. Гуменюк В. Место и роль общественного контроля в сфере ЖКХ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.jilsolidarnost.ru/content/view/1013/>

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ СФЕРАМИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Ю. В. Астахов,

директор муниципального автономного учреждения «Институт муниципального развития и социальных технологий», кандидат социологических наук, доцент, депутат Совета депутатов города Белгорода



В статье представлены результаты социологического исследования в области жилищно-коммунального обслуживания населения города Белгорода.

Ключевые слова: удовлетворенность населения, жилищно-коммунальный комплекс, органы местного самоуправления, управляющие компании.

RESULTS OF THE ASSESSMENT OF PEOPLE'S SATISFACTION WITH THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Yu. Astakhov,

Director of Municipal Autonomous Authority «Institute of Municipal Development and Social Technologies», Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor, Deputy of the Belgorod Board of Deputies

The article presents the results of a sociological survey in the sphere of housing and communal services conducted in the city of Belgorod.

Keywords: satisfaction of the population, housing and communal services, municipal authorities, management companies.

Реализация принятой Стратегии социально-экономического развития города до 2025 г., достижение уровня, качества жизни населения в г. Белгороде, соответствующего высоким стандартам, сегодня во многом зависит от городской среды. Рост городского населения, внедрение инновационных технологий в повседневную жизнь требуют поиска новых подходов и технологий к управлению городом с учетом современных мировых тенденций городского развития. Продуманная стратегия развития всех систем городского жизнеобеспечения, грамотная муниципальная кадровая политика способны обеспечить дальнейшее стабильное развитие городского округа, повышение привлекательности города для жителей, туристов и инвесторов.

Для выполнения данных задач МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий» ежегодно каждое полугодие проводит социологический мониторинг социального самочувствия населения города Белгорода.

Очередной этап мониторинга за I полугодие 2015 г. позволил нам диагностировать закономерности, определяющие образ жизни белгородцев, а также выявить однозначные тенденции их жизнедеятельности.

Исследование в очередной раз показало, что **наибольшую удовлетворенность белгородцы испытывают в отношении организации благоустройства города (82,08%) и создании его архитектурного облика (80,50%).**

Отмечается рост удовлетворенности развитием экономики города (+0,75% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Удовлетворенность организацией транспортного обслуживания выросла за последние полгода на 7,41%.

Следующий показатель социологической диагностики, на котором мы остановимся подробнее, **удовлетворенность предоставлением услуг жилищно-коммунального хозяйства.** По сравнению с первым полугодием 2014 года его значение характеризуется ростом и в настоящее время составляет **52,83%**, тогда как в середине 2014 года удовлетворенность предоставлением услуг жилищно-коммунального хозяйства составляла **51,50%**.

Для более детального анализа состояния жилищно-коммунальной сферы города было проведено отдельное социологическое исследование в январе-феврале 2015 г.

Целью исследования являлся анализ общественного мнения населения г. Белгорода в отношении качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, управляющими компаниями (УК) и товариществами собственников жилья (ТСЖ).

Нами представлены показатели удовлетворенности населения города Белгорода качеством конкретных жилищно-коммунальных услуг.

Парадоксально, но по большинству услуг уровень удовлетворенности намного превышает значение удовлетворенности услуг жилищно-коммунального хозяйства в целом, диагностированное нами выше.

Так, наибольшее удовлетворение белгородцев вызывают газоснабжение (40,50% полностью удовлетворены предоставлением данной услуги + 49,25% удовлетворены частично), горячее водоснабжение (33,08%+54,17%), теплоснабжение (35,83%+51,17%). В меньшей степени белгородцы удовлетворены работой лифта (26,64%+44,62%), содержанием и ремонтом жилья (23,83%+44,42%).

Это наглядно свидетельствует о характере представления жителями города сути жилищно-коммунального обслуживания: для белгородцев ЖКХ – это, прежде всего, сбор, вывоз твердых бытовых отходов, содержание и ремонт жилья.

Тот факт, что наиболее проблемными являются такие услуги как содержание и ремонт жилья, сбор, вывоз твердых бытовых отходов, т.е. сфера прямой ответственности УК/ТСЖ.

Результаты фиксируют те проблемные направления деятельности субъектов ЖКХ, с которыми белгородцам приходится сталкиваться непосредственно. Относительно невысокий уровень удовлетворенности сбором, вывозом ТБО, а также содержанием и ремонтом жилья подтверждается тем, что в этих отраслях у горожан возникают проблемы чаще, чем в остальных.

Кроме того, в рамках настоящего исследования респондентам было предложено оценить по 5-балльной шкале состояние жилищно-коммунальной сферы по отдельным ее показателям. Обработка результатов дала нам возможность присвоить коэффициенты значимости полям проблемной повестки.

По итогам анализа выяснилось, что в большей степени респонденты удовлетворены состоянием придомовой территории, а в меньшей – непосредственно содержанием жилья. Таким образом, мы в очередной раз подтверждаем, что содержание и ремонт дома – это ключевая проблема жилищно-коммунального хозяйства.

Анализ оценки респондентами динамики обслуживания жилищного фонда за последние полгода показывает, что в целом граждане никаких существенных изменений

не отмечают (73,25%). В этой связи отметим следующее: количество респондентов, считающих, что ситуация улучшилась (7,50%), практически столько же, как и тех, кто занял обратную позицию (7,75%). В результате данного распределения можно сделать вывод, что существенных изменений в обслуживании жилищного фонда за последние полгода не наблюдается.

Распределение коэффициентов обнаруживает диссонанс между отношением к УК/ТСЖ и отношением к конкретным ее представителям: удовлетворенность работой структуры намного меньше удовлетворенности работой ее сотрудников.

Таким образом, сформировалась тенденция, согласно которой при неизменности уровня удовлетворенности работой администраций УК/ТСЖ планомерно растет удовлетворенность работой их сотрудников.

Полагаем, что данная тенденция обусловлена следующими обстоятельствами:

1) в городе формируется новое отношение технического персонала к своей работе, в том числе и по причине расширения возможностей оказывать профессиональные услуги на платной (коммерческой) основе (как в рабочее, так и в нерабочее время);

2) развивается культура межличностных отношений: «дворник – жильцы», «сантехник – жильцы» и т.д.;

3) работа в нерабочее время способствует восприятию технического персонала УК/ТСЖ (сантехника, электрика) не как представителей обслуживающей компании, а как самостоятельных работников;

4) техническому персоналу УК/ТСЖ присуща склонность объяснять жильцам невозможность выполнения той или иной услуги (просьбы) нормативными требованиями со ссылкой на обслуживающую компанию. Поэтому положительная динамика рейтинга технического персонала не переносится на деятельность администрации УК/ТСЖ.

Мы полагаем, что в этом аспекте необходимы:

1) **четкая корпоративная идентификация** – предполагает наличие эмблем, униформы и др. отличительных признаков;

2) **прямой маркетинг**, в том числе использование раздаточной информации (буклеты, визитки, контакты), мини-анкет (лист оценки удовлетворенности предоставленной услугой);

3) **телефонный контроль** – проверка качества оказания услуги посредством телефонного общения с ее получателем, а также сбор пожеланий;

4) **модернизация обратной связи** – использование информационных технологий для оформления заявок на получение ЖКУ (активные интернет-сайты).

В рамках опроса также предполагалась проблема соответствия существующих тарифов качеству предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Большинство участников опроса (59,67%) считает, что при существующем уровне качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, цены на них завышены: **31,17%** указали, что существенно завышены, **22,50%** – что несколько завышены. О том, что цены соответствуют качеству услуг ЖКХ, заявили **10,75%** опрошенных. Лишь 1,5% респондентов указали, что соотношение «цена – качество» воспринимается ими как адекватное и они готовы платить за услуги несколько больше.

Впрочем, такая ситуация вполне ожидаема, поскольку мнение о высоких тарифах на услуги ЖКХ прочно укоренилось в сознании белгородцев за последние два десятилетия. При этом ситуация, сложившаяся на сегодняшний день, в действительности является вполне объективной как с точки зрения жителей, так и с точки зрения представителей органов муниципальной власти: тарифы на услуги ЖКХ нельзя считать адекватными уровню доходов большинства белгородцев.

Стоит обратить внимание еще на один аспект – это то, что четверть белгородцев затруднилась с ответом на указанный вопрос, что косвенно свидетельствует о том, что, по крайней мере, половина в этой группе респондентов также полагает, что тарифы не соответствуют предоставляемым жилищно-коммунальным услугам.

Уровень удовлетворенности белгородцев взносами на капитальный ремонт в настоящее время является достаточно низким и составляет всего 16,75% (сумма вариантов ответа «да» и «скорее да, чем нет»).

Практически две трети респондентов не испытывает удовлетворения от размера взносов на капитальный ремонт жилья – 60,50%. Здесь необходимо обратить внимание на следующее обстоятельство: по сравнению с первым полугодием 2014 года количество горожан, неудовлетворенных размером взносов на капитальный ремонт, в настоящее время снизилось практически на 15%. Однако за это же время возросла доля абсолютно не удовлетворенных (с 35,50% до 45,25%).

Объективными и главными причинами сложившейся неблагоприятной ситуации в области ремонта многоквартирных домов, по мнению белгородцев, по-прежнему остаются «высокий тариф» (42,51%), непрозрачность расходования средств (39,39%) и отсутствие действенного контроля со стороны жильцов (38,97%).

Итак, подводя итог результатов данного исследования, можно сделать следующие выводы:

во-первых, подтвердилась диагностируемая еще на предыдущем этапе исследования тенденция, согласно которой, несмотря на относительно низкий уровень удовлетворенности предоставлением услуг ЖКХ в целом, уровень удовлетворенности отдельными жилищно-коммунальными услугами имеет достаточно высокие значения. Такая ситуация обусловлена укоренившимся в сознании горожан стереотипе о работе сферы ЖКХ как наиболее проблемной в структуре городского хозяйства, что типично и для региона и страны в целом. Кроме того, постоянные негативные упоминания в медиaprостранстве проблемных зон системы ЖКХ также способствует формированию негативного имиджа всей сферы в целом;

во-вторых, показатели удовлетворенности качеством жилищных и коммунальных услуг имеют существенные расхождения между собой. В отношении коммунальных услуг (газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения) коэффициент удовлетворенности достаточно высок, тогда как более проблемными являются жилищные услуги (содержание и ремонт жилья, в т.ч. освещение подъезда, сбор и вывоз ТБО), т.е. сфера прямой ответственности УК/ТСЖ. Таким образом, неудовлетворенность населения в основном формирует жилищные услуги, оказываемые непосредственно УК/ТСЖ;

в-третьих, содержание и ремонт дома – это ключевая проблема жилищно-коммунального хозяйства, поскольку белгородцы в наименьшей степени удовлетворены содержанием жилья;

в-четвертых, наличие проблем у большинства белгородцев в сфере жилищно-коммунальных услуг, так или иначе, не формирует потребности акцентированно и целенаправленно их решать совместно с УК/ТСЖ.

Данное обстоятельство может быть обусловлено «разрывами» между ожидаемым и воспринимаемым уровнем обслуживания. Под разрывом понимается превышение ожиданий потребителей над оценкой услуги, полученной в действительности.

В этой связи мы полагаем, что необходимо создать действенную и прозрачную систему контроля предоставления услуг, систему удовлетворения жалоб потребителей, уделяя особое внимание кадрам, занятым в этой сфере;

в-пятых, около половины жителей областного центра считают существующие тарифы на коммунальные услуги необоснованными. Практически две трети белгородцев полагают, что при существующем уровне качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, цены на них завышены;

в-шестых, к реализуемой в настоящее время программе капитального ремонта многоквартирных домов по-прежнему сохраняется достаточно негативное отношение: больше половины респондентов отрицательно относятся к данной программе.

Практически две трети респондентов не испытывает удовлетворения от размера взносов на капитальный ремонт жилья. Здесь необходимо обратить внимание на

следующее обстоятельство: по сравнению с первым полугодием 2014 года количество горожан, неудовлетворенных размером взносов на капитальный ремонт, в настоящее время снизилось практически на **15%**. Однако за это же время возросла доля абсолютно не удовлетворенных (с 35,50% до 45,25%);

в-седьмых, объективными и главными причинами сложившейся неблагоприятной ситуации в области капитального ремонта многоквартирных домов, по мнению белгородцев, являются непрозрачность расходования средств, «высокий тариф», отсутствие контроля со стороны жильцов;

в-восьмых, практически 80% жителей города знают о планируемом повышении тарифов на холодную воду и водоотведение. Только 6% белгородцев считают данное решение в той или иной степени обоснованным. Одним словом, существующая ценовая политика в отношении оплаты услуг ЖКХ в настоящее время признается большинством членов городского общества и так завышенной. А любое увеличение тарифов воспринимается крайне негативно, что в свою очередь приводит к социальной напряженности;

в-девярых, у белгородцев все же остается надежда на улучшение существующего положения в сфере ЖКХ. Так, 45,33% респондентов полагают, что вступление в силу Федерального закона о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ благоприятно отразится на качестве услуг, предоставляемых жилищно-коммунальными организациями.

