

## ПЕРСПЕКТИВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖКХ В РОССИИ

### RUSSIAN HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY BRANCH REFORMATION AND DEVELOPMENT PROSPECTS

К. А. Иванов,  
аспирант

*Основное направление реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) – реализация социально ориентированных принципов и инструментов рыночной экономики в этой отрасли, цель – обеспечение населению достойных условий проживания. Теперь собственники жилых помещений обязаны за свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонт дома. В приватизированных домах, требующих капитального ремонта, за государством сохраняется обязанность производить капитальный ремонт этих домов в соответствии с нормами. В стране созданы Фонд и Программа содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Программа осуществляется на условиях софинансирования: большую часть денег выделяет Фонд, часть – региональные и местные бюджеты; около 10% должны внести сами жители-собственники. Нужны согласованные действия власти, науки, бизнеса и населения в интересах дальнейшего устойчивого развития отрасли.*

*Implementation of socially oriented principles and market tools is main direction of Russian housing and communal economy branch reformation aimed at proving the population with decent housing conditions. At present, owners of dwelling facilities are bound to maintain and repair them at their own. If dwellings were privatized in houses that were to be overhauled, respective current and capital repairs work is to be carried out by the state in accordance with norms. Housing and communal economy branch reformation assistance Fund and Program are created in the country, the latter being organized on the co-financing principle (major part of means needed for the repairs is provided by Fund, lesser part – by regional and local governments, some 10% – by the owners). Coordinated activities of governmental, scientific and business organizations as well as dwelling owners are needed for further sustainable development of the branch.*

*L'application des principes socialement orienté et des instruments du marché à la branche locative et municipale d'économie russe est le chemin principal de la réformation de la branche afin de pourvoir toute la population avec des logements dignes. Actuellement c'est les propriétaires des logements qui doivent maintenir et réparer leur maisons aux propres dépenses. Si les logements ont été privatisé en maisons qui doivent subir des grosses réparations, c'est l'Etat qui doit accomplir leur grosses et courantes réparations conformément aux normes. Un Fonds et un Programme étatiques d'assistance à la réformation de la branche locative et municipale sont formé, le Programme étant organisé sous le principe du co-financement, c'est à dire que l'Etat provisoit la partie majeure du somme total nécessaire pour les travaux, les gouvernements municipales et locale provisoient les mineures parties et les locateurs paient 10% approximativement. Pour le développement ultérieur constant de la branche les activités coordonnées d'organisations étatiques, scientifiques et du business aussi que des propriétaires sont nécessaire.*

*Anwendung der sozial orientierten Prinzipien und der Marktinstrumente ist Hauptweg der Reformierung Russischer Wohn- und Kommunalwirtschaft, um aller Bewohner würdigen Wohnungsbedingungen zu gewährleisten. Jetzt, Eigentümer privaten Wohnungen müssen Unterhaltung und Reparieren ihrer Häuser auf eigene Kosten sichern. Aber wenn die Wohnungen in der der Generalreparatur untergelegte Häuser privatisiert wurden, so sollen die laufende und komplexe Renovierung dieser Häuser von dem Staat gemäß den Normen gesichert werden. Um Reformierung der Wohn- und Kommunalwirtschaft zu unterstützen, wurden im Land ein Fonds und ein Programme gebildet die auf dem Prinzip der gemeinsamen Finanzierung funktionieren, das heißt der Hauptteil der Gesamtmittel für die benötigten Arbeiten wird von dem Staat eingetragen, ein kleineren Teil wird von der regionalen und lokalen Regierungen eingebracht und ungefähr 10% die Verantwortung der Bewohner machen. Für die stabile und konstante Entwicklung der Wohn- und Kommunalwirtschaft soll koordinierte Tätigkeit der Staat-, Wissenschaft- und Businessorganisationen zusammen mit Wohnungseigentümer da sein.*

**Ключевые слова:** реформа, ремонт, государство, жилищно-коммунальное хозяйство, жилой дом.

**Key words:** reform, repairs, the State, housing and communal economy, dwelling house.

**Mots clefs:** réformation, réparations, l'Etat, économie locative et municipale, maison habitée.

**Schlüsselwörter:** Reformierung, Reparieren, der Staat, Wohn- und Kommunalwirtschaft, Wohnungshaus.

Проводимая в России реформа жилищных отношений коренным образом затрагивает интересы практически всего населения, живущего как в больших городах, так и в малых населенных пунктах страны. Главной задачей этой реформы является проведение в жизнь одного из основополагающих принципов частного права, заключающегося в том, что собственники имущества несут все расходы по его содержанию.

