

Вольфсон Эдуард Николаевич

к. филос.н., доцент,

профессор кафедры

государственного и муниципального управления

ven.gimi@kuzstu.ru

Золотухин Федор Евгеньевич

ст. гр. МУб-151

ФГБОУ ВО «Кузбасский государственный

технический университет им. Т.Ф. Горбачева»,

г. Кемерово

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖКХ И РОЛЬ В ИХ РЕШЕНИИ ОРГАНОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

***Аннотация.** В статье рассматриваются актуальные проблемы жилищно-коммунального хозяйства, которое представляет собой сложный комплекс различных систем жизнеобеспечения населения на территории муниципального образования. Показана регулирующая и контролирующая роль органов местного самоуправления, которые выступают посредниками между поставщиками и потребителями услуг*

***Ключевые слова.** Органы местного самоуправления, жилищно-коммунальный комплекс, поставщики и потребители коммунальных услуг, ресурсноснабжающие организации, управление многоквартирным домом.*

Сегодня ЖКХ - это новый перспективный рынок. Ниша, которая до недавнего времени не использовалась для коммерческих инвестиций. При соответствующем нормативно-правовом обеспечении отрасль способна стать одной из самых стабильных, с низким уровнем риска и относительно высокой рентабельностью. В связи с реализацией реформы ЖКХ появилась надежда на позитивные перемены.

Вступление в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации коренным образом изменило систему правоотношений между органами власти, населением и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Ранее все ответственные решения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством, принимали органы власти. Сегодня появились такие институты как институт собственников помещений, управляющих компаний. Возникли и новые экономические взаимоотношения между ними.

Удовлетворение запросов всех слоев населения и социальных групп, а значит, и успех реформы ЖКХ, невозможны без взаимного диалога населения, органов власти и представителей бизнеса. В основе этого диалога должны лежать знания современного законодательства, анализ имеющегося опыта по реформированию ЖКХ и уважение к правам и обязанностям всех участников процесса реформирования.

Жилищно-коммунальное хозяйство - комплекс подотраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

В состав жилищного хозяйства входят, прежде всего, жилые и нежилые здания с сетью эксплуатирующих и обслуживающих их предприятий и организаций. Коммунальный комплекс ЖКХ включает в себя системы инженерного обеспечения поселений (электроэнергия, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведение) и общегородское коммунальное хозяйство (дороги, благоустройство и озеленение территории, вывоз и переработка бытовых отходов и ряд других хозяйств).

К инженерному обеспечению поселений относятся такие ресурсы, как электроэнергия, тепло, газ, вода. Ресурсоснабжающими организациями в системе ЖКК являются организации, поставляющие данные ресурсы потребителям через присоединенные сети, а также оказывающие услуги по водоотведению.

Потребителями этих ресурсов на территории муниципального образования являются предприятия, учреждения, организации всех форм собственности и граждане.

Отношения между ресурсоснабжающими организациями и потребителями ресурсов регулируются нормами Гражданского кодекса РФ, определяющими правила заключения договоров энергоснабжения, и распространяются на поставки ресурсов, как юридическим лицам, так и

гражданам. Во многих городах между ресурсоснабжающими организациями и конечными потребителями ресурсов стоят муниципальные предприятия, ведающие распределительными внутриквартальными и внутридомовыми сетями и сооружениями. Они действуют на основе договоров с конечными потребителями и ресурсоснабжающими организациями, выступая в роли перепродавцов ресурсов, собирают с населения и других конечных потребителей плату за ресурсы и расплачиваются с поставщиками.

За последние 15 лет Администрацией города Кемерово проведена большая работа по модернизации сферы Жилищно-коммунального хозяйства. Меры, принимаемые для повышения качества предоставления ЖКУ, приносят положительные результаты, но необходимо признать, что улучшения идут медленно, а вопросов и задач требующих решения по-прежнему много.

Принципиального решения требуют вопросы высокого износа основных фондов коммунальной инфраструктуры и низкого качества обслуживания многоквартирных домов, что соответственно влечет падение качества и комфорта проживания в них граждан. Безусловно имеется положительный эффект от деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ, за счет средств которого и средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации в основном и осуществляется капитальный ремонт многоквартирных домов. Вместе с тем такой капитальный ремонт осуществляется в минимально-необходимых объемах. При этом зачастую не ставится задача повышения уровня эффективности использования ресурсов, снижения потерь и повышения уровня благоустройства дома при проведении его ремонта. В результате отремонтированные многоквартирные дома не соответствуют современным требованиям.

Для многих горожан комфорт в быту неразрывно связан со сферой ЖКХ. Уровень такого комфорта и защищенности здоровья горожан, сегодня напрямую зависит от качества предоставляемых услуг десятками частных управляющих компаний.

Проведенный анализ поступивших обращений граждан в Администрацию города, в Общественную палату Кемеровской области за 2017 год, позволил сделать вывод, что наибольшая доля вопросов приходится на вопросы по текущему ремонту, это состояние подъездов, кровли, коммуникаций, содержание и благоустройство дворовой территории.

