

РАЗДЕЛ ПЕРВЫЙ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

РЕШЕНИЯ ПЕРМСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ

31.01.2012 № 2

О внесении изменения в решение Пермской городской Думы от 25.11.2008 № 373 «О принятии расходных обязательств по предоставлению пособий семьям, имеющим детей в возрасте от 1,5 до 5 лет, не посещающих дошкольные образовательные учреждения, осуществляющие свою деятельность в соответствии с муниципальным заданием либо муниципальным контрактом на оказание услуг для муниципальных нужд»4

31.01.2012 № 3

Об утверждении отчета о реализации городской целевой программы «Комплексная экологическая программа г.Перми на 2008-2010 гг.»4

31.01.2012 № 4

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 29.01.2008 № 13 «Об утверждении Порядка приема имущества в муниципальную собственность города Перми из других форм собственности»13

31.01.2012 № 5

О внесении изменения в решение Пермской городской Думы от 12.09.2006 № 210 «О департаменте имущественных отношений администрации города Перми и департаменте земельных отношений администрации города Перми».....14

31.01.2012 № 6

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 12.09.2006 № 218 «Об управлении по экологии и природопользованию администрации города Перми»14

31.01.2012 № 7

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 334 «Об утверждении Порядка формирования, обеспечения размещения, исполнения и контроля за исполнением муниципального заказа города Перми» 16

31.01.2012 № 8

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.06.2001 № 99 «Об утверждении Правил обращения с отходами на территории города Перми»17

31.01.2012 № 9

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 22.12.2009 № 316 «Об утверждении к софинансированию инвестиционного проекта «Реконструкция системы водоснабжения в г.Перми»18

31.01.2012 № 10

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 344 «Об утверждении общего порядка взаимодействия Пермской городской Думы и администрации города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»20

31.01.2012 № 11

О внесении изменений в отдельные решения Пермской городской Думы21

31.01.2012 № 12

О рассмотрении протеста прокурора города Перми на пункты 9, 11 Положения о порядке формирования и установления цен для населения на жилищные услуги, утвержденного решением Пермской городской Думы от 26.03.1999 № 24 22

31.01.2012 № 15

О результатах деятельности рабочей группы по реализации основного направления деятельности Пермской городской Думы «Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механизмов контроля за их деятельностью со стороны населения»22

31.01.2012 № 16

О направлении депутатов Пермской городской Думы в состав рабочей группы по разработке проекта схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Перми 125

31.01.2012 № 17

О направлении депутатов Пермской городской Думы в составы вновь создаваемых коллегиальных органов администрации города Перми 125

31.01.2012 № 19

О внесении изменения в решение Пермской городской Думы от 29.03.2011 № 45 «О составе комитетов Пермской городской Думы V созыва» 126

ПОСТАНОВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ

03.02.2012 № 38

Об установлении среднемесячного минимального уровня дохода на одного человека в городе Перми на 1 квартал 2012 года 127

03.02.2012 № 39

О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 25.02.2010 № 84 «Об утверждении Положения о докладах о направлениях деятельности территориальных органов администрации города Перми» 127

03.02.2012 № 40

О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 13.10.2011 № 622 «О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 24.12.2009 № 1014 «Об утверждении Порядка разработки, утверждения и реализации ведомственных целевых программ» 129

03.02.2012 № 41

Об установлении расходных обязательств Пермского городского округа по мероприятиям, направленным на приведение специализированного жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности города Перми, в соответствие с требованиями законодательства 129

03.02.2012 № 42

О внесении изменений в Положение о планово-экономическом департаменте администрации города Перми, утвержденное постановлением администрации города Перми от 07.07.2008 № 632 130

03.02.2012 № 43

О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий на обустройство детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми» 131

03.02.2012 № 44

О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 30.10.2009 № 744 «Об утверждении Положения о системе оплаты труда работников муниципального бюджетного учреждения «Архив города Перми» 123

06.02.2012 № 15-П

Об утверждении Перечня абонентов, которым установлены временные условия приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми 133

07.02.2012 № 16-П

О проведении XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы» 135

РАЗДЕЛ ВТОРОЙ ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Департамент имущественных отношений администрации города Перми объявляет о проведении 21.03.2012 открытого аукциона по продаже права на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании либо ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо на земельном участке, собственность на который не разграничена 143

Департамент имущественных отношений администрации города Перми объявляет о проведении 27.03.2012 открытого аукциона по продаже муниципального имущества 144

Департамент земельных отношений администрации города Перми информирует о предстоящем предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством 146

Департамент имущественных отношений администрации города Перми извещает об отмене проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства по лоту №1 147

Конкурсная комиссия объявляет о признании конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении недвижимого муниципального имущества города Перми несостоявшимся 147

Извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков 148

РАЗДЕЛ ТРЕТИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗАКАЗ

Информация отсутствует

РАЗДЕЛ ПЕРВЫЙ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

РЕШЕНИЯ ПЕРМСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 2

О внесении изменения в решение Пермской городской Думы от 25.11.2008

№ 373 «О принятии расходных обязательств по предоставлению пособий семьям, имеющим детей в возрасте от 1,5 до 5 лет, не посещающих дошкольные образовательные учреждения, осуществляющие свою деятельность в соответствии с муниципальным заданием либо муниципальным контрактом на оказание услуг для муниципальных нужд»

В соответствии с Уставом города Перми

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

1. Внести в решение Пермской городской Думы от 25.11.2008 № 373 «О принятии расходных обязательств по предоставлению пособий семьям, имеющим детей в возрасте от 1,5 до 5 лет, не посещающих дошкольные образовательные учреждения, осуществляющие свою деятельность в соответствии с муниципальным заданием либо муниципальным контрактом на оказание услуг для муниципальных нужд» изменение, дополнив пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹. Средства на администрирование расходов по предоставлению пособий семьям, имеющим детей в возрасте от 1,5 до 5 лет, не посещающих дошкольные образовательные учреждения, осуществляющие свою деятельность в соответствии с муниципальным заданием либо муниципальным контрактом на оказание услуг для муниципальных нужд, предоставляемых за счет средств бюджета города Перми, складываются из расходов на оплату услуг кредитных организаций в размере 1,0 % от суммы средств на выплату пособий (без учета налога на доходы физических лиц) и затрат на осуществление полномочий по обеспечению предоставления пособий, включающих в себя информирование населения, ведение базы данных, прием и обработку информации и формирование реестра получателей в размере 4180,8 тыс.руб. ежегодно.»

2. Решение вступает в силу с момента официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2012.

3. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

4. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 3

**Об утверждении отчета о реализации городской целевой программы
«Комплексная экологическая программа г.Перми на 2008-2010 гг.»**

В соответствии с Уставом города Перми, решением Пермской городской Думы от 21.10.2003 № 127 «Об утверждении Положения о порядке разработки и реализации городских целевых программ»

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

1. Утвердить отчет о реализации городской целевой программы «Комплексная экологическая программа г.Перми на 2008-2010 гг.» согласно приложению к настоящему решению.
2. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».
3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по муниципальной собственности и земельным отношениям.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Пермской
городской Думы
от 31.01.2012 № 3

**Отчет
о реализации городской целевой программы
«Комплексная экологическая программа г.Перми на 2008-2010 гг.»**

1. Основание для реализации программы

Основанием для реализации городской целевой программы «Комплексная экологическая программа г.Перми на 2008-2010 гг.» (далее – Программа) явились:

- решение Пермской городской Думы от 27.11.2007 № 285 «Об утверждении городской целевой программы «Комплексная экологическая программа г.Перми на 2008-2010 гг.»,
- решение Пермской городской Думы от 27.11.2007 № 300 «О бюджете города Перми на 2008 год и на период до 2010 года»,
- решение Пермской городской Думы от 23.12.2008 № 400 «О бюджете города Перми на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов»,
- решение Пермской городской Думы от 22.12.2009 № 315 «О бюджете города Перми на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов».

2. Отчет об освоении выделенных из бюджета города Перми и привлечении финансовых средств из других источников

Год	Бюджет города (тыс.руб.)					Другие источники (тыс.руб.)				Привлечено из других источников на 1 руб. бюджетных средств	
	уточненный план	справочно: план без учета остатков предыдущего периода	кассовые расходы	фактические расходы	краевой бюджет	федеральный бюджет	внебюджетные средства по отчетам предпрятий	внебюджетные средства по годовым отчетам предпрятий	по ежегодным отчетам предпрятий (6+7+8)/5	по итоговым отчетам пред-прятий (6+7+9)/5	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2008	22976,9	22976,9	22455,5	22455,5	-	-	1541616,0	1464351,5	68,65	65,21	
2009	20480,8	20480,8	20293,1	20405,3	-	-	950436,0	1420604,4	46,58	69,62	
2010	22652,3	22518,5	22559,1	22446,9	-	-	1854064,2	1869697,2	82,60	83,29	
Итого	66110,0	65976,2	65307,7	65307,7	-	-	4346116,2	4754653,1	66,55	72,80	

3. Результаты выполнения

Целью Программы явилось повышение уровня экологической безопасности населения и природных комплексов города Перми.

Достижение цели Программы обеспечивалось решением следующих задач:

охрана водных ресурсов,
реконструкция и развитие зеленого фонда города и охрана био- и ландшафтного разнообразия, в том числе особо охраняемых природных территорий,
развитие системы экологического мониторинга и информационного обеспечения,
экологическое воспитание и просвещение населения,
привлечение промышленных предприятий к решению проблем охраны окружающей среды города,
управление рисками негативного воздействия загрязнения окружающей среды на здоровье населения города Перми,
управление движением отходов.

Для решения данных задач Программой предусматривалось выполнение природоохранных мероприятий, включающих перечень практических природоохранных мероприятий и научно-исследовательских работ. Из 41 мероприятия, запланированного за счет средств бюджета города Перми, выполнено 39 мероприятий, что составляет 95,1%.

Мероприятия разделов «Охрана водных ресурсов» (подпункт 3.4.1.2 «Создание реестра водных объектов, находящихся в муниципальной собственности»), «Реконструкция и развитие зеленого фонда города и охрана био- и ландшафтного разнообразия, в том числе особо охраняемых природных территорий (ООПТ)» (подпункт 3.4.2.5 «Утверждение перечня объектов озеленения общего пользования») частично выполнены.

Из 28 мероприятий раздела «Привлечение промышленных предприятий к решению проблем охраны окружающей среды города» выполнено 21 мероприятие, что составляет 75,0 %.

Не выполнено мероприятие раздела «Привлечение промышленных предприятий к решению проблем охраны окружающей среды города» (подпункт 3.4.5.1.5 «Строительство полигона промышленных отходов») в связи с отсутствием долевого финансирования из федерального бюджета предприятия ОАО «Пермский завод «Машиностроитель».

Пять мероприятий данного раздела выполнены не в полном объеме. Мероприятия «Капитальный ремонт биологических очистных сооружений поселка «Новые Ляды» (подпункт 3.4.5.1.14), «Реконструкция биологических очистных сооружений» (подпункт 3.4.5.1.17), «Строительство очистных сооружений дождевой канализации» (подпункт 3.4.5.1.18), «Модернизация термического производства с переходом на новые малоотходные технологии» (подпункт 3.4.5.1.22), «Реконструкция факельного хозяйства с компримированием факельного газа в топливную сеть предприятия» (подпункт 3.4.5.1.26) являются долгосрочными и будут завершены в последующие годы.

Мероприятие «Установка очистного оборудования на вытяжную вентиляцию В-1, корпус 1, цех 62» (подпункт 3.4.5.1.13) раздела было признано исполнителем технически нецелесообразным.

Результаты выполнения мероприятий по разделам Программы:

3.4.1. «Охрана водных ресурсов».

Из 4 мероприятий раздела полностью выполнено 3 мероприятия, частично выполнено 1 мероприятие «Создание реестра водных объектов, находящихся в муниципальной собственности» (подпункт 3.4.1.2).

Для создания реестра водных объектов, находящихся в муниципальной собственности, выполнены научно-исследовательские работы по обследованию 120 водных объектов города. По результатам исследований выявлен 1 водный объект, который в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации может быть отнесен к муниципальной собственности. В настоящее время администрацией города Перми проводится процедура включения указанного водного объекта в Единый реестр муниципальной собственности города Перми.

Расходы бюджета города Перми на выполнение мероприятий раздела составили 99,2 % от запланированных.

Неисполнение в сумме 112,4 тыс.руб. по данному разделу связано с возвратом денежных средств из-за ошибки реквизитов по 2 договорам.

3.4.2. «Реконструкция и развитие зеленого фонда города и охрана био- и ландшафтного разнообразия, в том числе особо охраняемых природных территорий (ООПТ)».

Из 22 мероприятий раздела полностью выполнено 21 мероприятие. Мероприятие «Утверждение перечня объектов озеленения общего пользования» (подпункт 3.4.2.5) выполнено не в полном объеме, так как администрацией города Перми было разработано 2 взаимосвязанных перечня объектов озеленения общего пользования. Постановлением администрации города Перми от 29.04.2011 № 188 утвержден Перечень объектов озеленения общего пользования. В развитие темы разработан и готовится к утверждению Перечень перспективных объектов озеленения общего пользования города Перми.

Расходы бюджета города Перми на выполнение мероприятий раздела составили 97,9 % от запланированных.

Неисполнение в сумме 524,1 тыс.руб. по данному разделу в 2008 году связано с экономией бюджетных средств в результате проведения котировок, расторжением договора из-за невыполнения исполнителем условий договора, отсутствием заявок на утилизацию трупов домашних животных с улиц города и заключением договора на аренду здания для Левшинского лесничества на более выгодных условиях.

Неисполнение в сумме 45,3 тыс.руб. по разделу в 2009 году связано с отсутствием необходимости заключения договора на аренду здания по причине передачи арендуемого помещения в оперативное пользование учреждению.

Неисполнение в сумме 91,2 тыс.руб. по разделу в 2010 году связано с тем, что договор на аренду здания для Левшинского лесничества не был заключен по причине передачи арендуемого помещения в оперативное пользование учреждению.

3.4.3. «Развитие системы экологического мониторинга и информационного обеспечения».

По данному разделу выполнены все мероприятия.

Расходы бюджета города Перми на выполнение мероприятий раздела составили 99,5 % от запланированных.

Неисполнение в сумме 15,6 тыс.руб. по данному разделу связано с экономией при заключении договоров.

3.4.4. «Экологическое воспитание и просвещение населения».

По данному разделу выполнены все мероприятия.

Расходы бюджета города Перми на выполнение мероприятий раздела составили 99,9 % от запланированных.

Неисполнение в сумме 12,7 тыс.руб. по данному разделу связано с невыполнением условий контракта ФГУП «Всероссийская государственная телевизионная и радиовещательная компания» в части выпуска в эфир 1 радиопередачи из 13 запланированных в течение года.

3.4.5. «Привлечение промышленных предприятий к решению проблем охраны окружающей среды».

Из 28 мероприятий раздела выполнено полностью 21 мероприятие, не выполнено 1 мероприятие, признано исполнителем технологически нецелесообразным 1 мероприятие, частично выполнено 5 мероприятий.

В связи с отсутствием финансирования из федерального бюджета предприятия ОАО «Пермский завод «Машиностроитель» не выполнено строительство полигона промышленных отходов (подпункт 3.4.5.1.5).

Мероприятие по установке очистного оборудования на вытяжную вентиляцию В-1 (корпус 1, цех 62) было признано ЗАО «Инструментальный завод - ПМ» технологически нецелесообразным (подпункт 3.4.5.1.13).

Частичное выполнение связано в основном с экономическим кризисом в стране и, как следствие, с переносом планов природоохранных мероприятий предприятий на более поздние сроки.

Мероприятие по капитальному ремонту биологических очистных сооружений поселка Новые Ляды в период действия программы выполнялось ООО «Новогор-Прикамье» в режиме текущего ремонта (подпункт 3.4.5.1.14).

Частичное выполнение мероприятий по реконструкции биологических очистных сооружений и строительству очистных сооружений дождевой канализации связано с тем, что по причине тяжелого финансового положения ООО «Пермский картон» в 2009 году выполнение данных мероприятий было приостановлено (подпункты 3.4.5.1.17, 3.4.5.1.18).

Мероприятие по модернизации термического производства с переходом на новые малоотходные технологии было перенесено ОАО «ПНППК» в связи с необходимостью проведения углубленных исследований современного оборудования термической обработки металлов и оценки перспективных объемов производственной программы термического участка (подпункт 3.4.5.1.22).

Реконструкция факельного хозяйства с компремированием факельного газа в топливную сеть предприятия ЗАО «Сибур-Химпром» в настоящее время завершены. Отставание от планового графика составило 3 месяца (подпункт 3.4.5.1.26).

При этом затраты предприятий на выполнение мероприятий раздела составили 116,2 % от запланированных.

3.4.6. «Оценка и управление рисками для здоровья населения при негативном воздействии окружающей среды».

По данному разделу выполнены все мероприятия.

Расходы бюджета города Перми на выполнение мероприятий раздела составили 100 % от запланированных.

3.4.7. «Управление движением отходов».

По данному разделу выполнены все мероприятия. Финансирование мероприятий раздела производилось за счет средств бюджета города Перми, выделенных на реализацию ведомственных целевых программ «Развитие районов города Перми».

Наиболее значимые мероприятия Программы:

очистка от мусора прибрежных зон малых рек города протяженностью 47,7 км и обустройство рекреационных зон: с берегов рек Данилихи, Егошихи, Мулянки, Ивы, Большой и Малой Мотовилихи вывезено более 19 600 т мусора, обустройство 19 родников в Кировском, Свердловском, Мотовилихинском, Орджоникидзевском и Индустриальном районах города,

обследование около 120 водных объектов, расположенных на территории города Перми, с целью выявления прудов и обводненных карьеров, подлежащих включению в муниципальную собственность,

обустройство рекреационных зон в городских лесах и особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) местного значения «Черняевский лес», «Верхне-Курьинский», «Закамский бор», «Сосновый бор», «Утиное болото»,

ликвидация стихийных свалок в городских лесах: на полигон вывезено более 13600 т мусора,

озеленение городских территорий с участием общественных организаций-победителей ежегодного городского конкурса социально значимых проектов в номинации «Зеленая стена», привлечено к участию в мероприятиях 14565 человек,

посадка более 500 саженцев кедров на территории социальных объектов города и 13000 саженцев деревьев хвойных пород в городских лесах и ООПТ местного значения,

проведение мониторинга загрязнения атмосферного воздуха и комплексной оценки уровня загрязнения поверхностных вод по гидрохимическим показателям малых рек на территории г.Перми (Данилиха, Егошиха, Мулянка, Ива), не охваченных государственной сетью наблюдений,

организация летних трудовых и зимних образовательных экологических лагерей, образовательных проектов в детских дошкольных учреждениях, межокружного экологического лагеря «Радуга» и других природоохранных мероприятий с участием 41633 человек,

проведение комплексного лабораторно-диагностического обследования 950 детей, проживающих в зонах максимального риска для здоровья, с последующей амбулаторной и стационарной медико-экологической реабилитацией 697 детей.

Наиболее значимыми мероприятиями, выполненными промышленными предприятиями за счет собственных средств, являются:

модернизация и замена технологических печей на ООО «ЛУКОЙЛ-Пермнефтеоргсинтез»,

проектирование и монтаж кузнечного комплекса в цехе № 28 ООО «МЗ «Камасталь» на ОАО «Мотовилихинские заводы»,

создание современного гальванического производства с системой очистки выбросов и сточных вод совместно с единой химико-технологической лабораторией на ОАО «ПНППК»,

переход на современную малоотходную технологию производства этилбензола и строительство производства этилбензола с увеличением мощности до 200 тыс.т в год на ЗАО «Сибур-Химпром».

4. Социальный, экономический эффект от реализации Программы

№	Наименование показателей конечного результата	Значение показателя на момент разработки программы (2007 г.)	Значение показателей по годам реализации программы			Целевое значение показателя на момент окончания действия программы		
			2008 г.	2009 г.	2010 г.	план	факт	отклонение (%)
1	общая протяженность малых рек / протяженность очистки берега (км)	87/2	87/8	87/20	87/19,7	87/30	87/47,7	0/+59,0
	количество обустроенных родников / количество вновь обустроенных родников в текущем году (шт.)	101/5	106/9	115/4	119/6	124/18	125/19	0,8/+5,6
2	масса сброса загрязняющих веществ в природные водные объекты / снижение массы сброса загрязняющих веществ в природные водные объекты в текущем году (тыс.т)	40,16/5,58	42,3/0	28,27/ 14,03	18,38/ 9,89	14,06/5,58	18,38/ 9,89	+30,7/+77,2
	площадь городских лесов с установленными границами (га)	3 095,0	0	0	0	3 095,0	3 095,0	-
	площадь городских лесов с лесоустройственной документацией (га)	-	3 422,0	0	0	3 522,0	3 422,0	-2,8
	количество вывезенного мусора из городских лесов (т)	400	6 478,15	4 668,2	2 488,0	4 135	13 634,35	+229,7
	площадь / количество особо охраняемых природных территорий (га/шт.)	4 566,3/12	4566,3/12	4566,3/12	4771,7/13	4 578,6/13	4771,7/13	+4,2/0
	баланс сноса и посадки зеленых насаждений (%)	50	70	361	125	90	125	+35,0
	количество отловленных безнадзорных животных (животные)	1 500	908	1 342	2 239	6 000	4 489	-25,2
	предотвращенное количество безнадзорных животных (животные)	5 600	3 600	3 670	5 388	20 800	12 658	-39,1
	количество стерилизованных животных (животные)	150	290	148	449	1 550	887	-42,8
	обеспеченность данными о состоянии атмосферного воздуха с государственных постов наблюдений (%)	100	100	100	100	100	100	-
3	обеспеченность данными о состоянии р.Камы со створом государственного наблюдения (%)	100	100	100	100	100	100	-
	обеспеченность данными о состоянии малых рек и атмосферного воздуха города дополнительно к государственной сети наблюдений (%)	85	100	100	100	100	100	-
	собираемость экологических платежей с предприятий – природопользователей города (%)	70	70	63,9	122,9	80	122,9	+42,9

№	Наименование показателей конечного результата	Значение показателя на момент раз- работки программы (2007 г.)	Значение показателей по годам реализации программы			Целевое значение показателя на момент окончания действия программы		
			2008 г.	2009 г.	2010 г.	план	факт	отклонение (%)
4	количество участников природоохранных мероприя- тий (чел.)	13 150	15 380	20 091	20 727	17 100	56 198	+228,6
5	индекс загрязнения атмосферы (ИЗА) (ед.)	11,9	9,6	7,9	8,6	10,0	8,6	-14,0
6	количество карт города Перми с результатами зони- рования по критериям риска здоровья (шт.)	0	40	40	-	45	80	+77,7
	количество информационно-аналитических материа- лов в поддержку управленческих решений по вопро- су экологической безопасности жителей города (экз.)	0	0	100	-	100	100	-
	количество обследованных детей (чел.)	160	350	350	250	950	950	-
	количество клинико-лабораторных исследований (ед.)	1 400	9 800	9 000	5 500	21 000	24 300	+15,7
	количество исследований токсикантной нагрузки биосред (ед.)	880	5 708	3 500	2 500	9 500	11 708	+23,2
	количество детей, для которых проведена коррекция негативного воздействия токсикантной нагрузки (чел.)	-	220	220	257	600	697	+16,2
	количество предотвращенных экологических заболе- ваний (случаи)	-	200	200	160	560	560	-

За счет вовлечения в природоохранные мероприятия бизнес-сектора экономики промышленными предприятиями достигнуты следующие результаты:

вложены внебюджетные средства в природоохранные мероприятия в сумме 4746514,6 тыс.руб., что позволило добиться:

снижения экологической нагрузки на атмосферный воздух на 427 т,

снижения объема сброса загрязняющих веществ со сточными водами на 1,25 т,

снижение образования отходов на 5 т.

Окончательный экологический эффект проведенных промышленными предприятиями в период действия Программы мероприятий значительно выше: эффект 50 % мероприятий проявится в 2011 и последующих годах.

Исполнение программных мероприятий за счет средств бюджета города Перми позволило снизить нагрузку на почву рек и лесов города Перми: за период действия Программы на данных объектах ликвидированы свалки мусора массой 33260,8 т, площадь средней несанкционированной свалки мусора в лесах уменьшена в 10 раз. В городских лесах не допущено значительных возгораний и верховых пожаров.

При этом значительная часть работы выполнена силами общественности с привлечением внебюджетных средств в размере более 8138,5 тыс.руб.

Из 26 показателей эффекта от реализации Программы 21 показатель достиг запланированного уровня или превысил плановые значения; выполнены, но по объективным причинам не достигли планового уровня 5 показателей, в том числе:

показатель «масса сброса загрязняющих веществ в природные водные объекты» выполнен на 69,3 %. Невыполнение показателя объясняется реконструкцией биологических очистных сооружений (БОС) ООО «Новогор-Прикамье» в 2008-2009 гг. Вследствие реконструкции БОС запланированные показатели Программы не были выполнены в указанный период реконструкции, что повлекло неисполнение показателей на итоговую дату Программы. Тем не менее можно считать, что цель реализации мероприятий программы достигнута, так как реконструкция БОС позволила увеличить их эффективность с 50 % до показателя равного более 70 %, масса сброса загрязняющих веществ уменьшилась более чем в 2 раза по сравнению с 2007 годом,

показатель «площадь городских лесов с лесоустроительной документацией» выполнен на 97,2 %, что связано с уточнением площадей ООПТ «Левшинский» в результате лесоустройства. Уточнение площади лесов ООПТ в результате межевания произошло за счет того, что в границы ООПТ «Левшинский» включена полоса отвода и охранный зона железной дороги, а в процессе лесоустройства лесоустроители по инструкции вывели данные территории из состава лесов. Уменьшение площади составило 100 га. Данный показатель может считаться выполненным, так как задание на межевание отработано на 100 %, обследовано 3522 га лесов ООПТ города Перми, из них 3422 га включено в итоговые лесоустроительные материалы,

показатель «количество отловленных безнадзорных животных» выполнен на 74,8 % в связи с введением в 2008-2009 гг. ограничений по приему животных в муниципальный приют из-за карантина по предписанию Государственной ветеринарной службы Пермского края,

показатель «количество стерилизованных животных» выполнен на 57,2 % в связи с максимальным заполнением приюта по содержанию животных, что привело к невозможности организации мест для послеоперационного ухода за стерилизованными животными,

показатель «предотвращенное количество безнадзорных животных» выполнен на 60,9 % как следствие недовыполнения показателя по стерилизации животных.

Анализ фактических значений данных показателей за 2008-2010 гг. позволяет говорить о положительной динамике выполнения задач.

5. Выводы

На реализацию Программы из бюджета города Перми выделено 66110,0 тыс.руб. Кассовые расходы составили 65 307,7 тыс.руб. Финансовое освоение выделенных средств составило 98,8 %.

За счет внебюджетных источников привлечено средств в сумме 4754653,1 тыс.руб. Реализация Программы позволила на каждый вложенный за счет бюджета города Перми рубль привлечь 72,8 руб.

Из 26 показателей эффекта от реализации программы 21 показатель (основная часть) достиг или превысил плановые значения, по объективным причинам не достигли планового уровня 5 показателей.

Таким образом, социально-экономический эффект от реализации Программы достигнут в соответствии с определенными в Программе показателями.

Реализация программных мероприятий позволила:

обеспечить устойчивое значение показателя ИЗА ниже 10 (средний уровень загрязнения) в течение всего периода действия Программы и исключить город Пермь из списка 30 «самых грязных» по состоянию атмосферного воздуха городов России,

обеспечить сохранение защитных функций городских лесов и создать систему ООПТ местного значения как основу природного экологического каркаса г.Перми,

использовать систему обеспечения населения достоверной экологической информацией, экологического просвещения и воспитания населения и привлечения его к практическим природоохранным мероприятиям.

Качество воды в р.Каме и малых реках города не ухудшается, отмечена положительная динамика.

Количество укусов граждан безнадзорными собаками в 2010 году впервые за последние 5 лет уменьшилось на 4,2 % по сравнению с показателем 2009 года.

Население города принимает активное участие в реализации природоохранных мероприятий.

Таким образом, за счет усилий всех секторов экономики: общества, бизнеса, власти - в результате реализации Программы достигнуто улучшение экологической ситуации в городе Перми.



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 4

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 29.01.2008 № 13 «Об утверждении Порядка приема имущества в муниципальную собственность города Перми из других форм собственности»

На основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава города Перми, в целях упорядочения приема имущества в муниципальную собственность города Перми

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

1. Внести в Порядок приема имущества в муниципальную собственность города Перми из других форм собственности, утвержденный решением Пермской городской Думы от 29.01.2008 № 13, изменения:

1.1 пункты 2.7, 4.10 исключить;

1.2 в пункте 2.3 слова «администрация города Перми» заменить словом «Департамент»;

1.3 в абзаце втором пункта 4.2 слова «для рассмотрения на заседании Комиссии» исключить;

1.4 пункт 4.5 после слов «прилагаемых документов» дополнить словами «в течение 30 календарных дней с момента поступления полного пакета документов»;

1.5 пункт 4.7 изложить в редакции:

«4.7. Функциональный орган в течение 30 календарных дней с момента получения пакета документов, указанного в пункте 4.6 настоящего Порядка, направляет в Департамент заключение о возможности приема имущества в муниципальную собственность или о невозможности приема имущества в муниципальную собственность.»;

1.6 пункт 4.8 изложить в редакции:

«4.8. Департамент в течение 30 календарных дней рассматривает представленные передающей стороной документы и принимает решение о приеме Имущества в состав муниципальной собственности с условиями или без условий, либо принимает решение об отказе в приеме Имущества в муниципальную собственность, о чем уведомляет передающую сторону.

Решение о приеме в состав муниципальной собственности может содержать следующие условия для передающей стороны:

о передаче денежных средств на приведение Имущества, передаваемого в муниципальную собственность, в нормативное техническое состояние;

о предоставлении дополнительной документации;

о приведении Имущества в нормативное техническое состояние;

о передаче в муниципальную собственность Имущества, необходимого для обслуживания и ремонта передаваемого в муниципальную собственность Имущества.»;

1.7 абзац первый пункта 4.9 изложить в редакции:

«4.9. В случае передачи жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры в состоянии, требующем ремонта, Департамент заключает с передающей стороной соглашение (договор) об участии передающей стороны в расходах (целевом финансировании на приведение объектов в нормативное техническое состояние), по которому должны быть переданы в бюджет города средства на производство ремонтных работ для приведения принимаемого в муниципальную собственность Имущества в нормативное техническое состояние.»;

1.8 наименование приложения № 1 изложить в редакции:

«Перечень документов для рассмотрения вопроса о приеме Имущества в муниципальную собственность города Перми из собственности юридических, физических лиц».

2. Рекомендовать администрации города Перми обеспечить приведение муниципальных актов города Перми в соответствие с настоящим решением.

3. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

4. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по муниципальной собственности и земельным отношениям.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 5

О внесении изменения в решение Пермской городской Думы от 12.09.2006 № 210 «О департаменте имущественных отношений администрации города Перми и департаменте земельных отношений администрации города Перми»

На основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 41 Устава города Перми, решения Пермской городской Думы от 29.06.2006 № 128 «О структуре администрации города Перми»

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

1. Внести изменение в Положение о департаменте земельных отношений администрации города Перми, утвержденное решением Пермской городской Думы от 12.09.2006 № 210, дополнив пункт 3.1 подпунктом 3.1.13 следующего содержания:

«3.1.13. осуществляет контроль за реализацией прав муниципального образования как собственника земельных участков.».

2. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по местному самоуправлению.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 6

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 12.09.2006 № 218 «Об управлении по экологии и природопользованию администрации города Перми»

На основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 41 Устава города Перми

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

1. Внести в Положение об управлении по экологии и природопользованию администрации города Перми, утвержденное решением Пермской городской Думы от 12.09.2006 № 218, изменения:

1.1 пункт 2.1 изложить в редакции:

«2.1. Целью деятельности Управления является организация обеспечения благоприятной окружающей среды, создание условий для обеспечения экологической безопасности и эффективного природопользования как основы жизни и деятельности населения, проживающего на территории города Перми.»;

1.2 абзац третий пункта 2.2 изложить в редакции:

«организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах города Перми.»;

1.3 абзац четвертый пункта 2.2 дополнить словами:

«и участие в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами в реализации мероприятий по улучшению и рациональному использованию водных объектов, расположенных на территории города Перми.»;

1.4 подпункт 3.1.9 изложить в редакции:

«3.1.9. организует обработку, осуществляет учет и анализ информации о состоянии окружающей среды на территории города Перми, в том числе в отношении санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, отображенных на графических материалах города Перми (Генеральном плане города Перми, дежурном плане города Перми и других);»;

1.5 подпункт 3.1.10 изложить в редакции:

«3.1.10. согласовывает проекты планировки и проекты межевания территорий, отводы земельных участков, выдает перечень мероприятий по охране окружающей среды на проектную документацию строительства и реконструкции объектов капитального строительства, выдает документ, подтверждающий выполнение мероприятий по охране окружающей среды, предусмотренных проектной документацией, по окончании строительства или реконструкции объектов капитального строительства.»;

1.6 подпункт 3.1.17 изложить в редакции:

«3.1.17. организует мероприятия по регулированию численности безнадзорных собак и кошек.»;

1.7 подпункт 3.1.18 изложить в редакции:

«3.1.18. участвует, в установленном порядке, в согласовании проведения земляных работ на территории города Перми.»;

1.8 пункт 3.2 изложить в редакции:

«3.2. В целях исполнения функций по использованию, охране, защите, воспроизводству городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах города Перми, Управление:

3.2.1. разрабатывает, реализует программы в сфере охраны, защиты городских лесов и их воспроизводства;

3.2.2. организует мероприятия по использованию, охране, защите, воспроизводству городских лесов в границах города Перми;

3.2.3. организует проведение работ по лесоустройству;

3.2.4. организует мероприятия по разработке и утверждению лесохозяйственного регламента;

3.2.5. осуществляет муниципальную экспертизу проектов освоения лесов;

3.2.6. организует разработку муниципальных правовых актов об установлении ставок платы за единицу объема лесных ресурсов, единицу площади лесного участка в целях его аренды и ставок платы за единицу объема древесины в отношении лесных участков, находящихся в муниципальной собственности;

3.2.7. принимает участие в подготовке договоров аренды лесных участков;

3.2.8. обеспечивает по результатам размещения муниципальных заказов проектирование лесных участков городских лесов, расположенных в границах городского округа, и закрепление на местности местоположения их границ;

3.2.9. заключает договоры купли-продажи лесных насаждений в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.10. организует мероприятия по сохранению биологического разнообразия и сохранению объектов историко-культурного и природного наследия на землях городских лесов;

3.2.11. организует мероприятия по охране объектов животного мира в пределах компетенции;

3.2.12. организует осуществление первичных мер пожарной безопасности в городских лесах;

3.2.13. организует и контролирует мероприятия по акарицидной и дератизационной обработке площадей городских лесов, несущих наибольшую антропогенную нагрузку;

3.2.14. организует мероприятия по управлению и охране особо охраняемых природных территорий местного значения;

3.2.15. организует муниципальный лесной контроль и муниципальный контроль в области использования и охраны особо охраняемых природных территорий местного значения.»;

1.9 пункт 3.3 изложить в редакции:

«3.3. В целях реализации задач, указанных в абзаце четвертом пункта 2.2 настоящего Положения, Управление:

3.3.1. организует природоохранные мероприятия в отношении водных объектов, находящихся в муниципальной собственности;

3.3.2. осуществляет координацию деятельности территориальных органов администрации города Перми по уборке водоохраных зон малых рек, расположенных на территории города Перми;

3.3.3. представляет гражданам информацию об ограничениях водопользования, предусмотренных водным законодательством Российской Федерации, на водных объектах общего пользования, расположенных на территории города Перми;

3.3.4. организует работы по изучению водных объектов, расположенных на территории города, в целях сбора информации о качественных и количественных характеристиках водных экосистем;

3.3.5. согласовывает в установленном порядке условия использования водных объектов, расположенных на территории города, по запросам исполнительных органов государственной власти;

3.3.6. ведет учет водных объектов, находящихся в муниципальной собственности, обеспечивает в установленном порядке направление информации в отношении таких объектов для формирования государственного водного реестра.»;

1.10 пункт 3.4 дополнить подпунктами 3.4.5-3.4.9 следующего содержания:

«3.4.5. организует инвентаризацию и учет зеленых насаждений в городе;

3.4.6. осуществляет координацию деятельности функциональных и территориальных органов администрации города Перми по созданию и содержанию зеленых насаждений;

3.4.7. организует посадку, проведение сезонных мероприятий по защите зеленых насаждений;

3.4.8. участвует в работе комиссии по обследованию зеленых насаждений;

3.4.9. осуществляет расчет размера ущерба, причиненного зеленым насаждениям.»;

1.11 пункт 3.5 дополнить абзацем следующего содержания:

«Осуществляет функции главного распорядителя бюджетных средств в порядке, предусмотренном бюджетным законодательством.»;

1.12 пункт 3.6 дополнить:

1.12.1 словами «, в том числе:»;

1.12.2 подпунктами 3.6.1-3.6.4 следующего содержания:

«3.6.1. осуществляет прием граждан и организаций по вопросам, входящим в компетенцию Управления;

3.6.2. осуществляет подготовку проектов правовых актов города по вопросам, отнесенным к компетенции Управления;

3.6.3. разрабатывает предложения по объемам денежных средств, предусматриваемых в бюджете города на финансирование расходов по всем направлениям деятельности Управления;

3.6.4. организует защиту интересов Управления в арбитражном суде, судах общей юрисдикции.».

2. Рекомендовать администрации города Перми привести правовые акты в соответствии с настоящим решением.

3. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

4. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по местному самоуправлению.

Глава города Перми -

председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 7

**О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 334
«Об утверждении Порядка формирования, обеспечения размещения, исполнения и контроля
за исполнением муниципального заказа города Перми»**

Пермская городская Дума **решила:**

1. Внести в Порядок формирования, обеспечения размещения, исполнения и контроля за исполнением муниципального заказа города Перми, утвержденный решением Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 334, изменения:

1.1 второй абзац пункта 1.2 изложить в редакции:

«Муниципальный заказ – совокупная потребность муниципального образования в товарах, работах, услугах, необходимых для удовлетворения муниципальных нужд и нужд муниципальных бюджетных учреждений. Муниципальные нужды, а также нужды муниципальных бюджетных учреждений далее именуются нуждами заказчиков.»;

1.2 подпункт 2.1.3 признать утратившим силу;

1.3 пункт 2.7 изложить в редакции:

«2.7. Конкурсные (аукционные) комиссии по видам товаров, работ, услуг выполняют функции конкурсной, аукционной комиссии по открытым конкурсам, открытым аукционам, проводимым уполномоченным органом по размещению, заказчиками, с учетом особенностей, определенных постановлением администрации города Перми, в соответствии с Федеральным законом № 94-ФЗ. Конкурсные (аукционные) комиссии по видам товаров, работ, услуг создаются уполномоченным органом по размещению. Порядок работы и состав конкурсных (аукционных) комиссий по видам товаров, работ, услуг определяются уполномоченным органом по размещению.»;

1.4 пункт 2.8 изложить в редакции:

«2.8. Конкурсные (аукционные) комиссии выполняют функции конкурсной, аукционной комиссии по открытым конкурсам, открытым аукционам, проводимым заказчиками, с учетом особенностей, определенных постановлением администрации города Перми, в соответствии с Федеральным законом № 94-ФЗ. Конкурсные (аукционные) комиссии создаются соответствующими заказчиками. Порядок работы и состав конкурсных (аукционных) комиссий определяются соответствующими заказчиками.».

2. Решение вступает в силу с момента опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.02.2012.

3. Рекомендовать администрации города Перми до 01.03.2012 привести нормативные правовые акты администрации города Перми, регламентирующие формирование, обеспечение размещения, исполнение и контроль за исполнением муниципального заказа города Перми, в соответствии с настоящим решением.

4. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

5. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по экономическому развитию.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 8

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.06.2001 № 99 «Об утверждении Правил обращения с отходами на территории города Перми»

Во исполнение решения Пермской городской Думы от 30.08.2011 № 174 «О рассмотрении протеста природоохранного прокурора Пермской межрайонной природоохранной прокуратуры на пункты 1.1, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.5.4, 9.1, раздел 2 Правил обращения с отходами на территории города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы от 26.06.2001 № 99»

Пермская городская Дума р е ш и л а :

1. Внести в Правила обращения с отходами на территории города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26.06.2001 № 99, изменения:

1.1 в пункте 1.1 слова «и контроля» исключить;

1.2 раздел 2 изложить в редакции:

«2. Термины и определения

В настоящих Правилах используются термины и определения, установленные федеральным законодательством, а также следующие основные термины и определения:

бытовые отходы – отходы потребления, образующиеся в результате жизнедеятельности населения;

крупногабаритный мусор (КГМ) – отходы производства, хозяйственной деятельности и потребления, утратившие свои потребительские свойства, размерами более 75 см в одну из сторон (в том числе мебель, бытовая техника, тара и упаковка от бытовой техники, мусор от ремонта и реконструкции квартир и мест общего пользования в многоквартирном доме и другой);

сортировка отходов – разделение отходов на составляющие компоненты (стекло, пластик, металл, бумага и прочие), выделение утильных компонентов с целью вторичного использования;

владелец – физическое или юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, имеющее в собственности или ином вещном либо обязательственном праве имущество, в том числе имущественные права и обязанности;

бункер – стандартная емкость для сбора бытовых отходов или КГМ объемом свыше 6 куб.м;

контейнер – стандартная емкость для сбора твердых бытовых отходов (далее – ТБО), металлическая или пластиковая, с крышкой (крышками), объемом до 6 куб.м включительно;

раздельный (селективный) сбор отходов – вид сбора отходов, предусматривающий в местах сбора и (или) накопления отходов разделение отходов согласно определенным критериям на качественно различающиеся составляющие (пищевые отходы, текстиль, бумага, стекло, пластик, металл и другие);

отходообразователи – физические и юридические лица (жители, предприятия и организации всех форм собственности), в процессе деятельности которых образуются отходы;

евроконтейнер – стандартная емкость для сбора отходов на колесах, оснащенная крышкой, изготовленная по европейским стандартам, сертифицированным для использования на территории Российской Федерации.;

1.3 в подпункте 3.5.6 слово «удаления» заменить словом «вывоза»;

1.4 в подпункте 3.6.8 слово «удаление» заменить словом «вывоз»;

1.5 в подпункте 3.7.3 слова «сдаче с целью использования вторичных ресурсов, выделенных из отходов, и передаче на переработку, захоронение неиспользуемых остатков» заменить словами «использованию, захоронению»;

1.6 в подпункте 3.7.6 слово «отходы» заменить словами «отходы I – IV класса опасности», слово «отходов» заменить словами «указанных отходов»;

1.7 в пункте 6.1 слово «переработке» заменить словом «использованию»;

1.8 в пункте 6.2 слова «мониторинг влияния мест размещения отходов на окружающую среду» заменить словами «мониторинг состояния и загрязнения окружающей среды на территориях объектов размещения отходов»;

1.9 в пункте 9.1 слова «Законом Пермской области» заменить словами «Законом Пермского края».

2. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по городскому хозяйству.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 9

О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 22.12.2009 № 316

«Об утверждении к софинансированию инвестиционного проекта

«Реконструкция системы водоснабжения в г.Перми»

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», решением Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 344 «Об утверждении общего порядка взаимодействия Пермской городской Думы и администрации города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

1. Внести в инвестиционный проект «Реконструкция системы водоснабжения в г.Перми», утвержденный решением Пермской городской Думы от 22.12.2009 № 316, изменения, изложив таблицу № 3 раздела 6 в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по городскому хозяйству.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению
Пермской городской
Думы от 31.01.2012 № 9

Новая редакция таблицы № 3 раздела 6 «Описание практических действий по осуществлению инвестиций» инвестиционного проекта «Реконструкция системы водоснабжения в г.Перми»

6. Описание практических действий по осуществлению инвестиций

Таблица № 3

№	Наименование работ и объектов реконструкции	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
		%	%	%	%
1	Реконструкция насосной станции 1-го подъема. Строительство напорных водоводов от насосной станции 1-го подъема до переключения с существующими водоводами на площадке Чусовских очистных сооружений	-	80	100	-
1.1	Приобретение насосов RDLO V 600-885 А с двигателем ДСВ143-2250/6-6УХЛ4 N1 = 2250 кВт (4 агрегата)	-	100	-	-
1.2	Монтаж внутреннего и наружного освещения насосной станции 1-го подъема	-	73	100	-
1.3	Монтаж охранно-пожарной сигнализации насосной станции 1-го подъема и периметра станции	-	-	100	-
1.4	Демонтаж оборудования	-	100	-	-
1.5	Монтаж отопления и вентиляции насосной станции	-	-	100	-
1.6	Приобретение и монтаж технологических трубопроводов	-	-	100	-
1.7	Монтаж внутренних систем водопровода и канализации	-	-	100	-
1.8	Устройство ограждения	-	80	100	-
1.9	Благоустройство территории	-	-	100	-
1.10	Технологическое оборудование	-	-	100	-
1.11	Строительно-монтажные работы	-	-	99	100
1.12	Проектно-изыскательские работы	-	-	100	-
1.13	Проектные работы по электроснабжению насосной станции 1-го подъема	-	-	100	-
1.14	Технологическое присоединение насосной станции 1-го подъема к электрическим сетям	-	-	100	-
1.15	Проектные и строительно-монтажные работы на самотечных линиях и оголовках	-	-	99	100
1.16	Реконструкция теплотрассы до насосной станции 1-го подъема	-	-	100	-
1.17	Монтаж системы видеонаблюдения на насосной станции 1-го подъема	-	-	99	100
2	Строительство двух резервуаров чистой воды на площадке Чусовских очистных сооружений. Строительство площадки водоочистных сооружений Чусовского узла	-	62,5	100	-

2.1	Строительство сетей для резервуаров чистой воды	-	100	-	-
2.2	Строительство электрических сетей	-	100	-	-
2.3	Демонтаж/монтаж резервуаров чистой воды	-	40	100	-
2.4	Монтаж системы видеонаблюдения	-	-	99	100

Завершение строительно-монтажных работ на насосной станции первого подъема планируется в 2011 году, до 2013 года планируется выполнение пуско-наладочных работ и введение станции в постоянный режим работы.



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 10

**О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 344
«Об утверждении общего порядка взаимодействия Пермской городской Думы и администрации
города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования
тарифов организаций коммунального комплекса»**

На основании федеральных законов от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.05.2011 № 204 «О разработке программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований»

Пермская городская Дума **р е ш и л а:**

1. Внести в решение Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 344 «Об утверждении общего порядка взаимодействия Пермской городской Думы и администрации города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» изменения:

1.1 в Общем порядке взаимодействия Пермской городской Думы и администрации города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» подпункт 2.1.2 изложить в редакции:

«2.1.2 утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Пермь;»;

1.2 в Перечне проектов решений Пермской городской Думы для разработки и сроках их внесения администрацией города Перми на рассмотрение в Пермскую городскую Думу:

1.2.1 пункт 6 исключить;

1.2.2 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Пермь – до 01.06.2013.».

2. Рекомендовать администрации города Перми:

2.1 до 01.06.2012 разработать схему теплоснабжения города Перми;

2.2 до 01.01.2013 разработать и внести на рассмотрение Пермской городской Думы проект решения, предусматривающий распределение полномочий и порядок взаимодействия между Пермской городской Думой и администрацией города Перми в части реализации федеральных законов, регулирующих сферы коммунальной инфраструктуры.

3. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

4. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по экономическому развитию.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 11

О внесении изменений в отдельные решения Пермской городской Думы

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2008 № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса», решениями Пермской городской Думы от 26.12.2006 № 344 «Об утверждении общего порядка взаимодействия Пермской городской Думы и администрации города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», от 29.01.2008 № 8 «Об утверждении Инвестиционной программы по развитию системы водоснабжения и водоотведения города Перми на 2006-2025 гг.», с учетом протокола комиссии по регулированию цен и тарифов и оценки доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса предлагаемых надбавок к ценам (тарифам) на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод для потребителей

Пермская городская Дума **р е ш и л а:**

1. Внести в решение Пермской городской Думы от 26.01.2010 № 10 «Об установлении надбавок к ценам (тарифам) на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод для потребителей» изменения:

1.1 в пункте 2 слова «до 05.03.2015» заменить словами «до 30.06.2015»;

1.2 приложение «Надбавки к ценам (тарифам) на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод для потребителей» изложить в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Внести в решение Пермской городской Думы от 01.02.2011 № 21 «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 26.01.2010 № 10 «Об установлении надбавок к ценам (тарифам) на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод для потребителей» изменение, заменив в пункте 2 слова «до 01.02.2012» словами «до 30.06.2012».

3. Решение вступает в силу с момента опубликования.

4. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

5. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по экономическому развитию.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению
Пермской городской Думы
от 31.01.2012 № 11

Надбавки к ценам (тарифам) на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод для потребителей

№	Наименование	Единица измерения	Период действия надбавки				
			с 06.03.2010 по 05.03.2011	с 06.03.2011 по 30.06.2012	с 01.07.2012 по 30.06.2013	с 01.07.2013 по 30.06.2014	с 01.07.2014 по 30.06.2015
1	Надбавка к цене (тарифу) на холодную воду для потребителей	руб./куб.м (без учета НДС) в ценах текущих лет	1,51	1,55	2,89	2,75	6,15
2	Надбавка к цене (тарифу) на водоотведение и очистку сточных вод для потребителей	руб./куб.м (без учета НДС) в ценах текущих лет	0,44	0,60	0,99	0,89	1,55



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 12

О рассмотрении протеста прокурора города Перми на пункты 9, 11 Положения о порядке формирования и установления цен для населения на жилищные услуги, утвержденного решением Пермской городской Думы от 26.03.1999 № 24

Пермская городская Дума **р е ш и л а:**

Протест прокурора города Перми на пункты 9, 11 Положения о порядке формирования и установления цен для населения на жилищные услуги, утвержденного решением Пермской городской Думы от 26.03.1999 № 24, удовлетворить.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 15

О результатах деятельности рабочей группы по реализации основного направления деятельности Пермской городской Думы «Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механизмов контроля за их деятельностью со стороны населения»

Заслушав и обсудив информацию депутата Пермской городской Думы Фенева А.Ю. о результатах деятельности рабочей группы по реализации основного направления деятельности Пермской городской Думы «Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механизмов контроля за их деятельностью со стороны населения»

Пермская городская Дума **р е ш и л а:**

1. Информацию принять к сведению.
2. Принять к обсуждению разработанный рабочей группой проект концепции управления жилищным фондом города Перми согласно приложению к настоящему решению.
3. Внести изменения в решение Пермской городской Думы от 31.05.2011 № 117 «О создании рабочей группы по реализации основного направления деятельности Пермской городской Думы «Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механизмов контроля за их деятельностью со стороны населения»:
 - 3.1 абзац второй пункта 2 изложить в редакции:
«разработка проекта решения Пермской городской Думы «Об утверждении Концепции управления жилищным фондом города Перми»;
 - 3.2 абзац десятый пункта 3 исключить;
 - 3.3 в абзаце втором пункта 4 слова «до 01.12.2011» заменить словами «до 01.06.2012»;
 - 3.4 в пункте 5 слово «ноябрьском» исключить.
4. Рабочей группе обеспечить участие в обсуждении проекта концепции представителей управляющих многоквартирными домами организаций и их объединений, ресурсоснабжающих организаций, территориальных органов местного самоуправления и общественности.
5. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по городскому хозяйству.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Пермской
городской Думы
от 31.01.2012 № 15

проект вносится рабочей группой

Концепция управления жилищным фондом города Перми

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	25
2. Термины и определения (гlossарий)	26
3. Анализ существующей системы управления жилищным фондом города	27
3.1. Нормативная база, регламентирующая управление жилищным фондом.....	27
3.2. Структура управления жилищным фондом	31
3.3. Текущее состояние жилищного фонда города	33
3.4. Ключевые проблемы развития жилищной сферы	35
4. Российский и международный опыт управления жилищным фондом.....	38
4.1. Российский опыт управления жилищным фондом.....	38
4.2. Зарубежный опыт управления жилищным фондом	39
5. Цели и задачи Концепции	50
5.1. Основные цели и задачи.....	50
5.2. Основные принципы.....	51
5.3. Основные направления развития жилищной сферы	51
5.4. Критерии и ключевые показатели развития жилищной сферы.....	53
6. Роль и полномочия органа местного самоуправления в жилищной сфере (функции в управлении жилищным фондом города, взаимосвязь с полномочиями других органов государственной власти, контрольных и надзорных органов)	54
7. Жилищный фонд как объект управления	60
7.1. Жилищный фонд как имущественный комплекс.....	60
7.1.1. Характеристика имущественного комплекса	60
7.1.2. Налоги и платежи владельца имущественного комплекса	63
7.1.3. Разграничение прав и зон ответственности	65
7.2. Коммунальные услуги в жилищном фонде.....	66
7.2.1. Номенклатура коммунальных услуг и стандарты их оказания	66
7.2.2. Тарифная политика в сфере коммунальных услуг.....	68
7.2.3. Механизм договорных отношений (полнота охвата, качество, платежи т.д.)	71
7.2.4. Политика энергоэффективности и энергосбережения	78
7.3. Жилищные услуги в жилищном фонде	80
7.3.1. Обязанности собственников и нанимателей. Структура платы граждан за жилищные услуги. Основные проблемы предоставления жилищных услуг.....	80
7.3.2. Номенклатура жилищных услуг (обязательная, дополнительная).....	82
7.3.3. Плата за наём жилья	87
7.3.4. Услуги и работы по капитальному ремонту (в т.ч. мероприятия по замене лифтов).....	89
7.3.5. Реконструкция (модернизация) жилищного фонда	91
7.3.6. Тарифная политика в сфере жилищных услуг	91
7.4. Финансовые механизмы развития жилищной сферы.....	93
7.5. Обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан и экономической доступности жилищно-коммунальных услуг населению.....	96
7.6. Инвестиционная политика в жилищной сфере, капитализация жилищного фонда	98
7.7. Обеспечение безопасности проживания в жилищном фонде (ГО и ЧС)	100
7.8. Операционно-информационное обеспечение отрасли	105
7.8.1. Информационная система состояния жилищного фонда как основа планирования развития жилищной сферы. Информационное обеспечение деятельности субъектов жилищных отношений.	105
7.8.2. Консультационно-образовательная поддержка	110
7.9. Оптимизация форм управления в отрасли	113
7.9.1. Формы управления многоквартирными домами.....	113
7.9.2. Тандем «Товарищество собственников жилья – управляющая организация» - приоритетная форма управления многоквартирными домами.....	118
7.9.3. Критерии выбора управляющей организации	120
7.9.4. Оптимизация форм управления жилищным фондом	122

1. Введение

Подведение итогов первого этапа реформы ЖКХ позволяет сделать неоднозначный вывод. С одной стороны, «традиционная» система централизованного управления жилищно-коммунальным хозяйством претерпела серьезные изменения, с другой стороны - собственники жилья еще не стали играть ведущую роль в организации собственных условий жизни. Остроту ситуации придает завершение в 2012 году деятельности государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», что предполагает делегирование полномочий по выработке самостоятельных механизмов решения проблем ЖКХ на региональном и муниципальном уровнях.

Стратегические направления развития реформы на втором этапе определены Концепцией федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы», утвержденной распоряжением Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р, а также Планом действий по привлечению инвестиций в ЖКХ, утвержденным распоряжением Правительства РФ от 22.08.2011 №1493-р.

Новый этап развития жилищно-коммунального хозяйства как составной части модернизации экономики Российской Федерации в целом невозможен без системного подхода к развитию современной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса. Для этого необходимо принятие мер по повышению эффективности жилищного фонда (1), модернизации систем коммунальной инфраструктуры (2), повышению качества и надежности поставки коммунальных ресурсов (3) за счет внедрения современных технологий и подготовки квалифицированных управленческих кадров (4), активному включению в процессы управления жителей и их общественных объединений.

Успешное решение этих первоочередных задач неразрывно связано с объединением усилий как со стороны исполнительных органов всех уровней власти, так и со стороны частных компаний и непосредственно самих граждан.

Актуальность проблем ЖКХ для населения города Перми, а также объективная необходимость консолидации усилий всех участников процесса производства и потребления жилищных и коммунальных услуг вытекает из результатов социологического исследования, проведенного АНО «Институт общественного проектирования» по теме «Управление многоквартирными домами: уровень социальной агрессии» (договор № 155/К от 08.12.2010).

Как отмечено в исследовании, любой социальный конфликт в сфере ЖКХ - это потенциально возможный конфликт с властью:

- государственной властью, как реакция на её неспособность быть гарантом прав и свобод человека и гражданина;
- муниципальной властью, как реакция на её неспособность выступить арбитром в разрешении социальных противоречий повседневной жизнедеятельности человека (семьи) (с.5).

В сегодняшних условиях трансформации жилищно-коммунальных отношений и городской среды обитания процессы реформирования в городе Перми идут очень неравномерно, противоречиво и конфликтно:

- от 20 до 50 процентов собственников не удовлетворены текущим содержанием и ремонтом МКД и благоустройством территории, и в то же время уровень вознаграждения за услуги управления домом на последнем (седьмом) месте по важности среди приоритетов эффективного содержания МКД;
- от 20 до 40 процентов собственников не устраивает информация об управлении МКД, и в то же время от 40 до 70 процентов не знакомы с планами ремонтов и сметами текущего содержания;
- от 10 до 20 процентов собственников МКД не устраивает жилищная культура и участие соседей в сохранении и принятии решений о содержании дома, в то же время хорошие соседские отношения на предпоследнем (шестом) месте в системе наиболее важных приоритетов сохранения дома.

При этом, анализируя возможности перехода конфликтности в сфере ЖКХ в социальную агрессию, эксперты отмечают невысокий, но стабильный рост агрессии в последние 2-3 года. Прогноз (ожидания) дальнейшего возможного роста социальной агрессии в этой сфере эксперты связывают со вполне определенными и ожидаемыми факторами:

- 1) дальнейший рост тарифов;
- 2) износ жилищного фонда и, соответственно, растущая потребность в капитальном ремонте;
- 3) новации, которые заложены в законодательных актах;
- 4) и, наконец, совершенно непотребная позиция центральных СМИ всех форматов в отношении ЖКХ (с.60).

Из всего вышесказанного вытекает острая необходимость выработки представительным органом власти города Перми внятной и реалистичной политики в сфере жилищного и коммунального хозяйства в форме Концепции, направленной на определение ключевых направлений развития жилищно-коммунального хозяйства города Перми с целью повышения комфортности и безопасности проживания в жилищном фонде в обозримой перспективе.

Решением Пермской городской Думы от 31.05.2011 № 117 в качестве одного из основных направлений деятельности Пермской городской Думы определено «Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механизмов контроля за их деятельностью со стороны населения». В рамках реализации данного направления была поставлена задача разработки Концепции управления жилищным фондом города Перми.

Настоящая Концепция направлена на выработку жилищной политики, объединяющей в единое целое до сих пор разрозненные сферы капитального и текущего ремонта жилищного фонда, управления жилищным фондом и его текущего жилищно-коммунального обслуживания, и конкретизирующей основные направления жилищной политики с учетом особенностей развития жилищной сферы города Перми в современных экономических условиях.

Концепция включает в себя комплекс управленческих мероприятий, направленных на повышение в общественном сознании значения жилищного фонда как объекта частных инвестиций, размер капитализации и стоимость которого напрямую связаны и обусловлены качеством жилья и уровнем отношений, формирующихся в рамках МКД.

Концепция рассматривает жилищные и коммунальные услуги в комплексе, решая задачу обеспечения их надежности и доступности для населения города с соблюдением установленных стандартов, требований «прозрачности» и обоснованности устанавливаемых тарифов, а также полной оплаты оказанных услуг для обеспечения устойчивого функционирования и развития предприятий сферы ЖКХ.

Концепция предусматривает как решение задач предупреждения сверхнормативного износа основных фондов, внедрения ресурсосберегающих технологий, так и разработку и широкое внедрение мер по стимулированию эффективной и рациональной эксплуатации жилищного фонда.

Основной упор Концепция делает на активизацию и безусловную поддержку любых инициатив объединений жильцов МКД, направленных на повышение эффективности функционирования жилищного хозяйства.

2. Термины и определения (гlossарий)

Для целей настоящей Концепции используемые основные понятия, термины и определения имеют следующие значения:

Доступность жилья, жилищных и коммунальных услуг - возможность приобретения и оплаты потребителями жилья, жилищных и коммунальных услуг, соответствующих установленным стандартам качества.

Жилищная (жилищно-коммунальная) сфера - отрасль городской экономики города Перми, включающая строительство и реконструкцию (модернизацию) жилищного фонда, сооружений, сетей и объектов коммунальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт, и обеспечивающая реализацию соответствующих полномочий муниципального образования.

Жилищный фонд - совокупность жилищных комплексов в пределах муниципального образования город Пермь.

Жилищный комплекс - совокупность жилых помещений, мест общего пользования, встроенно-пристроенных нежилых помещений, построек и сооружений, элементов сетевой инфраструктуры и оборудования, а также земельный участок, на котором они расположены, связанных между собой территориально и технологически как единый имущественный комплекс

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилищные услуги - комплекс услуг, включающий услуги по управлению многоквартирным домом как жилищным комплексом, услуги по содержанию (в том числе обеспечению безопасности его эксплуатации), текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, предоставлению жилых помещений в многоквартирном доме в пользование.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные или иные услуги;

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

Капитальный ремонт - проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшение эксплуатационных показателей.

Многokвартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Модернизация - комплекс мероприятий по капитальному ремонту в целях улучшения состояния здания в соответствии с новейшими, современными требованиями и нормами при сохранении или изменении его функционального назначения.

Номенклатура жилищных услуг - перечень необходимых мероприятий (работ, услуг) в рамках каждой жилищной услуги, необходимых для поддержания в технически исправном состоянии многоквартирного дома как жилищного комплекса.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

Норматив потребления коммунальной услуги - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

Организация коммунального комплекса - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы (систем) коммунальной инфраструктуры, используемой (используемых) для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и (или) осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные или иные услуги;

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

Реконструкция жилого дома - комплекс финансовых, организационно-технических мероприятий и строительных работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилого дома (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади дома) или его первоначального функционального назначения, осуществляемых в целях улучшения условий проживания и приведения эксплуатационных показателей жилого дома к уровню современных требований. Реконструкция жилого дома может включать: изменение планировки помещений, габаритов, возведение надстроек, встроек, пристроек, переоборудование чердачного помещения или мансарды, а при наличии обоснований - частичную разборку здания; повышение уровня инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных), замену изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, более надежные и эффективные, улучшающие эксплуатационные показатели жилого дома; улучшение архитектурной выразительности здания, а также благоустройство прилегающей территории.

3. Анализ существующей системы управления жилищным фондом города

3.1. Нормативная база, регламентирующая управление жилищным фондом

Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в соответствии с ним:

- Федеральных законов РФ,
- указов Президента РФ,
- постановлений Правительства РФ,
- нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти РФ,
- законов и нормативных правовых актов субъектов РФ,
- нормативных правовых актов органов местного самоуправления,

а также разрабатываемых и планируемых к утверждению проектов нормативных правовых актов всех уровней власти.

