

## ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЯКУТСК»: КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Соломонов М.П., Апросимова С.А.

*Научно-исследовательский институт региональной экономики Севера ФГАОУ ВПО Северо-Восточной федеральный университет им. М.К. Аммосова, Якутск, Россия (678007, Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул. Петровского, 2, e-mail: slmnvm@mail.ru*

Рассмотрены ключевые проблемы характерные для жилищно-коммунального хозяйства городского округа г. Якутск, как одного из наиболее сложных как в техническом, так и в экономическом аспектах. Отмечено, что в научной литературе до последнего времени не было точного определения понятия жилищно-коммунального хозяйства. Предложено методологическое определение данного термина, с учетом, что отрасль ЖКХ является отраслью экономики местного самоуправления. Авторами проанализированы некоторые тенденции изменения жилищного фонда по Республике Саха (Якутия) за последние годы, а также определены особенности, характерные для городского округа. В частности, отмечен высокий уровень урбанизации городского округа и недостаточность жилищного фонда. В статье обоснованы рекомендации по приоритетным направлениям финансирования отрасли в целом.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, теплоснабжение, водоснабжение, жилищный фонд.

## CITY DISTRICT "YAKUTSK": KEY ISSUES AND PUBLIC HOUSING URBAN

Solomonov M.P., Aprosimova S.A.

*Research Institute of Regional Economy of the North, North-Eastern Federal University*

Key problems characteristic for housing and communal services of the city district Yakutsk, as one of the most difficult both in technical, and in economic aspects are considered. It is noted that in scientific literature until recently there was no exact definition of concept of housing and communal services. Methodological definition of this term is offered, taking into account that the housing and utilities sector is branch of economy of local government. Authors analysed some tendencies of change of housing stock on the Republic of Sakha (Yakutia) in recent years, and also features, characteristic for the city district are defined. In particular, the high urban saturation of the city district and insufficiency of housing stock is noted. In article recommendations about the priority directions of financing of branch as a whole are proved.

Keywords: housing and communal services, heat supply, water supply, housing stock.

Отсутствие четкой научно-методологической основы реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) [1, с.4], особенно на региональном уровне [8, с.30-32.], а также анализ целей управления ЖКХ, выявляет расплывчатость конкретной цели реформирования отрасли, которое ведет к стратегическим ошибкам и к крайнему замедлению хода реформ. В научной литературе до последнего времени не было точного определения понятия жилищно-коммунального хозяйства.

Обзор федерального законодательства, относящегося к жилищно-коммунальному хозяйству с начала рыночных реформ, позволяет делать вывод о том, что только с принятием федерального закона с 2005 г. «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» началось формирование рыночного отечественного законодательства в отрасли ЖКХ. В данном законе введены такие понятия как организация коммунального комплекса, система коммунальной инфраструктуры и т.д. При этом в законодательстве четко оговаривается, что организации коммунального комплекса в

основном, а системы коммунальной инфраструктуры исключительно существуют в пределах муниципального образования и являются компетенцией местной власти.

Представляется целесообразным, исходя из складывающегося рыночного законодательства России, памятуя о том, что ЖКХ является отраслью экономики местного самоуправления, определить:

жилищно-коммунальное хозяйство - это отрасль экономики местного самоуправления, включающая в себя комплекс экономических отношений, возникающих в ходе предоставления организациями коммунального комплекса услуг собственникам жилых, производственных помещений, главная задача которых, предоставление качественных жилищно-коммунальных услуг.

