Ю.Х. Лукманов,
Председатель Жилищного комитета
Правительства Санкт-Петербурга,
доктор экономических наук

ПРОБЛЕМЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА (на опыте Санкт-Петербурга)

Жилищный сектор является узловым элементом хозяйства любой страны, поскольку в нем отражаются и переплетаются важнейшие социально-экономические связи макро- и микроуровней экономики. Но в РФ сегодня по ключевым параметрам он серьезно уступает многим странам. Крайне болезненная и в прошлом жилищная проблема за годы реформ еще более обострилась, так как, во-первых, в результате резкого сокращения бюджетного финансирования снизились объемы нового строительства жилья, во-вторых, оказалось необходимым обустройство военнослужащих, вынужденных переселенцев и беженцев из стран СНГ, в-третьих, жилой фонд понес существенные потери из-за ветхости зданий, стихийных бедствий, пожаров и т. д.

Острота жилищной проблемы была в какой-то мере снижена бесплатной приватизацией примерно половины государственного и муниципального жилья, что позволило определенной части граждан решать свои жилищные и материальные проблемы через обмен, куплю-продажу, сдачу в аренду, наследование жилых помещений.

Однако низкая платежеспособность преобладающей части населения, высокие цены на жилье, дорогие кредиты при практическом отсутствии в стране надежной системы долгосрочного кредитования – все это продолжает обострять жилищную проблему, усиливает необходимость стимулирования инвестиционной активности в жилищном секторе, особенно в условиях глубокого мирового экономического кризиса, затрагивающего и этот сектор.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга не является исключением из общей ситуации в стране.

Следствием долгое время существовавшего в этой сфере монополизма государственных жилищно-коммунальных организаций стали низкое качество предостав-

ляемых жилищных и коммунальных услуг, отсутствие конкуренции, неэффективное управление ЖКХ. До введения в действие Жилищного кодекса РФ единственным способом управления, которые могли выбрать собственники помещений, было управление домом путем создания товариществ и тому подобных структур.

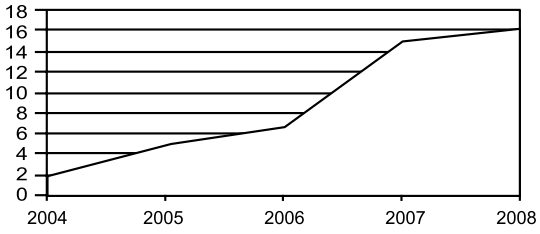
В сложившейся ситуации разработка и реализация системных мероприятий по реформированию ЖКХ города явились приоритетными задачами Правительства Санкт-Петербурга, которое в марте 2004 года утвердило Концепцию реформирования городского хозяйства до 2010 г.

К 2008 году система управления жилищным фондом Санкт-Петербурга была кардинально преобразована на основе ее демонополизации. Собственники помещений в 18412 домах (91,4% от общего количества многоквартирных домов) выбрали способ самостоятельного управления домами.

Количество домов, в которых созданы товарищества собственников жилья (ТСЖ) с 2003 по 2008 г. увеличилось в 4,8 раза, с 509 до 2469. Услуги по управлению многоквартирными домами осуществляют 24 организации «Жилкомсервис» со 100% государственным участием, 21 – с 20% участием города в уставном капитале, 60 частных управляющих и эксплуатационных организаций. На рынок управляющих компаний, кроме отечественных фирм, пришли и фирмы с иностранным капиталом. Так, управляющая компания «Сити-Сервис» (Литовская Республика) управляет двумястами многоквартирными домами и вносит около 10 млн руб. инвестиций в ЖКХ города. Устойчивая система управления многоквартирными домами способствует становлению комфортной социальной среды, улучшению качества жизни населения.

Вместе с тем из более чем 20 тыс. многоквартирных домов значительная часть требует капитального ремонта, в том числе инженерных систем. Соответственно (как видно из диаграммы), быстро растут бюджетные расходы на ремонт.