Основные действующие на сегодняшний день нормативно-правовые акты в сфере жилищно-коммунальных отношений:

1. Базовый нормативный документ, регламентирующий порядок управления жилищным фондом в Российской Федерации - **Жилищный кодекс РФ** от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (с последующими изменениями);

• **Федеральные законы РФ:**

2. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

3. Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (с последующими изменениями);

4. Федеральный закон от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (с последующими изменениями);
5. Федеральный закон от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (с последующими изменениями);
6. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (с последующими изменениями);
7. Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (с последующими изменениями);
8. Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями);
9. Федеральный закон от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (с последующими изменениями);
10. Федеральный закон от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (с последующими изменениями);
11. Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (с последующими изменениями);
12. Федеральный закон от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с последующими изменениями);
13. Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с последующими изменениями);
- **постановления Правительства РФ:**
14. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы» (с последующими изменениями);
15. Постановление Правительства РФ от 28.09.2010 г. № 768 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2011 - 2013 годы»;
16. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» (с последующими изменениями);
17. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (с последующими изменениями);
18. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с последующими изменениями);
19. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с последующими изменениями);
20. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
21. Постановлением Правительства РФ от 22.08.2005 г. № 533 «Об утверждении положения о взаимодействии органов государственной власти субъектов РФ, осуществляющих регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, с органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса»;
22. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (с последующими изменениями);
23. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (с последующими изменениями);
24. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
25. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (с последующими изменениями);
26. Постановление Правительства РФ от 29.12.2000 г. № 1021 «О государственном регулировании цен на газ и тарифов на услуги по его транспортировке на территории Российской Федерации» (с последующими изменениями);
27. Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;
28. Постановление Правительства РФ от 04.04.2000 г. № 294 «Об утверждении Порядка расчетов за тепловую энергию и природный газ» (с последующими изменениями);
29. Постановление Правительства РФ от 29.10.2010 г. № 872 «О стандартах раскрытия информации субъектами естественных монополий, оказывающими услуги по транспортировке газа по трубопроводам»;

30. Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 г. № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» (с последующими изменениями);

31. Постановление Правительства РФ от 21.01.2004 г. № 24 «Об утверждении стандартов раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии» (с последующими изменениями);

32. Постановление Правительства РФ от 30.12.2009 г. № 1140 «Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии»;

33. Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 г. № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» (с последующими изменениями);

34. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса» (с последующими изменениями);

35. Постановление Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» (с последующими изменениями);

36. Постановление Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» (с последующими изменениями);

• нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти РФ:

37. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (с последующими изменениями);

38. Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 г. № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» (с последующими изменениями);

39. Постановление Госстроя РФ от 23.02.1999 № 9 «Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» (с последующими изменениями);

40. Приказ Минстроя РФ от 02.12.1996 г. № 17-152 «Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного Фонда»;

41. «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004»;

• законы и нормативные правовые акты субъекта РФ - Пермского края:

42. Постановление ЗС Пермской области от 17.04.2003 г. № 745 «О Концепции жилищной политики в Пермской области на 2003-2010 годы»;

43. Распоряжение Правительства Пермского края от 04.06.2008 г. № 65-рп «Об утверждении плана реформирования жилищно-коммунального хозяйства Пермского края» (с последующими изменениями);

44. Постановление Правительства Пермского края от 22.09.2006 г. № 42-п «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению для населения Пермского края» (с последующими изменениями);

45. Постановление Правительства Пермского края от 30.09.2011 г. № 719-п «Об утверждении Программы и Схемы развития электроэнергетики Пермского края на 2012-2016 годы»;

46. Постановление Правительства Пермского края от 16.09.2010 г. № 649-п «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Пермского края на 2010-2015 годы» (с последующими изменениями);

47. Постановление Правительства Пермского края от 19.10.2007 г. № 235-п «О предоставлении мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг» (с последующими изменениями);

48. Постановление Правительства Пермского края от 24.03.2009 г. № 166-п «Об утверждении порядков предоставления ежемесячных денежных компенсаций отдельным категориям граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (с последующими изменениями);

49. Постановления Региональной энергетической комиссии Пермского края по установлению цен (тарифов) для потребителей на сжиженный и природный газ, электрическую и тепловую энергию, услуги по водоснабжению и водоотведению, твердое топливо;

• нормативные правовые акты органов местного самоуправления г. Перми:

50. Решение Пермской городской Думы от 17.12.2010 г. № 205 «Об утверждении Генерального плана города Перми»;

51. Решение Пермской городской Думы от 23.12.2003 г. № 161 «О нормативах потребления коммунальных услуг» (с последующими изменениями);

52. Решение Пермской городской Думы от 29.06.2006 г. № 139 «Об утверждении Положения о порядке проведения и финансирования за счет средств бюджета города капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (с последующими изменениями);

53. Решение Пермской городской Думы от 31.10.2000 г. № 124 «О совершенствовании регулирования цен и тарифов, осуществляемого органами местного самоуправления г. Перми» (вместе с «Положением о порядке регулирования цен и тарифов, осуществляемого органами местного самоуправления г. Перми») (с последующими изменениями);

54. Решение Пермской городской Думы от 26.03.1999 г. № 24 «Об утверждении Положения о порядке формирования и установления цен для населения на жилищные услуги и Методики расчета размера платы за жилищные услуги» (с последующими изменениями);

55. Решение Пермской городской Думы от 25.03.2008 г. № 74 «Об утверждении Порядка предоставления из бюджета города финансовой поддержки на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» (с последующими изменениями);

56. Решение Пермской городской Думы от 26.01.2010 г. № 7 «Об утверждении Порядка предоставления из бюджета города Перми финансовой поддержки на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 2010-2012 годы» (с последующими изменениями);

57. Решение Пермской городской Думы от 26.12.2006 г. № 344 «Об утверждении Общего порядка взаимодействия Пермской городской Думы и администрации города Перми по реализации Федерального закона от 30.12.2004 N 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (с последующими изменениями);

58. Постановление Главы администрации города Перми от 23.10.2009 г. № 717 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Построение эффективной системы управления многоквартирными домами в городе Перми на 2010-2012 годы» (с последующими изменениями);

59. Постановление Администрации г. Перми от 22.02.2008 г. № 127 «Об определении стоимости и условий оплаты работ по капитальному ремонту, реконструкции, модернизации объектов жилищного фонда, нежилого фонда, инженерной и социальной инфраструктуры, финансируемых из бюджета города Перми» (с последующими изменениями);

60. Постановление Администрации г. Перми от 15.03.2011 г. № 99 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений муниципального или государственного жилищного фонда»;

61. Постановление Администрации г. Перми от 19.02.2010 г. № 68 «Об установлении размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого помещения для населения в жилых зданиях»;

62. Постановление Администрации г. Перми от 10.03.2010 г. № 109 «Об утверждении Концепции администрации города Перми по санитарной очистке территории города Перми от твердых бытовых отходов»;

63. Постановление Администрации г. Перми от 03.02.2010 г. № 30 «Об утверждении норм накопления твердых бытовых отходов для жилого сектора и объектов общественного назначения, торговых и культурно-бытовых учреждений на территории города Перми»;

Разрабатываемые и планируемые к утверждению проекты законов и нормативных правовых актов всех уровней власти:

• *на федеральном уровне:*

1. Проект Федерального закона № 600528-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в части продления действия фонда до 2016 г.) (ред., внесенная в ГД ФС РФ);

2. Проект Федерального закона N 603088-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» (в части обеспечения собственниками учета потребления природного газа и применения приборов учета при осуществлении расчетов за природный газ до 01.07.2013 и создания государственной информационной системы в области энергосбережения) (ред., внесенная в ГД ФС РФ);

3. Проект Федерального закона N 602845-5 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка софинансирования процедур по оснащению многоквартирных домов и жилых помещений в многоквартирных домах коллективными (общедомовыми) и индивидуальными приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии» (ред., внесенная в ГД ФС РФ);

4. Проект Федерального закона N 580237-5 «О внесении изменений в статью 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части продления сроков по обеспечению учета используемых энергетических ресурсов и применению приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы до 2015 г.) (ред., внесенная в ГД ФС РФ);

5. Проект Федерального закона N 603156-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении» (в части обеспечения собственниками учета используемой тепловой энергии и применения приборов учета при осуществлении расчетов за тепловую энергию до 01.07.2013 и создания государственной информационной системы в области энергосбережения) (ред., внесенная в ГД ФС РФ);

6. Проект Федерального закона N 484225-5 «О водоснабжении и канализовании» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 29.06.2011);

7. Проект Федерального закона N 519653-5 «Об основах государственного регулирования тарифов на продукцию естественных монополий» (ред., внесенная в ГД ФС РФ) и др.;

• на местном уровне:

8. Внесение дополнений в п. 3.6. Типового положения о территориальном органе администрации города, утвержденного решением Пермской городской Думы от 12.09.2006 г. № 207 «О территориальных органах администрации города Перми» (добавление функций в связи с изменениями, внесенными 04.06.2011 в Жилищный кодекс РФ);

9. Внесение изменений в устав МБУ «Жилищная служба города» (в части наделения полномочиями по проведению проверки деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих управление многоквартирными домами);

10. Разработка и утверждение нормативных документов, предусмотренных приложением 1 к Концепции.

3.2. Структура управления жилищным фондом

Городская структура управления жилищно-коммунальной сферой на уровне муниципального образования город Пермь представлена следующими функциональными элементами:

- на уровне представительного органа власти – комитет Пермской городской Думы по городскому хозяйству, рабочая группа по реализации основного направления деятельности Пермской городской Думы «Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механизмов контроля за их деятельностью со стороны населения»;

- на уровне администрации города Перми - управление жилищно-коммунального хозяйства (УЖКХ), управление развития коммунальной инфраструктуры, управление жилищных отношений, территориальные органы администрации города Перми;

- на уровне хозяйствующих субъектов – муниципальное учреждение «Содержание объектов инженерной инфраструктуры», муниципальные учреждения «Управление строительства города Перми», «Технический надзор за капитальным строительством», «Жилищная служба города Перми», «Управление муниципальным жилищным фондом города Перми», ПМУЖРЭП «Моторостроитель», МП «Пермводоканал».

Функциональные подразделения администрации города Перми объединены в функционально-целевой блок «Развитие инфраструктуры», возглавляемый заместителем главы администрации города Перми. Ключевым подразделением, обеспечивающим управление жилищным фондом города Перми, является управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми, являющееся органом управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории города Перми.

Основной целью деятельности УЖКХ является формирование и реализация единой отраслевой политики, направленной на создание для населения Перми безопасных и комфортных условий проживания в жилищном фонде, создание условий для предоставления коммунальных услуг установленных стандартов качества.

Основные задачи, решаемые УЖКХ:

• организация в границах города Перми электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;

• организация содержания муниципального жилищного фонда;

• создание условий для управления многоквартирными домами;

• обеспечение функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства города¹.

В настоящее время УЖКХ передана функция по организации обращения отходов производства и потребления.

По роду своей деятельности УЖКХ города Перми взаимодействует с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, которое является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства и обращения с отходами производства и потребления, по управлению государственным жилищным фондом Пермского края, а также правоприменительные функции в указанной сфере, за исключением функций по контролю и надзору. Целью деятельности Министерства является реализация государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства и обращения с отходами производства и потребления.

Функции по надзору и контролю за сферой жилищно-коммунальных услуг в городе Перми закреплены за территориальными органами государственных структур Роспотребнадзора, Ростехнадзора, Росприроднадзора, Государственной инспекцией вневедомственного контроля Пермского края, прокуратурой.

Управление движением имущества, находящегося в казне города Перми, в оперативном управлении отраслевых муниципальных учреждений, в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, в других формах пользования (концессия, аренда, безвозмездное пользование) осуществляется в тесном взаимодействии с Департаментом имущественных отношений администрации города Перми.

¹ http://gorodperm.ru/economic/city-services/jkh/departament_jkh_Perm/

Схема 1

Действующая Схема административного управления отраслью



В части реализации полномочий муниципального образования в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг в соответствии с федеральным законодательством, распределение функций между структурными подразделениями администрации города Перми осуществляется в соответствии с Положениями об управлениях, утверждаемых решениями Пермской городской Думы.

Анализ сложившейся системы управления отраслью ЖКХ города Перми позволяет выделить следующие **основные проблемы** муниципального управления отраслью:

- Дублирование функций Управлений, «раздутый» АУП;
- Отсутствие единого центра ответственности за выработку и реализацию жилищной политики;
- Отсутствие актуальной информационной базы данных о состоянии системы ЖКУ в режиме on-line;
- Отсутствие адекватного механизма планирования, мониторинга, контроля, анализа и реагирования на действия объектов управления (PCO, УО, прочие поставщики услуг) в сфере коммунальной инфраструктуры в комплексе;
- Неопределенность во взаимоотношениях органов регулирования разных уровней власти, отсутствие координации и обеспечения взаимодействия в рамках общих программных документов;
- Отсутствие реальной включенности собственников жилья в систему управления своим жилищным фондом (ЖФ), заинтересованности в применении ресурсосберегающих технологий, стремления увеличения инвестиций в качество жилищного фонда;
- Выпадение из системы муниципального регулирования и контроля деятельности управляющих организаций, неурегулированность отношений ТСЖ - УО - PCO;
- Монопольное положение генерирующих объектов, заинтересованных в увеличении сбыта и тарифа на энергоресурсы, отсутствие альтернативных способов предоставления ЖКУ;
- Незаинтересованность PCO в эксплуатации «бесхозяйных» сетей, финансируемых из бюджета.
- Отсутствие анализа перечня выполняемых функций и эффективности деятельности отраслевых муниципальных учреждений.

Данные проблемы отражаются на мобильности реагирования управленческих структур на изменения в жилищном законодательстве (в частности, на изменения и дополнения, внесенные Федеральным законом от 04.06.2011 № ФЗ-123 в ст. 161 и ст. 165 Жилищного кодекса РФ, возлагающие на ОМС дополнительные обязанности и функции в сфере управления МКД), сказываются на качестве управления, обуславливают несоответствие структуры органов управления и отраслевых организаций решаемым задачам, диктуемым фактическим состоянием жилищного фонда как объекта управления.

3.3. Текущее состояние жилищного фонда города

Жилищный фонд города представляет собой сложный технологический комплекс зданий, сооружений, инженерных сетей и оборудования, на обслуживании которого «замкнуты» предприятия промышленного, ремонтно-строительного производства и эксплуатационного обслуживания, функционирующих для их содержания, ремонта и сохранности.

По состоянию на 1 июля 2011 года (по данным статистической формы 22-ЖКХ (реформа)) в городе Перми общая площадь жилых помещений в многоквартирных жилых домах составила 19 199,6 тыс.кв.м., общее количество многоквартирных домов составило 6 394 дома.

Из них оборудовано:

- Водопроводом - 98,2% (в т. ч. централизованным - 98%);
- Водоотведением - 98,1% (в т.ч. централизованным - 98%);
- Отоплением - 98,2% (в т.ч. централизованным - 97,8%);
- Горячим водоснабжением - 92,5% (в т.ч. централизованным - 88,8%);
- Газом (сетевым, сжиженным) - 90,5%;
- Ваннами (душем) - 93,5%.

Домов, оборудованных мусоропроводом - 16,7% (количество мусоропроводов – 2 224 ед.);

Домов, оборудованных лифтами - 15,4% (количество лифтов – 2 040, в т.ч. пассажирских – 1 917 ед).

Основную долю - 48% - составляют дома из каменных и кирпичных материалов стен, панельные дома - 21%, доля деревянных домов - 18%, блочных - 11%, смешанных - 2%.

По годам возведения значительную долю - 62,3% - занимают дома, возведенные в 1946 - 1970гг., 23,9% составляют дома 1971-1995гг. постройки, 13% - дома, возведенные до 1945 г., 0,8% - дома, возведенные после 1995 г.

Коммунальный сектор городского хозяйства в цифрах выглядит следующим образом:

Теплоснабжение:

- 55 котельных, 878 км. теплосетей, 396 центральных тепловых пунктов;

Водоснабжение и водоотведение:

- 2 водозабора, 21 насосная станция, 1 481 км. водопроводных сетей и 1 095 км. канализационных сетей;

Электроснабжение:

- 1 914 трансформаторных подстанций, 3 868 км. электрических сетей.

Распределение общей площади жилых помещений в МКД по видам собственности представлено на графике 1:

График 1



Количество домов, в которых собственники выбрали способ управления многоквартирным домом, составляет 6 318. Всего в городе 84 управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Следует отметить, что по данным статистической формы № 1-жилфонд по состоянию на 01.01.2011 в городе число многоквартирных домов составляет 9254 дома.

Различия в статистических данных прежде всего говорят о том, что в целом по городу **отсутствует реальная и достоверная информация** как по количеству многоквартирных домов, так и по их строительным характеристикам, состоянию конструкций и оборудования, уровню износа, вследствие того, что на уровне местного самоуправления не организован и не ведется мониторинг жилищного фонда.

Кроме того, не осуществляется контроль за ведением и достоверным обновлением данных технических паспортов зданий (на основании проводимых плановых осмотров), составлением энергетических паспортов.

Отсутствие достоверных данных о состоянии домов, общедомового имущества и инженерных коммуникаций, количестве проживающих в этих домах, их платежеспособности (наличие/отсутствии кредиторской задолженности по платежам за ЖКУ) приводит к:

- *невозможности формирования потребности в целом по городу:*
 - на капитальный ремонт домов, в том числе замену лифтов,
 - на мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности домов,
- *невозможности осуществления контроля:*
 - за правильностью формирования управляющими организациями объемов и направлений капитального ремонта домов, перечня мероприятий по энергосбережению,
 - за целевым расходованием выделяемых на проведение капитального ремонта и осуществление мероприятий по энергосбережению бюджетных средств.

Финансовая поддержка на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации Федерального закона № 185-ФЗ от 21.07.2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» привела к реальному улучшению состояния только части жилых домов. В целом по домам были решены лишь локальные задачи (отремонтировано то, что «видимо» нуждалось в ремонте или были установлены общедомовые приборы учета по некоторым из коммунальных ресурсов, заменены лифты). При этом подтверждения тому, что жилые дома приведены к нормативному состоянию, не существует, так как отсутствует муниципальный контроль, и не производилась оценка технического состояния дома ни до, ни после проведения работ капитального характера.

По данным статистической формы № 1-жилфонд по состоянию на 01.01.2011 более **58%** многоквартирных жилых домов имеют **износ свыше 31%**.

На 01.01.2011 **непригодными для проживания** граждан (по данным управления жилищных отношений администрации города) признано **900** многоквартирных домов (**14 %** от общего количества МКД) общей площадью 378 тыс. кв.м, из них **250** многоквартирных домов (**4 %** от общего количества МКД) общей площадью 126,5 тыс.кв.м. отнесено к аварийному жилью. В жилых помещениях, непригодных для проживания граждан, проживает 21,5 тыс. человек.

Кроме этого, около 60 тыс. человек проживает в 2-3 этажных домах, построенных до 60-х годов, расходы на содержание и текущий ремонт в которых для собственников (нанимателей) жилых помещений одни из самых высоких по городу при сравнительно меньшем объеме работ. А оплата за коммунальные услуги в этих домах, в частности, за тепло-снабжение, на 70-80% выше, чем оплата в других многоквартирных жилых домах города.

По 5-ти этажным домам 60-70 гг. постройки («хрущевкам») оценить состояние их основных конструктивных элементов, внутридомовых сетей и оборудования, а также срок максимальной эксплуатации невозможно в силу отсутствия технической документации и комплексного освидетельствования.

Нарастание темпов износа МКД происходит по следующим причинам:

1. Доля затрат на **жилищные** услуги в общем объеме жилищно-коммунальных платежей населения составляет **26%** (с учетом платы за наём жилья), на коммунальные – 74%;
2. Механизм расчета между РСО, УО и потребителями услуг непрозрачен, имеет двойные стандарты и направлен против соблюдения интересов потребителей услуг (населения);
3. Договорные условия работы УО не учитывают интересы жителей;
4. В существующих условиях у УО отсутствуют стимулы к ведению прозрачной и длительной деятельности, развитию бизнеса;
5. Принципы формирования тарифов на коммунальные услуги (ресурсы) не стимулируют поставщиков к сокращению затрат и повышению эффективности и прозрачности своей деятельности;
6. Приоритетность расчетов УО с РСО по договорам поставки коммунальных ресурсов, отвлечение поступающих денежных средств за жилищные услуги в пользу коммунальных (перекрестное субсидирование) напрямую влияют на ускоренный износ домов.

Таким образом, отсутствие публичной позиции администрации города как профессионального собственника жилищного фонда, заинтересованного в его сохранении и развитии, приводит к недооценке значения и, соответственно, недофинансированию работ по содержанию и ремонту многоквартирных жилых домов, их ветшанию, и, как следствие, к росту недовольства граждан, повышению их недоверия к деятельности управляющих организаций и органов власти, увеличению количества обращений граждан по вопросам ЖКХ.

Экономические и социальные последствия бесхозяйного отношения к содержанию и ремонту домов, общедомового имущества и инженерных коммуникаций для собственника – резкое снижение рыночной стоимости помещений, находящихся в собственности, а также нарастающий риск их утраты или значительное увеличение потребности в финансовых ресурсах на проведение капитального ремонта, увеличение количества аварийных ситуаций, а также обострение других проблем, характерных для жилищной сферы города Перми.

3.4. Ключевые проблемы развития жилищной сферы

Анализ информации о состоянии жилищной сферы города Перми позволяет выделить основные проблемы отрасли, которые можно сгруппировать по следующим направлениям.

3.4.1. Проблемы муниципального управления, взаимосвязи функций органов местного самоуправления с полномочиями других органов государственной власти, контрольных и надзорных органов:

- Организационная структура управления не отвечает требованиям выделения единого центра ответственности в сфере жилищных отношений;
- Отсутствие актуальной городской единой информационной базы данных о жилищном имущественном комплексе города Перми и о состоянии системы ЖКУ в режиме on-line (Единая муниципальная база информационных ресурсов (ЕМБИР), в том числе:
 - о состоянии жилищного фонда города в разрезе многоквартирных домов,
 - о проживающих в жилищном фонде города в разрезе многоквартирных домов,
 - отсутствие технической документации на каждый дом, земельный участок, подлежащий регистрации прав собственности и владения, плана необходимых предупредительных, текущих и капитальных ремонтов и др.;
- Неопределенность (неотработанность) во взаимоотношениях органов регулирования и контроля разных уровней власти;
- Выпадение из системы муниципального контроля деятельности управляющих организаций, в т.ч. порядка эксплуатации жилищного фонда и целевого использования платежей населения;
- Монопольное положение генерирующих объектов, заинтересованных в увеличении сбыта и тарифа на энергоресурсы, отсутствие альтернативных способов предоставления ЖКУ;
- Отсутствие на уровне муниципалитета нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок взаимодействия поставщиков (генерация и сети), управляющих организаций (исполнители) и потребителей, Правил оказания населению жилищных услуг в комплексе;
- Отсутствие ключевых показателей эффективности предоставления услуг и адекватного механизма мониторинга, контроля, анализа и реагирования на деятельность ресурсоснабжающих и оказывающих прочие услуги в жилищной сфере организаций;
- Отсутствие комплексной программы развития жилищно-коммунального комплекса города Перми, соответствующей Генеральному плану города Перми;
- Убыточные объекты жилищного и коммунального хозяйства по-прежнему остаются на содержании местного бюджета.

3.4.2. Проблемы управления жилищным фондом как имущественным комплексом:

- Совмещение функций управления и обслуживания жилищного фонда на уровне управляющих организаций;
- Отсутствие заинтересованности и инициативы со стороны собственников жилья в принятии решений по содержанию и ремонту своих домов, применению энергосберегающих технологий;
- Отсутствие грамотного, знающего свои права и обязанности собственника жилья. Как следствие, отсутствие полноценного заказчика (покупателя) жилищно-коммунальных услуг;
- Отсутствие механизма привлечения и повышения заинтересованности управляющих организаций к управлению «проблемным» жилищным фондом;
- Низкая активность населения в создании ТСЖ и участия в их деятельности, отсутствие механизмов стимулирования создания товариществ собственников жилья;
- Отсутствие стандартов деятельности и механизма допуска к управлению надлежащих управляющих организаций (квалификационные требования, страхование рисков, долгосрочность договорных отношений);
- «Непрозрачность» деятельности управляющих организаций, непрофессионализм и низкая квалификация кадров, отсутствие стимулов к повышению эффективности управления, повышению энергоэффективности эксплуатируемых жилищных и коммунальных объектов;
- Отсутствие реальной конкуренции между управляющими организациями (по качеству, номенклатуре и количеству предоставляемых услуг);
- Отсутствие механизма смены управляющих организаций с минимальными рисками потери управляемости многоквартирным домом или жилищным фондом (наличие случаев рейдерского захвата домов, создания копаний-«клонов», «однодневок»);
- Отсутствие стандартов управления многоквартирными домами;
- **Проблемы договорных отношений** в сфере управления и содержания жилищного фонда, в том числе:
 - Отсутствие нормативно закрепленных форм договоров, рекомендуемых для использования в жилищной сфере, официально оформленных договорных отношений населения с управляющими организациями, отсутствие контроля за добросовестностью исполнения условий договоров, отсутствие стандартов договорных отношений;

- Заключение договоров без учета особенностей объектов управления, их технического состояния, без составления конкретного производственного и финансового плана на текущий и перспективный период, утвержденных общим собранием собственников и т.п.;

- «Непрозрачность» финансовых потоков УО, завышение доходов УО (и расходов населения) за счет несоответствия оказания услуг по нормативам фактически оказанному объему, перераспределение структуры платежей в пользу ненадлежащих получателей в ущерб добросовестным участникам рынка.

3.4.3. Проблемы финансовой, экономической и тарифной политики в сфере оказания жилищных и коммунальных услуг:

- Отсутствие работающего механизма согласования с органами местного самоуправления тарифов на коммунальные услуги организаций коммунального комплекса и организаций - поставщиков топливно-энергетических ресурсов, устанавливаемых региональной энергетической комиссией;

- Процедура установления тарифов не сопровождается адекватной системой контроля за уровнем производственных издержек и не отражает объективных финансовых потребностей в развитии предприятий и замене изношенных основных фондов;

- Расчет тарифов на содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 1 кв.м. занимаемой площади не учитывает количества проживающих, следовательно, в полной мере не обеспечивает покрытие расходов по таким статьям, как сбор, вывоз и захоронение отходов, содержание и эксплуатация лифтов и мусоропроводов, уборка придомовой территории и мн. других;

- Недостаточный охват организаций коммунального комплекса, ресурсоснабжающих организаций и УО независимой системой расщепления платежей, привязанной к единому реестру жителей МКД города Перми;

- Отсутствие прозрачности финансовых потоков, увеличение кредиторской задолженности во взаиморасчетах между населением, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями;

- Отсутствие анализа роста задолженности населения за ЖКУ, соотношения с ростом кредиторской задолженности управляющих организаций поставщикам ресурсов, влияния этих процессов на тарифообразование и состояния жилья;

- Отсутствие ценовой конкуренции в предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда между управляющими организациями (услуги предоставляются по утвержденным администрацией города размерам платы);

- Отсутствие реестра жилищных услуг, устанавливаемых в зависимости от состояния жилищного фонда и приоритетов в его содержании;

- Бесконтрольность в формировании и использовании управляющими организациями платежей населения за жилищно-коммунальные услуги, нецелевое использование платежей (на расчеты с ресурсоснабжающими организациями), отсутствие обеспечения их обязательств перед контрагентами;

- Увеличение доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в структуре семейных расходов без заметного улучшения их качества, что приводит к недовольству низкодходной части населения;

- Бюджетные затраты на ремонт и содержание коммунальных сетей не участвуют в тарифном регулировании;

- Необходимость крупных капитальных вложений в модернизацию и реконструкцию объектов коммунальной сферы, не окупаемых в среднесрочной перспективе;

- Не отработан механизм долгосрочного кредитования затрат капитального характера для населения города;

- Индивидуальные тарифы по жилищному обслуживанию управляющие организации «привязывают» к муниципальным тарифам без учета реального состояния жилищного фонда и без учета необходимости индексации последних;

- Финансирование жилищных услуг осуществляется по «остаточному» принципу, что в условиях недофинансирования приводит к постоянному снижению качества жилищного фонда и, соответственно, капитализации отрасли;

- Повышение тарифов на коммунальные услуги происходит без учета необходимости повышения тарифов на жилищные услуги в рамках общего уровня затрат на оплату ЖКУ в совокупном бюджете семьи;

- Отсутствие законодательно закреплённого размера износа жилищного фонда, превышение которого делает инвестиции на его содержание неэффективными и нецелесообразными;

- Конкурсное распределение объектов управления не учитывает «точку безубыточности» деятельности УО, начинающейся с 10 000 кв.м. жилого фонда.

3.4.4. Проблемы инвестиционной политики:

- Имущественный комплекс МКД не рассматривается населением как объект собственных долгосрочных инвестиций, эффективное содержание которого приводит не только к повышению комфорта и безопасности проживания в нем, но и к росту капитализации индивидуальной собственности;

- Отсутствие финансового механизма государственно-частного партнерства в жилищной сфере, позволяющего привлекать долгосрочные заемные средства для осуществления реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилищного фонда;

- Отсутствие технической паспортизации жилищных объектов с определением приоритетов, объемов, стоимости и сроков проведения профилактических работ и ремонтов, предупреждающих преждевременный износ фондов;
- Несоответствие количественных и качественных параметров построенного жилья платежеспособному спросу населения;
- Непривлекательность жилищно-коммунального комплекса для частных инвестиций, сформировавшаяся вследствие невыполнения бюджетных обязательств, отсутствия эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов, сложность согласовательных и разрешительных процедур;
- Отсутствие разработанных программ комплексного развития (кроме направления по водоснабжению и водоотведению), схем развития коммунальной инфраструктуры города Перми как основы для формирования инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и ресурсоснабжающих организаций и реализации мероприятий по развитию коммунальной инфраструктуры города (направленных не на экстенсивное наращивание мощностей, а на сокращение затрат, потерь и утечек);
- Несовершенство конкурентного механизма в коммунальном комплексе, который в условиях постоянного роста цен не приводит к технологической модернизации производства с целью сокращения издержек производства.

3.4.5. Проблемы, связанные с оказанием коммунальных услуг:

- Высокий износ объектов и сооружений коммунальной инфраструктуры, соответственно, увеличение потерь коммунальных ресурсов;
- Опережающие темпы старения объектов систем тепло-, водо-, газоснабжения по сравнению с темпами обновления;
- Формальность установления приборов учета коммунальных услуг, не оказывающих влияние на снижение платежей населения, с одной стороны, и повышение энергоэффективности, с другой;
- Невысокая оснащенность жилищного фонда общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов, отсутствие регулирования подачи ресурсов, несанкционированное потребление ресурсов, и, как следствие, наличие разногласий в определении объема их потребления между управляющими и ресурсоснабжающими организациями, рост «проблемной» кредиторской задолженности;
- Недостаточное развитие коммунальных систем города для обеспечения возрастающих потребностей населения, в том числе связанных с новым строительством, неравномерное распределение коммунальных мощностей, приводящее к неэффективному использованию ресурсов (наличие городских территорий, являющихся «ресурсодефицитными»);
- Отсутствие альтернативности предоставления коммунальных услуг, высокая степень их централизации;
- Планово-предупредительный ремонт сетей и объектов коммунальной инфраструктуры уступил место аварийно-восстановительным работам, затраты на которые в 2-3 раза выше;
- Постоянное выявление бесхозных сетей.

3.4.6. Проблемы, связанные с оказанием жилищных услуг:

- Возрастающие темпы износа жилищного фонда, увеличение объема ветхих и аварийных домов, и, как следствие, увеличение расходов на их содержание, опережающее возможности бюджета увеличение потребности в капитальном ремонте многоквартирных домов;
- Отсутствие мониторинга целевого и эффективного расходования средств финансовой поддержки на капитальный ремонт жилищного фонда, неэффективность механизма приемки объектов после капитального ремонта, отсутствие контроля со стороны собственников помещений за полнотой и качеством ремонтных работ;
- Отсутствие на уровне муниципалитета нормативного документа, четко определяющего перечень, состав и периодичность обязательных и дополнительных работ с указанием их приоритетности для разных категорий домов (стандарты эксплуатации жилищного фонда);
- Отсутствие на уровне муниципалитета нормативного документа, определяющего стандарты качества жилищных услуг, а также критерии, условия и механизмы их регулирования;
- Отсутствие муниципальной адресной программы, предусматривающей проведение технической инвентаризации и реконструкцию жилых районов массовой застройки прошлых лет (25 лет и более);
- Плата за наём не отвечает рыночным требованиям платы за качество предоставляемого имущества, не стимулирует качественное содержание и воспроизводство;
- Высокие затраты на содержание жилья влияют на замедление темпов приватизации жилья в последние годы;
- Хроническое недофинансирование текущего ремонта жилищного фонда.

3.4.7. Проблемы с обеспечением мер социальной защиты малоимущих граждан и экономической доступности жилищно-коммунальных услуг населению:

- Отсутствует механизм переселения одиноких граждан преклонного возраста в более доступный по доходам и пешей доступности жилой фонд;

- Отсутствует дифференциация условий предоставления и использования муниципального жилья, отвечающего критериям социальной эффективности и обеспечивающие удовлетворение жилищных потребностей малоимущих граждан;
- Не сформированы единые принципы определения объема поддержки различных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, за счет бюджетных и внебюджетных средств, а также механизмы реализации государственных обязательств;
- Отсутствует жилищный фонд коммерческого найма;
- Проблема доступности жилья для населения с ограниченными физическими возможностями.

3.4.8. Проблемы обеспечения безопасности проживания в жилищном фонде, ГО и ЧС:

- Отсутствие работоспособной системы предупреждения преступных посягательств и чрезвычайных ситуаций в жилищно-коммунальной сфере города;
- Отсутствие стандартов обеспечения безопасности проживания в жилищном фонде, включающих обеспечение ограничения доступа посторонних, безопасность эксплуатации внутридомовых сетей и строительных конструкций МКД, обеспечение функционирования систем безопасности, эвакуации и т.п.;
- Отсутствие систем контроля за электрическим и газовым оборудованием, техническое состояние которых определяет риски чрезвычайных ситуаций;
- Отсутствие системы взаимодействия государственных и частных структур в обеспечении безопасности проживания на территории.

4. Российский и международный опыт управления жилищным фондом

4.1. Российский опыт управления жилищным фондом

10 октября 2011 года в Совете Федерации на заседании Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству был рассмотрен опыт эффективного управления жилищным фондом¹.

Новая система управления была рассмотрена на примере города Гатчина, где в 2009 году было принято решение об автоматизации процессов управления жилищным фондом. Для упорядочения деятельности был разработан и внедрен ряд новаций, включающих техническую классификацию МКД по составу, введение системы типовых дефектов с присвоением классов опасности и технологии осмотров общего имущества МКД, а также внутренних технологических регламентов обслуживания.

В МУП ЖКХ города Гатчины был введен механизм формирования экономически обоснованной цены жилищной услуги на основе среднесрочного планирования мероприятий по обеспечению безопасности и устранению дефектов, с учетом уровня платежеспособности населения. Была проведена соответствующая кадровая работа, направленная на реорганизацию неэффективных подразделений и процессов, внедрение новых технологий по повышению мотивации персонала. Также были оптимизированы затраты на управленческие расходы, что связано с автоматизацией планирования работ, оптимизацией внутреннего документооборота и введением процессного бюджетирования.

Участники заседания позитивно оценили опыт МУП ЖКХ Гатчины, было сказано о возможности его применения в других регионах.

Ранее прошедшее в мае 2011 Всероссийское совещание «Эффективное управление жилищно-коммунальным хозяйством в целях создания благоприятных условий проживания граждан» рассмотрело опыт реализации программ реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Основное внимание было посвящено вопросам энергосбережения, улучшения городской среды, созданию народного контроля в сфере ЖКХ и региональных систем капитального ремонта жилого фонда, которые должны прийти на смену Фонду ЖКХ после того, как он завершит свою работу в конце 2012 года.

Представители Фонда ЖКХ презентовали проекты энергоэффективных домов с установкой различных видов оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы с использованием возобновляемых источников энергии. Экономия потребляемых ресурсов в таких домах достигает 40%, что позволяет снизить платежи жильцов за коммунальные услуги на 30-40%².

