

## АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Хамидулина А.М., Кораблев М.М.

*ФГАОУВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», Казань, Россия (420008, Казань, ул. Кремлевская, 18), e-mail: akhamidulina@gmail.com*

Развитие жилищно-коммунального хозяйства как хозяйствующего субъекта затрагивает жизненно важные интересы всего населения страны. Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой одну из важнейших отраслей, в которой переплелись все социально-экономические вопросы жизнеобеспечения городов и других населенных пунктов. Основной целью разработки жилищно-коммунального хозяйства является обоснование путей и комплекса мероприятий повышения уровня жилищно-коммунального обеспечения населения города в условиях становления рыночных отношений и формирования местного самоуправления. Для достижения этой цели возникает необходимость решения следующих задач: повышение уровня жилищной обеспеченности населения и степени сохранности жилищного фонда, приведения качества жилых помещений в соответствии с потребностями населения, повышения уровня коммунального обслуживания, привлечение централизованных и децентрализованных финансовых ресурсов, активное использование новых форм и методов хозяйствования. В настоящее время внимание самого населения и органов местного самоуправления направлено на процессы реформирования коммунального хозяйства, что делает стратегическое управление муниципальной экономикой развитием жилищно-коммунальной сферы одним из ключевых направлений.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, государственно-частное партнерство, тарифное соглашение, стратегическое развитие.

## ANALYSIS OF THE ORGANIZATION OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE REPUBLIC OF TATARSTAN

Khamidulina A.M., Korablev M.M.

*Kazan Federal University, Kazan, Russia (420008, Kazan, street Kremlyovskaya, 18), e-mail: akhamidulina@gmail.com*

Development of housing and communal services, as an economic entity, affecting the vital interests of the country's population. Housing and utilities is one of the most important sectors in which all intertwined socio-economic issues of life support cities and other human settlements. The main purpose of the development of housing and communal services is a substantiation of ways, and a set of measures improving the housing and utilities maintenance of the population of the city in the conditions of market relations and the formation of local self-government. To achieve this goal it is necessary to solve the following problems: a higher level of housing provision of the population and the degree of preservation of the housing stock, bringing the quality of premises in accordance with the needs of the population, increase the level of public service, involvement of centralized and decentralized financial resources, the active use of new forms and methods of management. At the moment the attention of the public and local government reform processes aimed at utilities, which makes the strategic management of municipal economic development of housing and communal services one of the key areas.

Keywords: housing and communal services, public-private partnership, a collective agreement, the strategic development.

В октябре 2013 года принято отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2014–2016 годы – это соглашение направлено на совершенствование системы взаимоотношений и согласования интересов между работниками, органами государственной власти, органами местного самоуправления, работодателями, по вопросам регулирования социально-трудовых и иных связанных с ними экономических отношений в жилищной и коммунальной сферах, а также на повышение эффективности работы организаций жилищно-коммунального хозяйства, на реализацию

социально-экономических, трудовых прав и законных интересов работников данной отрасли [6].

Основные цели Соглашения:

- содействие реформированию и модернизации жилищно-коммунального хозяйства страны, поддержание социальной стабильности в Организациях отрасли;
- развитие социального партнерства, инициативы и соревнования в трудовых коллективах Организаций;
- установление и реализация социально-трудовых гарантий работникам Организаций;
- создание условий и механизмов, способствующих реализации в Организациях норм трудового законодательства Российской Федерации;
- повышение конкурентоспособности Организаций, привлечение и закрепление квалифицированной рабочей силы;
- обеспечение интересов сторон социального партнерства в отрасли при формировании тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также обеспечение интересов организаций, осуществляющих нерегулируемую деятельность [3].

В соответствии с данной программой инвестиционные потребности до 2015 года составляют 52,4 млрд рублей, в т.ч. водоснабжение 31,0 млрд рублей, водоотведение 21,4 млрд рублей (в настоящее время целевого бюджетного финансирования программа не имеет). Критический уровень износа инженерных коммуникаций (систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения), достигший в среднем 60 % уровня, требует значительных капитальных вложений в реконструкцию и модернизацию основных фондов. По данным Росстроя РФ износ производственных и инфраструктурных объектов коммунальной сферы составляет: износ котельных – 54,5 %, коммунальных сетей водопровода – 65,3 %, канализации – 62,5 %, тепловых сетей – 62,8 %, электрических сетей – 58,1 %, водопроводных насосных станций – 57,1 %, канализационных насосных станций – 57,1 %, очистных сооружений водопровода – 53,9 %, очистных сооружений канализации – 56,2. Порядка 40 % оборудования в коммунальном комплексе было изготовлено 20 лет назад.