Для жилищной сферы это означает следующее: собственники помещений в многоквартирных домах полностью за свой счет осуществляют содер-

жание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в многоквартирном доме в состав общего имущества входят: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания нескольких квартир и помещений в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, крыши и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслужива-

ющее более одного помещения в данном доме (технические подвалы); ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся внутри данного дома или за его пределами и обслуживающее более одного помещения этого дома; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Это означает, что с введением в действие Жилищного кодекса собственники жилых помещений в многоквартирных домах за свой счет осуществляют текущий и капитальный ремонт этого дома. Однако, в соответствии со статьей 16 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем (то есть государством) сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

На сегодняшний день, например, в Москве сложилась следующая практика. Как и прежде, текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется за счет средств городского бюджета в порядке установленной очереди. Если в доме старой постройки образуется товарищество собственников жилья (ТСЖ) либо привлекается управляющая организация, отличная от дирекции единого заказчика (ДЕЗ), такой дом автоматически выпадает из очереди, и жители сами несут ответственность за его состояние и за свой счет делают ремонт.

Работа местных органов власти с населением по поводу выбора способа управления многоквартирными домами показывает, что вопрос финансирования капитального ремонта выступает главной причиной отказа жителей от реализации своих прав относительно управления многоквартирными домами.

Тем не менее, и у жителей есть претензии к местной власти, отвечавшей за содержание и ремонт многоквартирных домов. Не так давно содержанием жилищного фонда в России занималось государство. При этом какая-либо связь между стоимостью услуг и ценой, которую платило за них население, отсутствовала. Государство отвечало за все, но на деле получалось, что никто ни за что не отвечал. Основной аргумент собственников квартир заключается в том, что они исправно оплачивали

жилищно-коммунальные услуги десятилетиями, а ожидаемый капитальный ремонт дома так и не состоялся, и теперь власти хотят переложить бремя расходов по приведению в порядок домов старой постройки на его жителей.

Однако, если бесплатная приватизация предполагает передачу квартир из государственной (муниципальной) собственности в частную, то дома, в которых расположены эти квартиры, должны быть переданы гражданам в надлежащем состоянии. Об этом прежний собственник обязан был позаботиться.

На сегодняшний день из 3 млрд. кв. м жилищного фонда России более 50% нуждается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались по 40–50 лет, и объем ветхого жилья в стране увеличивается. В настоящее время доля ветхого жилья составляет 3%, или 93 млн. кв. м: из них аварийного и подлежащего сносу – более 11,2 млн. кв. м. Например, в Москве на начало августа 2009 года жилье площадью 30 млн. кв. м нуждалось в ремонте, а это составляет 15% жилищного фонда города или одну треть общероссийского показателя. Намечается, что оценкой состояния домов с определением их физического износа будут заниматься уполномоченные технические комиссии. Капитальный ремонт ветхих жилых домов будет осуществляться за счет средств городского бюджета; далее отремонтированные дома будут передаваться в управление жителям<sup>1</sup>.

Согласно постановлению Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 20 февраля 2004 года № 10 «Об утверждении критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных», жилой дом признается аварийным, если его состояние угрожает безопасности проживания граждан. Аварийное состояние жилого дома наступает в результате:

- 1) деформации, повреждения, снижения прочности и несущей способности одного или группы несущих конструктивных элементов (фундаменты, стены, несущие перегородки, колонны, перекрытия, балконы, лоджии, крыши, лестницы и другие несущие конструктивные элементы);
- 2) деформации основания здания;
- 3) получения повреждений во время землетрясений, просадок, неравномерных атмосферных осадков, стихийных бедствий и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований строительных норм и правил к жилым

<sup>1</sup> Яковлев В. Капремонт в складчину // Российская газета – Неделя. – 2009. – № 4430.

зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

- 4) аварии или пожара в случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.

Ветхий жилой дом – это жилой дом с таким физическим износом, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами для действующих нагрузок и условий эксплуатации.

К ветхим жилым домам относятся:

- 1) полносборные, кирпичные и каменные дома с физическим износом свыше 70%;
- 2) деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%.