В заключение следует отметить, что в настоящее время все еще не выработана на федеральном уровне концептуально продуманная стратегия дальнейшего развития систем жилищно-коммунального комплекса в муниципальных образованиях, кадровая политика в отношении подготовки, профессиональной переподготовки и опережающего образования инженерно-технических работников сферы ЖКХ, управляющих компаний, что в значительной степени снижает уровень удовлетворенности качеством предоставления услуг населению и не способствует модернизации и продвижению реформы жилищно-коммунального комплекса на муниципальном уровне.

НЕПРОСТЫЕ ОТВЕТЫ НА ПРОСТЫЕ ВОПРОСЫ О ЖКХ



И.Е. Ильичев,

*профессор Белгородского юридического
института МВД России, доктор технических наук,
доктор юридических наук, профессор*

Автор рассматривает правовые основы разграничения государственной и муниципальной собственности на землю. Особое внимание в статье уделяется проблемам управляющих компаний и товариществ собственников жилья, которые обостряются при передаче государственной собственности в муниципальную.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, муниципальное образование, государственная собственность, муниципальная собственность, товарищество собственников жилья, управляющие компании.

COMPLICATED ANSWERS TO SIMPLE QUESTIONS ABOUT HOUSING

I. Ilyichev,

*Professor of Belgorod law Institute of MIA of Russia, Doctor
of technical Sciences, Doctor of legal Sciences, Professor*

The author examines the legal basis for the separation of state and municipal land ownership. Special attention is paid to the problems that occur in the transfer of state property to municipal, these issues exerting an effect both on managers of companies and homeowners.

Keywords: housing, utilities, municipalities, state ownership, municipal ownership, homeowners, management companies.

Жилищно-коммунальное хозяйство досталось «в наследство» муниципальным образованиям от советской власти в соответствии с Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.91 г.¹ Право муниципальной собственности возникло на следующие виды объектов:

– жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении исполнительных органов местных Советов народных депутатов (местной администрации);

– жилищно-эксплуатационные предприятия и ремонтно-строительные предприятия, обслуживающие объекты, входящие в состав муниципальной собственности;

– объекты инженерной инфраструктуры городов (за исключением входящих в состав имущества предприятий), городского пассажирского транспорта (включая

¹ Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 16 января 1992 г. – № 3. – Ст. 89.

метрополитен), внешнего благоустройства, а также предприятия, осуществляющие эксплуатацию, обслуживание, содержание и ремонт указанных объектов;

– предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения;

– оптово-складские мощности, предприятия и подразделения производственно-технической комплектации, необходимые для обеспечения товарооборота и объемов услуг указанных предприятий;

– учреждения и объекты здравоохранения (кроме областных больниц и диспансеров), народного образования (кроме спецшкол для детей, страдающих хроническими заболеваниями), культуры и спорта.

При этом вопрос о земле как муниципальной собственности оставался открытым вплоть до 2001 года, когда был принят Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю»¹.

Закон, вступивший в силу 20 января 2002 г., установил правовые основы разграничения государственной собственности на землю. Земли, находившиеся в государственной собственности, подлежали переводу в собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность).

Согласно статье 5 этого закона, основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у муниципальных образований возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

– земель особо охраняемых природных территорий местного значения, земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;

– земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и иного назначения;

– земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности (за исключением недвижимого имущества, указанного в статьях 3 и 4 указанного Федерального закона);

– земель запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в государственной собственности.

Все это богатство недолго пребывало в муниципальной собственности: закон «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР»² прямо-таки обязывал органы местного самоуправления избавляться от нежданно-негаданно обретенных активов «в целях создания эффективной, социально ориентированной рыночной экономики». Для ускорения процесса Правительству России вменялась обязанность ежегодно разрабатывать Государственную программу приватизации и не позже чем за месяц до обсуждения в первом чтении закона о республиканском бюджете вносить ее на утверждение в Верховный Совет.

Впрочем, особо «подхлестывать» местное самоуправление и не требовалось: отсутствие необходимых финансовых ресурсов само подсказывало им «правильный» путь.

¹ О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ.

² О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР: Закон РСФСР от 3 июля 1991 г. № 1531-1.

В результате приватизации значительная часть объектов государственности, изначально предназначавшейся для передачи органам местной власти, оказалась в частных руках. По данным Счетной палаты РФ доля государственной собственности в структуре собственности России к 2003 году сократилась с 95,8 до 4 процентов, доля муниципальной собственности составила 6 процентов¹.

Негативным результатом приватизации для муниципальных образований и населения стала массовая распродажа объектов социальной сферы как «непрофильных». Эти объекты приобретались предпринимательскими структурами по заниженным ценам в целях последующего репрофилирования². Большинство ремонтно-строительных предприятий, обслуживающих объекты, входящие в состав муниципальной собственности, также «ушли с молотка». В итоге в наследство муниципальным образованиям остались в основном лишь обветшавшие объекты инженерной инфраструктуры городов, да не менее того «пожилые» учреждения здравоохранения и общего образования.

Ошибки и упущения, а порой и прямой ущерб государственным и муниципальным интересам, допущенные в процессе приватизации в период 1993 – 2003 годов, Счетная палата РФ объясняет несовершенством законодательного и организационного обеспечения приватизации.

Попытки преодоления несовершенства федерального законодательства предпринимали субъекты Федерации. Так в 1999 году был принят закон Белгородской области «О порядке передачи объектов областной собственности в муниципальную собственность»³, в 2002 году – закон «О цене земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности»⁴.

Закон «О порядке передачи объектов областной собственности в муниципальную собственность» определил основания и порядок передачи объектов государственной собственности Белгородской области в муниципальную собственность. Согласно статье 2 этого закона основаниями передачи объектов государственной собственности Белгородской области (или областной собственности) в муниципальную собственность являются:

а) соответствие объекта функциональному назначению объектов, имеющих местное значение;

б) соответствие объекта функциональному назначению объектов, необходимых для осуществления комплексного социально-экономического развития муниципального образования;

в) частичное содержание и финансирование объектов государственной собственности Белгородской области за счет средств местного бюджета;

г) предполагаемое завершение строительства объектов государственной собственности Белгородской области за счет средств местного бюджета при условии, что сумма средств, необходимая для завершения строительства, превышает сумму вложенных средств с согласия органов местного самоуправления на завершение строительства;

д) необходимость освобождения государственных органов исполнительной власти Белгородской области от несвойственных им функций в хозяйственно-экономической сфере.

¹ Анализ процессов приватизации государственной собственности в Российской Федерации за период 1993–2003 годов. 2-е изд., доп. / Под ред. С.В. Степашина. – М.: Институт системного анализа Счетной палаты РФ, 2005. – 472 с.

² Там же.

³ Закон Белгородской области от 04.11.1999 № 78 «О порядке передачи объектов областной собственности в муниципальную собственность».

⁴ Закон Белгородской области от 30 января 2002 года № 20 «О цене земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» (утратил силу в связи с принятием аналогичного закона от 12.10.2009 г. № 303).

Закон Белгородской области «О цене земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» упорядочил ценообразование при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, устранив тем самым существовавшее до этого произвольное ценообразование.

Передача объектов государственной собственности Белгородской области осуществляется как на безвозмездной, так и на возмездной основе. Определение размера возмещения при передаче объекта областной собственности в муниципальную собственность осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹. В отдельных случаях (пункты «в», «г», «д» статьи 2 цитируемого закона – см. выше) закон допускает передачу объектов областной собственности только с одновременной передачей финансовых средств на их содержание (реконструкцию, восстановление и завершение строительства).

К настоящему времени ситуация с муниципальной собственностью в значительной степени стабилизировалась. Приостановлена ее необоснованная распродажа. Муниципальные образования, во главе которых появляется все больше инициативных и реально болеющих за общее благо руководителей, ведут работу по упрочению материальной основы местного самоуправления, оптимизации структуры муниципальной собственности в целях удовлетворения насущных потребностей населения муниципального образования.

Федеральный закон 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вменяет в обязанности городским округам в составе вопросов местного значения:

- организацию в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
- содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах городского округа, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;
- обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организацию строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организацию транспортного обслуживания населения в границах городского округа;
- участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах городского округа;
- обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах городского округа;
- организацию мероприятий по охране окружающей среды в границах городского округа;
- организацию и осуществление экологического контроля объектов производственного и социального назначения на территории городского округа, за исключением объектов, экологический контроль которых осуществляют федеральные органы государственной власти;
- создание условий для обеспечения жителей городского округа услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;
- охрану и сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных в границах городского округа;

¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

- обеспечение условий для развития на территории городского округа массовой физической культуры и спорта;
- создание условий для массового отдыха жителей городского округа и организация обустройства мест массового отдыха населения;
- организацию ритуальных услуг и содержание мест захоронения;
- организацию сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;
- организацию благоустройства и озеленения территории городского округа, использования и охраны городских лесов, расположенных в границах городского округа;
- планирование застройки, территориальное зонирование земель городского округа, установление правил землепользования и застройки территории городского округа, изъятие земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа, ведение кадастра землеустроительной и градостроительной документации;
- организацию освещения улиц и установки указателей с названиями улиц и номерами домов.

Все многообразие перечисленных задач, во-первых, ложится на плечи коммунальных служб городского округа, во-вторых, решается за счет средств местного бюджета.

Дополнительные «полномочия» (читай – обязанности) возлагают на администрацию муниципального образования иные федеральные законы.

Острейшей проблемой, болезненность которой возрастает в условиях экономического кризиса, становится содержание общего имущества и обустройство прилегающих территорий в многоквартирных домах.

Федеральный законодатель, взирающий на ситуацию философски с высот своего федерального положения, предлагает решать указанную проблему одним из двух способов: 1) путем управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом¹; 2) путем передачи собственниками жилых помещений соответствующих полномочий управляющей организации².

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме³, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах⁴.

Товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами

¹ Там же – Ст. 161, п. 2.2.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. – Ст. 161, п. 2.3.

³ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме: Утверждены постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (ред. от 26 марта 2014 г.).

⁴ Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов / Утверждены постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (ред. от 24 сентября 2014 г.).

или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Как свидетельствуют материалы других авторов, управляющие организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность на совершенно законных основаниях, по самой своей природе стремятся в первую очередь не к качественному удовлетворению потребностей собственников жилых помещений – своих заказчиков и работодателей, а к систематическому извлечению из них прибыли¹.

Установление требования о лицензировании этой деятельности² не меняет сути этих организаций. Прибыль такой организации – это убытки ее клиентов, собственников жилья.

Решению проблемы мог бы способствовать перевод управляющих организаций в категорию некоммерческих, социально ориентированных организаций, осуществляющих деятельность, направленную на решение социальных проблем – каковыми они и должны быть на самом деле. Однако федеральный законодатель пока далек от такого понимания проблемы. Неудивительно, что в таких условиях удовлетворенность населения качеством услуг ЖКХ остается на довольно низком уровне³.

В этих условиях передовые муниципальные образования ищут собственные пути решения проблемы.

В Белгороде, в частности, пошли по пути создания муниципальных предприятий и организаций, предоставляющих специализированные коммунальные услуги населению. Создаются муниципальные управляющие организации и управляющие организации с муниципальным участием, призванные сформировать высокие стандарты

¹ Предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке – ст. 2 Гражданского кодекса РФ.

² О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ.

³ Астахов Ю.В. Результаты оценки удовлетворенности населения сферами жилищно-коммунального хозяйства // Управление городом: теория и практика. 2015. – № 2. – С. 50.

обслуживания населения, составить достойную конкуренцию частным управляющим организациям. Однако и для них в полном объеме сохраняются проблемы выживания в условиях рынка, который отнюдь не склонен учитывать социальную значимость данной деятельности.

Реализуется партийный проект «Управдом», призванный разъяснить гражданам не только их права, но и обязанности в сфере ЖКХ¹. Ведется поиск и внедряются инновационные управленческие² и технические³ решения.