Объем бюджетных средств, выделяемых на капитальный ремонт многоквартирных домов в Санкт-Петербурге (млрд руб.)



До сих пор значительна доля домов старой постройки (до 1917 года). Их в городе более 3 тыс., или 16,5% всех домов (с площадью более 8 млн кв. м). Современные панельные и кирпичные многоквартирные дома, которых более 4 тыс., составляют около 23% общего количества домов, их общая площадь более 28 млн кв. м.

С Фондом содействия реформированию ЖКХ 3 сентября 2008 г. Санкт-Петербургом с этой целью подписано специальное соглашение на период 2008 – 2011 гг. для проведения капитального ремонта многоквартирных домов и расселения аварийного жилищного фонда (из средств Фонда планируется выделить 8 млрд руб.).

Особое место в ряду проблем, находящихся в настоящее время под особым контролем Правительства Санкт-Петербурга, занимает проблема ресурсоснабжения многоквартирных домов, переданных в управление собственников жилья, управляющих организаций, созданных ТСЖ. Одной из важнейших задач в этой связи является установление договорных отношений между управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК, ЖК и ресурсоснабжающими организациями.

Мониторинг ситуации, ежемесячно проводимый Жилищным комитетом на основании сведений районных администраций, показывает, что количество прямых договоров ресурснабжения неуклонно растет. В настоящее время в городе заключено уже более 70% от необходимого количества договоров

на теплоснабжение и более 60% – договоров по водоснабжению.

Приоритетным направлением энергосбережения в жилищно-коммунальной сфере становится экономия тепловой энергии. С этой целью в 2008–2009 гг. Жилищным комитетом была сформирована адресная программа оснащения многоквартирных домов узлами учета тепловой энергии, предусмотревшая установку 3402 узлов учета, в том числе за счет средств бюджета Санкт-Петербурга – 2184. Созданы условия и для привлечения дополнительных инвестиционных средств на оснащение общедомовыми узлами учета тепловой энергии многоквартирных домов. Разработаны: временная методика расчета экономической эффективности внедрения общедомовых узлов учета тепловой энергии; механизм возврата денежных средств; типовой договор на оснащение узлами учета; предложения по обеспечению тепловой энергией многоквартирных домов за счет средств инвесторов. Общая сумма экономии тепловой энергии от установки таких узлов в 2007–2008 гг. составила 352,8 млн руб.

Этот опыт Санкт-Петербурга не раз обсуждался на семинарах с участием представителей различных регионов России. Ежегодно в декабре в Санкт-Петербурге проходит международная специализированная выставка и конференция «ЖКХ России» для оценки хода реформ в жилищно-коммунальной сфере и выявления перспектив совершенствования системы управления жилищным фондом и повышения эффективности инвестиционного сотрудничества с целью разработки долгосрочных взаимовыгодных инвестиционных программ. В декабре 2007 г. был заключен договор о сотрудничестве между Жилищным комитетом Санкт-Петербурга и предприятиями Республики Беларусь в рамках программы по реконструкции и модернизации лифтов и установки узлов учета тепловой энергии в многоквартирных жилых домах. Договор послужил основой для инвестиционного проекта, подготовленного белорусским предприятием ООО «Термо-К», заводом «Могилевлифтмаш» для замены устаревших лифтов и модернизации узлов действующих лифтовых механизмов.

Санкт-Петербург, как один из первопроходцев в реформировании ЖКХ, открыт для дальнейшего взаимовыгодного сотрудничества в этой области со всеми регионами РФ и регионами других стран СНГ.

Ключевые слова: «реформирование», «инвестиционные средства», «инвестиционная активность», «инвестиционное сотрудничество».

Литература:

Рыбаков Ф.Ф. Экономика Санкт-Петербурга. Прошлое, настоящее, будущее. СПб, Гидрометеоиздат, 2000.

Государство и отрасли инфраструктуры в современной рыночной экономике. М., Наука, 2001.

Лукманов Ю.Х. Региональный менеджмент инвестиций. СПб, «Наука», 2003.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, № 188-ФЗ.