

За последнее время было принято множество нормативно-правовых актов, которые затрагивают сферу ЖКХ. Основными из них являются Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса", Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях".

Федеральным законом "О концессионных соглашениях" регулируются отношения, возникающие в связи с подготовкой, заключением, исполнением и прекращением концессионных соглашений. Он направлен на привлечение частных инвестиций в различные объекты, имеющие социально-экономическое значение и находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Однако несмотря на принятие данного закона у органов власти остается возможность передавать инфраструктуру ЖКХ без торгов, путем заключения договоров аренды или договоров управления. Также в данном законе необходимо заменить предквалификацию на гарантию обеспечения обязательств, для обеспечения равного доступа к инфраструктуре ЖКХ и исключения коррупции.

Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" устанавливает основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса. В соответствии с данным закон с 2008 года органы местного самоуправления смогут устанавливать инвестиционные надбавки на ЖКУ, которые в совокупности с тарифом могут превышать установленный предельный уровень. Это может привести к злоупотреблениям со стороны муниципальных образований в части установления завышенных тарифов и существенному увеличению социальной нагрузки на население.

Жилищный кодекс Российской Федерации направлен на обеспечение регулирования нового типа жилищных отношений, складывающихся в стране, однако имеет ряд существенных недостатков, нуждающихся в устранении. Реформа ЖКХ - это, в первую очередь, демонополизация отрасли, развитие конкуренции на рынке услуг по обслуживанию жилищного фонда, повышение надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, повышение качества жилищно-коммунальных услуг. Для достижения указанных задач реформы ЖКХ необходимо реализовать следующие меры.

1. Осуществить комплекс мер по экономическому стимулированию создания товариществ собственников жилья и развития управляющих компаний.

1.1. Рассмотреть вопрос о введении двухставочного тарифа для населения на жилищно-коммунальные услуги с установлением тарифных ставок по следующим категориям потребителей:

1) население, проживающее в домах, собственники помещений в которых самостоятельно реализовали выбранный способ управления многоквартирным домом;

2) население, проживающее в домах, собственники помещений в которых не реализовали право на выбор способа управления своим домом (включая случаи, когда способ управления домом был выбран органами местного самоуправления);

3) прочие потребители.

При этом разница в тарифах на жилищно-коммунальные услуги между первыми двумя категориями должна составлять, к примеру, 20%.

Введение дифференцированного тарифа на жилищно-коммунальные услуги для

населения как меры экономического стимулирования перехода к конкурентным отношениям в ЖКХ (через создание организованного рынка спроса собственников помещений в многоквартирных домах), не потребует затрат из бюджета, т.к. произойдет не снижение тарифа для населения, а повышение тарифа для той части населения, которая не желает принимать участие в управлении собственным жильем.

Однако введение дифференцированного тарифа на жилищно-коммунальные услуги для населения можно осуществлять исключительно в совокупности с решением проблемы софинансирования государством капитального ремонта, иначе введение данной меры для населения, проживающего в "старом" жилищном фонде, будет означать принуждение самостоятельно управлять таким фондом без какой-либо перспективы приведения его в порядок.

1.2. Государство должно принять долевое участие в софинансировании капитального ремонта жилищного фонда с высокой степенью износа в зависимости от степени износа дома наряду с гражданами.

По экспертным оценкам, площадь жилых помещений, размещенных в аварийных и ветхих строениях составляет порядка 91 млн. кв.м. (3% всего жилого фонда - стоимость работ равна стоимости нового строительства); более 250 млн. кв. м. (9% жилищного фонда) нуждается в реконструкции и проведении комплексного капитального ремонта (стоимость работ равна 70% стоимости строительства нового жилья).

Многие собственники жилых помещений не смогут осуществить комплексный капитальный ремонт, поскольку это будет означать для них практически строительство нового жилья. Государство будет вынуждено предоставить этим людям социальное жилье, что потребует от бюджета больших средств, чем участие на долевой основе в финансировании капитального ремонта. В противном случае в стране появится значительное количество людей без определенного места жительства, что приведет к соответствующим социальным последствиям.

Поэтому проблему капитального ремонта необходимо решать в любом случае.

