



Заседание Правительства Российской Федерации

**О Комплексе мероприятий по  
реформированию жилищно–  
коммунального хозяйства Российской  
Федерации**

**Яковлев Владимир Анатольевич**  
Министр регионального развития  
Российской Федерации

Москва, май 2007 г.

# *Жилищно-коммунальный комплекс – один из самых больших секторов экономики*

- Доля основных фондов отрасли составляет более **26%** от общего объема основных фондов Страны
- Численность работников более **3 млн. человек**
- Жилищный фонд - **19 млн. зданий** площадью почти **3 млрд.м<sup>2</sup>**
- Потребление более **20%** энергии резервов Страны

# Основные проблемы жилищно-коммунального комплекса

- Сохраняются нерыночные принципы функционирования
- Высокий износ основных фондов - более **60 %**
- Кредиторская и дебиторская задолженности более **300 млрд.руб.**
- Большой объем ветхого и аварийного фонда - **93 млн. м<sup>2</sup>**
- Непрозрачность формирования тарифов
- Большая доля нерентабельных предприятий - **58%**
- Слабая информированность населения, в том числе о:
  - сути реформирования ЖКХ
  - принципах формирования тарифов
  - преимуществах ТСЖ

# Основные проблемы жилищно-коммунального комплекса

- До **500 млн.м<sup>2</sup>** панельных домов первого поколения нуждаются в капитальном ремонте и модернизации
- Более **500 млн.м<sup>2</sup>** жилых домов, в которых не производится ремонт на протяжении десятков лет
- Оплата компенсаций по ЖКХ услугам социально незащищенных граждан и льгот производится в натуральной форме без участия граждан
- Инертность всех участников по созданию ТСЖ. Нет инициативы как со стороны собственников, так и со стороны местных властей
- Не проведены в полном объеме инвентаризация и регистрация имущества ЖКХ, что не дает возможность оценить состояние отрасли
- Порядок взыскания долгов крайне усложнен

# Создание ТСЖ требует большого количества времени



# Что сделано за время реформы ЖКХ в 1991 - 2006 годах

- Наметился поворот от административных методов управления к рыночным;
- Кардинальным образом изменилась структура жилого фонда по формам собственности, доля приватизированного жилого фонда достигла **77%**;
- Плата населения за жилищные услуги в **2005 году** составила **67%** от полного тарифа, в **2006 году** – **82,5%**;
- Около **16%** в виде компенсаций и льгот социально незащищенным гражданам оплачиваются из бюджетов;
- Введен государственный стандарт по ограничению объема оплаты в зависимости от семейного совокупного дохода (**22%**);
- В целях социальной защиты внедрены механизмы предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг в денежной форме;

# Что сделано за время реформы ЖКХ в 1991 - 2006 годах

- Введен государственный стандарт по ограничению объема оплаты в зависимости от совокупного дохода семьи - **22%**
- Собираемость платежей населения увеличилась до **93%** от предъявленных к оплате сумм
- Доля семей, получающих субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг, снижается:
  - 2004 г. – **13,7%**
  - 2005 г. – **12%**
  - 2006 г. – **10,2%**
- Продолжается рост объема жилищно-коммунальных услуг:
  - 2005 г. – **1 трлн. 200 млрд. руб.**
  - 2006 г. – **1 трлн. 355 млрд. руб.**

# Что сделано за время реформы ЖКХ в 1991 - 2006 годах

- Увеличивается доля предприятий смешанной и частной собственности:

2005 г.	2006 г.
теплоснабжение – 57%	теплоснабжение – 57%
водоснабжение – 41%	водоснабжение – 44%
жилищные услуги – 64%	жилищные услуги – 77%

- На рынке жилищно-коммунальных услуг частные компании обслуживают почти **12 млн. человек**;
- На **40%** снизилось количество нерентабельных предприятий;
- Увеличивается число субъектов РФ, предприятия ЖКХ в которых завершили год с положительным финансовым балансом:
  - 2004 г. – **13 субъектов**
  - 2005 г. – **18 субъектов**
  - 2006 г. – **29 субъектов**