Кроме этого, была продемонстрирована работа МУП «Аварийно-диспетчерская служба городского хозяйства», уникальность которого заключается в том, что предприятие работает со всеми управляющими компаниями города: работа службы полностью компьютеризирована, звонки принимаются в круглосуточном режиме. А также был продемонстрирован опыт работы МУП «Регистрационно-вычислительный центр г. Липецка», где аккумулируются все платежи за жилищно-коммунальные услуги.

¹ <http://www.regions.ru/news/fedsovet/2375565/>

² Подробнее см: <http://www.rosbalt.ru/business/2011/05/26/852466.html>

В то же время, комплексные Программы и концепции развития жилищного фонда имеются лишь у единичных субъектов федерации и муниципальных образований. В рамках подготовки настоящей Концепции в качестве информационного материала были использованы документы Свердловской области¹ и города Сургут², условия деятельности которых максимально приближены к условиям функционирования жилищно-коммунального хозяйства города Перми.

Так, например, принятие новой политики в сфере жилищного фонда города Сургута предполагает кардинальные изменения в системе расчета платы за жилищные услуги (содержание жилого фонда), которые ожидаются с января 2012 года. В первую очередь, нововведения будут связаны с тем, что плата будет рассчитываться индивидуально по каждому многоквартирному дому исходя из его технических характеристик. К числу подобных характеристик относится срок эксплуатации дома, состояние кровли, площадь самой квартиры, придомовой территории и мест общего пользования, которые содержатся в техническом паспорте дома.

Следует отметить, что установление платы на содержание жилого фонда будет происходить после утверждения на общем собрании собственников жилья с представителями управляющей компании состава и периодичности оказания услуг. Работа в Администрации города над усовершенствованным механизмом расчета платы будет завершена в октябре 2011 года. Практика последних лет показала, что система усредненной платы за жилищные услуги в Сургуте потеряла свою актуальность и назрела необходимость проведения новой тарифной политики. В то же время встает вопрос о том, как управляющие компании, имеющие в обслуживании не одну сотню многоквартирных домов, сумеют организовать проведение необходимых мероприятий в сжатые сроки³.

4.2. Зарубежный опыт управления жилищным фондом

В поисках решения российских проблем, связанных с управлением жилищным фондом, специалисты постоянно обращаются к зарубежному опыту. В большинстве западных стран граждане рассматривают приобретение жилья в собственность как инвестицию (вложение средств) и следят за тем, чтобы стоимость квартиры не уменьшалась со временем, а, по возможности, увеличивалась. В тех странах, где в жилищной сфере исторически преобладает частный сектор, применяются различные системы управления недвижимостью, включая и самоуправление собственников в многоквартирных домах, знание которых поможет найти адекватные формы управления и в российской действительности.

4.2.1. Распределение права собственности на жилье

Распределение права собственности на жилье - один из основных параметров, который определяет характер конкуренции и взаимоотношений с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, определяет схемы координаций действий домохозяйств.

Скандинавия

В странах Скандинавии доля собственного жилья в жилищном фонде составляет в среднем 50%, остальные 50% - это арендное жилье: 40% - аренда у частных домовладельцев (доходный дом), 10% - социальная аренда (муниципальный арендный дом). В арендуемом жилье живут менее 20% скандинавов. Ощущается тяготение к частной собственности. В скандинавских странах сочетается сильный демократический общественный контроль, осуществляемый развитым гражданским обществом, эффективная бюрократия, согласие населения на высокие налоги ради получения высоких социальных трансфертов, услуг.

США

На рынке жилья США преобладают два типа собственности и два типа жильцов с четко определенными и неразмытыми правами собственности:

- собственники домов (семьи, в них проживающие);
- коммерческие прибыльные компании, сдающие квартиры в доходных домах в аренду.

Две трети всех домохозяйств — являются одновременно домовладельцами.

В 50-80 годы 20 века произошло резкое увеличение доли семей, проживающих в собственных домах, которое явилось следствием реализации масштабной национальной программы ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства под управлением федерального агентства «Фэнни Мэй».

¹ См. Постановление Правительства Свердловской области от 22 декабря 2008 г. № 1354-ПП «О концепции реформирования жилищно-коммунального комплекса Свердловской области на 2009-2020 годы»;

² Политика в сфере жилищного фонда города Сургута/yugra-consulting.ru/docs/10_04_05.pdf

³ <http://www.admsurgut.ru/news.php?top=100001&id=314639>

Есть небольшой сектор социального жилья, который находится в собственности муниципалитетов или графств, но число семей, живущих в этом секторе относительно сокращается. Растет количество субсидируемых арендаторов, которые получают субсидии по федеральным, местным программам через сертификаты, ваучеры, налоговые льготы.

Центральная и Восточная Европа

Исходным пунктом в реформировании ЖКХ в странах переходного периода, как и в России, была приватизация жилья. Но в этих странах основная часть жилого фонда приходилась на собственное жилье. Масштабы приватизации в развитых странах были сравнительно незначительны, а сама приватизация осуществлялась путем продажи государственного и муниципального жилья. Бесплатной приватизации не проводилось.

4.2.2. Опыт реформирования ЖКХ

Приватизация жилищного фонда со всей остротой поставила проблему низкого качества жилищных услуг. С ней столкнулись все страны на постсоветском пространстве и в Восточной Европе.

Германия

Целью реформирования ЖКХ Восточной Германии было создание рынка жилищных и коммунальных услуг с наличием конкуренции в различных сферах хозяйства. Основой реформы стало построение системы эффективного муниципального самоуправления. Для этого были проведены:

- демонополизация и акционирование поставщиков услуг;
- модернизация коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда;
- усовершенствование системы ценообразования и модернизация инфраструктуры.

На базе государственных предприятий были созданы так называемые городские и коммунальные компании (Stadtwerke) в форме акционерных обществ. Собственность таких компаний была смешанной, и они специализировались на предоставлении **полного спектра услуг**: электроэнергии, теплоэнергии и газа.

Кроме того, для достижения успеха в конкурентной обстановке городским коммунальным компаниям было недостаточно только поставлять ресурсы и взимать плату за их потребление. Возникла необходимость обеспечивать потребителей рядом дополнительных услуг. Появился новый термин – «многосторонние коммунальные услуги» (multi-utility). Результатом стала более агрессивная и творческая деловая политика.

Например, помимо своего основного вида деятельности, городские коммунальные компании включают в свои пакеты многосторонних услуг уборку придомовых территорий, вывоз мусора и утилизацию отходов, обслуживание внутридомовой инфраструктуры, управление оборудованием, телекоммуникации. Такие организации имеют **холдинговую структуру**, распределенную по видам деятельности, что позволяет осуществлять финансирование менее развитых или социально значимых направлений за счет более успешных (**перекрестное финансирование**).

Для того, чтобы реформа пошла на муниципальном уровне, в первую очередь были разработаны и запущены **образовательные программы**, так как на местах, «внизу», люди мало посвящены в то, что разрабатывается «наверху». Важное значение имели пилотные проекты, демонстрирующие преимущества санации жилья - повышения его **стоимости**. Дальнейшее существование всех коммунальных предприятий было обеспечено тем, что возникли первые **банки содействия развитию ЖКХ**. С помощью этих банков и благодаря соответствующим поручительствам на случай возникновения убытков (не было возможности имущественного обеспечения ссуды) предприятия начали проводить реконструкцию квартир, где продолжали жить квартиросъемщики. Это было новшеством в жилищной сфере. Полностью заменялись крыши, окна, входные двери, вся сантехника и система отопления. Стены кухонь и ванных комнат покрывались плиткой, а фасады зданий утеплялись. Только проведенные энергосберегающие мероприятия (установка в зданиях тепловых пунктов, установка термостатов, утепление зданий, включая окна) принесли квартиросъемщикам экономию. В платежах произошло снижение. У квартиросъемщиков, проживающих в квартирах, где радиаторы были оснащены термостатами и приборами учета тепла, появилось новое представление о расходах (оплачивать нужно только то, что сам потребил). Сегодня проведение мероприятий по реконструкции зданий на востоке Германии стало привычным делом.

В целях совершенствования ценообразования прежде были созданы схемы, которые позволяли покрывать текущие затраты в среднесрочной перспективе.

Для этого первым шагом явился отказ от предоставления социальной помощи населению через коммунальные предприятия и **переход к адресному субсидированию**. Субсидии предоставлялись малообеспеченным семьям в зависимости от получаемых ими доходов. В результате освободившиеся бюджетные средства были направлены в качестве инвестиций в модернизацию сетей и оборудования. Средства выделялись путем предоставления **грантов и кредитов под низкие проценты**.

Кредиты, направленные на модернизацию жилищного фонда, предоставлялись как федеральным правительством Германии, муниципальными образованияами, поставщиками энергоресурсов, так и Европейским Сообществом.

Также необходимо отметить значительный рост стоимости услуг и одновременно **переход к расчету за предоставленные услуги согласно их фактическому потреблению**. Это привело к экономии ресурсов населением и их индивидуальному потреблению.

4.2.3. Государственная поддержка собственников жилья при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

В ряде стран **Восточной Европы и Балтии** собственникам жилья предоставляются средства за счет государственного и/или муниципального бюджета для финансирования части расходов на проведение капитального ремонта/модернизации дома.

Бюджетные средства предоставляются безвозмездно и безвозвратно в форме субсидии (гранта) для софинансирования расходов на капитальный ремонт (модернизацию) или в форме компенсации определенной части фактически произведенных собственниками затрат.

Общими для этих стран являются следующие принципы:

- инициатива по принятию решения о проведении капитального ремонта дома принадлежит собственникам, решение принимается на общем собрании;
- предоставление бюджетных средств осуществляется по заявлению собственников (или уполномоченных ими организаций) и, как правило, на конкурсной основе;
- бюджетные средства предоставляются только на условии и только по факту финансирования определенной доли стоимости работ самими собственниками помещений (из собственных и заемных средств).

Германия

Бюджетная поддержка модернизации жилищного фонда может оказываться в виде субсидии для снижения процентной ставки по кредитам. Государственный банк развития (KfW) получает из госказны целевые субсидии для снижения процентной ставки по кредитам на определенные цели (санация панельных домов в 1990-е годы, для конкретных пакетов энергосберегающих мероприятий и т.п.)

Словакия

Из средств государственного бюджета предоставляются субсидии на устранение дефектов панельных домов, возникших из-за недостатков проектных решений и несоблюдения технологии строительства, если такие недостатки встречаются в домах данной серии с частотой не менее 20%.

Максимальный размер субсидии (в зависимости от вида дефекта) может составить 50% затрат на устранение дефекта (ремонт), но с ограничениями по максимальной сумме в расчете на одну квартиру.

Условием предоставления субсидии является наличие экспертного заключения о необходимости ремонта, составленного компетентным специалистом, и проведение ремонта способом, который очевидно устранит дефект.

Венгрия

Финансовая поддержка товариществ и жилищным кооперативам оказывается из средств муниципальных бюджетов через ежегодные конкурсы грантов. Товарищество может участвовать в муниципальных конкурсах грантов и получать бюджетные средства неоднократно, поэтапно осуществляя ремонт дома.

Ежегодная программа конкурса грантов муниципалитета Будапешта требует, чтобы товарищество собственников жилья имело не менее 60% необходимых для ремонта собственных средств. Бюджетные средства идут на оплату последнего счета, выставленного подрядчиком по завершении выполнения работ.

Эстония

Квартирным товариществам (аналог российских товариществ собственников жилья) по их заявлениям предоставляются специальные пособия в форме компенсации части расходов собственников на уже выполненный капитальный ремонт или на проведенную модернизацию. Пособие на ремонтные работы имеет целью компенсировать часть расходов на ремонт основных конструкций (несущих и ограждающих) и составляет 10% стоимости работ, с ограничением по максимальной сумме на квадратный метр общей площади квартир. Квартирным товариществам по заявительному принципу предоставляются специальные пособия в форме компенсации части понесенных расходов собственников на проведение технической экспертизы и энергоаудита здания. **Пособие на техническую экспертизу и энергоаудит** предоставляется в размере 50% стоимости работы, с ограничениями по максимальной сумме в расчете на один дом.

В результате применения комплекса мер государственной и/или муниципальной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта /модернизации многоквартирного жилья отмечено следующее:

- 1) собственники жилья объединились для решения проблем совместного проживания, повышения комфорта проживания и стоимости недвижимости;
- 2) объединения собственников жилья представляют интересы и защищают права граждан и способны выступать грамотным заказчиком работ и услуг в интересах собственников;
- 3) проведение капитального ремонта многоквартирных домов организовано и финансово обеспечено, если переходит из сферы ответственности государства/муниципалитетов в сферу ответственности собственников жилья;
- 4) коммерческие банки рассматривают кредитование квартирных товариществ на цели капитального ремонта как привлекательный и низкорискованный бизнес;
- 5) государственные меры поддержки собственников жилья в форме гарантий по кредитам снижают риски банков и повышают доступность кредитования для товариществ;
- 6) разработка формализованных требований к проектам капитального ремонта, а также универсальных условий получения кредита упрощает коммерческое кредитование капитального ремонта;
- 7) меры поддержки собственников в форме компенсаций части понесенных расходов на ремонт поощряют собственников самостоятельно принимать решения об организации и проведении ремонтов.

4.2.4. Обеспечение доступности для собственников жилья кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов

Обобщенно, механизм обеспечения доступности кредитов представляет из себя систему государственных и муниципальных гарантий возвратности заемных средств, привлекаемых на устранение конструктивных недостатков, улучшение внешнего вида и качества и тепловую защиту многоквартирных и индивидуальных жилых строений. Основные характеристики таких кредитов включают следующие параметры:

- кредиты предоставляются с низкими процентными ставками;
- кредит выдается в размере до 80% полной стоимости проекта на срок от 20 до 30 лет (с ограничением максимальной суммы в расчете на одну квартиру);
- требованием к проекту по ремонту/модернизации дома для получения льготного кредита является достижение как минимум 20% экономии энергии по сравнению с расчетным расходом энергии до осуществления проекта;
- кредиты предоставляются обществам владельцев квартир, кооперативам, а также частным и муниципальным предприятиям по управлению домами;

Кредиты на цели капитального ремонта, модернизации и энергосбережения предоставляются коммерческими банками без залога недвижимости и в большинстве случаев без поручительств собственников (в Латвии поручительства собственников требуются, если не создано объединение владельцев квартир).

Реальным обеспечением возврата кредита является текущий счет товарищества (объединения собственников) или управляющей компании, открываемый на период кредитования в банке-кредиторе, через который осуществляются расчеты по всем платежам. В Латвии в качестве дополнительной гарантии банк оговаривает в кредитном договоре возможность продать другой организации право взыскания платы за обслуживание долга, если заемщик не может выполнить обязательства по кредиту.

В ряде стран Восточной Европы и Прибалтики собственникам жилья предоставляются средства за счет государственного и/или муниципального бюджета для финансирования части расходов на проведение капитального ремонта дома. Бюджетные средства предоставляются безвозмездно и безвозвратно в форме субсидии (гранта) для софинансирования расходов по капитальному ремонту (модернизации) или в форме компенсации определенной части фактически произведенных собственниками затрат. Исследования, проведенные в Венгрии, Словакии, Латвии, Литве и Эстонии, показали, что общими для этих стран являются следующие принципы:

- инициатива по принятию решения о проведении капитального ремонта дома принадлежит собственникам, решение принимается на общем собрании;
- бюджетные средства предоставляются по заявлению собственников (или уполномоченных ими организаций) и, как правило, на конкурсной основе;
- бюджетные средства предоставляются только на условии и только по факту финансирования определенной доли стоимости работ самими собственниками помещений (из собственных и заемных средств).

Как показывает практика многих стран, финансирование собственниками квартир даже сравнительно небольшой доли стоимости капитального ремонта (5-30%) может оказаться тяжелым бременем для многих семей в случае проведения комплексного, а следовательно, дорогого ремонта или модернизации дома. Кроме того, собственных средств собственников квартир и бюджетных денег обычно бывает недостаточно, чтобы в короткий срок выполнить большие объемы работ по ремонту и модернизации многоквартирного жилищного фонда. Поэтому важным финансовым источником для этих целей в большинстве стран являются кредиты, выдаваемые собственникам, товариществам собственников жилья и управляющим организациям.

Преимущества выполнения капитального ремонта/модернизации многоквартирного дома за счет кредита заключаются в том, что за короткое время техническое состояние дома коренным образом улучшается, собственники жилья и члены их семей начинают жить в более комфортных условиях. Снижается потребление коммунальных ресурсов (если во время ремонта были выполнены ресурсосберегающие мероприятия), доля расходов собственников на оплату коммунальных услуг в общей структуре затрат семей на оплату жилого помещения и коммунальных услуг уменьшается. Поскольку одновременно снижаются и расходы на текущее техническое обслуживание, то ежемесячные платежи по возврату кредита уже оказываются менее тяжелым бременем для собственников. Люди видят достигнутый в ходе капитального ремонта результат и платят за этот результат, поэтому дисциплина платежей собственников обычно улучшается и товарищество не испытывает сложностей при возврате кредита.

Решающими факторами для привлечения кредитных ресурсов в сферу капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов является, с одной стороны, удешевление кредитов для собственников жилья и их товариществ (льготные или субсидируемые процентные ставки) и, с другой стороны, снижение риска невозврата кредитов для коммерческих банков. Для достижения первого условия в ряде стран Восточной Европы и Прибалтики (например, Словакия, Эстония) товариществам собственников жилья предоставляются дополнительные субсидии (как правило, муниципальные) для снижения процентной ставки по кредитам на цели капитального ремонта и модернизации домов. Для того чтобы банки могли минимизировать риск невыплаты кредита собственниками жилья при кредитовании капитального ремонта и модернизации домов, в некоторых странах (Словакия, Литва, Эстония) банкам предоставляются специальные гарантии, обеспечивающие возврат большей части суммы кредита (в Эстонии - 75% кредита). Гарантии предоставляют специально создаваемые государством гарантийные агентства. Как показали исследования, основное назначение гарантийных агентств на самом деле заключается в том, чтобы дать возможность банкам на собственном опыте работы с товариществами убедиться, что риски таких кредитов оцениваемы и относительно низки, потому что они обеспечиваются ежемесячными обязательными платежами собственников.

Обеспечение доступности для собственников жилья кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов приводит к тому, что кредитные продукты коммерческих банков начинают определять возможности развития жилищного сектора. Так, в Эстонии доля кредитов коммерческих банков составляет примерно 50-60% от всех выдаваемых кредитов в жилищной сфере за последние годы и 10-12% от общего кредитного портфеля коммерческих банков.

Изучение опыта стран Восточной Европы и Прибалтики показывает, что меры поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта особенно эффективны, если применяются в комплексе. Предоставление средств бюджета только на условиях обязательного софинансирования собственниками капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов стимулирует собственников вкладывать свои средства в восстановление дома и ресурсосбережение и добиваться максимального экономического эффекта от проведенных ремонтных работ. Субсидирование процентной ставки по кредиту помогает собственникам принимать решения о проведении большого комплекса работ (модернизации), а предоставление гарантий по кредитам гарантийными агентствами, созданными при участии государства, обеспечивает приток значительного количества небюджетных средств на обновление жилищного фонда. Чем более востребованы кредиты, тем более разнообразные кредитные продукты предлагают банки, повышается доступность и снижается стоимость кредитов. Как результат - объемы модернизированного жилья растут, качество жизни улучшается.

4.2.5. Основные тенденции развития

Ключевые тенденции развития рынков жилищно-коммунального хозяйства в Европейских странах за последние два десятилетия можно представить следующим образом:

- децентрализация системы управления объектам коммунального хозяйства с **передачей ответственности на уровень местных властей**;
- приватизация большинства компаний, функционирующих в системе водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и электроэнергетики;
- структурная реформа жилищно-коммунального хозяйства в части разделения видов деятельности (генерация, передача и распределение) компаний, функционирующих на рассматриваемом рынке, с целью развития конкуренции в потенциально конкурентных секторах;
- введение режима тарифного регулирования, основной целью которого является создание оптимальных условий модернизации инфраструктуры коммунального хозяйства при соблюдении баланса интересов действующих на рынке компаний и потребителей.

4.2.6. Профессиональное управление многоквартирным домом

Наибольший интерес представляет зарубежный опыт организации профессионального управления многоквартирными домами, который наиболее полно развернут в материалах Института экономики города (Москва)¹.

¹ Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт./ UrbanEconomics.ru/download.php... См. также, Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие. – Тверь: Научная книга, 2009. – 114 с. http://urbaneconomics.ru/publications/?mat_id=443

Подходы к организации профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами.

Основными принципами управления многоквартирными домами в мировой практике являются пообъектность и ориентированность на клиента.

Ориентированная на клиента деятельность управляющей организации характеризуется тем, что она направлена на удовлетворение запросов собственников жилья как клиентов. Управляющая организация действует в рамках полномочий, установленных договором управления, отчитываясь перед собственниками в установленном законом и договором порядке.

Профессионализм управляющего выражается в умении содействовать собственникам в определении целей управления и формулировании потребностей, которые выражаются через заказ на услуги. Способ и общий план достижения целей, предложенные управляющей организацией собственникам и согласованные с ними, ложатся в основу договора управления. Методы решения конкретных задач в рамках договора управляющая организация выбирает самостоятельно.

Прежде всего, следует отметить, что в большинстве зарубежных стран управление в целом рассматривается как **отдельный вид предпринимательской деятельности**, за которую управляющая организации получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед собственниками за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья. При таком подходе управляющая организация не отвечает перед собственниками за предоставление коммунальных услуг. Необходимо также подчеркнуть, что подход к управлению многоквартирными домами, которого придерживаются управляющие в большинстве западных стран, базируется на том, что управляющий или управляющая организация работают на основании договора с объединением собственников жилья, а не с отдельными собственниками. Все основные управленческие решения, прежде всего - по распоряжению финансами и заключению договоров на закупки товаров и услуг, принимает не управляющий, а руководящие органы товарищества (ассоциации) собственников жилья. Управляющий же готовит и обосновывает рекомендации для правления товарищества.

В некоторых государствах Восточной Европы и Прибалтики (Словакия, Эстония, Латвия) собственники помещений в многоквартирном доме имеют право не создавать товарищество - юридическое лицо, а заключить на одинаковых для всех собственников в доме условиях общий договор с управляющим (управляющей компанией). В таком случае органом, ответственным за принятие решений, является общее собрание собственников, а управляющий готовит свои предложения для рассмотрения и утверждения общим собранием. В то же время практика работы управляющих в этих странах показывает, что для них предпочтительнее иметь в качестве партнера юридическое лицо - товарищество собственников и взаимодействовать с его правлением, а не заключать договор со всеми собственниками. Часто управляющие сами предлагают собственникам помещений в многоквартирных домах создать товарищество, а иногда даже выдвигают это в качестве условия заключения договора, разъясняют преимущества самоорганизации, содействуют в организации и регистрации товарищества.

Опыт стран Восточной Европы (Венгрия, Словакия) показывает, что со временем управленческо-ремонтно-обслуживающие организации разделились на более специализированные организации, поскольку это диктуется экономической эффективностью деятельности. Развитие рынка идет в сторону специализации и возрастания конкуренции между организациями с одинаковой специализацией. Западные страны и США дают такие примеры развитого рынка жилищных услуг, где деятельность организаций, работающих в сфере содержания и ремонта жилья, узко специализированная, например, обслуживание труб внутри дома осуществляет одна фирма, обслуживание приборов учета на системах теплоснабжения - вторая фирма, обслуживание насосов, установленных на системах теплоснабжения - третья, обслуживание бойлера (теплообменника) - четвертая и т.д. Соответственно собственникам необходимо иметь управляющего, который знает рынок подрядных работ, преимущества применения тех или иных технологий, ориентируется в ценах, владеет различными инструментами финансирования и выступает как консультант собственников или товарищества по этим вопросам. **Выделение управления многоквартирными домами в самостоятельный вид деятельности** способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению, развитию малого и индивидуального предпринимательства в области управления жильем.

Оптимальная модель организации деятельности по управлению многоквартирными домами

Как уже говорилось, в мировой практике управления многоквартирными домами наиболее часто применяется подход, при котором собственники принимают управленческие решения в рамках созданного ими объединения - юридического лица, а исполнение решений доверяется профессиональной управляющей организации на основании договора.

Данный подход к управлению многоквартирными домами можно считать лучшим, потому что деятельность по управлению домами осуществляется на профессиональном уровне, качество услуг соответствует запросам и возможностям собственников жилья, и при этом соблюдаются демократические нормы принятия управленческих решений собственниками жилья. Подчеркнем, что основное преимущество для собственников жилья при создании товарищества заключается в возможности контролировать расходование средств, которые они вносят на содержание общего имущества.

При привлечении к управлению управляющей организацией (управляющего) управленческие функции распределяются между товариществом собственников жилья и управляющей организацией следующим образом.

Товарищество обеспечивает участие собственников помещений в управлении многоквартирным домом, отвечая за:

- согласование интересов собственников;
- принятие общих решений по целям управления, размерам общих расходов;
- аккумулирование средств на содержание дома на расчетном счете товарищества - юридического лица;
- выбор управляющей организации по принципу оптимального соотношения «цена – качество»;
- заказ конкретного объема и качества услуги управления / работ по обслуживанию, контроль над исполнением договоров с оплатой управляющему / исполнителям «по результату»;
- эффективный контроль за исполнением договора управления (качества обслуживания) через постоянно действующий орган управления товарищества - правление.

Привлечение к управлению специализированной организации обычно снижает расходы на управление в товариществе в сравнении с управлением силами правления, при этом обеспечивается грамотное управление домом, т.е. повышается эффективность расходования средств собственников. Специализация организации на определенной деятельности и увеличении числа ее клиентов (объема оказываемых услуг) обычно снижает себестоимость услуг, а в условиях конкуренции управляющие, заинтересованные в приобретении новых клиентов и сохранении имеющихся, не могут завышать цену на свои услуги. Развитие рынка управленческих услуг выгодно для их потребителей - собственников жилья.

В зависимости от того, как организовано выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в зарубежной практике можно выделить несколько способов «управления-обслуживания», в которых управление осуществляется управляющим или управляющей организацией на основании договора с товариществом, а обслуживание и ремонт осуществляются:

1. наемным штатным персоналом товарищества;
2. штатным персоналом управляющей организации;
3. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с товариществом;
4. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющей организацией.

Наиболее часто применяются последние три способа, в схематическом виде представленные ниже:



рис.1. Способ профессионального управления, при котором обслуживание и ремонт осуществляются штатным персоналом управляющей организации

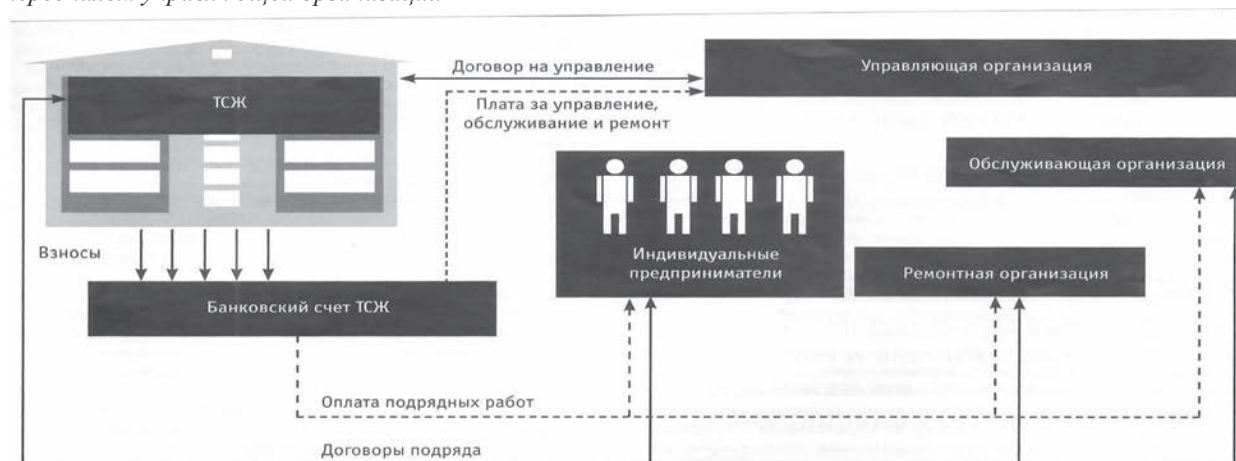


рис.2. Способ профессионального управления, при котором обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками по договорам с товариществом собственников жилья

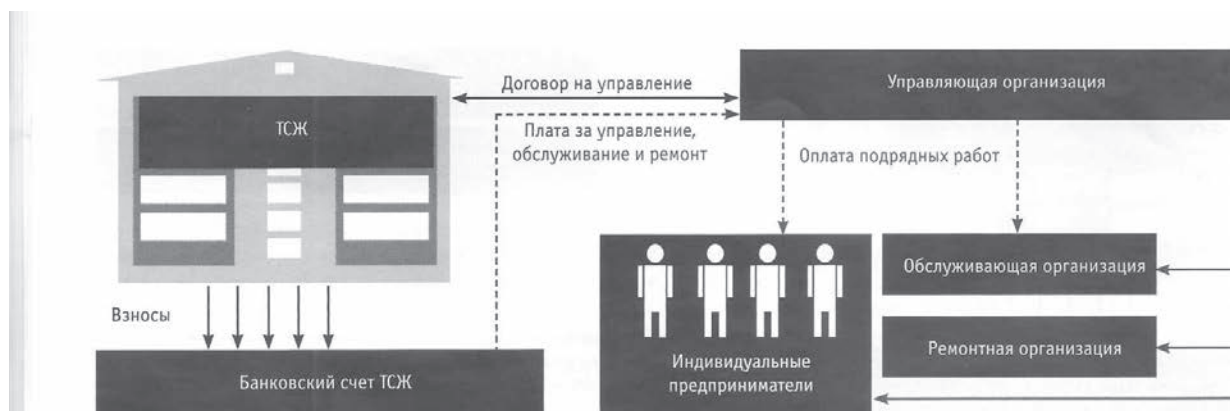


рис.3. Способ профессионального управления, при котором обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками по договорам с управляющей организацией

Каждый способ имеет свои преимущества и недостатки для сторон. При выполнении управляющей организацией всех работ собственными силами (рис.1) это избавляет ее от риска невыполнения каких-либо работ из-за отсутствия нужного подрядчика на достаточно узком и мало специализированном рынке жилищных услуг (как, например, в странах СНГ). Таким образом, управляющая организация может гарантировать собственникам выполнение всех работ и услуг по договору. В то же время управляющая организация вынуждена иметь большой штат и собственную материально-техническую базу для содержания и ремонта многоквартирных домов, что делает компанию немобильной и удорожает стоимость производства работ при недостаточном объеме жилья в управлении компании.

В западных странах чаще встречаются схемы организации работ, когда управляющая компания не имеет штатного персонала и оборудования для содержания и ремонта многоквартирных домов, а нанимает подрядчиков (рис.3) или же только подбирает для товарищества собственников жилья соответствующих специалистов или подрядчиков (рис.2). Последняя схема популярна в США и Канаде. Такие управляющие организации имеют возможность оказывать услуги неограниченному количеству заказчиков - товариществ, вне зависимости от их территориального расположения. К услугам управляющих достаточно широкий спектр подрядных специализированных жилищных организаций, которые сами имеют специалистов с требуемой квалификацией и опытом и собственную материально-техническую базу, необходимую для выполнения определенных работ по обслуживанию или ремонту дома.

Применение данных способов повышает мобильность управляющих компаний, позволяет индивидуальным предпринимателям быть активными участниками рынка жилищных услуг и обеспечивает товариществу возможность оптимизации его расходов на содержание и ремонт дома за счет выбора подрядчика, наиболее подходящего по соотношению цены и качества.

При применении способа, предполагающего наем управляющим подрядчиков (рис.3), управляющий сам оплачивает их работу, таким образом, цена договора управления должна включать все текущие расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома. Если же подрядчиков нанимает не управляющий, а товарищество (рис.2), финансирование данных расходов становится обязанностью товарищества, а управляющий получает плату только за свои услуги.

Применение способа, при котором обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками по договорам с товариществом (рис.2), обеспечивает меньший контроль качества работы подрядчиков со стороны управляющего, чем при заключении подрядных договоров управляющей организацией (рис.3), при этом делает услугу по управлению высококонкурентной, так как собственники могут сменить управляющую организацию без потери контрактов на содержание и ремонт общего имущества.

Роль управляющих в улучшении потребительских качеств многоквартирных домов

Во всех странах планирование ремонтов (и текущих, и капитальных) - задача управляющего многоквартирным домом. Основой для составления предложений управляющего по очередности/приоритетности ремонтов является фактическое состояние объектов общего имущества и его соответствие или степень несоответствия законодательным требованиям, предъявляемым к безопасности и состоянию объектов жилой недвижимости (технических регламентов).

Перед началом работы управляющая организация обычно проводит полный осмотр общего имущества в многоквартирном доме и фиксирует характеристики его технического состояния. На основании произведенного осмотра подробно анализируются причины нарушений и повреждений. Эти материалы становятся исходными данными для разработки вариантов технических решений ремонтов и усовершенствований, начиная с самых простых и до более сложных капитальных работ. Уже при определении проблем на начальном этапе управления управляющий должен задаться вопросом, какие улучшения можно провести на данном участке (объекте).