По определению Коробко В.И. «городское хозяйство – хозяйственная деятельность городского округа в целях удовлетворения коллективных, общественных и духовных потребностей населения». В понятие «коллективные потребности» населения включают: жилищно-коммунальное хозяйство, безопасность населения, образование, здравоохранение, социальную защиту, занятость и т.д.» [5, с.5]. На практике всегда встает вопрос, где заканчивается сфера деятельности организаций электроэнергетики и начинается сфера деятельности организаций коммунального комплекса, считается ли организацией ЖКХ организация, сферой деятельности которого является общественный транспорт, дорожные работы, работы по благоустройству территорий, содержанию кладбищ, освещению улиц и т.д. Представляется целесообразным последние отнести к понятию городского хозяйства. Соответственно, подотраслями ЖКХ являются: теплоснабжение, в т.ч. электроэнергетика в части комбинированной выработки электроэнергии и теплоэнергии, газоснабжение в части обеспечения бытовых нужд населения, водоснабжение, водоотведение и жилищные услуги, также включающие в себя утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов (ТБО), а основным субъектом ЖКХ и городского хозяйства помимо объектов и сооружений бюджетных и коммерческих организаций является жилищный фонд, динамика показателей которого за период с 2000 по 2012 гг. приведена в табл. 1 [4, с.10].

Таблица 1

### Динамика показателей жилищного фонда по ГО "ГОРОД ЯКУТСК"

(общая площадь жилых помещений на конец года; тысяч квадратных метров)

	Весь жилищный фонд						
	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Всего по республике	17990,3	18794,9	18902,8	19137,3	19341,0	19488,3	19750,0
Рост площадей жилых помещений по республике в %% 2000 г.	<b>100</b>	<b>104,5</b>	<b>105,1</b>	<b>106,4</b>	<b>107,5</b>	<b>108,3</b>	<b>109,8</b>
г.Якутск с п.т.	3852,7	4675,4	4769,9	4920,5	5119,7	5236,0	5417,6

г. Якутск в %% от республиканского фонда	21,4	24,9	25,2	25,7	26,5	26,9	27,4
г.Якутск городской	3735,4	4460,7	4551,6	4697,2	4891,2	5002,1	5178,5
в городе в %% к 2000 году	100	119,4	121,9	125,7	130,9	133,9	138,4
г.Якутск сельский	117,3	214,7	218,3	223,3	228,5	233,9	239,1
на селе в %% к 2000 году	100	183,1	186,1	190,4	194,8	199,4	203,8
г. Якутск в целом в %% от 2000 г.	100	121,4	123,8	127,7	132,9	135,9	140,6
Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м <sup>2</sup> в г. Якутске	15,9	16,8	16,8	16,7	16,9	17,5	17,2
Увеличение в %% площадей жилых помещений, приходящихся на 1 жителя от 2000 г.	100	105,3	105,9	107,4	107,4	108,5	108,2

Если в республике жилой фонд за 12 лет увеличился на 9,8 %, то по ГО «ГОРОД ЯКУТСК» на 40,6 %, при этом в сельской местности ГО жилой фонд удвоился, а в целом в ГО располагается 27,4% республиканского жилого фонда. При этом увеличение площадей жилых помещений на одного жителя выросло всего на 8,2 %. Это показывает высокий уровень урбанизации и, что предложение жилищного строительства отстает от спроса на жилье, о чем свидетельствует постоянный рост стоимости одного квадратного метра жилой площади.

В Республике Саха (Якутия) реализуется две государственные программы [2, 3], касающиеся ЖКХ, согласно которым прогнозируется ввод жилья при интенсивном варианте к 2016 г. 570 000 м<sup>2</sup>, а к 2020 г. 1 000 000 м<sup>2</sup>. Данные в табл. 1 показывают, что в среднем по республике вводится 136 000 м<sup>2</sup> в год, из которого 126 000 м<sup>2</sup> строилось в ГО «ГОРОД ЯКУТСК». Следовательно в городе будет вводиться ежегодно порядка 500 000 м<sup>2</sup> к 2016 г. и 926 000 м<sup>2</sup> к 2020 г. или город будет расширяться ежегодно с 2020 г. на свою 1/5 часть ежегодно, если будут сохраняться существующие темпы урбанизации и сноса ветхого и аварийного жилья. Рост населения г. Якутска за период 2000-2012 гг. составил 63,7 тыс. чел., то по меньшей мере к 2030 г. рост населения ГО составит 95,55 тыс. чел. и достигнет численности 400 тыс. чел. Таким образом, расчеты показывают, что к 2030 г. на одного жителя в г. Якутске должно приходиться порядка 37-40 м<sup>2</sup>, если сохранится существующая пропорция 1:9 ввода жилья по республике и по г. Якутску, но правительство республики, заинтересованное в сбалансированном развитии территорий вряд ли допустит дальнейшего дисбаланса в жилищном строительстве.