Совершенно очевидно, что решение указанных проблем – сложнейшая задача, которая требует поиска и реализации эффективных мер политического, правового, экономического и организационного характера как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Сохраняя традиции творческого поиска⁴, по инициативе мэра в городе Белгороде открывается постоянно действующая площадка для решения проблем ЖКХ и выработки соответствующих предложений. Такой площадкой, открытой не только для специалистов и управленцев, но и для населения города, становится Совет по ЖКХ при администрации города.

¹ Киреева Л.П. Реализация партийного проекта «Управдом» // Управление городом: теория и практика. – 2015. – № 2.

² Егоров М.Е. Повышение эффективности управляющих компаний при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями на примере города Белгорода // Управление городом: теория и практика. – 2015. – № 2.

³ Радченко В.В. Проблемы повышения энергоэффективности жилищно-коммунального комплекса // Управление городом: теория и практика. – 2015. – № 2.

⁴ См., например: Белгородская агломерация: путь в будущее // Материалы круглого стола Международной научно-практической конференции «Белгородская агломерация как субъект опережающего развития». – Управление городом. – 2014. – № 1 (12).

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КАК ПРЕДМЕТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

К.В. Харченко,

*доцент кафедры социальных технологий
НИУ «БелГУ», зам. директора МАУ «Институт
муниципального развития и социальных
технологий», кандидат социологических наук*



В статье представлены рекомендации по формированию разделов стратегии социально-экономического развития города, посвященных развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства, которая рассматривается в единстве ее технического, экономического и социального аспектов. В качестве главного вектора развития жилищно-коммунального хозяйства определено обеспечение управляемости данной сферой. Предложена модель социального партнерства, комплекс примерных стратегических мероприятий и показателей.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, стратегия развития города, управляемость, социальное партнерство, мероприятие, стратегический показатель

THE DEVELOPMENT OF THE COMMUNAL SPHERE AS A SUBJECT OF STRATEGIC PLANNING

K. Kharchenko,

Assistant Professor of the Chair of Social Technologies, Belgorod State National Research University, vice-Director of Institute for Municipal Development and Social Technologies, Candidate of Sociological Sciences

The paper presents some recommendations concerning the designing of the items of a city strategy aimed at the development of the communal sphere, which is considered as a unity of its technical, economic and social aspects. The increase of governmentability of the communal sphere is considered to be the main direction of its development. The model of social partnership, a set of eventual strategic measures and indicators of effectiveness are presented.

Keywords: communal sphere, city strategy, governmentability, social partnership, measure, strategic indicator.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства является, с одной стороны, одной из самых значимых для населения, судя по удельному весу соответствующих обращений граждан, а с другой – одной из самых проблемных – по причине, как правило, высокого уровня износа коммунальной инфраструктуры, недостаточно эффективной работы управляющих организаций и неразвитости правосознания собственников жилья.

Проблемность сферы ЖКХ современному поколению управленцев приходится воспринимать как само собой разумеющееся явление – уже потому, что практически в каждом российском городе абсолютное большинство многоквартирных домов было построено в советский период, при других социально-экономических условиях:

- жилые зоны, а то и целые города зачастую создавались под производственные нужды, соответственно, их инфраструктура обеспечивалась близлежащим предприятием и не создавала проблем городским властям;

- низкие тарифы на жилищные и коммунальные услуги не способствовали рациональной прокладке сетей, а также не требовали широкого комплекса мер по энергосбережению;

- большинство жителей многоквартирных домов были квартиросъемщиками, чувство собственника со всеми вытекающими последствиями не культивировалось.

К советскому наследию добавим наследие 90-х годов, когда на состоянии жилищного фонда сказался духовный кризис, проявлениями которого стали пренебрежение к территории подъезда, вандализм в местах общего пользования, преступность и наркомания во дворах и в подъездах. Все это усугублялось недоверием соседей друг к другу, массовым «раздруживанием» с соседями.

Все это осложняет выполнение задачи по формированию эффективного жилищно-коммунального комплекса, который бы находился в руках устойчивых и самоуправляемых соседских сообществ.

Расходы местного бюджета на модернизацию коммунальных сетей очень важны на перспективу, для обеспечения устойчивости городского хозяйства, однако «зарывание бюджетных денег в землю» не дает видимого PR-эффекта. Проведение мероприятий, направленных на снижение числа аварий коммунальных сетей, может снизить неудовлетворенность граждан сферой ЖКХ, но автоматически не ведет к росту удовлетворенности.

Стратегии и программы социально-экономического развития муниципальных образований, как правило, содержат разделы, посвященные анализу состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства и перспективам ее развития. Вместе с тем, разработчики документов стратегического планирования далеко не всегда концептуально прорабатывают данные разделы, очень часто даже на методологическом уровне остается неясным, в каком направлении следует развивать ЖКХ и, соответственно, каким образом измерять достигнутые результаты.

В настоящее время в федеральных документах, посвященных развитию жилищно-коммунального хозяйства, делается ставка на разгосударствление обслуживающих организаций, внедрение механизмов рыночного регулирования, которые призваны создать конкурентоспособный рынок жилищно-коммунальных услуг. Представляется, однако, что механическое воспроизведение в муниципальных стратегиях и программах данного посыла, тем более как ключевого вектора развития сферы ЖКХ, крайне нежелательно, поскольку может идти вразрез с интересами городской администрации и города как социального организма.

Сейчас на первый план необходимо выдвигать не реформирование ЖКХ (слово «реформа» дискредитировало себя в 1990-е годы), а обеспечение максимальной управляемости данной сферой в целях повышения качества оказываемых гражданам жилищных и коммунальных услуг.

Согласно научным подходам современным авторам, управляемость является важнейшим признаком зрелой и устойчивой формы организации совместной деятельности людей¹. Под управляемостью понимается реальная возможность рационального вмешательства в протекание процесса, возможность влияния на него в желательном для субъектов управленческих практик направлении². На наш взгляд, в современных условиях ставка на качество услуг больше соответствует потребностям граждан, чем ставка на

¹ Гарин А.С. Социальное управление северным городом: детерминанты, модели, механизмы. Автореферат дис. ... д-ра социол. наук. – Тюмень, 2001. – С. 11.

² Волчкова Л.Т. Качество социального управления: междисциплинарный подход к исследованию // Качество управления: междисциплинарный анализ: Материалы междисциплинарного методологического семинара по управлению. Вып. 9. – СПб.: Изд-во С.-Петербург. ун-та, 2008. – С. 13.

рыночное саморегулирование отрасли ЖКХ. Кстати, нецелесообразность перевода управляющих организаций исключительно на рыночные рельсы уже признана на федеральном уровне, о чем свидетельствуют, в частности, нормы о лицензировании УК, а также о повышении роли советов многоквартирных домов.

Поскольку действующее законодательство не позволяет осуществлять прямой контроль за управляющими организациями, а рыночное регулирование себя не оправдывает, наиболее приемлемым способом обеспечения управляемости сферы ЖКХ является модель социального партнерства, предполагающая взаимное удовлетворение потребностей и интересов участвующих сторон. В качестве субъектов партнерства выступают городская администрация, управляющие и ресурсоснабжающие организации, а также собственники жилья (рис. 1).

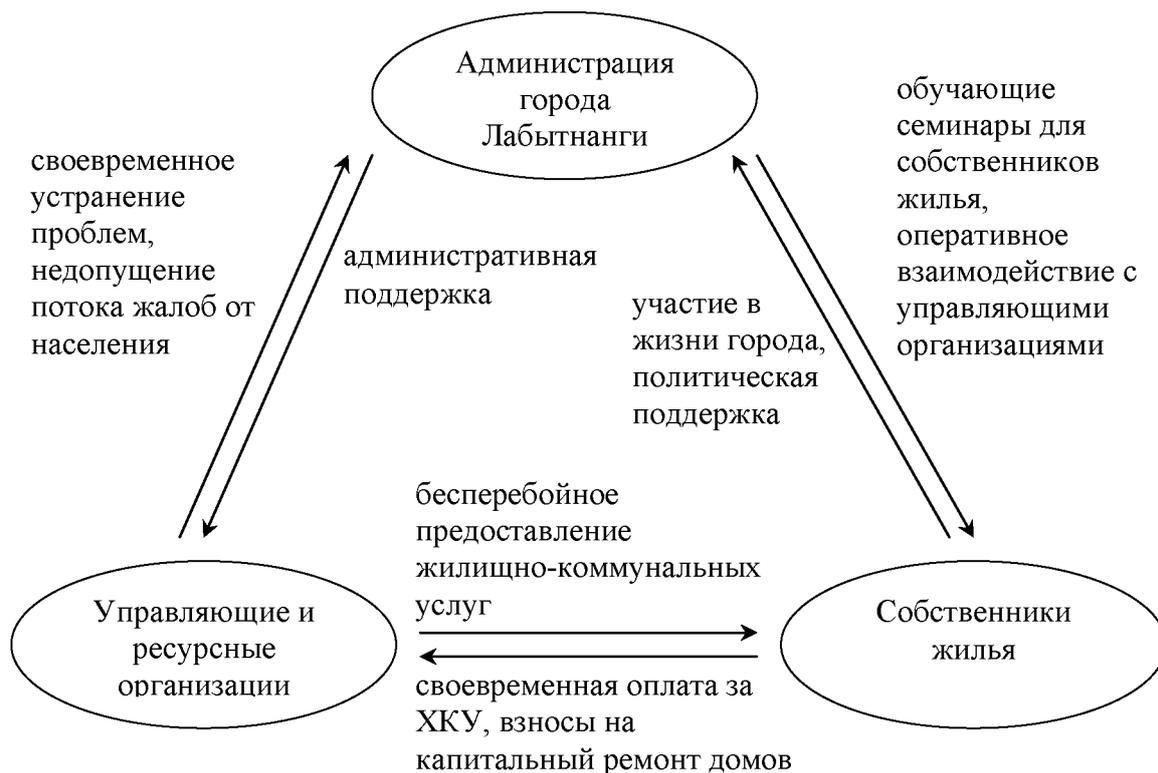


Рис.1. Модель социального партнерства в сфере ЖКХ

Система социального партнерства строится на балансе интересов всех участвующих в нем субъектов:

1) администрация города оказывает управляющим и ресурсоснабжающим организациям административную поддержку, предоставляет субсидии, содействует поиску инвесторов для осуществления модернизации сетей и иных объектов;

2) управляющие и ресурсоснабжающие организации заботятся о состоянии жилищного фонда и коммунальных сетей, своевременно устраняют возникающие проблемы и тем самым предотвращают рост недовольства населения, а вместе с этим и потоки жалоб в вышестоящие уровни власти;

3) управляющие и ресурсоснабжающие организации обеспечивают бесперебойное предоставление жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным нормативам;

4) собственники жилья своевременно оплачивают жилищно-коммунальные услуги, заботятся о состоянии подъездов и дворов, а также участвуют в программах капитального ремонта, предполагающих софинансирование;

5) собственники и наниматели жилья в интересах администрации активно участвуют в городской жизни, в частности в субботниках; рост их удовлетворенности сферой ЖКХ положительно влияет на политическую поддержку власти;

6) администрация города оказывает поддержку собственникам жилья при их взаимодействии с управляющими организациями, а также способствует активизации потенциала собственников путем проведения семинаров и тренингов.

Помимо вовлечения управляющих компаний в орбиту интересов жильцов и органов местного самоуправления следует стимулировать выбор гражданами способа управления многоквартирным домом посредством товариществ собственников жилья. При этом следует избавляться от практики создания ТСЖ на базе и в масштабах бывших ЖЭК/РЭУ: по своему назначению ТСЖ должно обслуживать один дом. Чтобы граждане организовывали ТСЖ, необходимо создать ряд предпосылок, начиная от их профильного обучения и заканчивая созданием сервисных компаний и ресурсных центров по оказанию бухгалтерских, юридических, кадровых, снабженческих и иных услуг. Возможность создания небольших ТСЖ может привести к сокращению уровня безработицы при условии соответствующего обучения и обеспечения рабочими местами безработных граждан.

Еще один способ обеспечения управляемости сферы ЖКХ, хотя это и вступает в противоречие с идеологией «реформы» – создание муниципальных управляющих организаций. При этом такие организации должны стать эталоном для хозяйствующих субъектов иных форм собственности.

Необходимо создать механизмы стимулирования арендаторов и концессионеров, получивших в доверительное управление коммунальные сети, к бесперебойному предоставлению коммунальных услуг и своевременной ликвидации аварийных ситуаций. В зависимости от данных условий будут поставлены объемы и сроки предоставления бюджетной поддержки их деятельности.