В то же время, как уже отмечалось ранее, все ключевые решения по вопросам управления многоквартирным домом, в том числе о капитальном ремонте или модернизации, принимает не управляющий, а собственники помещений.

в доме. Для того чтобы собственники осознанно и взвешенно приняли решение о ремонте, им необходима не только информация о фактическом состоянии общего имущества и объективной потребности в ремонте. Срок проведения ремонтов (приоритеты по видам ремонтов) должен согласовываться с финансовыми возможностями собственников и экономическими и другими эффектами, которые принесут отдельные ремонты. Поэтому для принятия решения собственникам необходимы следующие сведения:

- какую пользу получают собственники, если ремонт будет выполнен в ближайшее время (улучшение условий проживания, снижение расходов на текущее и аварийное обслуживание, снижение потребления коммунальных ресурсов и, как следствие, снижение расходов на их оплату и т.д.);
- каковы могут быть последствия того, что ремонт будет отложен на следующий год (на более длительный срок), включая прогнозируемое увеличение стоимости ремонта в связи с ростом цен на материалы и работы, возможные финансовые потери на ликвидацию аварийных ситуаций, компенсацию возможного ущерба общему имуществу и/или личному имуществу собственников; штрафные санкции организаций, уполномоченных контролировать состояние многоквартирных домов и др.;
- сколько стоит каждый вид ремонтных работ (стоимость определяется на основе смет или исходя из уровня договорных цен на рынке) и какие затраты лягут на каждого собственника;
- есть ли целевые программы, направленные на поддержку собственников жилья при выполнении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (на комплекс или отдельные виды работ), и каковы возможности/условия участия в них;
- смогут ли получить дополнительную помощь собственники жилья с низкими доходами и какую именно;
- есть ли возможность взять кредит на выполнение комплекса работ или отдельного ремонта и на каких условиях.

Задача грамотного управляющего, ответственно относящегося к возложенным на него функциям, - подготовить и представить собственникам всю необходимую информацию, предложить несколько вариантов проведения ремонта или реконструкции отдельных частей дома, всесторонне обосновать и обсудить их с собственниками, помочь профессиональным советом, чтобы они могли правильно выбрать приоритеты и эффективно использовать свои деньги.

Решение собственников по приоритетам проведения ремонтов является основой для разработки программы ремонтов на определенный период (до 5 и более лет), которая неразрывно связана с планированием финансового обеспечения мероприятий программы.

Модернизация многоквартирных домов как фактор повышения качества и оптимизации стоимости жилищных и коммунальных услуг

Зарубежная практика показывает, что реальную заинтересованность в сокращении потребления до рациональных пределов, снижении потерь на внутрисетевых сетях и в плохо отрегулированном оборудовании, через плохо изолированные ограждающие конструкции стимулирует оплата фактически потребленных ресурсов. Существенную роль играет установка приборов учета. Сами по себе они не являются средством сокращения потребления ресурсов, но они дают стимул к поиску решений по сокращению нерационального потребления, а следовательно, снижению затрат на оплату воды, тепла, электроэнергии. Логическим продолжением оснащения помещений и дома в целом приборами учета является принятие собственниками решения об устранении потерь тепла через ограждающие конструкции (фасадные стены, окна, кровли). Опыт домов, прошедших модернизацию, показывает, что за счет утепления фасадов и кровельных перекрытий, замены или ремонта окон и входных дверей в подъезды можно достичь сокращения теплопотребления до 20-30%. Дополнительный эффект дает **установка систем автоматического регулирования потребления энергии**. Например, за счет принятия режима отопления помещений, согласно которому в ночное время устанавливается температура на 2 градуса ниже, чем в дневное, можно еще на 10-15% сократить потребление тепла.

Важным шагом к принятию решений по энергоэффективным ремонтам является предварительный **энергетический аудит здания**. Энергетический аудит - мероприятие, во время которого определяется расход энергии (тепловой и электрической) в конкретном здании, факторы, влияющие на потребление энергии, и мероприятия, необходимые для снижения и/или оптимизации потребления энергии. На основе проведенного по утвержденной методике энергоаудита собственникам выдается «энергопаспорт» - стандартизированный документ, содержащий информацию о потреблении энергии в конкретном многоквартирном доме в сравнении с другими жилыми зданиями (маркировка по классам), а также об основных факторах, влияющих на потребление энергии.

В странах Европейского союза действует положение о том, что продавец квартиры обязан предоставить покупателю справку о потреблении энергии в доме. Ежегодно все дома должны проходить энергетический контроль, а справка об энергопотреблении должна подаваться в уполномоченный орган. Данные энергетического аудита по проектному (расчетному) и фактическому потреблению электричества, тепла, воды носят информационный характер, они помогают собственникам квартир оценить, есть ли у них возможность снизить потребление ресурсов за счет специальных мероприятий, за какой срок окупятся капиталовложения при ремонтах и реконструкции и т.д.

Именно профессиональные управляющие первыми показали новым собственникам многоквартирных домов возможности снижения затрат на содержание домов и оплату коммунальных услуг за счет ресурсосберегающих мероприятий в ходе ремонтов и реконструкции.

С точки зрения снижения затрат собственников привлекательными являются проекты, уменьшающие расход тепла, - утепление ограждающих конструкций, повышение плотности окон и дверей, гидравлическое регулирование системы отопления, регулирование расхода тепла в отопительных приборах. Эти проекты являются финансово емкими (дорогими), но одновременно возвратными посредством экономии затрат на оплату тепла, которые составляют самую большую статью расходов на содержание жилья. Реализация проектов модернизации, кроме прямого эффекта по снижению потребления энергоресурсов, одновременно повышает комфортность проживания в доме и очень часто улучшает архитектурный облик многоквартирного дома, что сказывается на увеличении рыночной стоимости помещений - имущества собственников.

Роль управляющих в повышении эффективности финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

Для составления программы ремонтов (с графиком их проведения) на достаточно продолжительный срок существенное значение имеет не только учет необходимости и важности отдельных ремонтов, но и принятие финансовых решений на основе оценки экономической эффективности по принципу окупаемости израсходованных средств (посредством экономии затрат на содержание жилья и коммунальные услуги) и эффективности способов финансирования ремонтов.

В обязанности управляющей организации, как правило, включается обоснование и предложение собственникам наиболее экономически оправданного механизма финансирования программы ремонтов или каждого из ее отдельных мероприятий. За рубежом собственниками помещений для капитального ремонта/модернизации общего имущества в многоквартирном доме используются различные финансовые ресурсы:

- средства, ежемесячно вносимые собственниками помещений в фонд ремонта, в размере, установленном общим собранием, а также целевые взносы собственников помещений для выполнения какого-то конкретного ремонта;
- бюджетные средства, предоставляемые в рамках различных целевых программ;
- заемные средства (кредиты банков, ссуды, кредиты подрядчиков).

Накопление средств собственников в фонде ремонта может быть экономически оправданным скорее для выполнения текущих ремонтов и поэтапного (в течение ряда лет) проведения средних по размерам финансирования работ по капитальному ремонту. То есть процесс обновления дома займет длительное время, в течение которого они почти постоянно будут жить в условиях строительной площадки. Провести же единовременно комплексный капитальный ремонт только за счет своих накоплений собственники вряд ли сумеют - либо копить придется слишком долго, либо ежемесячные взносы будут огромными. Длительное накопление средств на проведение крупного ремонта/модернизации приводит к их «замораживанию» и обесцениванию за счет инфляции, а также за счет опережающего инфляцию роста цен на строительно-ремонтные работы. Решение о долгосрочных сбережениях чревато значительными рисками, связанными с оценкой изменения как уровня инфляции, так и политики банков в области изменения процентных ставок. Необходимо принимать во внимание также и то, что в период накопления средств на капитальный ремонт дом будет продолжать ветшать, затраты на его текущее техническое обслуживание будут увеличиваться из-за возрастающего износа инженерных коммуникаций и оборудования, а собственники будут продолжать жить в плохих условиях.

Возможность обеспечения финансирования крупных ремонтов за счет целевых сборов целиком зависит от финансовых возможностей и желания собственников принять такое решение. Зарубежные специалисты по управлению жильем считают, что прежде чем начинать обсуждать с отдельными собственниками такой способ финансирования ремонтов, рекомендуется оценить доходы собственников, определить структуру домашних хозяйств (семей) в доме по размерам доходов, рассчитать затраты на ремонт для отдельных собственников (пропорционально их доле в праве общей долевой собственности) и их приемлемость для отдельных доходных групп собственников.

Ориентировочный анализ должен опираться на знание основной типовой экономической ситуации домашних хозяйств: рискованными или же неплатежеспособными для крупных финансовых сумм домашними хозяйствами можно считать домашние хозяйства пенсионеров (если пенсия служит единственным источником дохода) и безработных, зависящих от социальной помощи, основанной на установленном законом прожиточном минимуме. Нельзя исключить, что и эти домашние хозяйства располагают сбережениями и другими доходами, которые они хотели бы инвестировать в ремонт в доме. Но это уже предмет переговоров с конкретными собственниками. Не вызывает сомнений, что для большинства многоквартирных домов в России этот способ окажется неприемлемым.

Обслуживание недвижимости в Латвии



Жилой дом с 24 квартирами 1961 года постройки. Общая площадь квартир в доме 913,8 кв.м., в том числе отапливаемая площадь 913,8 кв.м.

Работы произведены в 2006 году

Кредит в 19 110 евро взят на 12 лет. Для погашения кредита из общей эксплуатационной платы 0,336 евро/м² выделяется 0,21 евро/м². За счет кредита в доме произведены утепление фасада, замена кровли, замена окон на лестничных клетках. В 2006 г. модернизирован теплоузел.

ВЫГОДА:

- 1) повысился уровень комфорта в доме, снизились потери тепла из квартир;
- 2) уменьшились затраты на отопление на 25%;
- 3) в стенах здания были мелкие трещины. После утепления эти дефекты устранены и дом приобрел привлекательный внешний вид;
- 4) владельцы квартир довольны преобразованиями, таким образом, значительно изменилось отношение к общей собственности и дальнейшему благоустройству.

4.2.7. Расходы на жилищно-коммунальные услуги в доходах населения

Как показывает опыт зарубежных стран, порог платежеспособности населения составляет 6-7% расходов на ЖКУ в среднем доходе. Анализ потребительских расходов в западных странах позволил выявить три важных момента.

Первое, доля всех фактических и расчетных платежей за аренду, ремонт, содержание жилья и коммунальные услуги к потребительским расходам в странах Европейского Союза и США очень устойчива. За последние 42 года американцы стали в 2,5 богаче, а вот доля расходов на эти цели в располагаемом доходе не изменилась. При разрыве в уровнях доходов между 20% малообеспеченных и 20% наиболее обеспеченных групп населения в европейских странах, составляющем от 5 крат в Дании до 14 крат в Португалии, доля расходов на аренду, содержание и обслуживание жилья у семей в разных доходных группах каждой страны стабильна, она не зависит от уровня доходов. Кстати, именно поэтому наилучший способ сравнения уровня жизни населения разных стран - сопоставление обеспеченности их жильем.

В структуре потребительских расходов есть динамичные составляющие (например, по мере роста доходов заметно снижается доля расходов на питание и повышается доля расходов на развлечения и туризм) и предельно устойчивые - доли расходов на жилье, ЖКУ, на транспорт, налоговые сборы и обязательные платежи. Доля расходов на ЖКУ зависит от типа семьи - количества ее членов, их возраста, уровня и характера занятости, - но в среднем по всей доходной группе и по всей стране остается стабильной.

Второй момент - долю расходов на ЖКУ можно определять по отношению к суммарному доходу, или к доходу за вычетом налогов, или, наконец, к потребительским расходам. По мере вычета из доходов сначала налогов, а затем и сбережений, она повышается. В западных странах на цели потребления расходуется только 81% от суммарного дохода. Для США доля по отношению к потребительским расходам составила 21%, к располагаемому доходу -19%, а к доходу до налогообложения - уже только 15%. Напомним, что в России речь идет о доле в совокупном доходе семьи.

Третий момент - состав жилищных расходов. Данные по жилищным расходам для стран Запада включают: фактические затраты на аренду жилья (в Европейском Союзе в среднем 3,9%); расчетную стоимость аренды жилья (10,9%), в котором проживают его владельцы (это не реальные расходы, а чисто условный расчетный показатель, который показывает, сколько семья заплатила бы за жилье, если бы она его снимала, а не была его собственником); затраты на содержание и текущий ремонт жилья; затраты на водоснабжение, канализацию, вывоз мусора и другие жилищные услуги, а также затраты на энергоснабжение жилья - электроэнергию, тепловую энергию, газ, жидкое и твердое топливо для индивидуального отопления жилых домов. Только три последние составляющие (содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги) прямо сопоставимы с показателем российской статистики - расходы населения на ЖКУ. Главная же разница - оценочная и фактическая стоимость аренды, доля которых составляет 13-15% и в Европейском Союзе, и в США.

Таким образом, можно предположить, откуда взялись «российские» 22%! Но, как показывает зарубежный опыт, в их состав должны входить расходы, связанные с правом пользования жильем. Они не имеют прямого отношения к расходам на ЖКУ. Расчетная стоимость аренды, на долю которой приходится 11% из 22%, вовсе не является реальным расходом. Кредиты для покупки жилья (включая ипотечные) финансируются из сбережений и относятся к инвестициям, а не к потребительским расходам. Косвенным показателем доходности вложений в приобретение жилья является экономия на его аренде, которую и отражает расчетная стоимость аренды. Это расход, которого удалось избежать. Он приблизительно равен расходам на обслуживание жилищных кредитов.

Иными словами, при корректном сравнительном анализе оказывается, что доля расходов на ЖКУ, аналогичных российскому показателю, составляла в США на протяжении последних 42 лет 5,5-6,6%. Она ни разу не отклонялась от средней величины более чем на 0,5%. Это явный индикатор наличия порогового значения.

В Европейском Союзе, в среднем, эта доля также равна 5,6%, а диапазон значений по странам составляет от 4 до 9%. Разброс объясняется разницей в структуре собственности жилья и в ценах на энергоресурсы. Самая низкая доля собственного жилья и самые высокие цены в Дании, Германии и Австрии. Именно в этих странах самая высокая доля расходов на ЖКУ. Если бы все страны имели средними по Европейскому Союзу цены на энергоносители и доли собственного жилья, то при всем разнообразии прочих факторов доли расходов на ЖКУ в доходе изменялись бы в очень узком диапазоне от 6 до 7%. Данные по странам Восточной Европы сравнительно ограничены, недостаточно сопоставимы и надежны. В этих странах доля расходов на ЖКУ составляет от 4 до 11 %.

Таким образом, доля расходов на ЖКУ в среднем доходе, равная 6-7%, - это международный порог платежеспособности, обеспечивающий высокую собираемость платежей за ЖКУ.

Отсюда вытекает вывод, что главная задача реформы ЖКХ - не обеспечение 100% оплаты «раздутых» расходов, а обеспечение собираемости платежей на уровне 95%¹.

5. Цели и задачи Концепции

5.1. Основные цели и задачи

Основной целью Концепции является создание системы управления многоквартирными домами, предусматривающей безопасное и комфортное проживание граждан на основе *самоорганизации* и активного участия жителей в управлении домом.

Локальные цели:

- формирование простых и понятных механизмов управления многоквартирными домами, критериев оценки качества ЖКУ;
- создание информационной системы актуальных и достоверных данных по каждому многоквартирному дому;
- создание системы обучения и повышения образованности жителей по вопросам жилищных и коммунальных отношений;
- организация процесса управления многоквартирным домом жителями и их общественными объединениями.

Реализация Концепции предполагает решение целого комплекса взаимосвязанных **задач**:

- сформировать перечень нормативно-прикладных документов, разработка или изменение которых необходима для регламентации деятельности отрасли в рамках принятой Концепции, а также планов и программ по ее реализации;
- разработать модель взаимоотношений «собственник жилья - ТСЖ, ЖСК, ЖК - УО, РСО, подрядные организации»;
- упорядочить договорные отношения по предоставлению жилищно-коммунальных услуг ЖКУ в интересах жителей;
- создать систему образовательной и консультационной поддержки жителей (собственников жилья), ТСЖ, их объединений и ассоциаций;
- разработать критерии, условия и механизмы содержания многоквартирного дома платежеспособности гражданами;
- разработать порядок проведения текущего ремонта с целью нормативного содержания дома;
- разработать экономический механизм обновления многоквартирных домов, внутридомовой инфраструктуры, внедрения энергосберегающих технологий;
- обеспечить адресное расщепление платежей населения и их целевое перечисление и использование;
- организовать постоянно действующую «площадку» для обеспечения взаимодействия участников жилищных отношений по вопросам развития жилищного фонда;
- разработать механизм финансирования из внебюджетных источников проектов по модернизации инженерной инфраструктуры и капитального ремонта жилищного фонда;

¹ Башмаков И.А. Показатель дисциплины платежей - интегральный параметр успеха российской реформы ЖКХ/Журнал «Новости теплоснабжения» № 5, 2005 г., www.ntsni.ru

- обеспечить эффективное планирование программы капитальных ремонтов, их качественное выполнение;
- обеспечить информационную прозрачность деятельности отрасли путем создания информационного портала, ведения мониторинга;
- создать систему мониторинга и контроля деятельности управляющих организаций;
- сформировать электронную базу данных в рамках общегородской информационной базы «Умный город»;
- сформировать основные принципы и критерии тарифной политики отрасли, механизмы повышения их экономической обоснованности;
- создать условия для обеспечения безопасности проживания граждан.

5.2. Основные принципы

Политика муниципального образования город Пермь в жилищно-коммунальной сфере основывается на следующих **принципах**:

- Формирование полноценного собственника жилищного фонда через повышение уровня его знаний в жилищно-коммунальной сфере, стимулирование самостоятельного принятия решений (на примере муниципалитета как одного из собственников);
- Рыночный характер отношений в сфере жилищных и коммунальных услуг;
- Нормативно-правовое регулирование сферы жилищных и коммунальных услуг в городе Перми;
- Разделение функций управления (заказчик) и хозяйствования (подрядчик), отказ от прямого административного управления отраслью;
- Централизация муниципальных управленческих функций в сфере ЖКУ;
- Приоритет платежеспособности населения;
- Оплата населением фактически оказанных услуг;
- Приоритет частных инвестиций в сфере ЖКУ;
- Развитие альтернативных форм оказания жилищных и коммунальных услуг населению;
- Перспективное планирование развития жилищной сферы и объектов инженерной инфраструктуры на основе стратегии, генерального плана и основных сценариев социально-экономического развития города (сбалансированное развитие объектов жилищной сферы и инженерной инфраструктуры по качеству, объему, территории, цене);
- Информационная «прозрачность» сферы ЖКУ для населения: тарифообразование, состояние жилищного фонда и внутридомовой инженерной инфраструктуры, программы развития отрасли и капитальных ремонтов и т.п.;
- Финансовая «прозрачность» и целевое назначение платежей населения;
- Приватизация непрофильных активов муниципального образования в сфере ЖКУ;
- Возвратность бюджетных средств, инвестируемых в сферу ЖКУ.

5.3. Основные направления развития жилищной сферы

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации прошло несколько важных этапов, в ходе которых были в целом выполнены такие задачи как:

- реформа оплаты жилья и коммунальных услуг;
- создание системы адресной социальной поддержки граждан;
- создание системы управления многоквартирными домами;
- финансовое оздоровление организаций жилищно-коммунального комплекса.

С учетом достигнутых результатов в рамках реализации Концепции жилищной политики в Пермской области на 2003-2010 годы и анализа принятой Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010 - 2020 годы», резолюции первого заседания Актива жилищно-коммунального хозяйства на тему: «Перспективы развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства» (состоявшегося 02.12.2010 в г. Москва), других документов и аналитических материалов федерального, регионального и муниципального уровня можно определить следующие основные направления дальнейшего развития отрасли:

1. Повышение эффективности функционирования жилищного фонда:

- 1.1. Проведение капитального ремонта многоквартирных домов с высокой степенью износа;
- 1.2. Проведение модернизации и реконструкции жилищного фонда;
- 1.3. Разработка механизма финансирования реконструкции жилищного фонда через кредитно-финансовые организации;
- 1.4. Создание системы льготного кредитования собственников помещений многоквартирных домов на проведение работ, связанных с повышением благоустроенности многоквартирных домов;

1.5. Преобразование системы государственной поддержки путем перехода от бюджетного софинансирования реконструкции многоквартирных домов к возмещению собственникам помещений многоквартирных домов расходов по уплате процентов по кредитам на проведение реконструкции многоквартирных домов (субсидирование из регионального и федерального бюджетов расходов на уплату процентов по кредитам, привлекаемым на реконструкцию жилищного фонда);

1.6. Повышение эффективности эксплуатации современного жилищного фонда и жилищного фонда после капитального ремонта и реконструкции за счет внедрения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

1.7. Формирование механизма реприватизации жилищного фонда, адаптации жилищного фонда к потребностям групп населения с ограниченными возможностями.

2. Модернизация систем коммунальной инфраструктуры, повышение эффективности их управления и улучшение качества и надежности поставки коммунальных ресурсов:

2.1. Создание условий для эффективного инвестирования в коммунальную инфраструктуру в целях снижения издержек и повышения надежности при обеспечении доступности коммунальных услуг для потребителей и минимально необходимой нагрузки на бюджетную систему;

2.2. Осуществление перехода от договоров аренды систем коммунальной инфраструктуры к концессионным соглашениям и иным механизмам государственно-частного партнерства с обязательным осуществлением контроля со стороны ОМС за эффективностью их реализации;

2.3. Разработка механизма привлечения недорогих долгосрочных заемных ресурсов кредитных организаций, частных инвестиций в модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, стимулов для ресурсоснабжающих организаций к проведению модернизации систем коммунальной инфраструктуры и повышения качества и надежности поставки коммунальных ресурсов с учетом предоставления гарантий бюджетов разных уровней;

2.4. Разработка программ комплексного развития и схем систем коммунальной инфраструктуры, создание эффективных методов управления системами коммунальной инфраструктуры, в том числе планирования устойчивого функционирования и развития таких систем;

2.5. Привлечение организаций, использующих альтернативные формы предоставления коммунальных услуг, в том числе автономные системы жизнеобеспечения, не связанные с сетевой инженерной инфраструктурой объекты (крышные котельные, газоснабжение от емкостного и баллонного газа и другие);

2.6. Осуществление мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности, внедрение приборов индивидуального учета и регулирования расхода воды, тепла, газа и других энергоресурсов;

2.7. Создание единой муниципальной базы информационных ресурсов, включающей в себя автоматизированный сбор информации (в т.ч. о реальных объемах производства, потребления и потерь коммунальных ресурсов), внедрение автоматизированных систем сбора данных, полученных по показаниям приборов учета, расчетно-сервисное обслуживание потребителей услуг по принципу «одного окна», контроль за несанкционированным потреблением ресурсов, обмен данными с отраслевыми государственными автоматизированными системами и другие мероприятия.

3. Повышение эффективности деятельности и качества услуг управляющих организаций:

3.1. Стимулирование конкуренции в области управления многоквартирным домом, внедрение рейтингов наиболее эффективных («лучших») и неэффективных управляющих организаций;

3.2. Определение и установление стандартов качества работы управляющих организаций, ответственности за обеспечение безопасных условий проживания граждан и эксплуатации многоквартирных домов. Обеспечение необходимого уровня качества работ и услуг управляющих организаций по наиболее низким ценам;

3.3. Разработка системы требований, которым должна удовлетворять управляющая организация (в том числе по составу активов, перечню обязательных работ (услуг), квалификации персонала, гарантиям качества и надежности деятельности, ответственности перед потребителями за вред, причиненный в ходе осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, который обеспечит также безопасное проживание);

3.4. Осуществление контроля за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками объектов жилищно - коммунального хозяйства, производителями и потребителями услуг;

3.5. Создание информационных центров оказания консультационной помощи гражданам по вопросам ЖКХ и взаимодействия с управляющими организациями;

3.6. Повышение «прозрачности» деятельности управляющих организаций за счет доступа к открытой отчетности в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

3.7. Повышение финансовой устойчивости управляющих организаций и товариществ собственников жилья, а также повышение ответственности собственников многоквартирных домов за своевременную оплату жилья и коммунальных ресурсов.

4. Повышение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг через совершенствование системы управления отраслью и внедрение передовых технологий:

4.1. Создание условий для привлечения долгосрочных финансовых инструментов в целях повышения эффективности жилищного фонда и систем коммунальной инфраструктуры и формирования высококвалифицированных управленческих кадров;

4.2. Внедрение передовых технологий по сбору, хранению и обработке данных о потреблении жилищно-коммунальных ресурсов (формирование единого информационного пространства);

4.3. Повышение эффективности управления жилищным фондом за счет обучения и повышения квалификации специалистов, работающих в жилищно-коммунальном хозяйстве, профессионализма деятельности УО;

4.4. Поддержка любых форм активности населения, объединений и ассоциаций жителей города, направленных на повышение эффективности функционирования жилищно-коммунальной сферы города Перми;

4.5. Регламентация взаимоотношений собственников помещений в многоквартирных домах, товариществ собственников жилья и управляющих организаций, ресурсоснабжающих организаций по заключению договора ресурсоснабжения при различных формах организации управления многоквартирным домом в целях обеспечения нормативных показателей качества коммунальных услуг.

5. Установление цен, тарифов, надбавок к ценам и тарифам на жилищно-коммунальные услуги с учетом финансовых возможностей населения:

5.1. Осуществление перехода отрасли к долгосрочному тарифному регулированию, к внедрению долгосрочных договоров с поставщиками коммунальных услуг.

5.2. В пределах полномочий органов местного самоуправления осуществление контроля за установлением тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения и других потребителей путем введения оценки объективности расчета затрат предприятий - естественных монополистов и прибыли для формирования цен; соблюдением предельных индексов изменения платы граждан за коммунальные услуги;

5.3. Участие в работе региональной энергетической комиссии при установлении тарифов как для организаций коммунального хозяйства, так и для организаций - поставщиков топливно - энергетического комплекса;

5.4. Внедрение механизмов установления дифференцированных и индивидуальных тарифов на услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда;

5.5. Разработка новых механизмов расчета и дифференциации платы за наем, направленных на уравнивание расходов собственников и нанимателей жилищного фонда на приобретение и оплату жилья и коммунальных услуг в рыночных условиях в соответствии с их количеством и качеством.

6. Совершенствование благоустройства города:

6.1. Усиление ответственности за несоблюдение установленных законодательством требований в сферах благоустройства и обращения с отходами потребления;

6.2. Установление прав и обязанностей собственников жилья в сфере благоустройства (в т.ч. содержания внутридворовых территорий);

6.3. Организация работы по привлечению общественных объединений граждан к контролю за обеспечением сохранности объектов благоустройства;

6.4. Разработка системы жесткого контроля за несанкционированными свалками и создание условий, исключающие возможность их появления;

6.5. Организация системы раздельного сбора отходов с целью их использования в качестве сырья, активное развитие рынка вторичного сырья, сети приемных пунктов вторичных отходов;

6.6. Разработка Концепции обращения с отходами потребления на территории города.

5.4. Критерии и ключевые показатели развития жилищной сферы

В соответствии с федеральной целевой программой «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» органу местного самоуправления целесообразно определить перечень индикаторов и целевых показателей развития жилищной сферы. Рекомендуемый перечень индикаторов и показателей представлен в таблице 1.

Таблица 1

Целевые индикаторы и показатели

Целевой показатель	Значение показателя по годам
Процент площади многоквартирных домов с физическим износом от 31 до 65 процентов в общей площади многоквартирных домов, %	
Процент площади многоквартирных домов с физическим износом более 65 процентов в общей площади многоквартирных домов, %	
Доля многоквартирных домов, полностью оборудованных общедомовыми приборами учета электроэнергии, холодной и горячей воды и тепла, %	
Доля многоквартирных домов, полностью оборудованных отоплением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, электроснабжением, газоснабжением или электроснабжением на пищеприготовление, %	
Доля физических лиц - собственников в оплате стоимости работ по реконструкции, модернизации и капитальному ремонту многоквартирных домов, построенных до 1992 года, %	
Полный расход энергии на обеспечение отоплением и горячим водоснабжением 1 кв. метра площади многоквартирных домов в год, килограммов условного топлива, % к 2008 году	
Доля расходов на жилищно-коммунальные услуги в доходах населения, %, всего, в том числе:	
- доля расходов на управление жилищным фондом	
- доля расходов на жилищные услуги	
- доля расходов на коммунальные услуги	
Доля семей, получающих субсидии на жилищно-коммунальные услуги, %	
Численность очередников	
Кол-во МКД, требующих капитального ремонта	
Кол-во аварий на сетях поставщиков коммунальных ресурсов, внутридворовых и внутридомовых сетях	
Кол-во ТСЖ, доля ТСЖ в общем количестве МКД	
Кол-во ТСЖ, заключивших договор управления с УО	
Кол-во проживающих в ветхом и аварийном жилье, человек	
Максимальная стоимость поставляемого в МКД коммунального ресурса (по видам ресурса, по поставщикам), руб.	
Минимальная стоимость поставляемого в МКД коммунального ресурса (по видам ресурса, по поставщикам), руб.	
Доля расходов в структуре платежа граждан за ЖКУ на оплату услуг, проценты:	
- по управлению жилищным фондом	
- жилищных услуг	
- коммунальных услуг	
Кол-во обращений граждан по вопросам оказания ЖКУ и состоянию жилищного фонда	

Кроме того, к числу важнейших показателей, характеризующих развитие ЖКХ как системы обеспечения услугами, следует отнести:

- а) уровень обеспечения услугами, то есть удельные объемы потребления услуг, степень охвата услугами ЖКХ потребителей и территории в целом;
- б) качество обслуживания, измеряемое на базе объективных показателей (норм, нормативов);
- в) самокупаемость услуг ЖКХ (доля дотаций из бюджета);
- г) оценка достаточности, качества и доступности услуг ЖКХ населением, определяющая уровень социальной напряженности, связанный с этой отраслью;
- д) затратность услуг ЖКХ (удельный расход ресурсов на единицу услуг, потери ресурсов в сетях);
- е) степень очистки выбросов в окружающую среду, уровень и эффективность их утилизации.

6. Роль и полномочия органа местного самоуправления в жилищной сфере (функции в управлении жилищным фондом города, взаимосвязь с полномочиями других органов государственной власти, контрольных и надзорных органов)

Место муниципального образования город Пермь в системе управления жилищными отношениями определяется его ведущей ролью и выполняемыми функциями.

Муниципальное образование город Пермь является:

- крупнейшим оператором сферы жилищно-коммунальных услуг, выступая собственником генерации и магистральных сетей водоснабжения и водоподготовки, а также локальных сетей газо-, тепло- и энергоснабжения;
- крупнейшим потребителем ЖКУ (муниципальный жилищный фонд, социальная сфера);
- основным регулятором деятельности отрасли городского ЖКХ и жилищного строительства;
- крупнейшим консолидированным собственником жилищного фонда;
- крупнейшим инвестором, отвечающим за обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организацию строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, софинансирование капитального ремонта многоквартирных домов.

Это многообразие выполняемых функций регулируется целым комплексом федеральных законов, не всегда стыкующихся друг с другом, приоритетным среди которых является Федеральный закон Российской Федерации от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон №131-ФЗ).

В соответствии со статьей 16 Закона №131-ФЗ к вопросам местного значения городского округа относится целый комплекс полномочий, связанных с обеспечением комфортного и безопасного проживания населения в жилищном фонде города:

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа;
- организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
- обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах городского округа;
- организация охраны общественного порядка на территории городского округа муниципальной милицией;
- обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах городского округа;
- организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;
- организация благоустройства и озеленения территории городского округа, использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах городского округа;
- организация и осуществление мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории городского округа от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, включая поддержку в состоянии постоянной готовности к использованию систем оповещения населения об опасности, объектов гражданской обороны, создание и содержание в целях гражданской обороны запасов материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств;
- создание, содержание и организация деятельности аварийно-спасательных служб и (или) аварийно-спасательных формирований на территории городского округа.

Кроме этого, в соответствии со статьей 16.1 Закона №131-ФЗ органы местного самоуправления городского округа имеют право на осуществление финансирования и софинансирования капитального ремонта жилых домов, находившихся в муниципальной собственности до 1 марта 2005 года.

Таким образом, с точки зрения управления к полномочиям муниципального образования относятся функции «организация», «обеспечение», «создание условий» и «содержание».

«Организация» как функция управления представляет собой координацию задач и взаимоотношения людей, действующих на основе определенных правил и процедур, ради достижения общей цели или совокупности целей.

«Обеспечение» - это систематическое предоставление ресурсов, необходимых для нормального функционирования какой-либо системы.

Что такое «создание условий», законом не определено, но по смыслу получается так, что перечисленные услуги населению должны предоставлять не муниципальные, а частные предприятия, а задачей органов местного самоуправления являются разного рода управленческие и иные решения, позволяющие сделать данные услуги достижимыми.

В ситуациях, когда рыночные механизмы в жилищной сфере не справляются с задачей «автоматического регулирования», муниципалитет становится гарантом и финансовым источником обеспечения непрерывности оказания населению соответствующих услуг и их доступности.