Эксплуатационные расходы организаций коммунального комплекса (ОКК) РС (Я) за три последних года с 2009 по 2011 гг. выросли с 27 до 34 млрд. руб. или на 27 %, в т.ч. по г. Якутску с 7,5 до 9,6 млрд. руб. или на 28,6 %, по Нерюнгринскому району с 2,5 до 2,8 млрд.

руб. или на 15 %, по Мирнинскому району с 3,9 до 5,3 млрд. руб. или на 35 % [7, с. 27]. Близко к темпам роста эксплуатационных расходов ОКК выросло финансирование из всех уровней бюджетов с 2009 по 2011 гг. с 8,0 млрд. руб. до 10,0 млрд. руб. или на 20 %.

Состояние взаиморасчетов ОКК РС (Я) значительно улучшилось, но задолженности продолжают занимать значительную долю - около 13 % в годовом обороте ОКК.

Дебиторская задолженность с 2009 по 2011 гг. по республике снизилась с 6,1 млрд. руб. до 4,5 млрд. руб. или на 27,2 %, в т.ч. по г. Якутску снизились с 3,8 до 1,8 млрд. руб. или 54 %, по Нерюнгринскому району возросли с 582 до 720 млн. руб. или на 24 %, по Мирнинскому району также возросли с 295 до 347 млн. руб. или на 18 % [7, с. 29].

Кредиторская задолженность за тот же период снизилась с 4,75 млрд. руб. до 2,76 млрд. руб. или на 42 %, в т.ч. по г. Якутску снизилась с 2,4 до 1,5 млрд. руб. или на 39 %, по Нерюнгринскому району снизилась с 824 до 218 млн. руб. или на 3,8 раза, по Мирнинскому району возросла с 150 до 202 млн. руб. или 35 % [7, с. 31].

При этом уровень фактических платежей населения за тот же период продолжает также расти по отношению к начисленному в целом по республике с 89,6% до 91,7%, а по ГО «ГОРОД ЯКУТСК» остается практически на одном уровне 92,6% и 92,3% [7, с. 37].

Установленная тепловая мощность теплоисточников по данным ЯТЭЦ и МУП «Теплоэнергия» г. Якутска составляет всего 1798 Гкал/час: в том числе: ЯТЭЦ – 500 Гкал/ч; Котельные в составе ЯТЭЦ – 60 Гкал/ч; ЯГРЭС – 548 Гкал/ч; Котельная МУП «Теплоэнергия» - 426 Гкал/ч; прочие котельные – 264 Гкал/ч. Городской округ отапливается преимущественно от газовых котельных. Расход топлива 505 079 тыс.м<sup>3</sup>. Полезный отпуск 2 923 тыс. Гкал. Протяженность тепловых сетей котельного хозяйства городского округа «город Якутск» по состоянию на 01.01.2012 г. составляет 707,5 км. Протяженность сетей водоснабжения 118 км.

Сложнейшим вопросам на современном этапе деятельности для ЯГРЭС 1 является прохождение газопровода с давлением 18 атм. по городской территории, тогда как по нормативам разрешается прохождение газопровода до 12 атм. В период строительства от ГРП до ЯТЭС практически был пустырь, теперь это застроенная территория. Второй не менее насущная сложность - это практически все турбины дорабатывают свой срок: срок эксплуатации 200000 часов работы или 20-25 лет. Две последние газовые турбины отрабатывают свой срок к 2016 г. Насущная необходимость строительства ЯГРЭС-2 на 300 Гкал на импортных турбинах «Voing» на лицо.