Следует усилить контроль сохранности муниципального имущества, передаваемого в управление коммунальным организациям. На момент продления договоров аренды следует тщательно фиксировать факты ухудшения состояния материальной базы ЖКХ и разрывать контракты с недобросовестными арендаторами. Данный аспект деятельности специалистов администрации имеет смысл отрабатывать в процессе прохождения ими учебных программ.

Определяя вектор развития сферы ЖКХ, важно воспринимать ее комплексно, учитывая равную важность трех следующих аспектов:

1) технический аспект – развитие инфраструктуры, повышение надежности систем жизнеобеспечения, оптимизация схем производства и реализации услуг, в том числе за счет внедрения инноваций;

2) экономический аспект – обеспечение экономической обоснованности расходов на содержание жилищного фонда и коммунального комплекса;

3) социальный аспект – учет особенностей различных групп населения, проживающих в многоквартирных домах.

Концептуальное понимание триединства составляющих сферы ЖКХ отражено, в частности, в соответствующей муниципальной программе города Ханты-Мансийска¹.

Развитие муниципальной экономики жилищно-коммунального хозяйства будет определяться возможностями привлечения в отрасль бюджетного и частного финансирования.

Привлечение бюджетного финансирования возможно путем участия муниципалитета в профильной государственной программе регионального уровня,

¹ Муниципальная программа «Развитие жилищно-коммунального комплекса и повышение энергетической эффективности в городе Ханты-Мансийске на 2014–2020 годы»: Утверждена постановлением администрации города Ханты-Мансийска от 17.10.2013 № 1325.

которой могут предусматриваться субсидии на реконструкцию, расширение, модернизацию, строительство объектов коммунального комплекса, обеспечение коммунальных объектов резервными источниками электроснабжения.

Частные инвестиции в жилищно-коммунальный комплекс можно привлечь путем передачи в концессию находящихся в муниципальной собственности объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Исходя из вышесказанного, формулировка цели (подцели) стратегии в части развития жилищно-коммунального хозяйства должна отражать следующие моменты:

- обеспечение бесперебойного оказания гражданам жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества;
- усиление контроля за управляющими организациями со стороны городской администрации и собственников жилья;
- рационализация управления сферой ЖКХ со стороны как собственников и нанимателей жилья, так и управляющих организаций;
- приток частных инвестиций в сферу ЖКХ;
- установка на применение инновационных технологий и материалов¹;
- формирование эффективного собственника жилья.

Приведем вариант формулировки цели: *обеспечение комфортности проживания граждан в многоквартирных домах, бесперебойное предоставление жилищных и коммунальных услуг за счет усиления контроля за обслуживающими организациями и внедрения инновационных технологий, повышение хозяйственной активности собственников жилья в части решения социально-бытовых проблем по месту жительства.*

На первых порах стратегия развития сферы ЖКХ может также в качестве одного из ориентиров предусматривать снижение объемов оплаты за жилищно-коммунальные услуги путем организации общесоседских мероприятий по внедрению энергосберегающих и иных инновационных технологий. Все же в отдаленной перспективе ожидается, что рост материального благосостояния населения приведет к расширению спектра оказываемых услуг и готовности платить больше за услуги гарантированно высокого качества.

Стратегия города должна предполагать вовлечение в развитие сферы ЖКХ различных институтов, действующих на данной территории.

1. Следует стимулировать профильные кафедры технических университетов заниматься полезными для города исследованиями и разработками, в частности путем проведения конкурсов научных работ, организации встреч представителей науки с хозяйственниками.

2. Органам управления жилищно-коммунальной сферой необходимо проявлять интерес к деятельности малых инновационных предприятий, в том числе созданных на базе технопарков и бизнес-инкубаторов, в части стимулирования того, чтобы управляющие и ресурсоснабжающие организации закупали инновационную продукцию и технологии, применимые в сфере ЖКХ.

3. Имеет смысл организовывать проведение на базе учебных заведений курсов повышения квалификации для работников сферы ЖКХ, а также практических семинаров для населения на тему «Управление многоквартирным домом».

Как мы уже отмечали, одним из стратегических направлений деятельности в сфере ЖКХ является формирование слоя эффективных собственников жилых помещений и общедомового имущества. Как минимум, граждане должны разбираться в вопросах порядка начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт,

¹ Корева О.В. Концептуальные подходы к разработке стратегий и программ инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2012. – № 4. – С. 22-28.

способах минимизации либо повышения эффективности данных расходов, уметь инициировать и принимать решения на собраниях жильцов и заседаниях совета многоквартирного дома / правления ТСЖ. Постепенно следует утверждать в общественном сознании мысль о том, что собственник многоквартирного дома, ничем не отличаясь от собственника частного дома, должен самостоятельно решать возникающие проблемы и отстаивать свои интересы перед обслуживающей организацией, в том числе активно участвуя в управлении домом.

В качестве стратегических мероприятий по развитию сферы ЖКХ, отличающихся креативностью либо недостаточной распространенностью, могут быть рекомендованы следующие:

1. Проведение мониторинга качества услуг в сфере ЖКХ (как минимум – сбор, обработка и анализ опросных листов, в лучшем случае – проведение социологического опроса по репрезентативной выборке).

2. Анализ практик взаимодействия администрации города с управляющими организациями и конструирование системы социального партнерства.

3. Проведение семинаров «Права и обязанности собственника многоквартирного дома», «Управление многоквартирным домом», «Энергосбережение в быту».

4. Создание ресурсных центров и стимулирование создания сервисных компаний в целях содействия выбору гражданами формы управления многоквартирным домом в форме ТСЖ.

5. Обеспечение профессионального развития кадров сферы ЖКХ. Создание системы ротации кадров: орган управления – управляющая организация – орган управления.

6. Учет состояния переданного в аренду и концессию муниципального имущества при пролонгации договоров (формирование критериев надлежащего состояния имущества, регламентов оказания муниципальной услуги по пролонгации договоров).

7. Сбор и систематизация (возможно, в формате базы данных) позитивного опыта жилищно-коммунальных организаций, прежде всего ТСЖ, по решению социально-бытовых проблем граждан. Лучшие практики должны стимулироваться и доводиться до сведения всех заинтересованных субъектов управления жилищно-коммунальным хозяйством.

8. Стимулирование управляющих организаций применять инновационные продукты и технологии в своей деятельности (например, особая гидроизоляция, особая система промывки сетей отопления на основе биореагентов, перемотка двигателей по технологии «Славянка»).

9. Проведение ярмарки социально-бытовых инноваций (с участием производителей продукции и общественных активистов).

10. Проведение общественной оценки деятельности управляющих организаций (вариант: конкурс «Знак доверия»).

11. Содействие формированию общественных объединений собственников и нанимателей жилья, оказание муниципальной поддержки таким объединениям.

Наконец, важным элементом любой стратегии является блок «Показатели». Отбор показателей, наиболее точно характеризующих развитие сферы ЖКХ, является сложным и ответственным делом. Отсюда возникает необходимость сформулировать ряд требований к стратегическому показателю.

1. За стратегическим показателем должна просматриваться четкая гипотеза, сводящаяся к тому, что его улучшение приведет к позитивным социальным либо экономическим последствиям.

Под данное требование не подходят показатели «доля квартир в многоквартирных домах, находящихся в муниципальной собственности» [приватизация не всегда есть благо], «обеспеченность горячей водой, центральным отоплением» [в настоящее время очевидны преимущества газовых колонок и индивидуального

отопления], «объем водопотребления» [снижается в результате специальных мероприятий, но растет по причине роста производства и увеличения численности населения города]».

Федеральный показатель «доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами» отражает лишь степень исполнения на местах политики федерального центра, до известной степени – хозяйственную активность жильцов, но не улучшение качества обслуживания.

2. Стратегический показатель должен быть ориентирован, прежде всего, на благо населения либо, по меньшей мере, не противоречить этому, отражая работу управленческих структур.

Показатель «Уровень собираемости оплаты за услуги ЖКХ» уместен в ведомственных отчетах, но вряд ли пригоден для стратегии, тем более в ситуации снижения уровня жизни. Также сугубо ведомственные цели преследует показатель «доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет».

3. Стратегический показатель может отражать проблемную ситуацию, если проблема актуальна для данной территории в данное время.

Индекс бесперебойной работы систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения следует включать в Стратегию, если надежность систем жизнеобеспечения недостаточна и есть видение того, как ее повысить.

4. Стратегический показатель должен стимулировать продуктивную деятельность субъектов управления.

Заслуживает внимания показатель «доля поступлений коммунальных платежей, израсходованных на ремонт и обслуживание инженерного внутридомового оборудования», поскольку позволяет выделить инвестиционные расходы.

Экономические показатели коммунальных предприятий также важны для стратегии, поскольку отражает прочность институциональной базы сферы ЖКХ.

5. Показатель полученного эффекта должен цениться выше, чем показатель проделанной работы, а показатель проделанной работы – выше, чем показатель проблемной ситуации.

Сравним показатели «доля протяженности сетей, нуждающихся в замене», «доля протяженности отремонтированных сетей» и «коэффициент полезного действия котельных».

6. Стратегический показатель должен отражать инновационную составляющую деятельности.

Возможно, в Стратегии следует планировать не просто увеличение числа капитально отремонтированных домов, а число капитально отремонтированных домов с применением инновационных материалов и технологий. Точно так же более значима протяженность не просто замененных водопроводных сетей, а замененных на полиэтиленовые.

7. Часть стратегических показателей должна отражать потенциал развития сферы жизнедеятельности.

Расчет запаса мощности котельных, водозаборов, электростанций может использоваться при планировании строительства домов, производственных и социальных объектов.

8. Высоко ценятся стратегические показатели, ориентированные на высшие ценности – жизнь и здоровье человека.

Показатель «качество питьевой воды» может быть значим для Стратегии, если имеется соответствующая проблема. Более точный вариант формулировки данного показателя – «доля проб воды для коммунального водоснабжения, не соответствующих санитарным нормам питьевой воды».

9. К стратегическим показателям относятся показатели удовлетворенности, характеризующие деятельность власти в ее восприятии массовым сознанием

Удовлетворенность населения сферой ЖКХ

Реализация стратегических мероприятий в сфере ЖКХ позволяет получить следующие ожидаемые результаты:

1. Систематизация данных о жилищном фонде.
2. Повышение эффективности взаимодействия администрации города с управляющими организациями.
3. Повышение надежности систем жизнеобеспечения – бесперебойное предоставление жилищно-коммунальных услуг.
4. Уменьшение энергопотерь, более рациональное расходование средств на жилищные и коммунальные услуги.
5. Обновление основных фондов предприятий ЖКХ.
6. Упорядочение платежей за жилищно-коммунальные услуги.
7. Повышение эстетической привлекательности города.
8. Формирование слоя ответственных собственников жилья, активизация степени участия граждан в жизни города.
9. Повышение профессионального уровня работников сферы ЖКХ.
10. Снижение числа обращений граждан в администрацию города по вопросам ЖКХ.
11. Повышение степени удовлетворенности граждан сферой ЖКХ, уровня комфортности проживания в городе в целом.

Таким образом, в стратегии социально-экономического развития города очень важно обозначить перспективные направления развития жилищно-коммунального комплекса, увязывая воедино надежность работы систем жизнеобеспечения, инновационные технические решения, рациональную организацию труда коммунальщиков, профессиональное развитие кадров сферы ЖКХ, получение экономического эффекта и активизацию социального потенциала населения по месту жительства в части правовой грамотности, добрососедства, самоорганизации и любви к своему дому и двору как частичке малой и большой Родины.

АНАЛИЗ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Г.Н. Ключник,

*главный специалист жилищного управления
департамента городского хозяйства
администрации города Белгорода*

В статье представлен сравнительный анализ программ развития жилищно-коммунального хозяйства различных муниципальных образований РФ. Рассматриваются возможности совершенствования программных мероприятий в сфере ЖКХ Белгородской области с учетом российского опыта, что представляется важным для удовлетворения социально-бытовых и экономических потребностей жителей муниципальных образований.

Ключевые слова: анализ, программы развития жилищно-коммунального хозяйства, перспективы развития.

ANALYSIS OF PROGRAMS OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OPERATED IN RUSSIAN MUNICIPALITIES

G. Klyuchnik,

*Chief Specialist of Housing Management of the Municipal
Economy Department of Belgorod City Administration*

The paper presents a comparative analysis of different programs of development of housing and communal services operated in Russian municipalities. The possibilities of development of the program measures applied to Belgorod oblast' are under study. Taking into account Russian municipal experience is considered to be very important for satisfaction of needs of the population.