Так в соответствии со ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» к полномочиям ОМС в области регулирования тарифов и надбавок отнесены следующие функции:

- утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования;

- утверждение инвестиционных программы организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;
- установление надбавок к ценам (тарифам) для потребителей;
- установление системы критериев, используемых для определения доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;
- утверждение технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;
- рассмотрение проектов инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;
- установление надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным органом регулирования субъекта Российской Федерации для соответствующего муниципального образования, тарифы на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;
- публикация информации о тарифах и надбавках, об инвестиционных программах организаций коммунального комплекса, а также о результатах мониторинга выполнения этих программ;
- участие в разработке проектов договоров, заключаемых в целях развития систем коммунальной инфраструктуры;
- заключение с организациями коммунального комплекса договоров в целях развития систем коммунальной инфраструктуры, определяющих условия выполнения инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;
- осуществление мониторинга выполнения инвестиционных программ;
- принятие решений и выдача предписаний в пределах своих полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, которые обязательны для исполнения организациями коммунального комплекса;
- запрос информации у организаций коммунального комплекса, предусмотренной настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе информации по вопросам применения тарифов и надбавок, регулируемых в соответствии с настоящим Федеральным законом, в формате, определяемом органом регулирования муниципального образования;
- согласование в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, решения концедента о заключении концессионного соглашения и конкурсной документации в части долгосрочных параметров регулирования деятельности организаций коммунального комплекса.

При этом, в соответствии со ст.11 п. 9. указанного закона в случае вынесения органом регулирования муниципального образования решения о недоступности для потребителей товаров и услуг организации коммунального комплекса указанный орган регулирования может:

- 1) подготовить предложения по изменению условий технического задания, на основании которого разрабатывается инвестиционная программа организации коммунального комплекса;
- 2) подготовить предложения по частичному обеспечению финансовых потребностей организации коммунального комплекса за счет средств местного бюджета.

Указанный перечень полномочий может расширяться за счет наделения органа местного самоуправления законом субъекта Российской Федерации отдельными государственными полномочиями субъекта Российской Федерации в области регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, расположенных на территории муниципального образования (ст.4. п.7).

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2010г. №190-ФЗ «О теплоснабжении» (ст.6) к полномочиям органов местного самоуправления городских округов по организации теплоснабжения на соответствующих территориях относятся:

- 1) организация обеспечения надежного теплоснабжения потребителей на территориях поселений, городских округов, в том числе принятие мер по организации обеспечения теплоснабжения потребителей в случае неисполнения теплоснабжающими организациями или теплосетевыми организациями своих обязательств либо отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств;

При этом, согласно ст.21, орган местного самоуправления является согласующей стороной в ситуациях вывода источников тепловой энергии или тепловых сетей в ремонт и из эксплуатации. В случае, если продолжение эксплуатации указанных объектов ведет к некомпенсируемым финансовым убыткам, собственникам или иным законным владельцам указанных объектов должна быть обеспечена соответствующая компенсация в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае уведомления органа местного самоуправления поселения или городского округа собственниками или иными законными владельцами источников тепловой энергии, тепловых сетей об их намерении прекратить эксплуатацию указанных объектов этот орган вправе потребовать от их собственников или иных законных владельцев выставить указанные объекты на торги в форме аукциона или конкурса и при отсутствии иных лиц, заинтересованных в приоб-

ретении указанных объектов, вправе осуществить их выкуп по рыночной стоимости, определенной оценщиком, в целях сохранения системы жизнеобеспечения населения, проживающего на территории соответствующего муниципально-го образования. Собственники или иные законные владельцы источников тепловой энергии, тепловых сетей вправе продать муниципальному образованию указанные объекты по цене, которая ниже определенной оценщиком рыночной стоимости, или передать их безвозмездно. В случае приобретения муниципальным образованием источника тепловой энергии, тепловых сетей оно несет ответственность за их эксплуатацию.

Таким образом, действующее законодательство однозначно определяет зону ответственности муниципалитетов, что предполагает и соответствующую организацию системы управления для минимизации отраслевых рисков, которые могут привести к значительному увеличению бюджетных затрат по обеспечению населения коммунальными услугами.

В свою очередь, Жилищный кодекс Российской Федерации определяет зоны ответственности ОМС в сфере собственно жилищных отношений¹, которые включают:

- проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано²;
- обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм³;
- право предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов⁴;
- содействие повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность⁵.

Кроме этого, орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса, организует **проведение проверки деятельности управляющей организации** в пятидневный срок в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом⁶.

Жилищный кодекс обязывает ОМС существенно расширить перечень предоставляемой гражданам по их запросам информации об установленных ценах (тарифах), об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг (лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и др.

Серьезные дополнительные полномочия муниципалитета Жилищный Кодекс определяет в многоквартирных домах, в которых не созданы товарищества собственников жилья (жилищный или иной специализированный потребительский кооператив). Обязанностью муниципалитета становится организация избрания совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме⁷.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации п.1 ст.14

² Жилищный кодекс Российской Федерации пп.1 п.1 ст. 165

³ Жилищный кодекс Российской Федерации пп.2 п.1 ст. 165

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации пп.3 п.1 ст. 165

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации п.1.1 ст. 165

⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации п.2 ст. 165

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации п.1 ст. 161.1

Изменение законодательства требует и дальнейшего совершенствования и развития взаимодействия функциональных подразделений администрации города Перми с контролирующими и надзорными органами вышестоящих уровней. Ключевым элементом в этих взаимоотношениях становится уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор. Положениями части 1 статьи 20 ЖК РФ определен предмет регионального государственного жилищного надзора, который осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и включает в себя «предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных жилищным законодательством, в том числе по использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

Однако названные полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений, в целом сформулированные в статье 12 ЖК РФ, применительно к государственному контролю (надзору) в указанной сфере не являются исчерпывающими, а предусмотренный статьей 20 ЖК РФ региональный государственный жилищный надзор, не исключает соответствующие правомочия федеральных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного контроля (надзора) в установленной для них сфере деятельности¹.

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод, что на текущем этапе приоритетом становится **организация системы управления жилищными отношениями** в условиях изменяющегося законодательства.

Ключевыми блоками системы управления должны стать:

- новая организационная структура управления отраслью, включая отраслевые предприятия и учреждения (см. схему 2);
- формирование информационной базы о жилищном фонде и коммунальной системе его обслуживания, создание систем мониторинга и анализа;
- формализованные механизмы взаимодействия субъектов жилищно-коммунальных отношений, их объединений и ассоциаций, а также органов контроля и регулирования разных уровней власти;
- механизмы активизации собственников жилья в создании ТСЖ, применении ресурсосберегающих технологий, повышения эффективности эксплуатации ЖФ;
- тарифная политика;
- инвестиционная политика.

Схема 2

Оптимальная Схема административного управления отраслью



¹ Письмо от 13.09.2011 № 01/11702-1-32 «О реализации в области жилищных правоотношений функций Роспотребнадзора в установленной сфере деятельности»

Анализ выявленных проблем (см. п.3.2 Концепции) предполагает выработку отраслевой политики управления жилищным фондом, учитывающей сложившийся комплекс проблем и отраслевые особенности конкретных отраслей сферы жилищно-коммунального хозяйства. Логика комплексного решения вопросов жилищно-коммунальной политики предполагает централизацию деятельности трех Управлений в рамках одного Департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Это позволит преодолеть дублирование функций, собрать отраслевых специалистов в единую структуру, сократить затраты на АУП, оптимизировать бюджетное финансирование исходя из единой конечной цели: обеспечение доступности, бесперебойности и качества жилищных и коммунальных услуг по приемлемым для населения города тарифам.

Основная цель деятельности Департамента: формирование и реализация в пределах его компетенции единой отраслевой политики, направленной на создание для населения города Перми безопасных и комфортных условий проживания в жилищном фонде, создание условий для предоставления коммунальных услуг на принципах доступности, бесперебойности, соответствия установленным стандартам качества и уровню платежеспособности населения.

Единая отраслевая политика должна охватывать весь цикл производства жилищно-коммунального ресурса и оказания жилищно-коммунальной услуги: генерация – транспортировка – потребление и, соответственно, всю систему финансовых и экономических взаимоотношений участников этого процесса.

Сфера ответственности Департамента должна распространяться как на обеспечение бесперебойного функционирования системы жилищно-коммунальных услуг в текущем режиме, так и обеспечение её развития в соответствии с изменяющимися потребностями города.

В соответствии с этим, в сферу ответственности Департамента подпадает как обеспечение текущей эксплуатации жилищного фонда и сетей, находящихся в муниципальной собственности или «бесхозных», так и капитальное строительство (модернизация, реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства и коммунальных сетей (сетей инженерной инфраструктуры).

В части реализации полномочий муниципального образования город Пермь Департамент обеспечивает их реализацию в соответствии с федеральным законодательством, регламентирующим отношения субъектов в этой сфере. Это предполагает организацию взаимодействия Департамента с вышестоящими органами регулирования и контроля, а также с организациями коммунального комплекса всех форм собственности.

В соответствии с делегированными полномочиями должна формироваться и структура Департамента.

Новое строительство капитальных объектов и объектов коммунальной инфраструктуры, технический надзор, прием в муниципальную собственность и передача надлежащему пользователю (эксплуатирующей организации) с последующим мониторингом за соблюдением требований законодательства и договорных условий осуществляется **Управлением развития коммунальной инфраструктуры** («развитие» предполагает модернизацию, капитальный ремонт и новое строительство, стимулирование использования РСО наилучших доступных технологий для повышения качества оказываемых услуг, снижения стоимости оказываемых услуг, формирования альтернативных способов предоставления услуги, обеспечение развитие системы ЖКХ в соответствии с потребностями развития города).

Обеспечение бесперебойного получения коммунальных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства и установленными стандартами в рамках текущей платежеспособности населения с условием применения наилучших доступных технологий осуществляется **Управлением развития жилищного фонда города Перми** («развитие» предполагает обеспечение использования наилучших доступных технологий при содержании и ремонте жилищного фонда, при оказании коммунальных услуг населению города, содействие развитию новых адекватных организационно-правовых форм коллективного управления жилым фондом, организацией контроля за качеством, количеством и комплексностью (включая сбор и вывоз ТБО) поставляемых услуг, обоснованностью устанавливаемых тарифов, обеспечению механизма субсидий малоимущим гражданам, стимулирования энерго- (ресурсо-) сбережения).

Управление жилищных отношений обеспечивает учет и организацию управления муниципальным жилищным фондом, реализацию полномочий собственника, расселение ветхого и аварийного муниципального жилья, выступает заказчиком при строительстве новых квартир с соблюдением требований использования энергосберегающих и наилучших доступных технологий, представляет интересы муниципалитета в общественных объединениях граждан – собственников жилья.

Изменения законодательства и рекомендуемые изменения в структуре функциональных органов и выполняемых ими функциях предполагают необходимость внесения соответствующих изменений и дополнений в Положения о структурных подразделениях администрации города Перми, в учредительные документы отраслевых учреждений и предприятий, изменения в Регламенты взаимодействия субъектов сферы ЖКХ.

Оптимизация схемы управления отраслью строительства и ЖКХ предполагает реструктуризацию отраслевых учреждений и предприятий с точки зрения решения поставленных задач. Необходимо проведение анализа эффективности деятельности этих организаций, определение необходимого их количества и выполняемых функций, определение оптимальных организационно-правовых форм, источников финансирования.

Так, более детальный анализ деятельности муниципального учреждения «Управление строительства города Перми», муниципального учреждения «Технический надзор за капитальным ремонтом», муниципального учреждения «Содержание объектов инженерной инфраструктуры», ПМУЖРЭП «Моторостроитель», МП «Пермводоканал» может позволить избежать дублирования функций, оптимизировать бюджетные затраты, делегировать большую часть про-

блем текущей эксплуатации сетей профильным специализированным организациям, оставив за собой лишь выполнение управленческих и регулирующих функций, а также функций заказчика по бюджетным программам развития. Аналогичный подход возможен при анализе функций муниципального учреждения «Жилищная служба города Перми» и муниципальное учреждение «Управление муниципальным жилищным фондом города Перми».

7. Жилищный фонд как объект управления

7.1. Жилищный фонд как имущественный комплекс

7.1.1. Характеристика имущественного комплекса

В рамках настоящей Концепции под жилищным фондом понимается совокупность многоквартирных домов. Многоквартирный дом рассматривается как совокупность технологически и территориально объединенных объектов, представляющих собой единый имущественно-земельный комплекс. Кроме жилых помещений, имеющих персонифицированных собственников, многоквартирный дом включает в себя и общее имущество.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ в состав общего имущества в многоквартирном доме входят: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В большинстве развитых стран население рассматривает приобретение жилья в собственность как инвестиции (вложение средств) и следят за тем, чтобы стоимость квартиры не уменьшалась со временем, а, по возможности, прирастала. При этом, чем меньше удельный вес в содержании жилья затрат на его коммунальное обслуживание при сохранении стандарта проживания, тем выше уровень капитализации последнего.

В России сложилась обратная картина. У россиян актуальность коммунальных услуг стоит на первом плане, а жилье с низкими потребительскими свойствами, доставшееся большинству граждан в результате бесплатной приватизации, воспринимается как само собой разумеющееся. Кроме этого, бесплатная приватизация дала возможность стать собственниками жилья семьям с разным уровнем доходов. Вследствие этого сложилась значительная социальная неоднородность среди собственников квартир в жилых домах. А также в собственность граждан перешло жилье с самыми разнообразными качественными характеристиками и степенью износа.

Таким образом, в настоящее время сложилась ситуация, при которой формирование отношений собственности и соответствующих им отношений управления жилищным фондом (многоквартирными домами) находится в сложном «стартовом» состоянии.

Формирование «чувства хозяина» предполагает изменение идеологии в сфере жилищной политики, когда не жилищный фонд существует для ресурсоснабжающих организаций, а ресурсоснабжающие организации заинтересованы в реализации своих услуг на выгодных для покупателя условиях. Необходимо менять ситуацию, в которой чем хуже состояние жилищного фонда, тем больше ресурсов он потребляет, в том числе за счет потерь, тем больше задолженность перед ОКК и РСО.

Ответственность собственников жилья начинается с правовой регистрации прав собственности на имущественно – земельный комплекс многоквартирного дома. Передача и оформление в собственность юридических и физических лиц земельных участков, на которых расположены МКД позволит сформировать единые объекты недвижимости с реальными правами собственности.

С одной стороны, это создает предпосылки для увеличения налоговых доходов в местный бюджет, с другой – даёт возможность легализовать использование общей долевой собственности для получения дополнительных доходов (например, организация платной автостоянки, сдача в аренду находящихся на территории ТСЖ гаражей-ракушек, установка объектов мелкорозничной торговли и т.п.).

Немаловажным фактором повышения эффективности использования общедомовой собственности является реконструкция, позволяющая построить дополнительные площади нежилых помещений, использование которых даст возможность получать дополнительный доход от сдачи в аренду, а также позволит сформировать залоговый фонд для привлечения заемных средств при необходимости проведения капитального ремонта или модернизации общедомового имущества.

Полноценное оформление прав собственности не только на квартиры, но и на общедомовое имущество многоквартирного дома не только дает дополнительные преференции по получению дополнительных доходов, но и обуславливает рост обременений в виде дополнительных финансовых обязательств по содержанию общей собственности и

уплаты соответствующих налогов. Ранее не учтенные платежи накладываются на уже сформировавшийся объем затрат населения по оплате жилищно-коммунальных услуг. При этом, по данным Минэкономки РФ за первый квартал 2011 года впервые с начала реформы ЖКХ доля населения в оплате услуг ЖКХ начала снижаться и составила 89% против 90% в 2010 году. Отказ от курса на 100-процентную оплату услуг ЖКХ населением происходит на фоне продолжающегося роста платежей в абсолютном выражении — он по-прежнему выше темпов инфляции.

Такая ситуация, по мнению экспертов, объясняется устойчивым ростом appetites отрасли за счет снижения ее внутренней эффективности: увеличивающиеся поступления финансируют потери коммунальщиков или неэффективное использование получаемых средств.

Тем не менее, снижение платежеспособности населения в результате отставания темпов роста реальных доходов от форсированного регионами (см. «Ъ» от марта 2009 года) удорожания «коммуналки» в 2008-2009 годах привело к тому, что с 2010 года рост цен в системе ЖКХ строго соответствует динамике доходов населения. Самой дорогой коммунальной услугой остается отопление - 34% в общем объеме платежей, за ним следуют жилищные услуги (19%), горячее водоснабжение (14%), газоснабжение (13%), электроэнергия (9%), холодное водоснабжение (6%) и канализация (5%) (График 2¹).

График 2



С учетом достижения верхнего предела платежеспособности населения, структурам ЖКХ уже рекомендовано не рассчитывать на продолжение роста уровня оплаты услуг жильцами - о том, что потолком для тарифного роста в ближайшее время должен стать уровень инфляции, как еще в первой половине 2011 года заявил премьер Владимир Путин (см. «Ъ» от 24 мая).

В этой ситуации правительство рассчитывает на частные инвестиции долгосрочных арендаторов в отрасль (см. «Ъ» от 26 августа). В рамках решения этой задачи Минэкономки опубликовало ряд документов, описывающих новую схему финансирования отрасли через систему долгосрочных тарифов, обеспечивающих возврат инвестиций на уровне 12% годовых в течение 20-35 лет. Речь идет о проектах «Правил регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения», «Правил определения стоимости активов и инвестированного капитала при осуществлении деятельности, регулируемой с использованием метода доходности инвестированного капитала» и «Основ ценообразования в сфере теплоснабжения».

Таким образом, задачи нормативного оформления собственности многоквартирного дома и создание условий для оптимизации (реструктуризации) платежей населения наталкивается на ограничения количественного роста и возможно только в пределах уже сформированного объема платежей на ЖКУ.

Ключевым элементом в структуре платежей населения должны стать затраты, влияющие на капитализацию недвижимости, такие как текущий ремонт (в условиях хронического недоремонта), капитальный ремонт, страхование недвижимости и оборудования, а также затраты на оплату услуг по профессиональному управлению имуществом МКД в интересах его собственников, вознаграждение руководителям ТСЖ. Не следует забывать и о росте налоговой нагрузки.

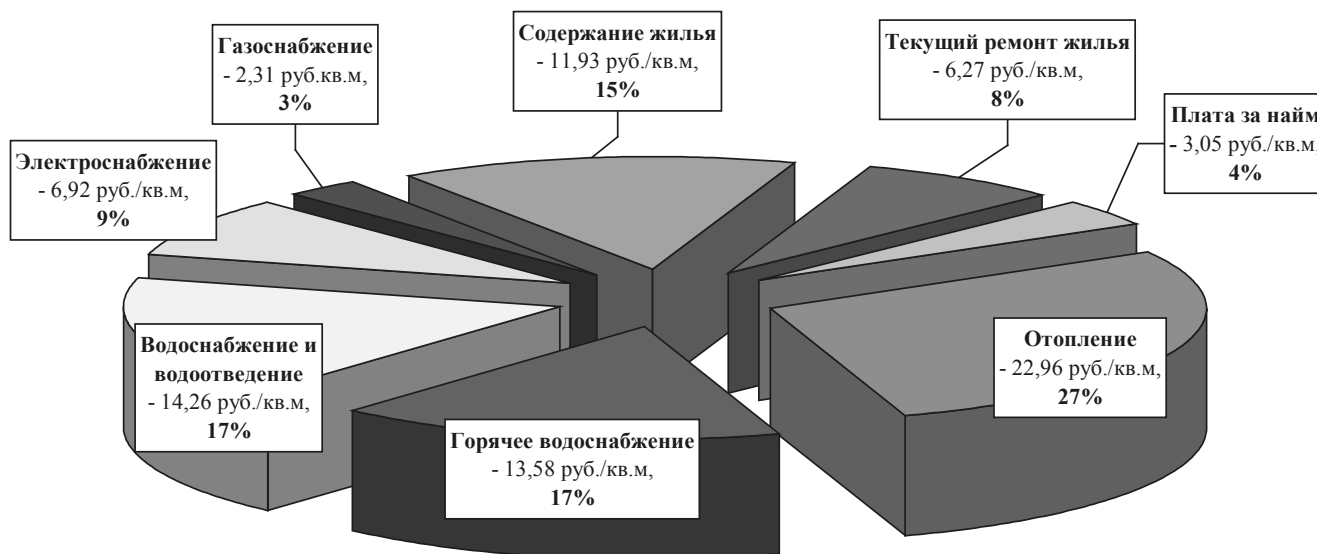
¹ http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/naturMonopoly/doc20110919_04

Переход на рыночные условия предполагает и изменение такого элемента платежей населения как *плата за наём муниципального жилья*.

Анализ структуры затрат населения города Перми на жилищно-коммунальные услуги показывает, что только 26% из них влияют на сохранение потребительной стоимости жилья, что явно недостаточно исходя из темпов физического износа жилищного фонда.

График 3

**Структура платы граждан за жилье и коммунальные услуги в среднем по городу
Перми**
(с 1 человека в месяц в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья), по состоянию на 01.10.2011



При разработке жилищной политики, ориентированной на сохранение и улучшение жилищного фонда, следует иметь в виду, что Жилищный кодекс РФ разрешает как приватизацию, так и реприватизацию, т.е. передачу недвижимости из частной собственности обратно в государственную или муниципальную собственность. Реприватизация возможна только при соблюдении следующих условий:

- объект недвижимости свободен от (долговых и залоговых) обязательств;
- для всех, не только для малообеспеченных граждан, не имеющих возможности выдержать бремя содержания жилья;
- только в отношении приватизированных квартир, а не жилых помещений, полученных в наследство или каким-либо другим путем;
- при условии, что квартира является единственным местом постоянного проживания.

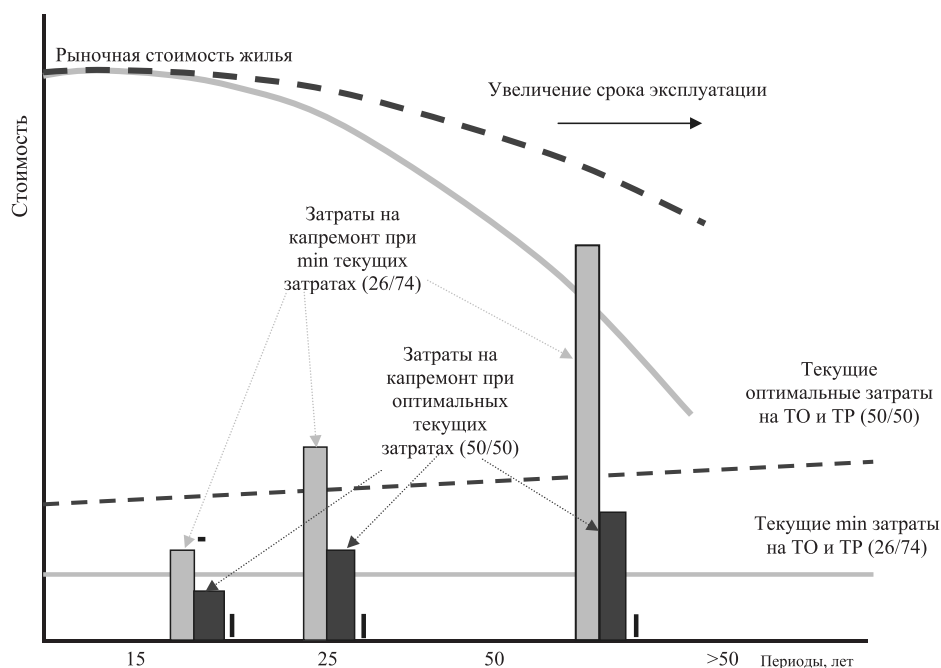
Соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять жилые помещения в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с проживающими в них гражданами и членами их семей.

В сложившихся условиях хронического недофинансирования ремонтов, опережающего роста износа жилищного фонда, угроза увеличения муниципального жилищного фонда за счет нерентабельных, неблагоустроенных, с высоким износом МКД становится реальностью.

В этой ситуации смысл использования инструментов жилищной политики в том, чтобы создавать добавленную стоимость жилья и возможности для ее роста, стимулируя инициативу и организуя жителей и участников рынка в проведении модернизации и реконструкции жилья, увеличивая доступность ипотечных кредитов, создавая гарантийные фонды, в том числе для ремонта и реконструкции, используя федеральные – региональные – муниципальные фонды, мобилизуя капитал за счет землепользования и т.д. Стимулируя участников рынка и жителей, предоставляя им информацию и субсидии (из местного или федерального бюджета), муниципалитет позволяет им активнее использовать доступные и новые инструменты для борьбы со старением и упадком жилфонда.

Данные графика 4 наглядно демонстрируют зависимость объемов затрат на текущий ремонт со сроками службы МКД и затратами на капитальный ремонт.

График 4



Но просто предоставлять поддержку собственникам жилья недостаточно. Необходимо решить проблему собственников, которые не в состоянии нести финансовое бремя по содержанию жилья. Рекомендуется предоставить таким собственникам возможность плановой деприватизации и создать муниципальные или региональные организации, которые выкупали бы у несостоятельных собственников их жилье с последующим предоставлением этого жилья в наём.

Очевидно, что жилье представляет собой значительную ценность, поэтому инвестиции в улучшение жилья, т.е. строительство жилья, управление и обслуживание, ремонт, реконструкцию и развитие застройки, должны рассматриваться с точки зрения добавления стоимости, а не как «невозместимые издержки».

Модернизация и ремонт жилья подразумевают мобилизацию того капитала, который в настоящий момент «заморожен» в виде существующей собственности.

Мышление категориями «добавленной стоимости» важно для того, чтобы капитализировать стоимость жилья в собственности и высвободить средства для инвестиций.

В целом, собственник жилья может оказывать влияние на стоимость жилья, инвестируя в обслуживание и ремонт (ликвидируя последствия недоремонта в прошлом) и в долгосрочное качество непосредственного окружения (в здании: подъезды, лестничные клетки, подвалы, крыша, остекление и изоляция и т.д., на окружающей территории: парковка, зона отдыха, освещение и др.), чтобы сохранить и улучшить качество имущества и, следовательно, его рыночную стоимость. Задача муниципалитета — создать условия для формирования и развития «чувства хозяина» у жителя МКД.

Таким образом, основная цель жилищной политики муниципалитета — это создание институциональных и рыночных условий, которые позволят как можно большей части населения самостоятельно решать свои жилищные проблемы и обеспечат устойчивое и эффективное управление, содержание и улучшение качества жилья. Это касается как нового строительства, так и реконструкции/ модернизации существующего жилья. Чтобы сподвигнуть частный сектор к самостоятельному и самодостаточному функционированию, следует одновременно применить комплекс стимулирующих мер (однократная поддержка). Систематическая поддержка должна предоставляться только тем категориям граждан, которые не способны обеспечить свои потребности в силу специфических обстоятельств.

7.1.2. Налоги и платежи владельца имущественного комплекса

Являясь собственниками квартир и нежилых помещений в МКД, владельцы недвижимости становятся и со-собственниками общего имущества, обременения по обслуживанию которого распределяется между ними. Одним из таких видов обременения являются налоговые платежи, обязанность осуществления которых падает на объединение собственников МКД — товарищество собственников жилья.

В соответствии со ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном

доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

На основании п. 5 ст. 135 Жилищного кодекса ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Статьей 32 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее - Закон № 7-ФЗ) установлено, что некоммерческая организация ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам, учредителям и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации и учредительными документами некоммерческой организации.

Ведение только уставной деятельности не освобождает ТСЖ от обязанности представлять в налоговый орган по месту учета в установленном порядке налоговые декларации по тем налогам, которые оно обязано уплачивать, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах, а также бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (пп. 4 п. 1 ст. 23 Налогового кодекса Российской Федерации).

Кроме этого, в соответствии со ст. 246 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) ТСЖ, являясь некоммерческой организацией, уплачивает **налог на прибыль**. Согласно ст. 143 Кодекса ТСЖ является плательщиком **налога на добавленную стоимость**. ТСЖ является плательщиком **единого социального налога** (пп. 1 п. 1 ст. 235 Кодекса) по выплатам, осуществляющимся физическим лицам.

Некоммерческая организация признается также субъектом обязательного **пенсионного страхования (страхователем)**. В соответствии с Федеральным законом от 15.12.2001 № 167-ФЗ «Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации» (далее - Закон № 167-ФЗ) некоммерческая организация учитывает суммы начисленных выплат и вознаграждений, составляющих базу для начисления страховых взносов, и суммы страховых взносов по каждому физическому лицу, а также отчитывается перед налоговой инспекцией по итогам отчетного (расчетного) периода. Некоммерческая организация, которая является источником получения дохода для физического лица - плательщика НДФЛ, признается налоговым агентом. Следовательно, она исчисляет, удерживает у налогоплательщика и уплачивает сумму налога в бюджет.

В соответствии с п. 1 ст. 373 Кодекса некоммерческая организация исчисляет и уплачивает **налог на имущество** организаций в том же порядке и сроки, что и коммерческая.

Некоммерческая организация, обладающая землей на праве собственности или на праве постоянного (бессрочного) пользования, уплачивает **земельный налог** (ст. 388 Кодекса). Порядок уплаты налога и авансовых платежей устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Следует отметить, что некоммерческая организация может **применять упрощенную систему налогообложения**. На основании п. 2 ст. 346.11 Кодекса организация, перешедшая на упрощенную систему налогообложения, освобождается от обязанности уплачивать налог на прибыль организаций, налог на имущество организаций, единый социальный налог, но при этом уплачивает страховые взносы на обязательное пенсионное страхование. Некоммерческая организация не признается плательщиком налога на добавленную стоимость, за исключением налога, уплачиваемого при ввозе товаров на таможенную территорию России. Иные налоги организация, применяющая упрощенную систему налогообложения, уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

В соответствии с п. 1 ст. 32 Закона № 7-ФЗ некоммерческая организация обязана вести **бухгалтерский учет**. Некоммерческая организация, применяющая упрощенную систему налогообложения, в соответствии с п. 3 ст. 4 Закона № 129-ФЗ освобождаются от обязанности вести бухгалтерский учет (за исключением учета основных средств и материальных активов). Вместе с тем, чтобы выполнить требования об использовании целевых средств по назначению, такие организации сдают в налоговые органы Отчет о целевом использовании полученных средств (форма № 6) по итогам года.

Кроме того, бухгалтерскую отчетность (как квартальную, так и годовую) необходимо представлять в органы статистики по месту регистрации организации.

Таким образом, товарищество собственников жилья, применяющее упрощенную систему налогообложения, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья его членами.

Что касается других обязательных платежей, поступающих ТСЖ, то в соответствии со ст. 249 Кодекса доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав.

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

Из всего вышесказанного вытекает вывод о том, создание ТСЖ и надлежащее оформление прав собственности на общее имущество влечет за собой **рост затрат и ответственности за правильность деятельности ТСЖ как некоммерческой организации**. Это, в свою очередь, ведет к незаинтересованности в надлежащем оформлении своих прав со стороны жителей МКД ранних периодов застройки. Стимулом к завершению процесса регистрации ТСЖ в МКД, не определившихся с формой управления, и общего имущества должен стать комплекс мер поддержки со стороны

бюджета:

- льготирование налога на землю (определение периода неизменного размера);
- обучение и переподготовка руководителей ТСЖ по ведению учета, планирования и осуществлению обязательных платежей;
- разработка методических материалов и рекомендаций по организации деятельности ТСЖ;
- завершение межевания и регистрации прав пользования землей под МКД за счет бюджета;
- сохранение принципиального требования о необходимости создания ТСЖ и надлежащем оформлении прав собственности для получения доступа в любую программу реформирования ЖКХ и финансирования капитальных ремонтов.

7.1.3. Разграничение прав и зон ответственности

Формирование МКД как земельно-имущественного комплекса с внутренней сетевой инфраструктурой предполагает необходимость четкого разграничения зон ответственности на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, от сетей, которые принадлежат им на праве частной собственности (внутриквартирные), а также от сетей, которые находятся в ведении ресурсоснабжающих организаций. Это важно для распределения бремени несения расходов на их содержание и ремонт, определения границ ответственности (административной, гражданско-правовой) управляющей организации и ТСЖ за содержание общего имущества, оплаты потерь коммунальных ресурсов.

В частности, исходя из п. 6 Правил содержания общего имущества Минрегион России, уполномоченный давать разъяснения по вопросам применения данного документа, сообщил, что обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома. Так как радиатор, стояк отопления и полотенцесушитель являются общим имуществом многоквартирного дома, проводящим тепло не только в квартиру, но и во все жилые помещения, сквозь которые проходят данные стояки, то обязанность по их обслуживанию, содержанию, эксплуатации и ремонту несет общество.

В силу пп. 1 п. 3 статьи 162 ЖК существенным условием договора управления многоквартирным домом является состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление. Поэтому собственники по согласованию с управляющей организацией вправе установить в приложении к договору перечень объектов общего имущества, ответственность за надлежащее состояние которых возлагается на управляющую организацию.

Таким образом, ввиду отсутствия четкого правового регулирования и однозначной судебной практики состав общего имущества (в частности, включение в него батарей центрального отопления) нужно определять на общем собрании собственников помещений, и в случае выбора управляющей организации отражать перечень общего имущества в договоре управления многоквартирным домом.