Основная проблема ЯТЭЦ – это также старение оборудования. Сейчас принята ОАО «Якутскэнерго» инвестиционная программа замены оборудования ЯТЭЦ до 2020 г. Вторая проблема - высокие потери на тепловых сетях, а далее автоматизация управления. Последние

касаются практически всех 126 котельных ГО. Образцом для подражания может послужить ООО «ЖКХ Хатасс», где автоматизированные газовые котельные, централизованный пункт управления тремя котельными и безлюдные технологии. На предприятии работают всего 60 сотрудников и они оказывают полный комплекс ЖКУ от тепла до ТБО 5300 жителям с Хатассы. Также неплохо организовано ЖКХ в с. Маган и с. Тулагино-Кильдямцы, где работает МУП ЖКХ, которое обслуживает и п. Кангалассы. Несколько проблематичны вопросы в Мархе, где системы коммунальной инфраструктуры обслуживает ООО «МТЭК» с 10 котельными. Тут напрашиваются вопросы оптимизации в целом теплового хозяйства мкрн. Марха.

Сотрудниками нашего отдела выполнены теплотехнические расчеты толщины теплоизолирующего слоя изоляции предизолированных в заводских условиях трубопроводов и рассчитан экономический эффект и окупаемость внедрения такой изоляции. Так, если одновременно перейти на предизолированные трубопроводы по республике, получается ежегодный экономический эффект от снижения теплотерь на сетях в 5 млрд. руб. Активно внедряет предизолированные трубопроводы и даже в подземном варианте ОАО «ХангаласГазСтрой», работающий на автоматизированных газовых котельных, на подрядах по тепловым сетям с поставкой предизолированных полимерных труб ИЗОПРОФЛЕКС и КАСАФЛЕКС. Срок службы таких трубопроводов 50 лет, на них не накапливается накипь, при замораживании эти трубы не лопаются, могут быть выполнены комбинации обратки подачи тепла, водопровода или трубопроводы воды и канализации с «умным» электропрогревом. Следовательно, одной из рекомендаций является еще в начале строительства запрет применения не предизолированных труб на строительно-монтажных работах.

Сегодня открытое акционерное общество «Водоканал» одно из самых крупных предприятий ГО осуществляет функции водоснабжения и водоотведения. Численность персонала 1100 чел. Протяженность водопроводной сети составляет 108,4 км, канализационной сети — 166,3 км. Водозаборный комплекс находится на берегу реки Лена, в северо-восточной части города, ниже по течению реки от города в районе Даркылах. Производственная мощность шахтного водозабора - 60 тыс. м<sup>3</sup>, дополнительно до 30 тыс. м<sup>3</sup>/сут. поднимается плавучим водонасосом с баржи. Обработка воды проводится путем грубой фильтрации через волоконные фильтры, установленные на заборных трубах. После этого происходит дезинфекция воды путем хлорирования. По состоянию на 01.01.2012 г. 80% населения ГО обслуживаются ОАО «Водоканал», из них 257 тыс. чел. подключены к централизованной системе водоснабжения. 9 тыс. пользуются колонками. В городских районах ГРЭС, Сайсары, Пригородный, Залог, а также в поселках Маган, Марха, Тулагино-

Кильдямцы, Табага часть жилого фонда не подключена к централизованной системе водоснабжения.

В настоящее время проводится реконструкция водозаборного комплекса. Главная проблема Якутского водозабора - заиливание оголовников шахтного водозабора из-за наступления песчаной косы, для разрешения которого требуются незамедлительные русловыправительные работы. В ином случае, вся инфраструктура речного порта и Якутского водозабора может быть вынесена в район п. Жатай ниже по течению р. Лена.

Таким образом, возникает необходимость сложения усилий всех уровней бюджетов и хозяйствующих субъектов по финансированию этих работ. Как частичное решение вопроса необходимо проведение срочно конкурса и отработку месторождения подрусовых вод в районе протоки «Петуховки» с дебетом 20 тыс. м<sup>3</sup>, как промежуточный вариант до ввода в эксплуатацию водозабора с Табагинского мыса.