Потребность в инвестиционных ресурсах на полное восстановление жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры оценивается примерно в 2 трлн руб. В сфере ЖКХ практически отсутствует практика долгосрочного кредитования. Исключение составляют лишь кредиты Международного банка реконструкции и развития (МБРР). Однако предоставляемые МБРР займы не являются, по сути, частными инвестициями, т.к. их возврат осуществляется под государственные гарантии. Кроме того, возможности международных финансовых организаций (МФО) не могут полностью компенсировать потребности России в инвестициях [1]. Необходима модернизация объектов коммунальной инфраструктуры.

Направляемые на реализацию подпрограммы бюджетные средства предназначены для выполнения проектов модернизации, связанных с реконструкцией и заменой существующих объектов (с высоким уровнем износа), а также со строительством новых объектов [2].

Мировой опыт показывает, что в условиях финансовых ограничений со стороны государства на модернизацию и развитие коммунальной инфраструктуры наиболее эффективным механизмом может стать государственно-частное партнерство. Выгоды и риски государственно-частного партнерства в коммунальной сфере представлены в таблице.

Выгоды и риски государственно-частного партнерства в коммунальной сфере

Виды выгод и рисков	Власть (органы местного самоуправления)		Бизнес (частные операторы)	
	Выгоды	Риски	Выгоды	Риски
<b>Финансовые</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Снижение нагрузки на бюджет</li> <li>Реальная оценка стоимости проектов (в отличие от завышения смет по бюджетному финансированию)</li> <li>Получение дополнительных доходов (в виде налогов) при эффективном функционировании частного оператора</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Риск изъятия монопольной ренты частными компаниями, ориентированными, прежде всего, на получение прибыли</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Наличие емкого, устойчивого предсказуемого рынка сбыта услуг</li> <li>Обеспечение доходности выше рыночного уровня при внедрении ресурсосберегающих проектов (при условии длительного временного лага на тарифы)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Низкая платежеспособность потребителей, определяющая их высокую чувствительность к изменениям уровня тарифов</li> <li>Риск банкротства, вызванный значительными технологическими рисками</li> </ol>
<b>Социально-экономические</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Улучшение состояния коммунальной инфраструктуры, собственником которой являются ОМСУ</li> <li>Повышение качества услуг, предоставляемых частным сектором</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Риск финансовой недоступности услуг для отдельных слоев населения</li> <li>Риск потери доверия потребителей в случае банкротства частного оператора</li> </ol>	–	–
<b>Политические</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Возможность сохранения главной роли в определении стратегии развития коммунальной инфраструктуры и задач обслуживания потребителей</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Недостаточная прозрачность отношений власти и бизнеса и как результат недоверие потребителей-избирателей</li> </ol>	–	<ol style="list-style-type: none"> <li>Манипуляции органов МСУ</li> <li>Недостаточная прозрачность отношений власти и бизнеса и как результат недоверие потребителей-плательщиков</li> </ol>

Государственно-частное партнерство означает не только вовлечение частного сектора в финансирование инвестиционных проектов, окупаемость которых будет осуществляться на основе доходов, полученных от эксплуатации коммунальной инфраструктуры, но также

привлечение знаний и управленческого опыта частного сектора для более эффективного, чем прежде, управления коммунальными системами в течение длительного времени.

Ключевые элементы деятельности частной компании в сфере коммунальной инфраструктуры включают: свободу в повышении эффективности и снижении издержек для увеличения рентабельности и генерирования средств на финансирование капиталовложений, обеспечение эффективности капиталовложений в объекты инфраструктуры, свободу в установлении тарифов на конкурентном уровне, который обеспечивает уровень доходов, достаточный для покрытия затрат и получения прибыли в объеме, позволяющем осуществлять новые капиталовложения, свободу в осуществлении взаимодействия со своими потребителями напрямую.

В настоящее время условия, в которых работают коммунальные предприятия России, не отвечают ни одному из перечисленных критериев. Следует заметить, что привлечение частного сектора не решит текущих финансовых проблем коммунальных предприятий. Скорее наоборот – решение этих проблем является предпосылкой для участия в этой сфере частного сектора.