Не менее важным вопросом является определение **внешней границы** инженерных сетей. Согласно п. 9 Правил содержания общего имущества внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, определена императивно - ею является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. Граница остальных сетей (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения), если иное не установлено законодательством РФ, - внешняя граница стены многоквартирного дома (п. 8 Правил содержания общего имущества).

Однако в разграничении ответственности за содержание сетей между управляющей компанией (ТСЖ) и ресурсоснабжающей организацией важна так называемая **граница эксплуатационной ответственности**. Согласно п. 1 статьи 543 ГК абонент по договору энергоснабжения (а также по договорам снабжения через присоединенную сеть газом, водой) обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования. В частности, согласно п. п. 13 и 14 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ в договоре на отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод устанавливаются, в том числе, границы эксплуатационной ответственности сторон (абонента и предприятия водопроводно-канализационного хозяйства) по сетям водоснабжения и канализации. Под такой границей понимается линия раздела систем водоснабжения и канализации по признаку обязанностей по эксплуатации элементов этих систем, устанавливаемая соглашением сторон. При отсутствии соглашения рассматриваемая граница устанавливается по границе балансовой принадлежности (линия раздела систем между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления). Правила определения границы эксплуатационной ответственности применительно к снабжению коммунальными ресурсами многоквартирного дома изложены в п. 8 Правил содержания общего имущества. Так, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Таким образом, граница эксплуатационной ответственности может быть, в первую очередь, определена в договоре по соглашению сторон, в том числе в месте соединения общедомового счетчика с сетью ресурсоснабжающей организации либо по внешней стене многоквартирного дома.

Если соглашение сторон не достигнуто, закон устанавливает границу эксплуатационной ответственности:

- при наличии общедомового счетчика - по месту его соединения с внешней сетью;

• при отсутствии общедомового счетчика - по границе балансовой принадлежности, то есть по внешней стене многоквартирного дома.

В этом случае РСО не вправе настаивать на иных условиях, например на определении границ эксплуатационной ответственности по границам земельного участка, включенного в состав общего имущества. Суды не принимают доводы РСО о том, что сети, расположенные на придомовой территории, не учитываются у нее на балансе (являются бесхозными) и расходы на их содержание не учтены при установлении тарифов. Потери в этих сетях нельзя возлагать на управляющую организацию или ТСЖ. Аналогичным образом решается вопрос и с определением зон ответственности управляющей организации для целей ее привлечения к административной ответственности по статье 7.23 КоАП за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

7.2. Коммунальные услуги в жилищном фонде

7.2.1. Номенклатура коммунальных услуг и стандарты их оказания

Существенным фактором, влияющим на качество и комфортность жилья, является перечень доступных в этом жилье **коммунальных и сервисных услуг**. Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

- Отопление;
- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Холодное водоснабжение;
- Горячее водоснабжение;
- Водоотведение.

Как показывает практика, в перечень сетевых коммунальных услуг целесообразно включить *услугу по сбору, вывозу и утилизации ТБО*, что сделает более прозрачными реальные затраты на её оплату, позволит организовать управления этой отраслью с учетом общих подходов к управлению жилищно-коммунальными услугами.

Исчерпывающий перечень коммунальных услуг определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354¹. Правилами также определяются основные условия предоставления коммунальных услуг и их качество.

Коммунальные услуги могут предоставляться как централизованно, так и локально при наличии ограниченного перечня централизованных ресурсов. В перспективе, учитывая ограниченность сетевых мощностей целесообразно развитие комбинированного обеспечения мест комплексной жилищной застройки коммунальными услугами.

В этой ситуации жилищная политика муниципального образования город Пермь должна быть направлена на выравнивание комфортности проживания в МКД различных лет ввода в эксплуатацию с точки зрения доступности указанных услуг, но основная задача – содействие повышению качества оказываемых услуг и снижению затрат на их оплату.

Решение этой задачи предполагает выделение в качестве приоритетных таких направлений как энергосбережение, альтернативность оказания коммунальных услуг, полнота оплаты за оказанные услуги (ликвидация несанкционированного потребления ресурсов, снижение процента неплатежей), развитие комплекса дополнительных сервисных услуг (кабельные информационные сети, системы безопасности и т.п.), более эффективное использование общедомового имущества с целью получения дополнительных доходов.

Для самих собственников МКД и управляющих организаций основным направлением деятельности в этом сегменте оказываемых услуг становится также выравнивание полноты и качества оказываемых услуг по всему МКД (температурный режим, давление воды и др.).

Процесс производства и поставки коммунальных ресурсов для оказания соответствующих услуг в жилищном секторе является многокомпонентным и разномасштабным, что приводит к усложнению его регулирования. Регулирование предоставления коммунальных услуг осуществляется на трех уровнях: федеральном, региональном и муниципальном. Причем в последнее время происходит перераспределение полномочий по отраслевому регулированию в пользу субъектов федерации и в первую очередь, за счет муниципалитетов. Как отметил премьер-министр Правительства РФ Путин В.В., регулирование тарифов может быть оставлено на откуп муниципалитетам только в тех местах, где местные власти «могут качественно исполнять» эти полномочия, в целом же практика определения тарифов на муниципальном уровне «себя не оправдала», так как порождает «слишком много разнобоя и произвольных решений»².

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

² http://www.gazeta.ru/politics/2010/06/01_kz_3378763.shtml

В соответствии с Основными направлениями деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2012 года государственное регулирование в инфраструктурных секторах направлено на реализацию ключевой задачи Правительства Российской Федерации – в максимальной степени снять инфраструктурные ограничения. В рамках этого документа к инфраструктурным секторам относятся: передача электрической энергии, транспортировка газа по трубопроводам, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, очистка сточных вод, вывоз твердых бытовых отходов.

Задачами государственного регулирования инфраструктурных секторов являются:

1. *Повышение эффективности деятельности регулируемых организаций*, в том числе в части повышения надежности и качества регулируемых услуг, *снижения издержек*, синхронизации планирования и реализации инвестиционных программ, использования энергоэффективных и экологически чистых технологий, устранения межтерриториальных и других дисбалансов, *перехода к долгосрочным соглашениям и периодам регулирования*.

2. *Обеспечение доступности товаров и услуг для потребителей* в части беспрепятственного и недискриминационного доступа потребителей к регулируемым товарам и услугам регулируемых организаций, системам инженерно-технической инфраструктуры, *обеспечения доступных регулируемых цен* (тарифов) в первую очередь для наиболее уязвимых категорий потребителей (социально незащищенным слоям граждан, малого бизнеса и пр.), в том числе за счет ресурсосбережения и повышения эффективности потребления товаров и услуг регулируемых организаций.

3. *Повышение инвестиционной привлекательности инфраструктурных секторов экономики* за счет снижения рисков, связанных с регулированием, для обеспечения устойчивого финансового положения регулируемых организаций и повышения эффективности деятельности регулируемых организаций.

4. *Развитие конкурентных отношений в естественно монопольных сферах* за счет выделения конкурентных видов деятельности при реализации структурных реформ, а также конкуренции за право управления коммунальной инфраструктурой.

5. *Совершенствование системы регулирования* путем повышения эффективности и прозрачности деятельности регулирующих органов за счет роста квалификации, устранения избыточного регулирования, *повышения прозрачности, публичности и последовательности процессов регулирования*, в том числе при участии потребителей, регулируемых организаций и экспертного сообщества, введения экологических аспектов регулирования.

Система государственного регулирования инфраструктурных секторов включает систему тарифного регулирования / ценообразования на товары и услуги субъектов естественных монополий и организаций коммунального комплекса, отраслевое регулирование, в том числе отраслевые инвестиционные программы развития, антимонопольное и техническое регулирование, бюджетную, налоговую и социальную политику государства.

При этом государственная политика по защите интересов потребителей при осуществлении государственного регулирования субъектов естественных монополий и организаций коммунального комплекса основана на реализации следующих мероприятий:

- контроль предельного уровня роста тарифов;
- введение социальной нормы потребления для отдельных видов коммунальных услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями;
- введение стандартов раскрытия информации регулируемыми субъектами по регулируемым товарам / услугам (цены и тарифы, инвестиционные программы, наличие или отсутствие технологических возможностей на присоединение к сетевой инфраструктуре и пр.);
- установление тарифов в зависимости от достигнутого уровня надежности и качества товаров и услуг, предоставляемых потребителям регулируемыми организациями;
- определение порядка и условий смены/выбора потребителем поставщика регулируемых товаров (услуг);
- определение перечня потребителей, подлежащих обязательному обслуживанию;
- организация системы мониторинга цен на товары (услуги) в нерегулируемых видах деятельности инфраструктурных секторов, а также сравнительных оценок эффективности деятельности сопоставимых организаций;
- разработка стандартных форм договоров на поставку регулируемых товаров (услуг), а также регулирование их ключевых условий, принимая во внимание особенности функционирования инфраструктурных секторов.

В настоящее время применение социальной нормы потребления в сферах коммунального хозяйства сдерживается низкой долей потребителей, оснащенных приборами учета коммунальных ресурсов¹.

Соответствующие тенденции по ограничению роста тарифов и созданию условий по их снижению при сохранении качества и доступности для населения отражены *в проекте Программы социально-экономического развития Пермского края*.

Так, раздел 2.3.2.1.2. «Снижение размера платы за жилищно-коммунальные услуги» предполагает снижение размера платы за жилищно-коммунальные услуги за счет следующих мероприятий:

1. Снижение уровня оплаты за теплоэнергию, в том числе:

1) снижение стоимости Гкал.

¹ <http://www.fstrf.ru/docs/general/0>

В целях повышения эффективности тарифного регулирования до 2012 года планируется закончить реформирование системы тарифного регулирования. В первую очередь будет осуществляться переход от затратного принципа формирования тарифа «затраты +» к нормированию доходности на вложенный капитал, на утверждение среднесрочных тарифных решений сроком на 3 года.

Снижение цен за счет повышения эффективности генерации и транспортировки тепловой энергии возможно при использовании оборудования с более высоким КПД и внедрением когенерации (комплексной выработки тепловой электрической энергии);

2) оптимизация сети теплоснабжения.

Важной задачей, обеспечивающей сокращение издержек населения и бизнеса, является оптимизация системы теплоснабжения.

3) снижение нерациональных потерь теплоэнергии при его передаче.

При строительстве и реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры предусматривается замена ветхих тепловых сетей на трубы в пенополиуретановой изоляции, что позволит снизить потери тепловой энергии до 3% (в 2008 году заменено более 20 км ветхих тепловых сетей); замена кожухотрубных бойлеров в центральных тепловых пунктах на пластинчатые теплообменники; внедрение домовых индивидуальных тепловых пунктов; внедрение тепловых насосных установок для отопления жилых зданий (частный сектор); внедрение частотно-регулируемых приводов на насосных системах.

2. Повышение качества водоснабжения и водоотведения.

В первую очередь стоит задача передачи систем водоснабжения и водоотведения из муниципальной собственности в рынок через приватизацию, концессию, долгосрочную аренду с привлечением частных инвестиций в поддержание и развитие сетей и оборудования.

За счет модернизации оборудования инвесторы обеспечат население качественной услугой по водоснабжению и водоотведению.

3. Газификация и газоснабжение.

Сегодня преимущества не всегда используются в полном объеме. Так, имея хорошую позицию по стоимости газа, Пермский край находится на среднем уровне по степени газификации территории¹.

Таким образом, государственная политика в сфере коммунальных услуг ориентирована на достаточно жесткое экономическое принуждение к повышению эффективности и экономии как у ресурсоснабжающих организаций, так и у потребителей коммунальных услуг при сохранении приоритета платежеспособности населения. Немаловажное значение в реализации этой политики сохраняется за муниципалитетами. Так, местные власти должны утверждать проекты комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, согласовывать разрабатываемые на их основе инвестиционные программы предприятий ЖКХ, устанавливать системы критериев, используемых для определения доступности товаров и услуг организаций коммунального комплекса для населения и т. д.

Кроме того, федеральное законодательство предполагает возможность делегирования части полномочий субъекта федерации муниципальному образованию при наличии соответствующих предпосылок и гарантий надлежащего исполнения делегированных функций в интересах жителей города.

Дополнительной функцией, делегированной муниципалитетам последними изменениями федерального законодательства, является создание **муниципальной информационной системы**, интегрированной в государственную информационную систему, обеспечивающую сбор и обработку информации, касающейся установленных тарифов на услуги ресурсоснабжающих организаций и нормативов потребления.

Таким образом, при существенных изменениях в действующем законодательстве, регулирующем отношения в жилищно-коммунальной сфере, за муниципальным образованием сохраняются полномочия и ответственность за организацию предоставления коммунальных услуг в полном объеме, а также даются инструменты управления, позволяющие решать эти задачи эффективно.

7.2.2. Тарифная политика в сфере коммунальных услуг

Коммунальные услуги напрямую не влияют на состояние жилищного фонда города, т.е. на износ конструктивных элементов и оборудования многоквартирных домов, однако в структуре тарифов для населения занимают существенную часть – 74% (см. графики 3, 5) и их качество и полнота существенно влияют на качество и комфортность проживания.

Предприятия, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов по распределительным сетям, являются естественными локальными монополистами. Их деятельность подлежит регулированию.

Тарифная политика в сфере коммунальных услуг характеризуется в последнее время централизацией и определяется Правительством Российской Федерации и уполномоченными органами субъектов федерации.

¹http://www.permkrai.ru/development_strategy/zadachi/rac/infra/terr/us/

Полномочия регулирующих органов в области регулирования тарифов организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, утилизации отходов, снабжения населения твердым топливом закреплены федеральными законами «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (для организаций, оказывающих услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов); «О теплоснабжении»; «Об электроэнергетике»; «О газоснабжении в Российской Федерации».

С июля 2010 года органы местного самоуправления в области регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса (далее - ОКК) согласно изменений, внесенных в Федеральный закон от 30.12.04 № 210-ФЗ, утратили следующие функции:

- определять метод регулирования тарифов на товары и услуги ОКК;
- согласовывать производственные программы ОКК;
- осуществлять расчет цен (тарифов) для потребителей;
- привлекать соответствующие организации для проведения экспертизы обоснованности проектов производственных программ, проверки обоснованности расчета соответствующих им тарифов, а также для определения доступности для потребителей товаров и услуг ОКК.

В то же время основными вопросами, находящимися в ведении муниципалитета, предусмотренными п.4 и п.24 ст.16 Федерального закона от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», являются **организация** в границах города электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, а также организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.

Для их реализации в части тарифообразования муниципалитету необходимо:

1. Прогнозировать величину платежей населения за коммунальные услуги, в том числе утилизацию отходов, их долю в совокупном платеже за ЖКУ;
2. Прогнозировать динамику и тенденции изменения платежей за коммунальные услуги по их видам и в совокупности;
3. Иметь возможность влиять на платежи за коммунальные услуги, сдерживать их увеличение.

В настоящее время в городе регулятором цен и тарифов организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации отходов, снабжения населения природным и сжиженным газом, твердым топливом, является РЭК Пермского края, полномочия которой определены Постановлением Правительства Пермского края от 24.07.06 № 14-п «Об утверждении Положения о Региональной энергетической комиссии Пермского края».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.08.05 № 533 «Об утверждении положения о взаимодействии органов государственной власти субъектов РФ, осуществляющих регулирование тарифов на товары и услуги ОКК, с органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование тарифов и надбавок ОКК» РЭК и органы местного самоуправления должны осуществлять взаимодействие в целях:

- обеспечения друг друга информацией, необходимой для выполнения регулирующих функций, в том числе контроля за выполнением производственных и инвестиционных программ;
- обеспечения согласованных действий при регулировании тарифов и надбавок, в том числе определения доступности для потребителей товаров и услуг, предоставляемых организацией.

Данное Постановление касается только обмена информацией по организациям, оказывающим услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов. Однако муниципалитету необходимо осуществлять аналогичный обмен информацией по всем ресурсоснабжающим организациям и ОКК.

Прямой экономический и социальный интерес муниципалитета заключается в ограничении темпов роста тарифов, в снижении доли затрат на коммунальные услуги в общем объеме жилищно-коммунальных платежей и перераспределении сэкономленных средств в другие расходные статьи, связанные с повышением комфортности и долгосрочности эксплуатации жилищного фонда, обеспечением безопасности проживания и, как следствие, увеличением инвестиций и ростом капитализации жилых домов.

При этом следует иметь в виду, что ресурсоснабжающие организации и ОКК заинтересованы как в максимизации своих затрат (при утверждении тарифов в РЭК), так и в увеличении объема услуг, предъявляемых населению для оплаты. Причем, это не всегда связано с ростом объема реально оказанных услуг, а лишь с формальным изменением нормативов потребления, которые трудно или невозможно проверить. На этой же стороне находятся и управляющие организации, получающие свое вознаграждение в процентах от валового дохода, а не от реальной экономии, полученной в результате эффективного управления и потребления ресурсов.

Соответственно, перед муниципалитетом встает актуальная задача формирования механизма, стимулирующего ресурсоснабжающие организации и ОКК к стабилизации или снижению тарифов, а управляющие организации к экономии потребляемых ресурсов при сохранении качества и комфортности проживания.

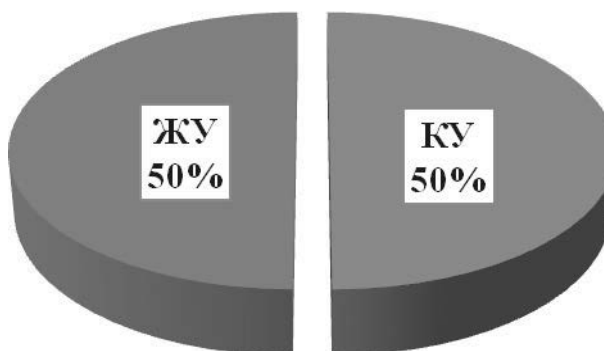
Оптимальное соотношение доли платежей за коммунальные услуги и доли платежей за жилищные услуги в общем объеме платежей за ЖКУ представлено на графике 5.

График 5

**Структура платы граждан за жилищные и коммунальные услуги
в среднем по городу Перми**

Существующая

Оптимальная



Уменьшение доли платежей населения за коммунальные услуги возможно за счет:

1. Снижения тарифов (темпов роста) на коммунальные услуги;
2. Снижения (приведение в соответствие с фактическим значением) нормативов потребления (без увеличения стоимости ресурса);
3. Уменьшения объема потребления коммунальных услуг.

На снижение тарифов в сложившихся условиях могут повлиять:

• *РЭК Пермского края как орган регулирования и орган местного самоуправления в пределах своей компетенции путем:*

- установления предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций и ОКК с учетом надбавок к этим тарифам;
- утверждения тарифов на долгосрочный период (3 года);
- анализа, утверждения и мониторинга производственных и инвестиционных программ;
- обязательного внутреннего аудита и экспертизы тарифов, оценки обоснованности включения тех или иных затрат в структуру тарифов для выявления резерва снижения фактической себестоимости;
- оценки тарифов на доступность для потребителей;
- осуществление мониторинга деятельности ресурсоснабжающих организаций и ОКК;
- анализа альтернативных источников производства и предоставления коммунальных услуг;
- разработки программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города;
- мониторинг эффективного использования организациями коммунального комплекса муниципального имущества участвующего в производстве и транспортировке ресурса.

• *Ресурсоснабжающие организации и ОКК путем:*

- оптимизации договорных отношений с потребителями и организациями, которым предоставляются коммунальные ресурсы;
- внедрения энергосберегающих и энергоэффективных технологий на этапах производства и транспортировки ресурса;
- снижения потерь ресурсов при транспортировке;
- оптимизации структуры предприятия;
- оптимизации общеэксплуатационных расходов.

На снижение нормативов потребления могут повлиять утверждающие их органы государственной власти субъектов Российской Федерации путем установления нормативов потребления на уровне, соответствующем фактическим показателям объемов поставляемого коммунального ресурса на уровне каждого муниципального образования.

На уменьшение объема потребляемых услуг влияют непосредственно собственники жилищного фонда и управляющие организации путем:

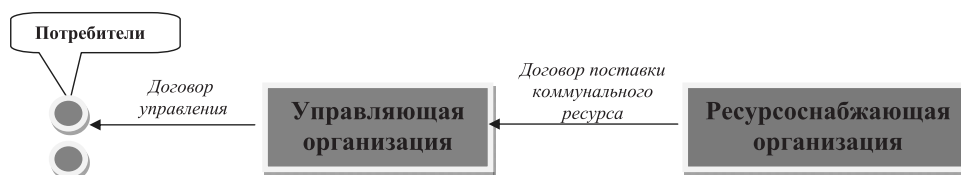
- принятия решений по оптимизации договорных отношений между потребителями и ресурсоснабжающими организациями и ОКК;

- перехода от оплаты по нормативу к оплате по фактическому потреблению коммунального ресурса, в том числе по индивидуальным прибором учета;
- учета количества потребляемых коммунальных ресурсов;
- внедрения энергосберегающих технологий.

7.2.3. Механизм договорных отношений (полнота охвата, качество, платежи т.д.)

Договорные отношения по оказанию коммунальных услуг в жилищном секторе являются ключевым звеном в системе производства, транспортировки и потребления ресурсов, определяющим, в конечном счете, бесперебойность и качество функционирования коммунальной системы в целом.

Оптимизации договорных отношений поставщиков ресурсов с их потребителями предполагает четкое распределение функций управляющей организации в части организации предоставления коммунальных услуг населению, и функций ресурсоснабжающей организации как производителя и поставщика ресурса.



Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании договора управления, в котором прописана обязанность предоставления **коммунальной услуги**. Ресурсоснабжающая организация поставляет управляющей организации **коммунальный ресурс**.

Это порождает неоднородность измерения величин поставки теплового ресурса и коммунальной услуги. На примере поставки теплового ресурса это выглядит так:

Ресурсоснабжающая организация	Управляющая организация
Качество предоставления коммунального ресурса измеряется по количеству тепловой энергии в гигакалориях (Гкал)	Качество предоставления коммунальной услуги измеряется: - давлением горячей воды внутридомовой системе в мегапаскалях (Мпа); - температурой горячей воды внутридомовой системе в градусах Цельсия (°C); - температурой воздуха в жилых помещениях в градусах Цельсия (°C).

Таким образом, ресурсоснабжающая организация не может реально отвечать за качество предоставления коммунальной услуги, в виду того, что ее ответственность лежит до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

Согласно новому Федеральному закону от 4.06.2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ и новым Правилам предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 года №354² собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме предложили три схемы взаимоотношений по поставке коммунальных услуг (ресурсов):

1. Первая схема

- через договор управления многоквартирным домом, заключаемый собственниками помещений с управляющей организацией;

2. Вторая схема

- через договор о предоставлении коммунальных услуг, заключаемый с товариществом или кооперативом в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив;

3. Третья схема

- через прямые договора холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки

¹ Федеральный закон от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», принят Гос. Думой 13 мая 2011 года; одобрен Советом Федерации 25 мая 2011 года;

² Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

твердого топлива при наличии печного отопления), заключаемые с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (сюда же целесообразно включить коммунальную услугу по сбору, вывозу и утилизации ТБО).

Рассмотрим существующие схемы взаимоотношений:

1. Первая и вторая схемы

Технологическая схема поставки коммунального ресурса и предоставления коммунальной услуги:



Описание технологической схемы:

• Потребители:

- получают коммунальную услугу соответствующего качества (по приложению №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов от 06 мая 2011 года №354);

• Управляющая организация, ТСЖ или кооператив:

- предоставляет потребителям коммунальную услугу;
 - осуществляет ответственный входной контроль качества, количества предоставления коммунального ресурса от ресурсоснабжающей организации;
 - производит техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (своими силами или силами подрядной организации), обеспечивающих поставку ресурса в квартиры потребителей;

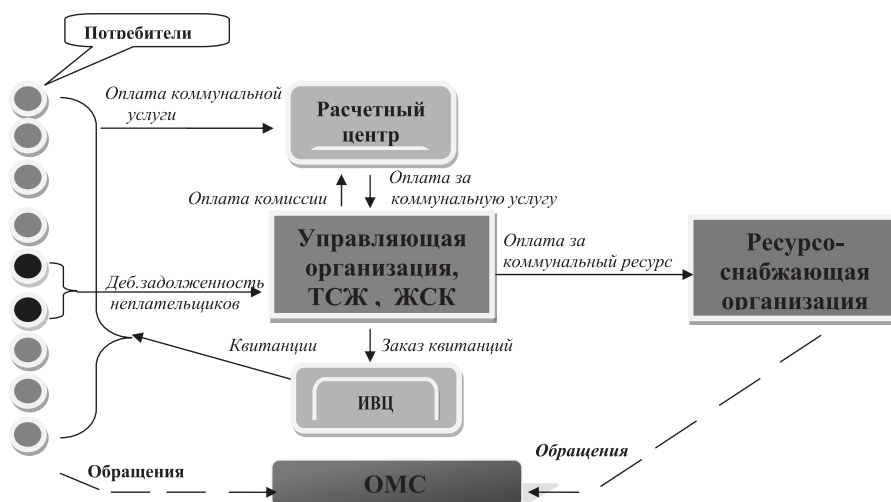
• Ресурсоснабжающая организация:

- поставляет управляющей организации, ТСЖ или кооперативу коммунальный ресурс;

• Органы местного самоуправления:

- обеспечивают организацию надежного электро-, тепло-, газо- и водоснабжения потребителей, водоотведения, снабжения потребителей топливом (ст.14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»);
 - рассматривают обращения потребителей по вопросам надежности поставки коммунальных услуг.

Финансовая схема оплаты за коммунальные услуги и расчета за коммунальный ресурс:



Описание финансовой схемы:

• Потребители:

- вносят плату управляющей организации (ТСЖ или кооперативу) за коммунальную услугу непосредственно в кассу УО (ТСЖ или кооператив) в наличной форме, либо через платежную систему Российской Федерации, включающую **расчетные центры и платежных агентов**. При этом законодательство не ограничивает Потребителя (если иное не установлено договором о предоставлении коммунальных услуг) в выборе способов и форм оплаты коммунальных услуг, как то:

- наличными денежными средствами,
- в безналичной форме с использованием счетов, открытых для этих целей в выбранных им банках,
- переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, с использованием терминалов и т.п.¹

• Управляющая организация, ТСЖ или кооператив:

- организует и осуществляет начисление, сбор, перерасчет платежей потребителей за коммунальную услугу, работу с неплательщиками (своими силами или передает на аутсорсинг);
- производит оплату за коммунальный ресурс ресурсоснабжающей организации.

Для начисления платы за коммунальные услуги и доставки платежных документов потребителям, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354), Исполнитель в лице управляющей организации (ТСЖ или кооператив), имеет право привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя, основным видом деятельности которой является сбор и обработка информации, формирование квитанции с учетом необходимости распределения денежных средств между участниками производства, транспортировки, предоставления и потребления коммунальных услуг, т.е. **информационно-вычислительный центр**.

Нужно отметить, что при такой финансовой схеме, УО, ТСЖ или кооператив, получив денежные средства от потребителей за коммунальные услуги, распоряжается этими средствами на свое усмотрение.

Недостатки первой и второй схем для:

1. Потребителей:

- Отсутствие финансовой прозрачности (у собственника или нанимателя не всегда есть достоверная информация о начислении платы за коммунальную услугу);
- Расходование средств текущего ремонта на оплату услуг по начислению и сбору платежей за коммунальные услуги;
- Экономия расходов на коммунальные услуги, к примеру, по отоплению, не отражается на платежах собственников или нанимателей помещений;
- Задолженность недобросовестных плательщиков отражается на плательщиках, которые своевременно вносят плату за коммунальные услуги;
- Задолженность недобросовестных плательщиков за коммунальные услуги погашается за счет средств текущего ремонта;

2. Управляющей организации, ТСЖ или кооператива:

- Риск банкротства управляющей организации, ТСЖ или кооператива вследствие увеличения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающей организацией;
- Отсутствие ресурсов для работы с недобросовестными плательщиками;
- Отсутствие средств на выполнение текущего ремонта при увеличении дебиторской задолженности;
- Отсутствие стимула внедрения энергосберегающих технологий, экономии коммунальных ресурсов;
- Возможность прекращения поставки ресурса при наличии двухмесячной кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающей организацией;

3. Ресурсоснабжающей организации

- Нецелевое использование управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом денежных средств, поступающих от потребителей, предназначенных для оплаты за коммунальный ресурс, и как следствие, недофинансирование отрасли;

¹ См. Федеральный закон от 27 июня 2011 года N 161-ФЗ «О национальной платежной системе»).

- Отсутствие информации о плательщиках, структуре дебиторской задолженности;
- Потеря полученного финансового ресурса и дебиторской задолженности от населения при банкротстве или смене управляющей организации (ТСЖ или кооператива);

4. Органов местного самоуправления

- Отсутствие реальной информации о расчетах в цепочке:

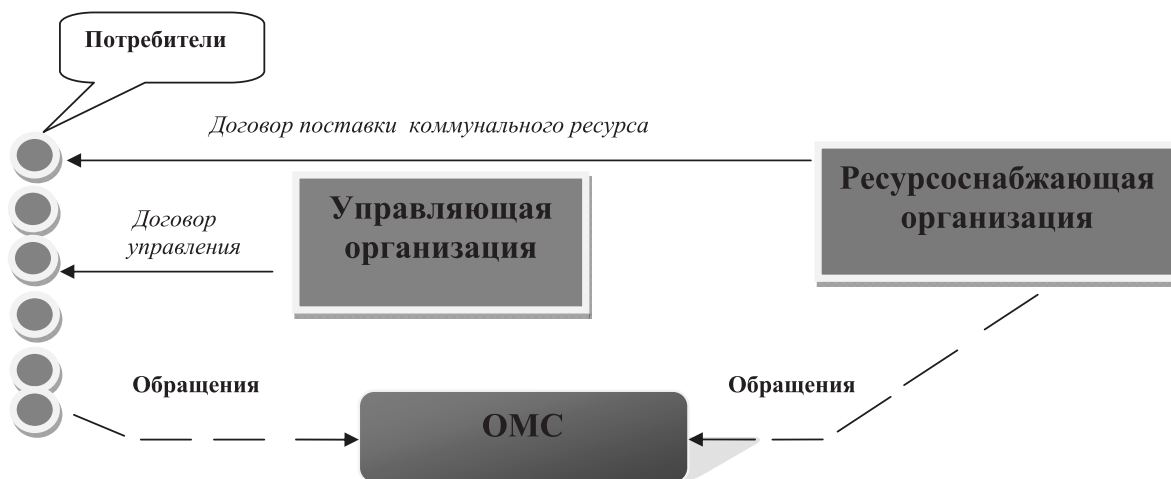


- Невыполнение ресурсоснабжающей организацией плановых работ по обеспечению коммунальными ресурсами;
- Снижение устойчивости системы;
- Рост недоверия граждан к органам местного самоуправления;
- Постоянная смена управляющих организаций (ТСЖ или кооперативов);
- Неисполнение функций ОМС по федеральному закону № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Таким образом, в первой и второй схемах договорных отношений существует ряд недостатков.

2. Третья схема

Технологическая схема поставки коммунального ресурса и предоставления коммунальной услуги:



Описание технологической схемы:

• Потребители:

- получают коммунальную услугу соответствующего качества (по приложению №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов от 06.05.2011 года №354);

• Ресурсоснабжающая организация:

- поставляет потребителям коммунальный ресурс;
 - ответственность за качество коммунального ресурса лежит до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;

• Управляющая организация, ТСЖ или кооператив:

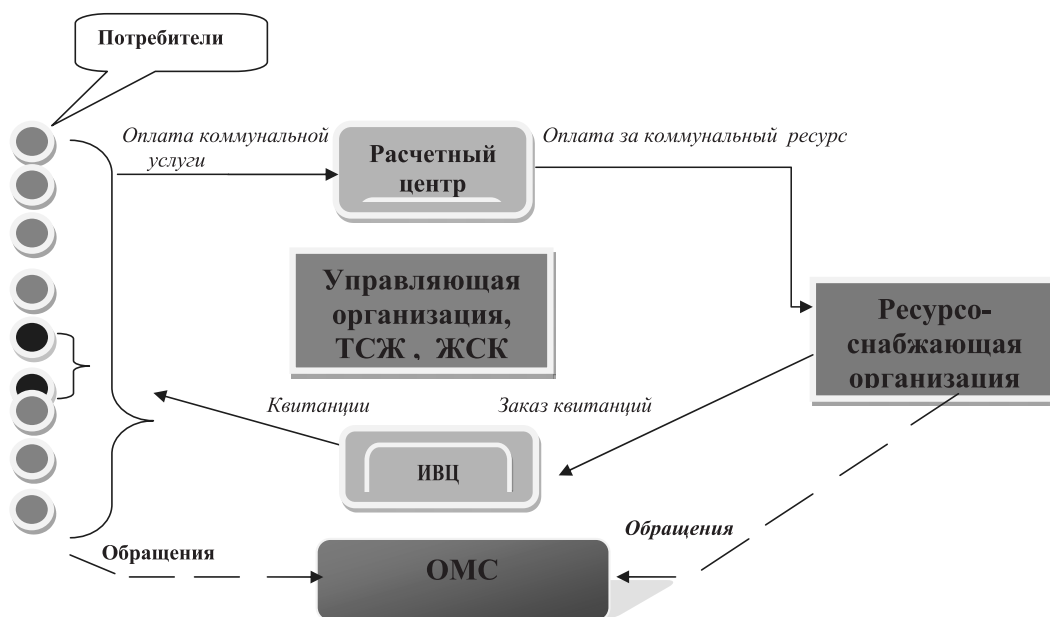
- производит техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома обеспечивающих поставку ресурса в квартиры потребителей;

• Органы местного самоуправления:

- обеспечивают организацию надежного электро-, тепло-, газо- и водоснабжения потребителей, водоотведения, снабжения потребителей топливом (ст.14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»);

- рассматривают обращения потребителей по вопросам надежности поставки коммунальных услуг.