Keywords: analysis, program of development of housing and communal services, the prospects of development.

Рынок жилищно-коммунальных услуг в нашей стране находится на стадии преобразований. На сегодняшний день эта работа дополняется государственной поддержкой мероприятий по модернизации жилищного фонда и инженерной инфраструктуры муниципальных образований, путем реализации программ в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на уровне муниципальных образований РФ.

Муниципальная программа – это утвержденный в установленном порядке документ, содержащий способ реализации одного из направлений муниципальной деятельности, который представляет собой набор подпрограмм и иных инструментов (ведомственных программ, мероприятий программ вышестоящих уровней), содержащих

взаимоувязанные цели, задачи, мероприятия, перечни исполнителей, точные объемы необходимых финансовых ресурсов, а также систему показателей эффективности¹.

Для выявления основной проблематики программ развития ЖКХ в муниципальных образованиях и перспектив их совершенствования, был проведен анализ двенадцати муниципальных программ в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Данные программы направлены для решения острых проблем и удовлетворения социальных потребностей граждан в сфере ЖКХ.

Во многих муниципальных образованиях в анализируемых программах имеются схожие цели: улучшение жилищных условий и повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных и бытовых услуг (они отмечены в таких городах как Хабаровск, Барнаул, Брянск, Ижевск, Киров, Иркутск, Омск, Рязань, Тамбов).

Задачи муниципальных программ развития ЖКХ направлены на решения имеющихся проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований.

Можно выделить основные программные мероприятия по развитию жилищно-коммунального хозяйства в ряде муниципальных образований РФ по следующим направлениям:

Жилищное хозяйство

1) Обеспечение населения городов комфортным жильем, т.е. переселение граждан из аварийного жилищного фонда (Барнаул, Брянск, Омск).

2) Приобретение жилых помещений для дальнейшего их предоставления гражданам, проживающим в аварийном жилищном фонде или жилых помещениях, признанных непригодными для проживания (Барнаул, Омск)².

3) Обеспечение выполнения ремонта жилых муниципальных помещений (Брянск, Иркутск).

4) Улучшение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, в том числе путем обеспечения конкуренции на рынке этих услуг на региональном и местном уровнях (Ижевск, Хабаровск).

5) Проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (Ижевск, Барнаул).

6) Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в целях избрания совета многоквартирного дома (Ижевск).

7) Участие в разработке и реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (утверждение краткосрочных планов) (Брянск, Ижевск)³.

8) Проведение капитального ремонта многоквартирных домов, соответствующего нормативным срокам проведения капитального ремонта, в объемах, обеспечивающих поддержание технического состояния крыш, систем инженерно-технического обеспечения и конструкций многоквартирных домов (Иркутск).

9) Обеспечение жильем и предоставление государственной поддержки на приобретение жилья молодым семьям (Белгород, Омск).

10) Предоставление государственной и муниципальной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям, постоянно проживающим в городе и признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий (Белгород, Тамбов). Обеспечение предоставления молодым семьям – участникам подпрограммы социальных выплат на приобретение жилья экономкласса или строительство

¹ Харченко К.В. Программно-целевое регулирование: проблемы и новации // Практика муниципального управления. – 2013. – № 4. – С. 17-21.

² Постановление от 17 сентября 2014 года № 2013 «Об утверждении муниципальной программы «Барнаул – комфортный город» на 2015–2025 годы.

³ Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ижевска. Муниципальная программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Ижевска» на 2015–2017 гг.

индивидуального жилого дома экономкласса и создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств кредитных и других организаций, предоставляющих кредиты и займы, в том числе ипотечных жилищных кредитов, для приобретения жилого помещения или строительства индивидуального жилого дома.

Благоустройство территорий

1) Благоустройство территории жилой застройки городов (Белгород, Барнаул, Киров).

2) Предоставление грантов главы администрации города по содержанию многоквартирных домов и благоустройству придомовых территорий (Барнаул).

3) Обеспечение мероприятий по привлечению населения городов и трудовых коллективов к общегородским мероприятиям по благоустройству (Брянск, Омск)¹.

4) Благоустройство дворовых территорий многоквартирных жилых домов на территории городского округа (Белгород, Тамбов).

5) Приведение в соответствие с установленными нормами состояния асфальтовых покрытий дворовых территорий, зеленых насаждений, малых архитектурных форм, санитарного содержания территорий, прилегающих к многоквартирным домам, не входящих в состав общего имущества, создание эстетического облика, повышение уровня комфортности проживания (Тамбов).

Коммунальное хозяйство

1) Оснащение парка жилищно-коммунальных предприятий современной уборочной, дорожно-строительной, специальной техникой, с доведением численности до приближенной к нормативной потребности (Брянск, Тамбов).

2) Обеспечение мероприятий по содержанию и ремонту объектов внешнего благоустройства в соответствии со стандартами качества (Брянск, Хабаровск)².

3) Создание сети общественных организаций в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязательств (Ижевск, Казань).

4) Стабилизация и регулирование финансово-экономических отношений теплоснабжающих организаций, исполнителей коммунальных услуг, управляющих компаний и организаций, оказывающих жилищные услуги (Киров).

5) Сохранение, восстановление, повышение надежности зданий жилищного фонда путем осуществления модернизации и восстановления наружных стеновых панелей крупнопанельных жилых домов первых массовых серий застройки с утеплением и защитой ограждающих конструкций (Иркутск, Киров).

6) Содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода (Омск, Хабаровск).

7) Привлечение инвестиций из различных источников финансирования для развития систем коммунальной инфраструктуры (Казань, Тамбов).

8) Обеспечение регулирования тарифов и надбавок для организаций коммунального комплекса (Казань, Хабаровск).

9) Энергосбережение и повышение энергоэффективности в городах (Омск)³.

¹ Постановление Брянской городской администрации от 27.12.2013 № 3393-п (ред. от 09.09.2014) «Об утверждении муниципальной программы города Брянска «Жилищно-коммунальное и дорожное хозяйство города Брянска» 2014–2016 годы».

² Там же.

³ Муниципальная программа города Омска «Обеспечение населения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами, благоустройство территории городского округа на 2014–2018 годы» (с изменениями на 26 февраля 2015 года): Утверждена постановлением администрации города Омска от 14 октября 2013 года № 1171-п.

10) Проведение мероприятий по внедрению энергосберегающего оборудования и энергоэффективных технологий на объектах теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения (Омск);

11) Обучение сотрудников учреждений социальной сферы в области энергосбережения (Омск).

12) Сохранение и развитие зеленого фонда городов. Повышение уровня экологического образования и просвещения населения (Курск).

Дорожное хозяйство

1) Содержание и ремонт автодорог и искусственных сооружений в целях доведения транспортно-эксплуатационных показателей до нормативных требований (Брянск, Рязань).

2) Создание условий для содержания объектов благоустройства, искусственных сооружений и автомобильных дорог (Курск, Ижевск)¹.

Таким образом, можно отметить, что во многих муниципальных образованиях РФ существуют схожие программные мероприятия в сфере ЖКХ, основными из которых являются: улучшению жилищных условий граждан путем переселения граждан из аварийного жилого фонда (Барнаул, Брянск, Омск), обеспечение выполнения капремонта общего имущества домов (во всех регионах), энергосбережение и повышение энергоэффективности (Белгород, Рязань), повышение уровня благоустройства, создания безопасных и комфортных условий для проживания населения в городах (Белгород, Омск).

В Рязани, Брянске, Барнауле, Ижевске, Казани, Кирове, Омске и Тамбове разработанные программы по развитию ЖКХ разбиваются на подпрограммы для более комплексного и эффективного регулирования и устранения проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Рассмотрим основные подпрограммы по решению проблем в сфере ЖКХ:

Брянск

1. Жилищное хозяйство.

1.1. Компенсация выпадающих доходов организациям, предоставляющим населению жилищных услуг по тарифам, не обеспечивающим возмещение издержек

1.2. Возмещение расходов по содержанию временно незаселенных муниципальных жилых помещений

1.3. Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту муниципального имущества в многоквартирных жилых домах

1.4. Обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства за счет средств местных бюджетов

2. Коммунальное хозяйство.

2.1. Мероприятия по обеспечению населения бытовыми услугами

2.2. Возмещение расходов по отоплению временно незаселенных муниципальных жилых помещений

2.3. Обеспечение мероприятий по обслуживанию объектов муниципальной собственности.

2.4. Бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства муниципальной собственности.

2.5. Мероприятия по разработке схем теплоснабжения.

2.6. Бюджетные инвестиции в уставный фонд МУП «Брянский городской водоканал» на реконструкцию и строительство коллекторов г. Брянска.

3. Внешнее благоустройство территорий города Брянска.

¹ Муниципальная программа «Организация предоставления населению жилищно-коммунальных услуг, благоустройство и охрана окружающей среды в городе Курске» на 2014–2018 годы.

3.1. Приобретение спецтехники для предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

3.2. Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту городских зеленых насаждений.

3.3. Обеспечение мероприятий по техническому обслуживанию электрических сетей.

3.4. Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту сетей наружного освещения.

3.5. Обеспечение мероприятий по содержанию городских кладбищ.

3.6. Обеспечение мероприятий по прочим расходам по содержанию объектов внешнего благоустройства.

3.7. Обеспечение мероприятий по прочим работам по содержанию объектов внешнего благоустройства.

3.8. Обеспечение мероприятий по техобслуживанию газового оборудования.

3.9. Обеспечение расходов на уличное освещение.

3.10. Финансовое обеспечение выполнения функций бюджетными учреждениями.

3.11. Обеспечение мероприятий по обустройству памятных мест.

4. Дорожное хозяйство.

4.1. Обеспечение мероприятий по капитальному ремонту городских автомобильных дорог.

4.2. Обеспечение мероприятий по ремонту городских автомобильных дорог общего пользования.

4.3. Бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства муниципальной собственности.

4.4. Обеспечение мероприятий по обустройству городских автомобильных дорог.

4.5. Финансовое обеспечение выполнения функций бюджетными учреждениями.

4.6. Капитальный ремонт и ремонт дворовых территорий МКД, проездов к дворовым территориям МКД¹.

Барнаул

1. Обеспечение населения города Барнаула комфортным жильем на 2015–2025 годы.

2. Создание условий для обеспечения населения города Барнаула качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства на 2015–2025 годы.

3. Благоустройство территории жилой застройки города Барнаула на 2015–2025 годы.

Ижевск

1. Содержание и развитие жилищного хозяйства.

1.1. Формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом, развитие инициативы собственников жилых помещений по вопросам, связанным с управлением и содержанием жилья, повышение их ответственности в указанной сфере.

1.2. Организация обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Региональной программой капитального ремонта (краткосрочной программы).

1.3. Организация и осуществление муниципального жилищного контроля.

1.4. Обеспечение открытости деятельности в сфере жилищного хозяйства, развитие механизмов общественного контроля.

2. Содержание коммунальной инфраструктуры.

2.1. Обеспечение бесперебойной и безаварийной работы коммунального комплекса.

2.2. Модернизация системы коммунальной инфраструктуры города Ижевска.

¹ Муниципальная программа города Брянска «Жилищно-коммунальное и дорожное хозяйство города Брянска» 2014–2016 годы: Утверждена постановлением Брянской городской администрации от 27.12.2013 г. № 3393-п (ред. от 09.09.2014).

2.3. Повышение эффективности работы коммунального комплекса (снижение издержек).

2.4. Обеспечение коммунальной инфраструктурой существующих и строящихся в городе объектов.

2.5. Повышение качества предоставляемых потребителям коммунальных услуг.

3. *Управление муниципальным жилищным фондом.*

3.1. Учет муниципального жилищного фонда.

3.2. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом.

3.3. Обеспечение содержания и проведения текущего ремонта освободившихся жилых помещений.

3.4. Обеспечение жилыми помещениями малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях и граждан, проживающих в домах, признанных аварийными.

3.5. Исполнение обязательств собственника муниципального жилищного фонда по внесению взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

3.6. Сокращение ветхого и аварийного жилищного фонда.

3.7. Снос расселенных аварийных домов.

4. *Создание условий для реализации муниципальной программы¹.*

Киров

1. Капитальный ремонт многоквартирных домов в черте муниципального образования «Город Киров».

2. Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования «Город Киров».