Вопросы, связанные с оплатой за жилое помещение, в виду недостаточной открытости и непрозрачности произведенных начислений за ЖКУ, в том числе по перерасчетам за отопление и горячее водоснабжение.

Абсолютно очевидно, что организовать работу коммунальных предприятий полностью на коммерческой основе невозможно. Его основу составляют отрасли, ориентированные на достижение неэкономических целей.

Главной целью должно быть улучшение качества обслуживания населения, наиболее полный учет его потребностей и уже посредством этого: улучшение финансовых показателей работы предприятий.

В настоящее время в г. Кемерово преобладает управление многоквартирными домами частными организациями, в которых отсутствует пообъектное управление. Хозяиствующие субъекты ориентируются на минимальный стандартный набор услуг по содержанию дома, стремятся решать краткосрочные задачи, не имеют достаточных стимулов к ресурсосбережению. В свою очередь, большую часть вновь образованных компаний составляют малые предприятия, имеющие слабую материально-техническую базу и финансовую устойчивость.

При этом, несмотря на достаточно широкие инструменты воздействия на частные управляющие организации, возможности органов власти контролировать их деятельность достаточно ограничены. Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, т.к. они работают на основании лицензии. В итоге жилищные инспекции могут проверять только соблюдение лицензионных требований, перечень которых крайне мал.

Начиная с 2004 г. Жилищным кодексом РФ определены три способа управления многоквартирными домами, которые остаются неизменными по настоящее время:

- непосредственное управление (количество квартир в МКД – не более 30),
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией. [1, ст.161]

Согласно отраслевой статистике, наиболее распространенным способом управления МКД является управление управляющей организацией (данный способ выбирают на общих собраниях, проводимых в различных городах, примерно в 90% случаях). [2, с.182] В настоящее время, значительная доля управляющих организаций в муниципальных образованиях, в том числе и в Кемерово – это коммерческие организации, уставной целью деятельности которых является получение прибыли.

Однако, финансовое состояние данных организаций не является устойчивым, что подтверждают данные, полученные в результате анализа состояния ЖКХ в г. Кемерово. Дебиторская задолженность в структуре активов у крупных управляющих компаний ежегодно составляет более 80% (ООО УК «Жилищный трест Кировского района» - 98,3% (350 домов), ООО «УК «Жилищник» 88,3% (192 дома), ООО УК «Радуга» 90,7% (170 домов), ООО «Южный» 91,9%(156 домов) и др.) [4].

Роль органов местного самоуправления на сегодняшний день заключается только в исполнении полномочий организационного плана, а также в реализации следующих муниципальных программ: «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово» на 2015 – 2020 годы»; «Жилищная и социальная инфраструктура города Кемерово» на 2015 - 2019 годы»; «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово» на 2015 – 2019 годы»; «Переселение граждан

города Кемерово из домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» на 2013 – 2017 годы». [5].

В структуре расходов бюджета на ЖКХ наибольшая доля приходится на коммунальные расходы и составляет ежегодно более 65%, наибольшая часть которых – это расходы на дотирование ресурсоснабжающих организаций. Т.е. те расходы, которые сложились в результате применения мер социальной поддержки населению при оплате ими коммунальных услуг.[3,4,5]

Состояние ЖКХ в Кемерово в целом характеризуется положительной динамикой основных показателей, характеризующих развитие отрасли:

- ежегодно в г. Кемерово вводится более 200 тыс. кв.м. многоквартирных жилых домов. В 2017г. введено 291,2 тыс. кв.м.2 многоквартирных жилых домов, что на 81,8 тыс. кв.м. или на 40 % больше, чем в 2012г.;

- удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в 2016-2017гг. составил 0,1% и значительно сократился по сравнению с 2012-2013гг. (1,9%);

- полностью отремонтирована уличная газовая сеть.

Однако, несмотря на проводимую органами власти работу, имеют место следующие проблемы, препятствующие развитию отрасли в городе:

- значительная доля расходов бюджета города на дотирование ресурсоснабжающих организаций;

- низкая эффективность деятельности управляющих компаний и ТСЖ;

- многочисленные административные правонарушения со стороны управляющих компаний;

- несистемность работы с обращениями граждан по вопросам ЖКХ;

- ежегодно износ уличной канализационной и водопроводной сетей составляет более 40%.

При этом муниципальные образования испытывают серьезные затруднения из-за отсутствия реальных финансовых возможностей для решения этих проблем, но и достаточных возможностей по организации надлежащего контроля и регулирования в данной сфере.