Непосильные обязательства ТСЖ по ремонту многоквартирных домов тормозят создание эффективных механизмов реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Поскольку речь идет об огромных расходах, необходимых для того, чтобы привести жилье в порядок, государство признало свои обязательства в отношении финансирования капитального ремонта жилых домов и намерено помочь собственникам. Но важно было не просто дать денег, профинансировав капитальный ремонт. Ведь то, что достается даром, не ценится. Поэтому одновременно стояла задача формирования организационного механизма по дальнейшей эксплуатации жилья. Речь идет о создании ТСЖ, о выборе управляющих компаний. Этот процесс, как известно, должен был завершиться 1 января 2008 года. Чтобы его простимулировать, предполагалось, что государственные средства на капитальный ремонт будут выделяться именно через эти управляющие многоквартирными домами структуры.

Чтобы реализовать эту идею, был принят Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Имущество Фонда формируется за счет имущественного взноса Российской Федерации в размере 240 млрд. руб. Из них 96 млрд. руб. направлено на расселение людей из аварийного фонда (8570 руб./кв.м аварийного жилфонда) и 144 млрд. руб. – на его капитальный ремонт (1760 руб./кв.м ветхого жилфонда). Программа осуществляется на условиях софинансирования: часть денег выделит Фонд, а

часть – региональные и местные бюджеты. Некоторую долю вносят сами жители-собственники.

Обязательное условие финансирования капитального ремонта состоит в том, что у дома обязательно должен быть хозяин в лице ТСЖ либо управляющей компании. После завершения программы ТСЖ будут работать уже абсолютно самостоятельно.

Таким образом, Фонд не просто оказывает финансовую поддержку гражданам при приведении их жилья в нормативное состояние, но и содействует созданию новой формы управления этим домом с тем расчетом, чтобы, получив средства и выполнив определенный объем работ, дальше собственники могли в плановом режиме выделять деньги и поддерживать свое жилье в норме без государственной поддержки.

Безусловно, чтобы отремонтировать все жилье в стране, 145 млрд. руб. недостаточно, и речь идет о выполнении первоочередных, главных работ. В Федеральном законе 21 июля 2007 года № 185-ФЗ перечень работ по капитальному ремонту ограничен. К ним относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, а, при необходимости, и ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов.

По оценкам Министерства регионального развития, доля владельцев квартир в общем объеме затрат на ремонт дома должна составлять не менее 10%. При этом люди должны понимать: если распорядиться деньгами грамотно и качественно выполнить ремонт, то в дальнейшем эти затраты окупятся за счет уменьшения эксплуатационных расходов по содержанию дома. Например, если наряду с заменой водопроводных и канализационных труб, утеплением фасадов установить общедомовые (коллективные) приборы учета объемов потребления коммунальных ресурсов, можно резко уменьшить платежи за горячее и холодное водоснабжение и теплоснабжение<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Яковлев В. Капремонт в складчину // Российская газета – Неделя. – 2009. – № 4430.

### Библиографический список

1. Бездолный С.Л. Развитие муниципальной экономики в условиях перехода к рынку. Ростов-на/Д, 2009. – 270 с.
2. Бюро экономического анализа. Локальные монополии и реформирование ЖКХ: перспективы применения механизма концессий. М.: ТВИС, 2009. – 210 с.
3. Василенко И. Административные реформы в современной Франции: тенденции и перспективы // Государственная служба. – 2009. – № 3. – С. 109–115.
4. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Основы управления муниципальным хозяйством. М.: Дело, 2008. – 410 с.
5. Государственное управление и политика / под ред. Л.В. Сморгунова. СПбГУ, 2008. – 321 с.
6. Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: учебн.-практ. пособие. М.: Дело, 2008. – 360 с.
7. Емельянов Н.А. Местное самоуправление. М.: Элит, 2008. – 420 с.
8. Иванов В.В. Муниципальный менеджмент. Справочное пособие. М.: ИНФРА-М, 2008. – 370 с.
9. Кабашов С.Ю. Местное самоуправление в Российской Федерации: учебное пособие. М., 2009. – 238 с.
10. Комаровский, В. Что мешает продвижению административной реформы в России? / В. Комаровский, Е. Морозова // Власть. – 2009. – № 4. – С. 3–11.
11. Муниципальное управление: учебно-методическое пособие / Е.Ю. Алексеев и др. М.: РИЦ «Муниципальная власть», 2009. – 270 с.
12. Муниципальное управление: учебное пособие / отв. ред. Иванов В.Н. М.: Муниципальный мир, 2008. – 239 с.

Иванов К. А. – аспирант Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова

Ivanov K. A. – Post-graduate, Plekhanov Russian Economy Institute

e-mail: ivanov.kirill8@yandex.ru