В настоящий момент считается, что скважинными водозаборами обеспечивается 10 % потребности города, вместе с тем, данные Геофонда Республики Саха (Якутия) показывают, что потенциал скважинных водозаборов больше. Нужны более детальное изучение вод не только путем механической очистки, но и как сами геологи указывают, широко надо применять процесс смешивания подмерзлотных вод с водами с открытых водоемов, в данном случае с р. Лена.

По водоотведению основная проблема Якутской КОС отсутствие должной вентиляции, которое ведет буквальному разрушению основных фондов КОС. На основе изучения опыта работы организаций г. Якутска с агрессивной средой: ОАО «Якутская птицефабрика», гаражи ОАО «Крансервис» и др. для обеспечения нормального микроклимата в КОС необходимо внедрение отопления с вытесняющей вентиляцией типа «Теплая волна». Иначе, введенное в 2005 г. комплекс КОС может в скором времени разрушиться как старое здание КОС.

По сельскохозяйственным предприятиям «Хатасский свинокомплекс», «Якутская птицефабрика», «Живкомплекс Марха» и «Живкомплекс Тулагино» ОАО «Сахаплемобъединения» необходимо внедрение переработки помета и навоза в биогазовых установках. Сотрудниками НИИРЭС СВФУ рассчитано, что в условиях республики окупаемыми могут быть биогазовые установки с производительностью 2000 м<sup>3</sup> биогаза в сутки и более. Опыт использования биогазовой установки Якутской КОС ОАО «Водоканал» показывает устойчивую работу биогазовой установки на жиже канализационной очистной станции. Быструю окупаемость биогазовых установок может обеспечить реализация сухих остатков переработки как активного удобрения типа «Биогумус». ОАО «Водоканал» уже сертифицировал свой биогумус и гумус не залеживаясь распродается населению.

В заключении необходимо отметить, что городские власти совместно с правительством республики активно реализовывают меры по расширке узких мест жилищно-коммунального и городского хозяйства и в настоящий момент сформировывают Стратегию развития городского округа, в состав которого должны войти рекомендации, выработанные в настоящей статье.

### Список литературы

1. Баженов С.И., Беспамятных Н.Н. Особенности развития государственно-частного партнерства в реформировании жилищно-коммунального хозяйства. Екатеринбург: ИЭ, 2006. - 53 с.
2. Государственная программа Республики Саха (Якутия) "Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами и развитие электроэнергетики на 2012 - 2016 годы". Электронный ресурс Консультант+ (дата обращения 21.11.2013).
3. Государственная программа Республики Саха (Якутия) "Обеспечение качественным жильем на 2012 - 2016 годы". Электронный ресурс Консультант+ (дата обращения 21.11.2013).
4. Жилищно-коммунальное хозяйство в Республике Саха (Якутия): Стат.сб./ ТО ФСГС по РС (Я) – Я.: 2012 г. - 90 с.
5. Коробко В.И. Экономика городского хозяйства. М.: ИЦ «Академия», 2006. – 160 с.
6. Маршалл А. «Основы экономической науки». М.: Эксмо, 2008. – 832 с.
7. Основные показатели деятельности ЖКХ Республики Саха (Якутия). Стат.сб./ ТО ФСГС по РС (Я) – Я.: 2011 г. - 68 с.
8. Ягодина Л.П. К вопросу о целях управления жилищно-коммунальным хозяйством. //Административное право и процесс.- 2007.- № 1. – С.30-32.

### Рецензенты:

Тарасов М. Е., д.э.н., профессор, и.о. директора научно-исследовательского института региональной экономики Севера, Северо-Восточного Федерального Университета им. М.К. Аммосова, г. Якутск.

Федорова Е.Н., д.г.н., профессор, заведующий отделом пространственной организации экономики научно-исследовательского института региональной экономики Севера, Северо-Восточного Федерального Университета им. М.К. Аммосова, г. Якутск.