Специфика организации экономических отношений между субъектами коммунальной сферы в условиях государственно-частного партнерства во многом будет зависеть от выбранной формы ГЧП. В мировой практике выделяют несколько форм государственно-частного партнерства:

- Контракт на сервисное обслуживание (аутсорсинг) – предусматривает привлечение по конкурсу собственником коммунальных объектов (ОМСУ) частного сектора для выполнения отдельных видов услуг или работ на основе субподряда. Срок действия такого вида контрактов ограничен, как правило, 1–3 годами.
- Контракт на управление – договор на право управления некоторыми государственными (муниципальными) активами или имущественными комплексами путем привлечения на конкурсной основе компетентной частной управляющей компании. Срок действия договора составляет 3–5 лет.
- Контракт на передачу в аренду – договор, при котором частная компания берет коммунальные объекты в аренду и оплачивает исключительное право эксплуатировать их, неся коммерческие риски. Срок действия контракта – до 15 лет.
- Концессионные соглашения, включая соглашения, которые традиционно называют ВОР (build, operate, transfer – строить, эксплуатировать, передавать) и ВООТ (build, own, operate, transfer – строить, владеть, эксплуатировать, передавать). Данная форма отношений предполагает передачу коммунальных объектов собственником (ОМСУ) частной компании с целью эксплуатации, улучшения качества предоставляемых услуг и финансирования

капитальных вложений в замену и строительство основных фондов. Срок действия концессионного соглашения – 15–20 лет.

- Полная приватизация, включая контракт типа BOOT (build, operation, own – строить, эксплуатировать, владеть). В этом случае к частному сектору переходит не только управленческая и финансовая деятельность, но и приватизируются основные фонды, технологически необходимые для предоставления услуг. Такая приватизация может происходить путем полной или частичной передачи (продажи) прав собственности на соответствующие объекты инфраструктуры. Этот метод не применим в России.

Не все эти механизмы позволяют обеспечить собственнику коммунальных объектов (органам местного самоуправления) все три вида выгод, перечисленных в таблице 1. Отличаются также и условия, которые необходимо создать для различных форм участия частного сектора. Отличие возможных форм участия частного сектора в коммунальной сфере в большей степени детерминируется с распределением рисков и ответственности между властью и бизнесом.

Жилищный фонд Республики Татарстан насчитывает 503,3 тыс. домов общей жилой площадью 86,2 млн кв. м. В их числе: 457,4 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 28,5 млн кв.м; 45,9 тыс. многоквартирных жилых домов общей площадью 55,2 млн кв.м. 28 процентов жилищного фонда республики имеет износ более 30 процентов, в то время как в Российской Федерации жилищный фонд с износом более 30 процентов составляет 62,1 процента жилых зданий. Из них ветхого и аварийного жилья в Республике Татарстан 1,2 процента, а в Российской Федерации – 3,1 процента.

Общий объем частных инвестиций в ЖКХ в республике, согласно представленным данным, составил в 2010 году 4,7 млрд рублей, в 2011 году 3,3 млрд рублей при потребности на восстановление основных фондов ЖКХ республики в объеме 165 млрд рублей [5].

Фактически, при данном объеме инвестиций, без учета старения основных фондов ЖКХ, на их восстановление потребуется около 50 лет.

В этой связи активное развитие государственно-частного партнерства и привлечение частных инвестиций в модернизацию основных фондов ЖКХ республики Татарстан становятся одной из актуальнейших задач.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 августа 2011 года № 1493-р утвержден план действий по привлечению в жилищно-коммунальное хозяйство частных инвестиций. Указанным распоряжением Правительства Российской Федерации утверждены перечни пилотных проектов, предусматривающих привлечение частных инвестиций в развитие объектов энергетики и системы коммунальной инфраструктуры, координацию реализации которых осуществляет Минэкономразвития России, и пилотных

проектов, предусматривающих привлечение частных инвестиций в развитие объектов энергетики и системы коммунальной инфраструктуры, координацию реализации которых осуществляет Минрегион России.

Еще одной важной проблемой в организации ЖКХ в Республике Татарстан является проблема задолженности населения. Постоянный рост тарифов приводит к накоплению долгов и появлению новых неплательщиков. В среднем по городу Казани счет-фактура составляет от 3,5 до 6 тыс. Если сравнить тарифы на теплоснабжение, то рост составляет в 2013 году по отношению к 2010 г. 98 %. Сравнивая тарифы по коммунальным услугам, мы получаем рост от 20 %, а по жилищным услугам – от 18 %. Поэтому ежегодное повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги на 14 % – 16 %, по заявлению правительства, можно считать заниженным процентом. Фактически рост составляет от 18 до 98 %.

Долг татарстанцев за газ составляет более 1 миллиарда рублей, за электроэнергию – свыше 700 миллионов. Управляющие компании привлекают коллекторские фирмы, используют различные способы для борьбы с должниками: это и отключение электроэнергии, и установка заглушек на канализацию, и написание писем в органы социальной защиты для приостановки выплаты субсидий, и прекращение выдачи справок таким жильцам. Методов много, но любое из этих действий можно рассматривать как нарушение прав человека. Поэтому необходимость принятия на законодательном уровне соответствующего положения по взысканию задолженности на сегодняшний день является актуальной.