Решить данные проблемы представляется возможным только совершенствованием системы управления ЖКХ в г. Кемерово. Одним из направлений совершенствования является создание муниципального бюджетного учреждения, выполняющего функции управляющей компании. Создание МБУ «Муниципальная управляющая компания» города Кемерово позволит обеспечить:

- систематизацию работы с обращениями граждан по вопросам предоставления ЖКУ;
- положительную динамику показателей деятельности учреждения;
- максимальную открытость и прозрачность деятельности учреждения;
- повышения качества ЖКУ. [6]

Опыт других муниципальных образований является положительным: имеется практика создания как муниципальных учреждений и предприятий, так и организаций в форме ООО и ОАО со 100%-ной долей акций у муниципального образования (МУП «Муниципальная управляющая компания» (г. Березовский Кемеровской области), МУП «Муниципальная управляющая компания Красноярская», муниципальное предприятие «Муниципальная управляющая компания «Правобережная» (г. Красноярск), МУП г. Рыбинск «Управляющая компания «Муниципальная», ГБУ «Жилищник» районов города Москвы, ОАО «Жилищник» (г. Смоленск), ООО «Муниципальная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства Кировского района» (г. Волгоград) и др.). Также имеется практика создания управляющих организаций, единственным учредителем которых являются муниципальные учреждения или предприятия: ООО «Чайковская муниципальная управляющая компания» в г. Чайковский Пермского края (учредитель – МУП Чайковского городского поселения «Чайковский коммунальные тепловые сети»), ООО «Управляющая компания Кемеровского района» (учредитель – МУП «Жилищно-коммунальное управление Кемеровского района») и др. [7]

Особенно интенсивно эта работа ведется в муниципальных образованиях г. Москвы. Так, если в 2014 г. на территории г.Москвы было создано 36 ГБУ «Жилищник» районов города, то на конец 2017г. их количество составило 127..

Увеличивается не только количество таких учреждений, но и количество домов, находящихся в их управлении. Так, за 3 года деятельности муниципальным предприятием «Муниципальная управляющая компания Красноярская» набрано в управление 245 домов общей площадью более 1млн.м², тогда как на момент начала реализации проекта было всего 19 домов общей площадью 84,9 тыс.м². Отдельно стоит отметить рост стоимости активов: с 83108 рублей в 2014 году до 188445 рублей на конец 2016 года, тогда как активы управляющих компаний г.Кемерово на данный момент с каждым годом становятся все меньше, либо же имеют незначительный прирост стоимости.

Эффект от создания «Муниципального бюджетного учреждения с функциями управляющей компании», заключается в следующем:

1. Усиление контроля и ответственности в сфере предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг ЖКХ со стороны Администрации города.
2. Обеспечение положительного финансового результата (поскольку некоммерческое учреждение имеет льготное налогообложение) сэкономленные средства могут быть направлены на закупку техники, реализацию программ по энергосбережению, благоустройство и озеленение дворовых территорий, и пр. работы направленные на улучшение качества жизни горожан.
3. Осуществление финансового контроля над расходованием средств полученных за ЖКУ от граждан (частных лиц), а так же коммерческих организаций, чьи помещения располагаются в МКД.

4. Осуществление контроля над расходованием и эффективностью использования средств, предоставляемых в виде субсидий Администрацией города на обслуживание малоэтажных жилых домов.

5. Контроль учета потребленных коммунальных ресурсов, на которые предоставляются субсидии Администрацией города.

6. Внедрение единой формы договора управления многоквартирным домом.

7. Систематизация работы с обращениями граждан по вопросам ЖКХ.[8]

Таким образом, создание «Муниципального бюджетного учреждения с функциями управляющей компании» обеспечит надежное, безопасное и качественное предоставление жилищных, коммунальных и прочих услуг, включая управление многоквартирными домами, а также благоустройство территорий и содержание объектов коммунальной инфраструктуры.

Для создания МБУ «Муниципальная управляющая компания» города Кемерово необходимо не более 1,5 млн. руб. на приобретение организационной техники и мебели, инвентаря для работников и оплату текущих расходов. Для осуществления деятельности данной организации могут быть использованы помещения, находящиеся в муниципальной собственности г. Кемерово. В качестве источника финансирования предлагается использовать средства резервного фонда местного бюджета.

Срок окупаемости зависит от ежемесячного дохода на 1 м², который в свою очередь зависит от технических характеристик дома и его территории. Оптимальный срок окупаемости управляющей организации – 10 мес.

Список использованных источников:

1. Российская Федерация. Кодексы. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст] : [от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2017)] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1), ст. 14.

2. Кирсанов, С.А. Повышение эффективности предоставления жилищных и коммунальных услуг в России [Текст] / С.А. Кирсанов, С.П. Кюрджиев, В.И. Хрипун. - Ростов-на-Дону : Издательство ЮРИФ РАНХИГС, 2013. – 279 с.

3. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29 мая 2015г. №410 «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2014 год» // Приложение «Официально» к газете «Кемерово». – 2015. - №43.

4. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27 мая 2016г. №493 «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2015 год» // СПС Консультант Плюс.

5. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 26 мая 2017 г. №69 «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2016 год» // СПС Консультант Плюс.

6. Выявление проблем и перспектив развития жилищно-коммунального хозяйства в г. Арсеньеве [Текст] / Л. В. Переверзева [и др.] // Проблемы и перспективы экономики и управления: материалы II междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, июнь 2013 г.). – СПб.: Реноме, 2013. – С. 141-143.

7. Федеральная налоговая служба – URL :<https://egrul.nalog.ru/>.