# *План действий*

**Развитие инициативы собственников жилья и создание эффективных управляющих компаний**

**Развитие конкурентных отношений**

**Развитие государственно-частного партнерства**

**Совершенствование тарифной политики**

**Совершенствование бюджетной политики  
Социальная защита граждан**

## Развитие инициативы собственников жилья и создание эффективных управляющих компаний

**1.1 Провести организационные мероприятия по созданию ТСЖ, информационное сопровождение, разъяснительную работу.**

*1. Подготовка – 4,5 месяца*

*2. Общие затраты – 51 тыс. руб.*

*3. Местные органы должны создать постоянно действующие консульта-ционные центры по правовым вопросам и оказанию бухгалтерских услуг.*

**Ответственные**

**местные органы власти  
субъекты Российской Федерации**

**1.2 Обеспечить бюджетную поддержку по компенсации затрат на создание ТСЖ.**

**Ответственные**

**муниципалитеты  
субъекты Российской Федерации**

**1.3 Решить вопросы по перечислению средств от аренды чердаков, подвалов, размещения на домах рекламы на расчетные счета ТСЖ.**

**Ответственные**

**местные органы власти  
субъекты Российской Федерации**

## Развитие инициативы собственников жилья и создание эффективных управляющих компаний

### 1.4 Организовать подготовку кадров для руководителей ТСЖ и Управляющих компаний.

*В 39 субъектах заключены договора с ВУЗами.  
Опыт Белгородской и Тюменской областей.*

**Ответственные**

**местные органы власти  
субъекты Российской Федерации**

### 1.5 Оформить в собственность ТСЖ земельные участки, находящиеся под жилыми зданиями (не взимать в течение переходного периода плату за землю).

**Ответственные**

**местные органы власти  
субъекты Российской Федерации**

### 1.6 Исключить налог на прибыль со средств, собираемых на капитальный ремонт, внести изменения в Налоговый Кодекс РФ.

**Ответственные**

**Минфин России  
Минрегион России  
Минэкономразвития России**

## Развитие инициативы собственников жилья и создание эффективных управляющих компаний

### 1.7 Участие в софинансировании капитального ремонта за счет собственников жилья и бюджетов всех уровней.

**Ответственные**

**собственники жилья**

**муниципалитеты  
субъекты Российской Федерации  
Минрегион России  
Минэкономразвития России  
Минфин России**

### 1.8 Подготовить предложение по параметрам, индикаторам страхования ответственности для Управляющих компаний, участвующих в конкурсах на эксплуатацию жилых домов.

**Ответственные**

**Минрегион России  
Минфин России**

# Развитие конкурентных отношений

## 2.1 Учесть особенности рынков жилищных и коммунальных услуг.

### Рынок жилищных услуг

- площадка для работы малого бизнеса по договорам с ТСЖ и Управляющими компаниями. Цены на жилищные услуги не регулируются.

**Ответственные**                      **местные органы власти**

### Рынок коммунальных услуг

- конкуренция за право быть оператором коммунальных систем.

## 2.3 Продолжить работу в рамках аренды имущества с инвестиционными обязательствами и организовать исполнение Федерального Закона «О концессионных соглашениях»

**Ответственные**                      **местные органы власти**  
**субъекты Российской Федерации**

## 2.4 Определить степень поддержки вновь приходящего бизнеса в ЖКХ только на конкурентной основе.

**Ответственные**                      **муниципалитеты**

## Развитие государственно-частного партнерства

- 3.1 Провести оценку имущественного комплекса (недооценен в разы). Упростить и удешевить регистрацию недвижимости и передачи её в казну.**

**Ответственные**

**Минэкономразвития России  
Минфин России  
субъекты Российской Федерации  
муниципалитеты**

- 3.2 **Акционирование** и приватизация (ликвидация) убыточных МУПов и ГУПов, оказывающих жилищно-коммунальные услуги.**

**Ответственные**

**муниципалитеты  
субъекты Российской Федерации**

- 3.3 Осуществить финансовое оздоровление отрасли ЖКХ. проект подготовлен, находится в Правительстве Российской Федерации.**

**Ответственные**

**Минрегион России  
Минэкономразвития России  
Минфин России**

## Совершенствование тарифной политики

**4.1** Завершить переход к полной стоимости оплаты жилищно-коммунальных услуг. Увеличить инвестиционную составляющую тарифов с **6% до 22%**.

*Определенную роль сыграло упорядочение процессов бюджетной и тарифной политики Федеральным законом «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» + 5 постановлений в развитие этого закона.*

**4.2** Разрешить субъектам Российской Федерации устанавливать тарифы для муниципалитетов самостоятельно, исходя из установленных ФСТ ограничений по субъекту в целом.