Для повышения эффективности ЖКХ разрабатываются различные мероприятия. Сфера жилищно-коммунального хозяйства постоянно преобразовывается и модернизируется. Появление новых технологий оказывает огромное влияние и на данную сферу. Так, за 2011–2014 годы появились ряд программ, цель которых является обеспечить прозрачность деятельности ЖКХ и доступность для населения Республики. В настоящее время уже внедрены и широко используются такие проекты, как «Мониторинг Жилищного Фонда», «Почини свою улицу», «Электронная торгово-информационная система РТ(ЭТИС)».

В целях повышения информированности граждан в сфере ЖКХ и обеспечения прозрачности деятельности организаций жилищно-коммунального комплекса региона в Республике Татарстан создан единый сайт для организаций ЖКХ. Согласно постановлению Правительства РФ N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», управляющие организации обязаны раскрывать общую информацию, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения договоров

управления), сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и условия оказания услуг по его содержанию и ремонту, сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в доме, о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы [4]. Вся эта информация собирается и размещается на созданном сайте.

Программа «Почини свою улицу» представляет собой геоинформационную систему, которая мгновенно связывает между собой проблемы граждан, с теми, кто должен их решать, и с теми, кто должен управлять и наблюдать за этим процессом. Граждане получают удобный инструмент для заявления о своих проблемах, организации получают возможность отслеживать их в режиме реального времени, а госорганы владеют полнотой информации обо всех проблемных ситуациях в городе. В рамках данной программы формируется рейтинг подрядных организаций, которые обслуживают дома. Анализируются рейтинги организаций и проблем, сравнивается эффективность работы, проводятся общественные голосования по выбранной территории. Администрация, в свою очередь, может пригласить ту или иную подрядную организацию, заменив организацию из «черного списка».

Существуют еще и ряд проектов по повышению эффективности и прозрачности жилищно-коммунального хозяйства. Одной из таких программ является Программа капитального ремонта. Система капитального ремонта в Татарстане уже стала примером. По программе ликвидации аварийного жилья отремонтировано более 11 тысяч домов на сумму 4 миллиарда рублей. В Татарстане впервые стали привлекать средства населения для проведения капремонта – теперь эта система будет применяться во всей стране. В республике программа уже расписана до 2043 года. Каждый житель обязан платить по статье «Капитальный ремонт» сумму в размере 5 руб. Все муниципальные дома работают через Регионального оператора. Р. Минниханов отметил, что начать реализацию программы капремонта жилья в Татарстане удалось только за счет средств, выделенных Фондом ЖКХ. Между тем федеральные власти предлагают регионам использовать для капитального ремонта заемные средства. «Банки готовы кредитовать регионального оператора (по капремонту), чтобы ускорить систему ремонта многоквартирных домов», – заявил на форуме Александр Сидякин. По его мнению, необходимо привлекать в сферу ЖКХ частных инвесторов.

Таким образом, внедряя различные проекты, система жилищно-коммунального хозяйства структурируется и модернизируется.

Республику Татарстан можно отнести к передовому региону в разработке различных программ в системе ЖКХ. Время покажет, насколько эти программы внесли существенные изменения в систему жилищно-коммунального хозяйства. Условия проживания оказывают

огромное влияние на формирование сознания и самосознания граждан и в целом на экономическую ситуацию в стране. Именно по этой причине в стране уделяется огромное внимание вопросам управления жилищным фондом. Вступление жилищно-коммунальной отрасли в полосу рыночных преобразований высветило значительный дефицит в ее теоретическом осмыслении, вызванный недооценкой качества услуг ЖКК в системном взаимодействии с качеством ее реформирования и развития.

### Список литературы

1. Аболин А.А. Этапы перехода на новую систему оплаты ЖКУ: анализ финансово-экономической ситуации // ЖКХ. – 2008. – № 3. – С.30-37.
2. Дронов А.А. О состоянии ЖКХ России и перспективах его формирования // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2008. – № 6–7. – С.34,46.
3. Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2014–2016 годы.
4. Постановление Правительства РФ N 731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
5. Ханифов Ф. Задачи по реализации программ реформирования ЖКХ в Республике Татарстан. Доклад первого заместителя министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ от 17.09.2013.
6. Эффективность и результативность деятельности органов власти на региональном уровне: монография / С.П. Сазонов, А.А. Киреева, Д.М. Шор, А.С. Сазонов; под общ. ред. С.П. Сазонова; ВолгГТУ. – Волгоград, 2013. – 234 с.

### Рецензенты:

Фахрутдинова Е.В., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой управления человеческими ресурсами Института управления, экономики и финансов ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет, г. Казань.

Кундакян Р.М., д.э.н., доцент кафедры экономической теории, Казанский (Приволжский) федеральный университет, г. Казань.