3. Стабилизация и регулирование финансово-экономических отношений теплоснабжающих организаций, исполнителей коммунальных услуг, управляющих компаний и организаций, оказывающих жилищные услуги.

4. Газификация муниципального образования «Город Киров».

Омск

1. Обеспечение населения доступным и комфортным жильем.

2. Развитие коммерческого и некоммерческого жилищного фонда.

3. Обеспечение жильем молодых семей в городе Омске.

4. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

5. Обеспечение функционирования и развития объектов жилищно-коммунального хозяйства, благоустройство и озеленение.

Рязань

1. *Содержание и ремонт жилищного фонда в городе Рязани на 2014-2020 годы.*

1.1. Содержание жилищного фонда города Рязани.

1.2. Формирование земельных участков под МКД города Рязани.

1.3. Капитальный ремонт жилищного фонда города Рязани.

1.4. Обеспечение надежности эксплуатации газового оборудования в муниципальном жилищном фонде города Рязани.

2. *Развитие систем коммунальной инфраструктуры в городе Рязани на 2014 год.*

2.1. Выполнение требований федерального законодательства по разработке документации в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

2.2. Повышение надежности функционирования систем коммунальной инфраструктуры, улучшение качества коммунальных услуг.

3. *Энергосбережение и повышение энергоэффективности в городе Рязани на 2014–2020 годы².*

¹ Муниципальная программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Ижевска» на 2015–2017 гг.

² Муниципальная программа «Развитие жилищно-коммунального комплекса и энергосбережение в городе Рязани» на 2014–2020 годы: Утверждена постановлением Администрации города Рязани от 30.09.2013 г. № 4047.

Казань

1. Адресная подпрограмма строительства сетей и объектов коммунальной инфраструктуры. Строительство сетей коммунальной инфраструктуры в микрорайонах, подлежащих комплексной застройке.

2. Адресная подпрограмма модернизации сетей и объектов коммунальной инфраструктуры. Модернизация сетей и объектов водоотведения, водо-, тепло- и электроснабжения в местах существующей застройки с участием организаций коммунального комплекса и застройщиков, осуществляющих жилищное строительство.

Тамбов

1. «Обеспечение сохранности муниципального жилищного фонда города Тамбова».

2. «Благоустройство дворовых территорий многоквартирных жилых домов на территории городского округа-город Тамбов».

3. «Молодежи – доступное жилье».

4. «Организация деятельности по повышению качества предоставления муниципальных и жилищно-коммунальных услуг населению города Тамбова».

Липецк

1. Жилищное хозяйство на 2014 – 2016 годы.

1.1. Обновление жилищного фонда.

2. Коммунальное хозяйство на 2014 – 2016 годы.

2.1. Проектирование и строительство объектов коммунальной инфраструктуры.

2.2. Закрепление права собственности на бесхозяйное имущество за муниципальным образованием.

3. Градостроительная деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства на 2014–2016 годы.

3.1. Освобождение земельных участков под новое строительство.

Иркутск

1. Капитальный ремонт МКД со 100% муниципальной собственностью.

2. Долевое финансирование расходов по капитальному ремонту МКД с долей муниципальной собственности.

Однако проанализированные муниципальные программы не могут устранить все имеющиеся проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства в исследуемых муниципальных образованиях.

Можно выделить в ряде муниципальных образований следующие основные проблемы, препятствующие формированию комфортной и безопасной среды проживания населения:

- большой физический износ жилищного фонда (Хабаровск, Ижевск);
- высокий процент износа действующих коммуникаций (Омск, Иркутск);
- наличие сверхнормативных потерь энергоресурсов в инженерных сетях (Рязань);
- наличие бесхозяйных сетей и объектов (Брянск);
- недостаточность финансовых ресурсов (Барнаул, Белгород, Брянск, Киров и т.д.);
- дефицит предложений жилья на «первичном рынке» и высокие цены такого жилья (Тамбов, Рязань);
- отсутствие понимания собственниками жилых помещений в многоквартирных домах процессов управления домами (Ижевск, Казань);
- отсутствие механизма, позволяющего привлекать средства внебюджетных источников (Курск, Хабаровск, Брянск).

Причинами ряда проблем, имеющихся в муниципальных образованиях, являются:

- Неудовлетворительное состояние жилищного фонда, которое обусловлено неэффективностью системы управления им, недостаточным объемом финансовых

ресурсов, направляемых на его содержание и текущий ремонт, отсутствием средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, высокой степенью износа оборудования и инженерных сетей и, как следствие, низким качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (Омск, Киров, Барнаул).

- Недостаточный объем инвестиций, который не позволяет своевременно выполнять капитальный ремонт многоквартирных домов, что приводит к дальнейшему снижению надежности жилых зданий и инженерного оборудования, к увеличению объема жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения ремонта и реконструкции возраста, но не попали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования (Омск, Киров, Барнаул, Белгород).

- Недостаточный объем финансовых ресурсов, направляемых на содержание и текущий ремонт жилья, отсутствием средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, высокой степенью износа оборудования и инженерных сетей и, как следствие, низким качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (Барнаул).

- Недостаточное бюджетное финансирование жилищно-коммунального комплекса привело к резкому увеличению износа основных фондов. В жилищном фонде сложилась опасная ситуация из-за хронического недоремонта жилья и его стремительного старения. Ситуация усугубилась после массовой передачи в муниципальную собственность ведомственного жилья, состояние которого оставляет желать лучшего (Брянск).

- Недостаточность средств, направляемых на модернизацию коммунальной инфраструктуры, ведет к снижению качества и надежности обслуживания потребителей, ресурсной эффективности производства жилищно-коммунальных услуг, а в конечном итоге – к снижению качества и комфортности проживания (Омск, Киров, Брянск).

- Недостаточное понимание большинством собственников жилых помещений в многоквартирных домах процессов управления домами (Брянск, Киров, Омск, Барнаул, Белгород).

- В проведении ремонта нуждаются дворовые территории многоквартирных домов, являющиеся важнейшей составной частью транспортной системы (Белгород, Омск).

- В течение ряда лет из-за дефицита денежных средств ремонт фасадов и крыш многоквартирных домов выполнялся не в полном объеме. Для восстановления штукатурного и окрасочного слоев, кровельного покрытия, в целях экономии, применялись недорогостоящие материалы и простые технологии, поэтому сегодня, архитектурные элементы и поверхности стен фасадов, крыши зданий характеризуются высоким уровнем износа (Иркутск, Хабаровск, Омск, Брянск).

Острота проблем качества, надежности и экологической безопасности коммунального обслуживания, их влияние на комфортность проживания населения, улучшение жилищных условий требуют системной разработки и реализации программных мероприятий, поиска новых путей модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда.

Учитывая комплекс проблем в жилищно-коммунальной сфере и необходимость выработки системного решения, обеспечивающего комфортность проживания при одновременном повышении ресурсной эффективности производства жилищно-коммунальных услуг, необходимо использовать программно-целевой метод решения указанных проблем¹.

Также потребуются дальнейшее развитие нормативно-правовой базы для финансирования программ ЖКХ, для развития коммунальной инфраструктуры, а также

¹ Муниципальная программа «Развитие коммунальной и жилищной инфраструктуры в муниципальном образовании «Город Киров» в 2014–2020 годах: Утверждена постановлением администрации города Кирова от 26.02.2014 г. № 769-П.

создание системы индикативного мониторинга реализации производственных и инвестиционных программ в ЖКХ.

В программных мероприятиях можно предложить улучшение тарифного регулирования в коммунальном хозяйстве, которое будет способствовать сокращению неэффективных затрат, т.е. уменьшению технологических потерь, поиску более дешевых ресурсов, переводу текущих затрат в капитальные.

Важным мероприятием является разработка нормативно – правовой базы для минимизации рисков инвестирования в ЖКХ, что будет способствовать привлечению частных инвестиций для модернизации и реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры.

Применительно к условиям каждого конкретного муниципального образования должна быть изучена возможность привлечения самого различного происхождения финансовых институтов и выделения в федеральном бюджете значительных финансовых ресурсов для обеспечения предоставляемых программ.

Для решения проблем ЖКХ г. Белгорода можно предложить следующие программные мероприятия, эффективно используемые в других муниципальных образованиях:

1) Создание сети общественных организаций в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязательств.

2) Проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами.

3) Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в целях избрания Совета многоквартирного дома.

4) Участие в разработке и реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (утверждение краткосрочных планов).

5) Содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

6) Приведение в соответствие с установленными нормами состояния асфальтовых покрытий дворовых территорий, зеленых насаждений, малых архитектурных форм, санитарного содержания территорий, прилегающих к многоквартирным домам, не входящих в состав общего имущества, создание эстетического облика, повышение уровня комфортности проживания.

7) Для повышения эффективности управления многоквартирными домами, урегулирования взаимоотношений между управляющими организациями и собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, создания условий для формирования и развития объединений собственников жилых помещений в многоквартирных домах существует необходимость в повышении квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами либо имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Также для решения проблем в сфере ЖКХ г. Белгорода можно использовать программные мероприятия, реализуемые в г. Брянске, г. Ижевске, г. Рязани.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. [Текст]: федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (с изм. от 30 марта 2015 г. № 64-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 40. – ст. 3822.

2. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса [Текст]: федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ (с изм. от 29 декабря 2014 г. № 458-ФЗ // Российская газета. – 2004. – № 292.

3. Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы [Текст]: Концепция федеральной целевой программы // СЗ РФ, 15.02.2010, № 7, ст. 769.

4. Организация предоставления населению жилищно-коммунальных услуг, благоустройство и охрана окружающей среды в городе Курске [Электронный ресурс] /Муниципальная программа на 2014-2018 годы – Режим доступа: <http://www.kurskadmin.ru/node/931>.

5. Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищно-коммунального хозяйства города Белгорода на 2015 – 2020 годы» [Электронный ресурс] /Постановление администрации города Белгорода от 06.11.2014 № 219 /Официальный сайт органов местного самоуправления города Белгорода. – 2015. – Режим доступа: <http://www.beladm.ru/celev/ProektiMP/>.

6. Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищно-коммунального комплекса и энергосбережение в городе Рязани» на 2014 – 2020 годы. [Электронный ресурс] / Постановление администрации города Рязани от 30.09.2013 № 4047 – Режим доступа: <http://admrzn.ru/dokumenty/postanovleniya-administratsii>.

7. Об утверждении муниципальной программы «Повышение качества жилищно-коммунального хозяйства на 2014 – 2017 годы» [Электронный ресурс] /Постановление администрации города Хабаровска от 13.02.2014 № 496 (ред. от 17.11.2014) – Режим доступа: <http://www.khabarovskadm.ru/>.

8. Об утверждении муниципальной программы города Брянска «Жилищно-коммунальное и дорожное хозяйство города Брянска» 2014 – 2016 годы. [Электронный ресурс] / Постановление Брянской городской администрации от 27.12.2013 № 3393-п (ред. от 09.09.2014) – Режим доступа: <http://admin.bryansk.ru/zhkch/programmii>.

9. Об утверждении муниципальной программы города Омска «Обеспечение населения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами, благоустройство территории городского округа на 2014 – 2018 годы» (с изменениями на 26 февраля 2015 года). [Электронный ресурс] / Постановление от 14 октября 2013 года № 1171-п – Режим доступа: <http://www.admomsk.ru/web/guest/progress/targetprograms/municipal>.

10. Об утверждении муниципальной программы «Барнаул – комфортный город» на 2015 – 2025 годы. [Электронный ресурс] / Постановление от 17 сентября 2014 года № 2013. – Режим доступа: <http://barnaul.org/>.

11. О внесении изменений в муниципальную программу города Тамбова «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан города Тамбова» на 2014 – 2020 годы, утвержденную постановлением администрации города Тамбова от 14.11.2013 № 9627 (с изм. от 25.12.2014 № 11466). [Электронный ресурс] /Постановление от 26 февраля 2015 года № 1608 – Режим доступа: <http://city.tambov.gov.ru/index.php?id=3480>.

12. Об утверждении муниципальной программы «Развитие коммунальной и жилищной инфраструктуры в муниципальном образовании «Город Киров» в 2014 – 2020 годах (с изменениями на 17 октября 2014 года) [Электронный ресурс] / Постановление от 26.02.2014 № 769-П. – Режим доступа: <http://www.admkirov.ru/docs/enactments/>.

13. Программа «Капитальный ремонт объектов жилья в городе Иркутске на 2013 – 2017 годы». [Электронный ресурс] / – Режим доступа: <http://admirk.ru/Pages/Municipal-progamms.aspx>.