**Ответственные**

**субъекты Российской Федерации**

**4.3** Обеспечить снижение текущих затрат на аварийно-восстановительные работы по инженерным системам за счет увеличения объемов ремонта и реконструкции по региональным планам.

**Ответственные**

**муниципалитеты**

**субъекты Российской Федерации**

**4.4** Обеспечить внедрение новых материалов, технологий по региональным и муниципальным программам.

**Ответственные**

**муниципалитеты**

**субъекты Российской Федерации**





# Предложения по решению проблем в сфере ЖКХ

**Проблема №1** Капитальный ремонт жилого фонда (77% - приватизированные квартиры и собственные дома).

**Проблема №2** Ветхий и аварийный фонд (95 млн. м<sup>2</sup>).

- Граждане в ожидании господдержки бюджетов всех уровней.
- Нерешение вопросов капитального ремонта тормозит процесс создания ТСЖ.
- Жители, проживающие в ветхом и аварийном фонде надеются только на помощь государства и субъектов.

## Необходимо:

1. Увеличить объем капитального ремонта за счет собственников жилья и бюджетных источников всех уровней в целях сокращения темпов старения зданий, инженерных систем.
2. Разработать нормативный акт по организации, планированию и финансированию капитального ремонта с использованием средств собственников помещений с применением отдельного учета средств по каждому дому. Средства накапливать на специальном банковском счете и использовать только по решению общего собрания собственников.

# Предложения по решению проблем в сфере ЖКХ

3. Подготовить предложения по созданию специализированного института по финансированию капитального ремонта и модернизации жилого фонда, возложив на него функции:
  - по предоставлению банкам гарантий по кредитам для целей капитального ремонта и модернизации жилого фонда;
  - кредитованию проектов модернизации и капитального ремонта жилого фонда;
  - предоставлению собственникам жилья займов и ссуд.
4. Подготовить предложения, расширяющие перечень и формы возможных видов возвратности кредитов, предоставляемых объединениям собственников жилья, в том числе с использованием в качестве залога платежей будущих периодов.
5. Рассмотреть предложение в части установления льгот по налогам с доходов физических лиц в размере средств, потраченных на капитальный ремонт жилого фонда в многоквартирных домах.
6. Подготовить предложения в части социальной защиты малоимущих граждан и обеспечения их участия в капитальном ремонте.

# Предложения по решению проблем в сфере ЖКХ

7. На уровне субъектов и муниципалитетов принять программы по капитальному ремонту и модернизации жилого фонда, согласованные с действиями собственников, по созданию ТСЖ.

## Проблема №3 Снижение доли ветхого и аварийного жилья.

- Ликвидация ветхого и аварийного жилого фонда возможна при концентрации усилий всех органов власти и собственников жилья;
- С целью сокращения ветхого и аварийного фонда необходимо увеличивать объемы капитального ремонта;
- В рамках существующей программы увеличить объемы софинансирования из бюджетов всех уровней;
- Предложить организовать снос зданий, в первую очередь, на выгодных для строительства территориях с последующей компенсацией затрат на расселение через средства, вырученные от продажи «пятен» застройки через аукцион.

## *Предполагаемые результаты*

- Приватизация квартир будет завершена к 2010 году
- Основными формами управления домами станут ТСЖ и управляющие компании
- Земельные участки под домами будут переданы собственникам помещений
- Нерентабельные предприятия ЖКХ будут приватизированы
- Объем просроченной кредиторской задолженности предприятий ЖКХ снизится
- Вступит в силу ФЗ «О финансовом оздоровлении...»
- Снижение аварий на системах коммунальной инфраструктуры
- Доля частных компаний к концу 2010 года составит 30%
- Будут созданы условия для участия бизнеса на рынке жилищно – коммунальных услуг через конкурентные отношения
- Будет завершён переход к оплате полной стоимости услуг при одновременной защите малообеспеченных граждан
- Будет осуществлён перевод компенсационных выплат на персонализированные счета граждан

# *Комплекс мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства согласован*

- Государственной Думой и Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации
- Минэкономразвития России
- Минфином России
- Минпромэнерго России
- Мининформсвязи России
- Минобрнауки России
- ФСТ России
- ФАС России
- Росстатом
- Субъектами Российской Федерации
- Коммунальными операторами: ООО «Евразийское водное партнерство», ОАО «Российские коммунальные системы», ОАО «РАО «ЕЭС России»