При этом государству целесообразно предоставлять софинансирование капитального ремонта только тем собственникам, которые в соответствии с Жилищным кодексом самостоятельно реализовали один из способов управления многоквартирным домом: создали ТСЖ, самостоятельно выбрали управляющую компанию или непосредственно сами управляют домом.

Такой подход к решению проблемы приведет сразу к двум результатам:

- 1) будет решена проблема капитального ремонта;
- 2) произойдет демонополизация сферы ЖКХ через создание организованного рынка спроса собственников жилых помещений.

При решении проблемы капитального ремонта необходимо законодательно урегулировать порядок выделения государством денежных средств.

Обязательства государства по капитальному ремонту должны учитываться на счете домовладения в виде записей, а денежные средства должны поступать на счет только в момент наступления нормативного срока для проведения капитального ремонта, при наличии средств собственников на долевое финансирование капитального ремонта.

1.3. Необходимо исключить практику установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги для ТСЖ и управляющих компаний как для юридических лиц. В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством для ТСЖ и управляющих компаний на коммунальные услуги, поступающие непосредственно на нужды населения, должны применяться тарифы как для населения, а не как для юридических лиц.

2. Провести инвентаризацию прав государственных органов и органов местного самоуправления на общее имущество в многоквартирных домах.

В настоящее время общее имущество в многоквартирных домах (чердаки, подвалы и др.), в которых многие квартиры приватизированы или созданы ТСЖ, сдается органами местного самоуправления в аренду без согласия собственников помещений в этих домах. Средства, полученные от сдачи в аренду указанного имущества, перечисляются в местные бюджеты.

Однако, как следует из положений гражданского и жилищного законодательства, средства, полученные от использования общего имущества в многоквартирном доме, принадлежат всем собственникам дома и могли бы идти на оплату жилищно-коммунальных услуг, на проведение текущего и капитального ремонта многоквартирного дома.

3. Выбор муниципальными образованиями управляющих компаний для домов, собственники помещений в которых не определились с формой управления своим домом, а также для домов, относящихся к государственному или муниципальному жилищному фонду, должен осуществляться исключительно на открытых аукционах при заранее установленных условиях по качеству обслуживания.

4. Необходимо рассмотреть вопрос об изменении системы установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги и проведения экспертизы тарифов:

1) провести инвентаризацию тарифов на жилищно-коммунальные услуги, с проверкой обоснованности утвержденных тарифов, их соответствия издержкам;

2) при утверждении тарифов на очередной период проводить общественные слушания, обеспечить открытость утвержденных тарифов, размещая структуру затрат, покрываемых тарифом, в СМИ и на официальных сайтах регулирующих органов в Интернете.

5. Провести постепенную приватизацию государственных и муниципальных унитарных предприятий по обслуживанию жилищного фонда.

Приватизация государственных и муниципальных унитарных предприятий по обслуживанию жилищного фонда будет способствовать вхождению на рынок оказания услуг по управлению и обслуживанию жилищного фонда новых частных компаний. Частные управляющие компании будут на равных участвовать в конкурентной борьбе за получение права обслуживать тот или иной многоквартирный дом, стремясь повысить качество оказываемых услуг и снижения издержек.

6. Ограничить участие государства и муниципальных образований в деятельности хозяйствующих субъектов в сфере ЖКХ:

1) государство и муниципальные образования должны участвовать только в тех хозяйствующих субъектах, деятельность которых имеет стратегическое значение, либо тех, которые осуществляют естественно-монопольные виды деятельности. При этом основные производственные средства естественных монополий должны быть закреплены только в государственной либо муниципальной собственности, а управление ими должно быть передано на открытых торгах хозяйствующим субъектам, предложившим наилучшие инвестиционные условия;

2) государство и муниципальные образования не должны создавать предприятия или участвовать в уставных капиталах предприятий, действующих в конкурентных сферах деятельности.

7. В целях демополизации сферы ЖКХ органы государственной власти и органы местного самоуправления должны осуществлять передачу имущественных прав на жилищно-коммунальные объекты исключительно на открытых торгах (аукционах, конкурсах) с применением концессионных схем управления.