14. О Программе комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры г. Казани на 2008-2010 годы. [Электронный ресурс] / Решение Казанской городской Думы от 23 апреля 2008 г. № 3-30 – Режим доступа: <http://www.kzn.ru/>.

15. Развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Ижевска на 2015-2017 гг. [Электронный ресурс] / Муниципальная программа – Режим доступа: <http://www.izh.ru/i/info/program.html>.

16. Екимова, К.В. Область научных интересов – управление региональным инвестиционно-строительным комплексом, проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства региона [Текст] / К.В. Екимова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. – 2011. – №28. – С.2-4.

17. Харченко, К.В. Программно-целевое регулирование: проблемы и новации [Текст] / К.В. Харченко // Практика муниципального управления. – 2013. – №4. – С.17-21.

18. Чернышов, А.Н. Экономика, управление и инвестиции [Текст] / А.Н. Чернышов // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2009. – № 3. – С.9-13.

19. Чернышов, Л.Н. Методологические проблемы формирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством России в рыночных условиях [Текст] / Л.Н. Чернышов. – М.: Наука, 2002. – 465 с.

Рекомендации круглого стола
«ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ГОРОДА:
ДОСТИЖЕНИЯ И ПРОБЛЕМЫ»

*Администрация города Белгорода,
Муниципальное автономное учреждение
«Институт муниципального развития и социальных технологий»
12 августа 2015 г.*

Участники Круглого стола по итогам обсуждения презентованных докладов, на основании расширенного анализа преимуществ и сохраняющихся проблемных моментов белгородской модели ЖКХ, сформулировали ряд практических рекомендаций по совершенствованию управления данной сферой.

1. Положительные результаты реализации белгородской модели управления сферой ЖКХ.

Белгород, входящий в число 50-ти крупнейших российских городов, по праву признается одним из самых благоустроенных городов России. Под личным патронажем губернатора Белгородской области Е.С. Савченко высокими темпами развивается Белгородская агломерация на уникальной базе относительной доступности индивидуального жилищного строительства. Жилищно-коммунальный комплекс города Белгорода выдержал испытания временем в части стабильного функционирования, бесперебойного и удовлетворительного качества водоснабжения и водоотведения, тепло- и газоснабжения, предоставления жилищных и лифтовых услуг, санитарной очистки города, предварительной сортировки и размещения твердых коммунальных отходов (ТКО) на полигоне, отвечающем санитарно-экологическим требованиям. Создана и эффективно функционирует система подготовки жилищно-коммунального комплекса к зимним условиям работы, а также оперативной ликвидации аварийного выхода из строя ветшающих коммунальных сетей.

В Белгороде второй год реализуется программа капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) за счет целевых платежей населения (в 2014 году – 5,90, в 2015 – 7,60 руб./м), что позволит за этот период капитально отремонтировать 80 из 1759 домов, собираемость этих целевых средств составляет 85%. При этом следует учесть, что городом завершена программа переселения граждан из аварийных домов и в период 2008-2012 годов по программе капитального ремонта МКД в соответствии со 185-ФЗ было отремонтировано 518 домов. К лучшим муниципальным практикам в сфере ЖКХ также следует отнести организацию уже в 2002 году первого ТСЖ «Ватутинское», обслуживающего 18 многоквартирных домов; проводку с 2005 года платежей за ЖКУ по единому платежному документу через РКЦ с расщеплением платежей и перечислением их непосредственно поставщикам услуг минуя расчетный счет УК, что позже было подхвачено всей страной, т.к. исключало двойное налогообложение и нецелевое использование коммунальных платежей жилищными организациями; внедрение непосредственного способа управления на 192 МКД, что исключило посредников между населением и энергопоставщиками; широко внедряемое поквартирное автономное отопление, которое позволило в четыре раза снизить затраты населения на отопление и горячее водоснабжение; внедрение уникальной организационно-правовой формы УК в виде автономной некоммерческой организации, которое было скопировано в других регионах; распространение системы персональной ответственности работников ЖКХ за травматизм на тротуарах в зимний период, позволившее повысить качество зимней уборки тротуаров. Была внедрена система реализации населению ртутьсодержащих энергоэффективных ламп с возвращением залоговой стоимости при сдаче отработавших на демеркуризацию. Особого внимания заслуживает уникальный белгородский опыт взаимодействия жилищных организаций с Советами территорий, образованными в

границах местных избирательных округов. Более десяти лет минуло после апробирования системы расчета за водопотребление посредством общедомовых приборов учета на территории целого микрорайона. Удалось сформировать муниципальный контроль за деятельностью ТСЖ за счет делегирования в правление ТСЖ представителей администрации города, реализующих управление муниципальными квартирами. УК перешли на упрощенную систему налогообложения, что существенно снизило налоговую нагрузку на жилищные организации. Практиковалось участие жилищных организаций в капитальном ремонте обслуживаемого жилищного фонда. Была внедрена система оплаты электропотребления в местах общего пользования по отдельным приборам учета. На одном многоквартирном доме были внедрены тепловые насосы. Положительно зарекомендовало себя использование комплексного показателя надежности работы коммунальных систем. Повсеместное внедрение автоматизированной диспетчеризации работы лифтового оборудования повысило качество и надежность лифтовых услуг. Значительные бюджетные средства были вложены в благоустройство дворовых территорий. Была создана муниципальная система управления отходами города. Построенная сеть скважин обеспечивает массовое снабжение населения ультрапресной столовой водой из юрского водоносного горизонта. В администрации города создана уникальная структура по контролю за качеством жилищно-коммунальных услуг, работники которой наделены правом привлечения нарушителей к административной ответственности.

2. Проблемы состояния белгородского жилищно-коммунального комплекса.

Негативные тенденции в сфере ЖКХ, прежде всего, сводятся к сохранению остроты проблем недоступности коммерческого жилья, увеличения степени физического и морального износа коммунальных сетей, и многоквартирных домов. По авторитетному мнению С. Глазьева, угрозой социальной безопасности является экономическая ситуация, когда размер среднестатистической месячной заработной платы не покрывает половины рыночной стоимости 1 м² жилья. Не меньшую угрозу представляет снижение до критической отметки (менее 0,8, в том числе и из-за человеческого фактора) индекса надежности коммунальных систем жизнеобеспечения -инновационного показателя, используемого* в рамках мониторинга стратегического планирования в Белгороде, а также скатывание к 70%-ному износу коммунальной инфраструктуры. Нельзя сбрасывать со счетов и угрозу, исходящую от неэкономного расходования потребителями жилищно-коммунальных услуг воды, тепла, электроэнергии, а также от того, что в отбросы населением отправляются полезные компоненты вторсырья из-за отсутствия отдельного сбора твердых коммунальных отходов, а также из-за того, что в мусорных контейнерах, а не на утилизационных установках, оказываются ртутьсодержащие лампы.

Основными причинами сложившейся ситуации в сфере ЖКХ являются просчеты и пробелы в жилищном законодательстве, а также отсутствие внятной государственной жилищно-коммунальной политики, не определившей стратегию развития отрасли, не наметившей программу ее модернизации и реформирования, не заказавшей ее научно-методическое сопровождение и не сформировавшей социальные технологии по ее реализации. Так, приватизация жилья не привела ни к появлению хозяйского отношения собственников помещений в МКД к совместному имуществу, ни к принятию на себя бремени ответственности за содержание этого имущества, но создала почву для криминальных действий «черных» риэлторов. А такие действия властей, как разгосударствление и искусственная реструктуризация энергетического комплекса, исключение из муниципальной собственности коммунальной инфраструктуры поселений и передача в частные руки жилищных услуг, привели к угрозе полной потери управляемости жилищно-коммунальным хозяйством, что чревато социальными потрясениями. Ожидаемый же переход на самоуправление многоквартирным домом так и не состоялся, поскольку законодателем были поставлены трудновыполнимые условия обеспечения кворума на общем собрании собственников помещений.

Накопленный опыт показал, что социальный статус жилищных услуг как условие жизнеобеспечения населения и чисто коммерческий подход УК, декларирующих получение прибыли как основную цель их деятельности, несовместим, а их организационно-правовая форма в виде ООО с уставным капиталом в 10 тыс. руб. не гарантирует экономической ответственности за целевое и эффективное использование многомиллионных платежей населения и за надлежащее содержание многомиллиардного общего имущества в МКД. По этому поводу весьма убедительно высказался А.С. Панарин: «Ни один народ, ни одна культура не способны выжить, если в качестве господствующего мотива и императива выступает прибыль»¹. Монетизация ЖКХ, сведение социальных, гуманитарных, гигиенических, экологических и ресурсосберегающих целей к извлечению прибыли дало перекосы, которые уже невозможно исправить в рамках жилищного кодекса. Тарифная политика в сфере ЖКХ породила крайний тарифный перекося между коммунальными и жилищными услугами. Если в США соотношение стоимости коммунальных и жилищных услуг составляет 1:1, в Англии – 2:1, то в России от 5:1 до 8:1. Как следствие, обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД влачит жалкое существование. Без ликвидации этого перекося в рамках существующей суммы платежей населения за ЖКУ существует реальная угроза полной деградации сферы жилищных услуг, где уже сегодня наблюдается огромная нехватка и текучесть дворников, слесарей-сантехников, сварщиков, электриков из-за мизерной оплаты, непрестижности и не гигиеничности труда.

Особо обращают на себя правовые коллизии в жилищном законодательстве. Например, в одном месте исполнителем коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды (ОДН) законодатель определяет УК, а в другом месте расшифровывает это понятие таким образом, что УК никак не подпадает под это определение, не будучи обеспечена гарантированным финансированием исполнения данной функции.

3. Практические рекомендации

С учетом выявленных сильных и слабых сторон состояния жилищно-коммунального комплекса города Белгорода, исходя из того, что благополучие сферы ЖКХ является основой семейного, демографического и социально-экономического благополучия, участники Круглого стола рекомендуют:

1. Принять предложение мэра города С.А. Боженова о преобразовании Общественного совета при первом заместителе главы администрации города по вопросам функционирования и развития жилищно-коммунального комплекса города Белгорода (далее – Общественный совет) в постоянно действующую площадку публичного обсуждения проблем развития жилищно-коммунального комплекса. Определить периодичность заседания Общественного совета не реже 1 раза в квартал;

2. Расширить практику реализации партийного проекта ВПП «Единая Россия» – «Управдом», распространив ее на все самоуправляемые территории города.

3. Администрации города, департаменту городского хозяйства администрации города рассмотреть вопрос о расширении полномочий и функций Общественного Совета, в том числе по выработке предложений и рекомендаций, направленных на принятие необходимых мер политического, правового, экономического и организационного характера в сфере управления жилищно-коммунальным комплексом муниципального образования.

4. Общественному совету совместно с департаментом городского хозяйства администрации города в срок до 01.10.2015 года изучить предложения участников круглого стола и подготовить свои предложения в части:

– перехода на поподъездное управление МКД по опыту Германии;

¹ Панарин А.С. Искушение глобализмом. М.: Русский национальный фонд, 2000. – С. 120.

– возврата к расчетам за электропотребление в местах общего пользования по отдельным приборам вместо установленных методов расчета ОДН по общедомовым приборам;

– изменения «зоны ответственности» поставщика энергоресурсов не стеной дома, а прибором учета конечного потребителя (т.е. квартирой);

– устранения тарифных перекосов в оплате коммунальных и жилищных услуг;

– перевода лифтовых услуг из разряда жилищных в коммунальные с учреждением отдельной системы амортизационных отчислений на их модернизацию и замену;

– снятия запрета на проведение капитального ремонта отдельных элементов МКД (кровля, замена лифтов, электропроводка и т.д.);

– снятия ограничения по количеству в доме квартир при выборе непосредственного способа управления МКД.

6. Департаменту городского хозяйства Администрации города совместно с Комитетами по управлению западным и восточным округом:

– совместно с Советами территорий разработать и утвердить в срок до 01.11.2015 года план мероприятий, направленных на пропаганду организации товариществ собственников жилья как эффективного способа самоуправления в многоквартирных домах; провести всесторонний анализ достоинств и недостатков реализованных организационно-правовых форм самоуправления МКД и жилищных (управляющих, сервисных) организаций, разработать дорожную карту по внедрению наиболее перспективных;

– разработать практические рекомендации для Советов самоуправляемых территорий, направленные на активизацию деятельности жителей по самостоятельному обустройству и улучшению содержания территорий по месту их проживания, укреплению платежной дисциплины в сфере оплаты за услуги ЖКХ.

7. Департаменту строительства и архитектуры совместно с департаментом городского хозяйства администрации города продолжить реализацию проекта «Дизайн-код как инструмент в формировании городского фасада» в целях создания единого архитектурно-стилистического и колористического облика улиц города.

8. МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий» в срок до 01.11.2015 года: разработать и утвердить в установленном порядке систему показателей надежности и качества жилищно-коммунальных услуг, используемых для оценки работы жилищных организаций и коммунальных предприятий города, осуществлять мониторинг общественного мнения об их деятельности, ежегодно подводить итоги по указанным показателям и определять рейтинг указанных организаций и предприятий. Разработать и утвердить в установленном порядке систему показателей эффективности и качества деятельности коммунальных служб города, соответствующих муниципальных учреждений и предприятий, осуществлять мониторинг общественного мнения об их деятельности.

9. МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий» совместно с департаментом городского хозяйства администрации города и департаментом строительства и архитектуры администрации города в срок до 01.12.2015 года:

– разработать предложения по внедрению в муниципальную практику формирования городской среды элементов системы «умный дом» и «умный двор».

– разработать типовую концепцию «умный двор» для ее последующего внедрения строительными организациями города при новом строительстве, а также при капитальном ремонте существующих МКД и реконструкции дворовых территорий.

10. Правовому управлению администрации города совместно управлением информации и массовых коммуникаций администрации города расширить масштабы правового просвещения населения по проблемам функционирования жилищно-коммунального комплекса города, ответственности граждан по исполнению возложенных

на них законом обязанностей по содержанию жилья и общего имущества в многоквартирных домах.

11. Управлению информации и массовых коммуникаций администрации города совместно с департаментом городского хозяйства администрации города в срок до 01.01.2016 года:

– разработать информационную брошюру «Капитальный ремонт: вопросы и ответы» в целях повышения информированности населения города о долгосрочной программе капитального ремонта многоквартирных жилых домов и повышения доверия к программе;

– рассмотреть вопрос о внедрении в муниципальную практику технологии «Знак доверия управляющей организации». Предусмотреть механизм общественной оценки управляющих организаций и публичного вручение знака.

12. Департаменту городского хозяйства администрации города совместно с Комитетами по управлению западным и восточным округом в течение IV квартала 2015 года и в 2016 году:

– организовать апробирование на нескольких домах с вертикальной схемой разводки системы отопления схему учета теплопотребления с помощью поквартирных приборов учета, позволяющую значительно снизить удельные затраты энергопотребления на обогрев помещений за счет индивидуального регулирования и персональной оплаты теплопотребления;

– организовать апробирование системы заключения параллельного энергосервисного контракта по осуществлению энергосберегающих мероприятий одновременно на нескольких домах с целью снижения себестоимости работ и оптимизации их кредитования; закрепить и распространить опыт реализации через УК населению ртутьсодержащих энергоэффективных ламп с возвращением залоговой стоимости при сдаче отработавших на демеркуризацию; проработать вопрос с учетом предложений ООО «ТК «Экотранс» о возможности организации раздельного сбора ТКО (ТБО) в домах с мусоропроводами; рассмотреть и дать заключение на предложение ООО «ТК «Экотранс» о внедрении новационной конструкции контейнерных площадок; проработать вопрос обеспечения эффективного взаимодействия территориальных округов с председателями Советов МКД на постоянной организационной основе.

13. Департаменту городского хозяйства администрации города совместно с ГУП «Белводоканал» рекомендовать использовать имеющееся альтернативное техническое решение по модернизации главной насосной станции (ГНС), которое позволит до трех раз снизить капитальные затраты на строительство нового здания (патент РФ №107195).

14. Строительным организациям совместно с департаментом строительства и архитектуры администрации города проработать вопросы в срок до 01.01.2016 года:

– внедрения немецкой схемы электроснабжения МКД с установкой индивидуальных поквартирных приборов учета на вводе в здание;

– внедрения на домах с вертикальной разводкой системы централизованного теплоснабжения поквартирных приборов учета теплопотребления.

15. Коммунальным предприятиям совместно с департаментом городского хозяйства в срок до 01.01.2016 года изучить и начать внедрять международной и отечественный опыт прокладки водоводов и теплотрасс трубопроводами из чугуна с шаровидным графитом.

Участники круглого стола выражают уверенность в том, что реализация идей, заложенных в настоящих Рекомендациях, будет способствовать дальнейшему росту уровня и качества жизни населения города, реализации стратегической задачи превращения Белгорода в город, удобный для жизни.

МУНИЦИПАЛЬНАЯ ХРОНИКА

4 апреля 2015 г. В рамках общегородского субботника мэр Белгорода С.А.Боженков, председатель Совета депутатов города С.Н. Глаголев, депутаты Белгородской областной Думы и горсовета, ветераны войны и представители молодежных организаций приняли участие в акции «Дерево Памяти». В парке Памяти Белгорода высадили деревья в честь горожан, не вернувшихся с войны

10 апреля 2015 г. По итогам 2014 года Белгород занял первое место по результатам оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления.

14 апреля 2015 г. На территории храма Серафима Саровского на ул. Корочанской открылся памятник этому святому. Также в этом месте установлен крест-камень хачкар в знак многовековой дружбы между Россией и Арменией.

16 апреля 2015 г. Состоялось заседание депутатской группы Западного округа города Белгорода в Белгородской государственной универсальной научной библиотеке. Основным вопросом повестки дня стал отчет руководителя комитета по управлению округом А.В. Морозова о работе за 2014 год и планах на 2015 год, а также пере выборы председателя и заместителя председателя депутатской группы.

21 апреля 2015 г. Состоялось расширенное заседание президиума Белгородского городского земства в администрации города Белгорода. Председатель Земства Н.В. Перестенко проинформировал участников и приглашенных о реализации инициатив, предложенных БГООС «Белгородское Городское Земство».

22 апреля 2015 г. Состоялись публичные слушания, на них были озвучены итоги исполнения бюджета городского округа «Город Белгород» за 2014 год. С информацией выступил заместитель руководителя комитета финансов и бюджетных отношений администрации города Белгорода С. Ф. Рулева.

24 апреля 2015 г. Был издан новый сборник статистической информации «Путеводитель по городу в цифрах. Белгород 2014» Представленные в сборнике данные систематизированы на основе статистических оперативных отчетов структурных подразделений администрации города Белгорода за 2014 год и информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. Приведенные в путеводителе показатели муниципальной статистики отражают общую информацию о городском округе «Город Белгород», основные социально-экономические индикаторы развития города в 2013 и 2014 годах, уровень жизни населения.

28 апреля 2015 г. Состоялась сессия Совета депутатов города Белгорода. Основным вопросом повестки дня было исполнение бюджета городского округа «Город Белгород» за первый квартал 2015 года. Кроме того, был рассмотрен вопрос об утверждении Порядка проведения осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов.

5 мая 2015 г. В рамках IV съезда Союза городов воинской славы России состоялся Всероссийский патриотический форум, участниками которого стали ветераны Великой Отечественной войны, представители молодежных организаций, кадеты и

военнослужащие. На открытии форума выступил председатель Союза городов воинской славы, мэр Белгорода С.А. Боженков.

6 мая 2015 г. Мэр города Белгорода С.А. Боженков принял участие в старте общероссийской патриотической акции «Эстафета вечного огня». В Москве в рамках празднования 70-й годовщины Победы в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов стартовала Всероссийская патриотическая акция «Эстафета вечного огня». Ее организатором выступает Союз городов воинской славы, председателем которой является мэр города Белгорода С.А. Боженков.

9 мая 2015 г. Белгород отмечал 70-летие победы в Великой Отечественной войне. Утром на Соборной площади состоялись традиционная акция «Волна Памяти», где белгородцы возложением цветов к Мемориальному комплексу «Скорбящая мать» отдали дань памяти погибшим в годы Великой Отечественной войны.

26 мая 2015 г. Состоялась XXII сессия Совета депутатов города Белгорода пятого созыва. Основным вопросом повестки дня стало исполнение бюджета городского округа «Город Белгород» за 2014 год. Кроме того, были рассмотрены вопросы об установке на территории города Белгорода мемориала «Горожанам, не вернувшимся с войны».

2 июня 2015 г. В Белгородском государственном институте искусств и культуры под председательством заместителя главы администрации города Белгорода по внутренней и кадровой политике О.И. Медведевой состоялся круглый стол, в ходе которого обсуждались вопросы развития солидарного общества на территории города Белгорода.

10 июня 2015 г. В пресс-центре информационного агентства «Интерфакс-Центр» в Белгороде состоялась пресс-конференция главы администрации Белгорода С.А. Боженкова. Тема пресс-конференции: «Белгород – город, удобный для жизни».

23 июня 2015 г. Состоялось заседание постоянных комиссий Совета депутатов города Белгорода. В ходе работы был рассмотрен ряд вопросов, среди которых участники заседания обсудили вопрос об установлении размера дотации на удешевление горячего питания для льготной категории учащихся муниципальных общеобразовательных учреждений города Белгорода. С информацией по данному вопросу выступил начальник департамента образования, культуры, спорта и молодежной политики А.А. Мухартов.

30 июня 2015 г. В поселке Прохоровка состоялась Первая конференция по развитию территориального общественного самоуправления на территории Белгородской области. Конференция проходила под эгидой Ассоциации «Совет муниципальных образований». В мероприятии приняли участие более четырехсот участников, представляющих муниципальные образования Белгородской области. Белгород был представлен делегацией лучших председателей ТОС.

8 июля 2015 г. В Белгороде прошли публичные слушания, на которых обсудили внесение изменений в Устав городского округа «Город Белгород». В заседании приняли участие заместитель председателя Совета депутатов города Белгорода Л.Н. Гончарова, депутаты Совета депутатов города Белгорода, заместитель главы администрации города по внутренней и кадровой политике О.И. Медведева, а также представители общественности. Внесение изменений продиктовано необходимостью приведения Устава в соответствие с новыми нормами федерального законодательства.

13 июля 2015 г. Состоялось заседание постоянной комиссии Совета депутатов города Белгорода по градостроительству и развитию городского хозяйства.

20 июля 2015 г. Согласно проведенному исследованию агентства «Городские проекты» город Белгород находится на пятом месте в рейтинге городов России. Агентство провело большое исследование и выяснило, в каких российских городах хорошо жить. Анализировали, прежде всего, «активность» города. Для этого авторы исследования определили ряд факторов, разбили их на три больших группы и принялись оценивать положение дел в том или ином городе, исходя из статистических показателей: экономических, социальных и культурно-туристических. Города оценивались и сравнивались не только по таким распространенным критериям, как уровень средней зарплаты и уровень рождаемости. Применялись и более экзотические – например, срок пребывания мэра у власти, количество студентов в городе и число посетителей культурных заведений.

22 июля 2015 г. Состоялась двадцать пятая сессия Совета депутатов города Белгорода пятого созыва, основной вопрос повестки дня: обсуждение присвоения звания «Почетный гражданин города Белгорода».

31 июля – 1 августа 2015 г. Мэр Белгорода С.А. Боженков принял участие в конгрессе местных властей Евразии. Конгресс Евразийского регионального отделения Всемирной организации «Объединенные города и местные власти» прошел в Казани. Мероприятие прошло в Казанской ратуше. Основная тема конгресса – «Местные решения для глобального развития: навстречу Евразийской интеграции». Заседание направлено на укрепление евразийского сотрудничества и повышение сплоченности и единства евразийского геополитического региона, повышение потенциала и вовлеченности местных властей в процессы принятия глобальных решений.

12 августа 2015 г. В Белгороде состоялся круглый стол на тему «Жилищно-коммунальный комплекс города: достижения и проблемы». В заседании приняли участие депутаты горсовета, представители жилищно-коммунальной сферы, ученые. Основными вопросами для обсуждения стали: состояние и перспективы жилищно-коммунального комплекса города, проблемы реформирования ЖКХ, реализация на территории города Белгорода партийного проекта «Управдом», партнерские отношения в системе реформирования жилищно-коммунального комплекса, практика участия населения в благоустройстве придомовых территорий в округе № 17 и практика работы ТОС жилого дома № 47, проблемы повышения энергоэффективности жилищно-коммунального комплекса на современном этапе и проблемы качественного водоснабжения населения города Белгорода и др.

Издательство «КОНСТАНТА»
308023, г. Белгород, ул. Менделеева, 6

Отпечатано в типографии «КОНСТАНТА»
г. Белгород, ул. Менделеева, 6. Тел./факс (4722) 300-720

Тираж 500 экз. Заказ 23010