Финансовая схема оплаты за коммунальные услуги и расчета за коммунальный ресурс:



Описание финансовой схемы:

• Потребители:

- вносят плату за коммунальную услугу непосредственно ресурсоснаб - вносят плату за коммунальную услугу непосредственно в кассу ресурсоснабжающей организации в наличной форме, либо в безналичной форме через платежную систему Российской Федерации;

• Ресурсоснабжающая организация:

- организует и осуществляет начисление, сбор, перерасчет платежей потребителей за коммунальную услугу.

Недостатки третьей схемы для:

1. Потребителей:

• У РСО имеется стимул продать как можно больше ресурса, независимо от объема реального спроса потребителя;

• Нет прямой ответственности за поставку коммунального ресурса (ответственность ресурсоснабжающей организации за качество поставки коммунального ресурса лежит до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения п.103 правил №354 от 06 мая 2011года¹);

• Необходимость дополнительного контроля за содержанием элементов внутридомовых инженерных систем.

• Отсутствие единого центра ответственности за предоставление коммунальной услуги (при нарушении качества коммунальной услуги, потребителю необходимо решать вопросы не только с управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом, но и с ресурсоснабжающей организацией;

• Сложность доказательства факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (раздел X, Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

2. Управляющей организации, ТСЖ или кооператива:

• Отсутствие стимула внедрения энергосберегающих технологий, экономии коммунальных ресурсов;

• Отсутствие контроля качества и количества поставляемого коммунального ресурса;

• Отсутствие ресурсов для работы с недобросовестными плательщиками;

3. Ресурсоснабжающей организации:

• Существенное увеличение расходов на содержание: юридической службы, аварийно-диспетчерской службы, абонентского отдела и т.д.;

• Необходимость постоянного участия в проверках УО;

• Организация работы с населением;

• Отсутствие влияния на управляющую организацию в части обеспечения качества коммунальной услуги вследствие отсутствия договорных отношений с управляющей организацией;

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

4. Органов местного самоуправления:

- Отсутствие единого центра ответственности по оказанию коммунальных услуг;
- Вынужденное решение вопросов по установлению причины и виновных в неоказании или некачественном оказании коммунальных услуг потребителям (УО или РСО);
- Отсутствие реальной информации о расчетах в цепочке:



- Снижение устойчивости системы;
- Рост недоверия граждан к органам местного самоуправления;

Итак, мы видим, что предлагаемые схемы взаимоотношений имеют ряд недостатков, которые не выгодны для каждого участника этих отношений. Эти недостатки могут быть нивелированы схемой, создающей финансовую и организационную прозрачность для всех участников рынка коммунальных услуг путем передачи части функций на аутсорсинг, что предполагает включение в схему новых субъектов:

- единой муниципальной базы информационных ресурсов (ЕМБИР);
- платежного агента;

а также переход на реализацию ряда новых принципов организации взаимоотношений:

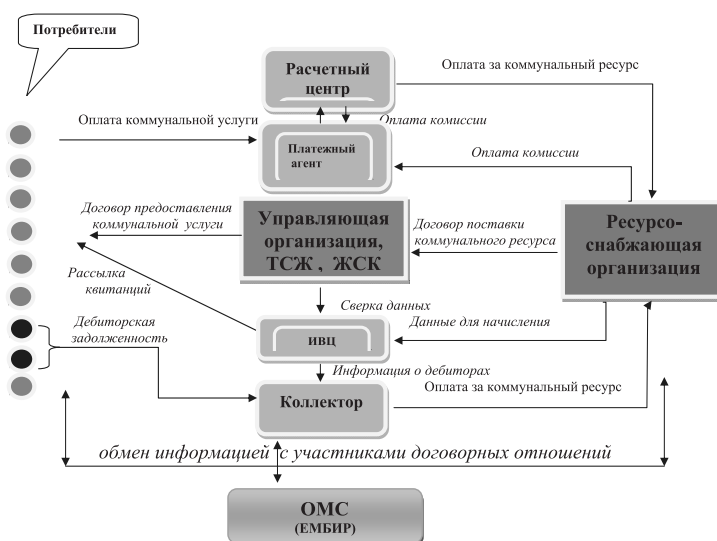
- целевое расщепление платежей населения;
- обращение дебиторской задолженности;
- возмещение затрат на сбор и перечисление денежных средств получателем этих средств.

Так, в соответствии со ст.64 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых Исполнитель в лице управляющей организации имеет право привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя. Потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с Исполнителем в лице управляющей организации (товарищества или кооператива), вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией **платежных агентов**¹ или банковских платежных агентов. При этом исполнитель коммунальных услуг отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Вся информация о состоянии в жилищно-коммунальной сфере, включая объемы поставок ресурсов и платежей за них должна интегрироваться в **единой муниципальной базе информационных ресурсов** (ЕМБИР).

Соответственно, изменяется и схема взаимоотношений.

Предлагаемая схема



¹ Ст.2. 3) платежный агент - юридическое лицо, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц. Платежным агентом является оператор по приему платежей либо платежный субагент (Федеральный закон от 3 июня 2009 года N 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»).

Описание схемы:

При включении в цепочку расчетов **платежного агента** схема поставки коммунального ресурса и оказание коммунальных услуг населению остаются традиционными (схема 1 и схема 2). То есть, ответственность за предоставление коммунальных услуг населению лежит только на управляющей организации (товариществе или кооперативе), которая и отвечает за техническое состояние внутридомовых инженерных систем и качество услуги. В свою очередь, управляющая компания (ТСЖ или кооператив) несет ответственность за входной контроль качества, количества предоставляемых коммунальных ресурсов.

Кардинально меняется **Схема движения финансового потока**. В соответствии с Федеральным законом от 3 июня 2009 года N 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» оператор по приему платежей - **платежный агент** - юридическое лицо, **заключившее с поставщиком договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц** (п.4, ст.2). Согласно условиям осуществления приема платежей, договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц должен предусматривать условия, согласно которым оператор по приему платежей вправе от своего имени или от имени поставщика и **за счет поставщика** осуществлять прием денежных средств от плательщиков в целях исполнения денежных обязательств физического лица перед поставщиком, а также обязан осуществлять последующие расчеты с поставщиком в установленном указанным договором порядке и в соответствии с законодательством Российской Федерации, включая требования о расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя.

При этом закон предполагает, что платежный агент при приеме платежей вправе взимать с плательщика вознаграждение в размере, определяемом соглашением между платежным агентом и плательщиком (далее - вознаграждение) (п.2 ст.3).

В свете 103-ФЗ ресурсоснабжающим и другим организациям жилищно-коммунального комплекса дается право прямого выхода на Плательщиков с целью заключения договоров поставки ресурса (оказания услуг, работ), что предполагает создание собственной абонентской службы и договорного отдела, а также юридической службы для судебного сопровождения дел неплательщиков. В то же время, сформировавшаяся институциональная инфраструктура сферы жилищно-коммунальных отношений дает возможность передать большую часть этих функций на аутсорсинг:

- ведение реестра плательщиков, расчет платежей по видам оказываемых услуг (начисление штрафов, пени, неустоек, расчет субсидий, печать и рассылка квитанции («единой» или в разрезе каждого поставщика), ведение дебиторской задолженности и т.п. - информационно-вычислительные центры, являющиеся по своей сути некоммерческими организациями;

- сбор платежей с использованием кассового оборудования, банкоматов и терминалов, расположенных в местах компактного проживания населения - платежные агенты, осуществляющие аккумуляцию средств платежей населения на специальных банковских счетах, открытых в расчетных центрах (банках и НКО);

- «расщепление» платежей с адресным перечислением (зачислением) средств населения на расчетные счета поставщиков услуг – расчетные центры (лицензированные организации платежной системы Российской Федерации);

- ведение реестра должников, внесудебные и судебные взыскания задолженности – коллекторские агентства, работающие по договорам с РСО или, в случае консолидации задолженности, по договорам с УО в интересах всех поставщиков.

Более того, стандартность выполняемых процедур и единый конечный результат – повышение уровня собираемости платежей - позволяет РСО консолидировать свои усилия для снижения накладных расходов на реализацию соответствующих функций.

Информационные потоки о поставленных ресурсах, оказанных услугах, проведенных платежах и т.п. поступают в **единую муниципальную базу информационных ресурсов** (ЕМБИР) для осуществления администрацией города текущего мониторинга состояния дел в жилищно-коммунальной сфере.

Важным элементом рекомендуемой системы договорных отношений на базе **агентских договоров** является надлежащее оформление дебиторской задолженности по каждому виду оказываемых услуг, передача её соответствующему поставщику и организация работы с ней согласно действующему законодательству (либо индивидуально – по каждому виду услуги, либо субсидиарно – работа с неплательщиком через одного агента). Это позволит избежать перекрестного финансирования услуг РСО за счет жилищных услуг, снизит риск банкротства ТСЖ или УО.

Кроме этого, формирование платежной системы на базе агентских договоров позволит «переложить» комиссии за сбор и перечисление средств с населения и УО на получателей платежей – ресурсоснабжающие организации. РСО становится заказчиком услуги по начислению, сбору и оплате за конкретную коммунальную услугу и оплачивает эту работу. Контроль за начислением оплаты плательщикам ведется со стороны управляющей организации и ресурсоснабжающей организации, тем самым исключаются противоречия между ними. УО экономит на затратах по сбору и соответственно имеет возможность сэкономленную часть собираемых средств направить на оказание жилищных услуг.

При внедрении предлагаемой Схемы для участников рынка жилищно-коммунальных услуг решаются проблемные вопросы первой, второй и третьей схемы, а именно:

1. Для потребителей:

- Появляется финансовая прозрачность начисления и оплаты за жилищные и коммунальные услуги (потребитель всегда может уточнить начисление и оплату в ИВЦ или у платежного агента);
- Денежные средства «расщепляются» по поставщикам услуг, что гарантирует их целевое перечисление и выполнение плановых объемов работ;
- Задолженность недобросовестных плательщиков не отражается на плательщиках, которые своевременно вносят плату за коммунальные услуги;
- Появляется возможность использования всех доступных способов платежа без ограничений;
- Отсутствует риск мошенничества и нецелевого использования управляющей организацией собранных средств (в части оплаты поставки коммунального ресурса);
- Возникает экономия от снижения затрат на оплату функции расчета и сбора платежей с населения в части оплаты коммунальных услуг направляется на текущий ремонт дома.

2. Для управляющей организации, товарищества или кооператива:

- Отсутствует кредиторская задолженность перед ресурсоснабжающей организацией («недосбор» оформляется документально в разрезе каждого неплательщика);
- Сохраняются денежные средства собственников или нанимателей жилых помещений многоквартирного дома для текущего ремонта за счет ликвидации «перекрестного финансирования»;
- Высвобождаются средства на текущий ремонт за счет снижения затрат на организацию и осуществление начисления, сбора, перерасчета платежей потребителей за коммунальную услугу;
- Снижаются затраты управляющей организации (товарищества или кооператива) на взыскание дебиторской задолженности с потребителей коммунальных услуг;
- Качество работы управляющей организации не зависит от деятельности поставщика ресурсов, появляется реальный стимул организации работы по экономии покупаемых ресурсов через мероприятия по энергосбережению.

3. Для ресурсоснабжающей организации:

- Своевременные расчеты за текущее потребление коммунальных услуг;
- Сохраняются договорные отношения с одним партнером – с управляющей организацией (товариществом или кооперативом);
- Имеется полная информация о плательщиках, объемах начисления, сбора за коммунальные услуги;
- Отсутствует зависимость от недобросовестности и финансового состояния управляющей организации;
- Снижается риск неплатежей в результате смены управляющей организации;
- Появляется возможность стимулирования качественного управления через процент сбора денежных средств за оказанные услуги.

4. Для органов местного самоуправления:

- Органы местного самоуправления обладают полной и достоверной информацией о расчетах в цепочке:

ПОТРЕБИТЕЛЬ  **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **ПОСТАВЩИК РЕСУРСОВ;**

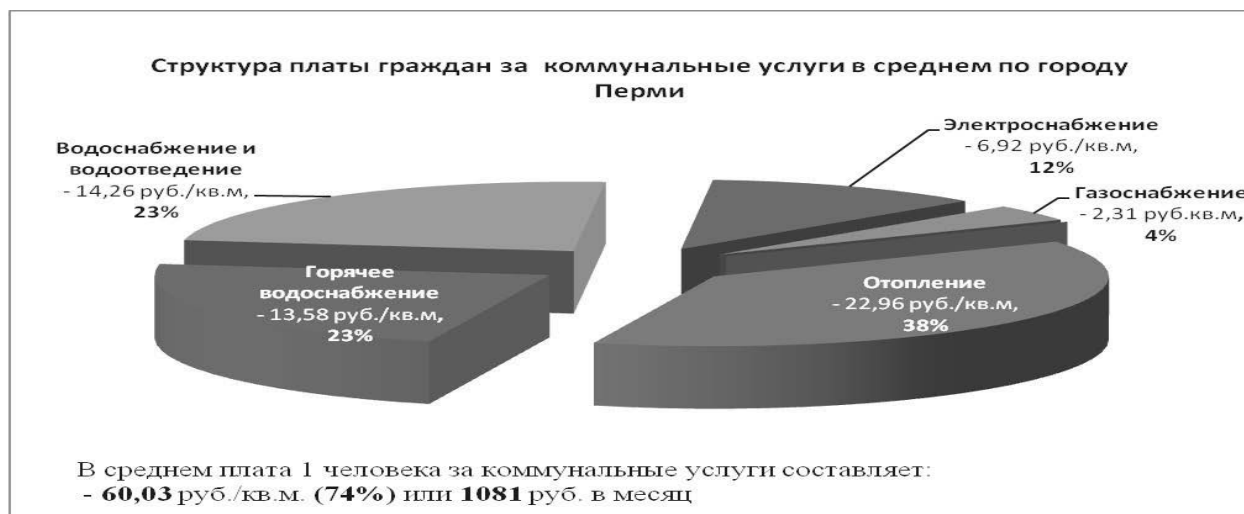
- Ресурсоснабжающая организация выполняет запланированные работы по обеспечению потребителей коммунальными ресурсами;
- Повышается устойчивость системы оказания потребителям коммунальных услуг;
- Повышается доверие граждан к органам местного самоуправления;
- Смена управляющих организаций не влияет на процесс расчетов от потребителя к поставщику ресурсов.

Итак, усовершенствовав существующую схему финансового потока за коммунальные услуги путем внесения изменений в договорные отношения можно решить существующие проблемные вопросы.

7.2.4. Политика энергоэффективности и энергосбережения

Рассмотрим структуру платы граждан за коммунальные услуги в среднем по городу Перми с 1 человека в месяц в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья, по состоянию на 01.10.11г. (без учета услуги по сбору, вывозу и утилизации ТБО).

График 6



Таким образом, основная сумма платежей в общей доле платежей за коммунальные услуги занимают: отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение и водоотведение.

Рассмотрим потребление коммунальных услуг с точки зрения коллективного энергопотребления и индивидуального:



Согласно правилам предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 года №354, потребитель обязан платить как за индивидуальное потребление коммунальных услуг, так и за коллективное потребление на общедомовые нужды.

Для уменьшения энергозатрат и, следовательно, уменьшения платежа за коммунальные услуги необходимо:

1. Достижение максимального по охвату индивидуального и коллективного учета потребления коммунальных ресурсов;

2. Достижение максимального снижения потерь на внутридомовых сетях и плохо изолированных ограждающих конструкциях (окна, двери, кровля, фасадные стены);

3. Ликвидировать несанкционированное потребление ресурсов;

4. Установить оборудование для регулирования объема потребляемых ресурсов (тепло).

Для решения этого комплекса вопросов необходимо провести технический и энергетический аудит многоквартирного дома.

Энергетический аудит – это обследование, во время которого определяется расход и потери энергии (тепловой и электрической) в конкретном здании, факторы, влияющие на потребление энергии, и мероприятия, необходимые для снижения и/или оптимизации потребления энергии. На основе проведенного, по утвержденной методике энергоаудита, собственникам выдается «энергопаспорт» - стандартизированный документ, содержащий информацию о потреблении энергии в конкретном многоквартирном доме в сравнении с другими жилыми зданиями, а также об основных факторах, влияющих на потребление энергии.

Собственники и наниматели многоквартирного дома могут поручить организовать проведение энергетического аудита:

1. Управляющей организации, у которой заключен договор управления с собственниками или нанимателями этого многоквартирного дома;

2. Энергосервисной компании при заключении с ней прямого договора на проведение энергетического аудита.

Энергетический аудит требует значительного финансирования. Поэтому необходимо объединить усилия со стороны органов местного самоуправления и собственников или нанимателей жилищного фонда.

Кроме вопросов, которые необходимо решить непосредственно в многоквартирном доме для снижения энергопотребления, есть и те вопросы, которые необходимо решить на сетях, расположенных до границы этого дома. Так, например, пермские городские коммунальные сети характеризуются центральным расположением тепловых пунктов. Центральные тепловые пункты обслуживают, как правило, большие группы зданий, а порой и целые микрорайоны. Системы такого типа обуславливают значительные потери тепла при подаче отопления и горячей воды населению, для них характерно отсутствие индивидуального регулирования подачи тепла «на входе» в дом. Альтернативой ЦТП могут стать индивидуальные (локальные) тепловые пункты, устанавливаемые в каждом отдельном МКД.

7.3. Жилищные услуги в жилищном фонде

7.3.1. Обязанности собственников и нанимателей. Структура платы граждан за жилищные услуги. Основные проблемы предоставления жилищных услуг.

В соответствии с п. 3,4 ст.30 Жилищного кодекса РФ:

- **собственник** жилого помещения **несет бремя содержания** данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме;

- **собственник** жилого помещения **обязан** поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, **соблюдать правила пользования и содержания** общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Требования к содержанию общего имущества определены разделом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491. В них сказано, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с п. 1,3 ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма:

- **имеет право** требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

- **обязан**:

- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с п.2 ст.154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение **для собственника** помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- 2) плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

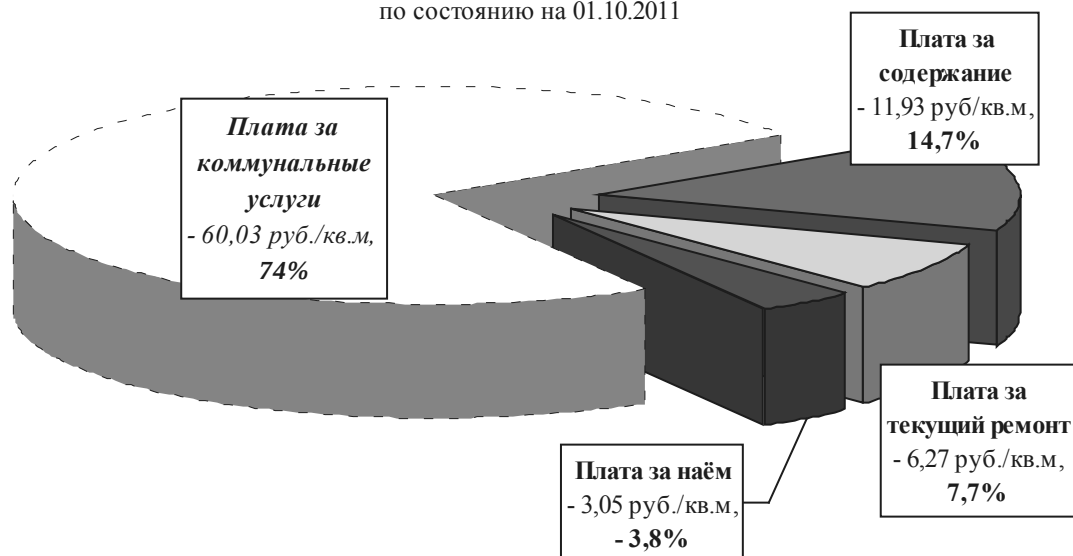
В соответствии с п.1 ст.154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение **для нанимателя** жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- 2) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- 3) плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Структура утвержденной муниципалитетом платы граждан за жилищные услуги представлена на графике 7:

График 7

Структура платы граждан за жилищные услуги в среднем по городу Перми
(с 1 человека в месяц в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья),
по состоянию на 01.10.2011



В среднем плата за жилищные услуги составляет:

для 1 собственника - **18,2 руб./кв.м.** или **328 руб.** в месяц (**22%** от общего размера платы),

для 1 нанимателя - **21,25 руб./кв.м.** или **383 руб.** в месяц (**26%** от общего размера платы).

Из графика 7 видно, что жилищные услуги представлены только блоками по:

- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- найму жилого помещения.

В структуре платы:

1) не выделяются в отдельные самостоятельные блоки услуги по:

- управлению многоквартирным домом;
- сбору и обработке платежей населения;
- сбору, вывозу и захоронению (утилизации) отходов;
- обслуживанию и эксплуатации лифтов;
- освещению (электроэнергии) мест общего пользования;

2) отсутствует блок по капитальному ремонту многоквартирного дома и, соответственно, не предусмотрены расходы по капитальному ремонту;

3) не учитываются расходы по страхованию жилищного фонда.

Основными проблемами предоставления жилищных услуг, приводящими к неудовлетворительному обслуживанию и недоремонту жилых домов, и как следствие, повышенным темпам их ветшания, являются следующие:

1. В части определения номенклатуры жилищных услуг:

1.1. Отсутствие профессионального подхода к организации обслуживания жилищного фонда исходя из долгосрочных перспектив;

1.2. Отсутствие у управляющих организаций и собственников представлений о приоритетности работ, необходимых к производству на конкретном жилом доме (не проведены работы по техническому обследованию и энергоаудиту домов, отсутствуют (устарели) технические и энергетические паспорта домов);

1.3. Отсутствие заинтересованности и контроля со стороны собственников за деятельностью управляющих организаций (инертность собственников);

2. В части расчета стоимости жилищных услуг и использования поступающих платежей населения:

2.1. Предоставление управляющими организациями жилищных услуг населению по «усредненной» стоимости, утверждаемой муниципалитетом (собственниками не было принято ни одного решения об утверждении индивидуальных тарифов);

2.2. Предоставление муниципалитетом как собственником жилищных услуг населению (нанимателям) по «усредненной» стоимости (без учета износа домов, их месторасположения, платежеспособности граждан и т.п.);

2.3. Нецелевое использование управляющими организациями платежей населения за текущий ремонт жилищного фонда (отсутствие принятых собственниками решений по направлениям использования средств текущего ремонта и системе контроля за производимыми работами).

7.3.2. Номенклатура жилищных услуг (обязательная, дополнительная)

Номенклатура жилищных услуг определяется на **федеральном уровне** Постановлением Правительства РФ от 06.02.06 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и носит **рекомендательный** характер.

На муниципальном уровне отсутствует утвержденный нормативный документ, в котором четко был бы определен перечень, состав и периодичность обязательных и дополнительных работ по жилищным услугам с указанием их приоритетности для разных групп домов (муниципальный стандарт).

Принятие данного документа способствовало бы рациональному и целевому использованию платежей населения за жилищные услуги на выполнение видов работ, действительно необходимых для каждого конкретного дома или группы домов, что приведет к снижению темпа износа жилых домов в целом по городу, а также снижению количества обращений граждан, недовольных обслуживанием домов.

На сегодняшний день **номенклатура жилищных услуг в городе Перми**, предусмотренная в расчете платы на жилищные услуги, утверждаемой муниципалитетом:

- 1) является «усредненной» и дифференцируется лишь в зависимости от этажности и благоустройства домов;
- 2) не учитывает:
 - износ основных конструктивных элементов зданий, внутридомовых и внутридворовых сетей и оборудования,
 - местоположение домов,
 - платежеспособность и потребности проживающих в них граждан,
 - необходимые мероприятия по повышению энергоэффективности домов,
 - объемы работ, их качество и периодичность (приоритетность) проведения и др.;
- 3) не определяет набор работ и услуг, входящих в состав блока по управлению многоквартирными домами.

На сегодняшний день управляющие организации самостоятельно, без учета решений собственников, определяют направления и приоритетность работ, необходимых к производству на конкретном жилом доме в объеме средств, формирующихся по «остаточному принципу».

В целях развития профессионального подхода к организации обслуживания жилищного фонда рекомендуется **выделить в отдельный блок услуги по управлению многоквартирными домами как самостоятельный вид деятельности и регламентировать на муниципальном уровне их состав и стоимость.**

На сегодняшний день блок функций, связанный с оказанием услуг и работ по управлению многоквартирным домом, непосредственно выполняемых управляющей организацией, не фигурирует как специфическая услуга, отдельно в квитанциях по оплате не выделяется, однако оплачивается полностью вне зависимости от качества и объема оказания.

В российском законодательстве управленческая деятельность не отделяется от деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, а рассматривается как их составная часть.

Эта «универсальность» управляющих организаций объясняется, с одной стороны, тем, что собственники жилья еще не осознали самостоятельной ценности и преимуществ профессионального управления и ориентируются в своих запросах только на работы по обслуживанию и ремонту дома. С другой стороны, управляющие организации часто создавались на базе бывших муниципальных жилищно-эксплуатационных или ремонтных организаций, имевших собственную материально-техническую базу и персонал для осуществления работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов. Они заключали с собственниками договоры на управление, но у таких компаний по-прежнему деятельность по содержанию и ремонту преобладает над управлением. Отсутствует пообъектное управление, компании ориентируются на стандартный набор работ по содержанию дома, стремятся решать краткосрочные задачи вместо перспективного планирования, не имеют заинтересованности в ресурсосбережении.

Кроме того, у собственников отсутствует возможность сравнения величины расходов на управление домом, осуществляемое управляющей организацией с величиной расходов на управление домом, например, в ТСЖ или при самостоятельном управлении.

При определении стоимости услуг по управлению следует учитывать тот факт, что чем хуже состояние жилищного фонда, тем сложнее выполнение функций управления, тем жестче требования к профессионализму управленцев, тем выше стоимость оказываемых услуг.

Выделение управления многоквартирными домами в самостоятельный вид деятельности способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению, развитию малого и индивидуального предпринимательства в области управления жильем.

Рекомендуемый Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом состоит из следующих блоков (на основании данных международной организации «Институт управления жилыми комплексами» (Community Associations Institute, США)):

1. Организация общих собраний собственников и участие в них

- Составлять и использовать административный календарный план собраний, других событий и мероприятий.
- Составлять и представлять собственникам отчет по управлению домом.
- Составлять повестки дня и информационные материалы для собраний собственников.
- Готовить и распространять уведомления о собраниях.
- Разрабатывать и использовать процедуры выборов и голосований на общих собраниях собственников в соответствии с руководящими документами.
- Организовывать общие собрания и участвовать в них.
- Вести протоколы и готовить проекты резолюций.

2. Администрирование и юридические вопросы

- Организовывать и вести делопроизводство (в том числе договоры и переписку).
- Отвечать на запросы (заявки) жильцов/собственников.
- Готовить документы для продаж, аренды и других сделок, если это требуется в соответствии с руководящими документами.
- Содействовать связи между собственниками и юридическим консультантом.
- Предоставлять информацию и рекомендации собственникам для принятия решений.
- Консультировать собственников и давать им советы по профессиональным вопросам.
- Совместно с собственниками осуществлять подготовку правил, порядков и процедур.
- Разрабатывать процедуры сбора взносов и платежей для утверждения собственниками.
- Быть в курсе архитектурных требований или требований по изменению помещений.
- Устанавливать и фиксировать нарушения ограничений, правил и порядков, установленных собственниками.
- Применять процедуры к нарушителям (в том числе правил и архитектурных требований), как это установлено собственниками.
- Применять санкции за неплатежи, как установлено руководящими документами, доводить информацию о неплатежах до собственников.
- Представлять собственников перед внешним сообществом (в том числе во взаимоотношениях с местной администрацией, СМИ и организациями местного самоуправления).
- Разрабатывать, обновлять и распространять специальную информацию для данного дома (в том числе перечень услуг и исполнителей).
- Готовить и/или предоставлять дружелюбные информационные материалы о поставщиках, доступных удобствах и услугах, часах работы, потенциальных покупателях недвижимости, собственниках и нанимателях (в том числе «пакет знакомства»).

3. Бюджет, резервные фонды, инвестиции и оценка (платежи). Финансовый контроль

- Консультировать собственников и давать им советы по финансовым вопросам.
- Анализировать финансовые тенденции при составлении бюджета.
- Разрабатывать и корректировать долгосрочные планы расходов и резервов, при необходимости привлекая профессиональных консультантов.
- Готовить проект годового бюджета, включая операционные расходы, расходы на капитальные цели и резервы.
- Изыскивать альтернативные источники доходов.
- Определять способы финансирования резервных фондов.
- Распределять средства бюджета, как установлено в руководящих документах.
- Разрабатывать и использовать эффективные процедуры рассылки счетов и сбора платежей.
- Готовить и рассылать уведомления о выставляемых счетах и уведомления о задолженностях.
- Применять санкции (плата за просрочку, проценты, пени) по неоплаченным счетам, как установлено руководящими документами.
- Готовить и предоставлять необходимую документацию для «внешнего воздействия» на неплательщика.
- Вести финансовую отчетность по дому в соответствии с официально принятой учетной политикой.
- Разрабатывать и применять процедуры внутреннего финансового контроля.
- Разрабатывать/утверждать эффективные процедуры оплаты внешних счетов.
- Производить регулярные плановые платежи в рамках переданных полномочий.
- Документировать все финансовые потоки и сделки.
- Готовить регулярные плановые финансовые ведомости и отчеты.
- Анализировать финансовые ведомости и отчеты и доводить существенные факты и требования до собственников.
- Выполнять инвестиционную политику, установленную собственниками.
- Предоставлять независимому аудитору и/или бухгалтеру финансовые отчеты по дому, если это необходимо.

4. Управление рисками и страхование

- Отвечать на запросы (заявки) жильцов/собственников.
- Выявлять источники потенциальных потерь.
- Рекомендовать собственникам профессиональных специалистов по управлению рисками и страховщикам.
- Разрабатывать и применять методики управления рисками.
- Разрабатывать и применять программы безопасности.
- Разрабатывать и применять планы на случай чрезвычайных ситуаций.
- Контролировать страховое покрытие по действующим договорам страхования (в том числе страхования от катастроф/несчастных случаев, нарушения материальной ответственности, нарушения денежных обязательств, страхования имущества), как установлено руководящими документами.
- Документировать, предъявлять и координировать страховые претензии.

5. Содержание общего имущества

- Отвечать на запросы (заявки) жильцов/собственников.
- Консультировать собственников и давать им советы по техническим вопросам содержания имущества.
- Проводить переговоры и заключать сервисные договоры.
- Определять состав общего имущества, подлежащего содержанию и ремонту.
- Инспектировать общее имущество, подлежащее содержанию и ремонту.
- Готовить и представлять собственникам отчет по результатам инспекции.
- Предоставлять собственникам рекомендации по содержанию общего имущества.
- Разрабатывать, утверждать и применять системы контроля, чтобы обеспечить документирование и выполнение задач по содержанию и ремонту.
- Выполнять программы содержания, ремонта и замены общего имущества и соответствующих решений собственников.
- Разрабатывать и выполнять планы профилактического ремонта.
- Разрабатывать и применять программы срочного (аварийного) ремонта.
- Организовывать получение, уточнение и ответы на заявки на ремонт от собственников.

6. Работа с подрядчиками, поставщиками коммунальных ресурсов

- Готовить и представлять собственникам информацию по конкурсным предложениям.
- Организовывать подготовку спецификаций (технических документов) и конкурсной документации.
- Отбирать квалифицированных подрядчиков и поставщиков.
- Проводить переговоры и заключать сервисные договоры.
- Контролировать исполнение условий договоров.
- Обеспечивать проверку договоров юридическим консультантом до подписания/принятия решения.
- Проверять договоры на соответствие местным правилам и нормам до начала работ по договору.
- Оценивать исполнение стандартных договоров.
- Добиваться установления и требовать исполнения гарантийных обязательств подрядчиков и поставщиков.

7. Кадровая политика

- Разрабатывать и применять правила и процедуры по отношению к персоналу.
- Разрабатывать и корректировать рабочие инструкции для сотрудников.
- Применять процедуры подбора, найма и увольнения персонала.
- Осуществлять надзор над работой персонала.
- Утверждать цели и задачи работы персонала, оценивать выполнение работы и периодически проводить обсуждение работы с персоналом.
- Вести и должным образом хранить личные дела сотрудников.

В целях замедления темпов ветшания жилых домов города необходимо четкое определение номенклатуры жилищных услуг для их производства и оказания на конкретном жилом доме (группе домов).

Для этого муниципалитету целесообразно **организовать и провести техническое обследование и энергоаудит многоквартирных домов**, а на основании их результатов **составить (обновить) технические и энергетические паспорта домов**.

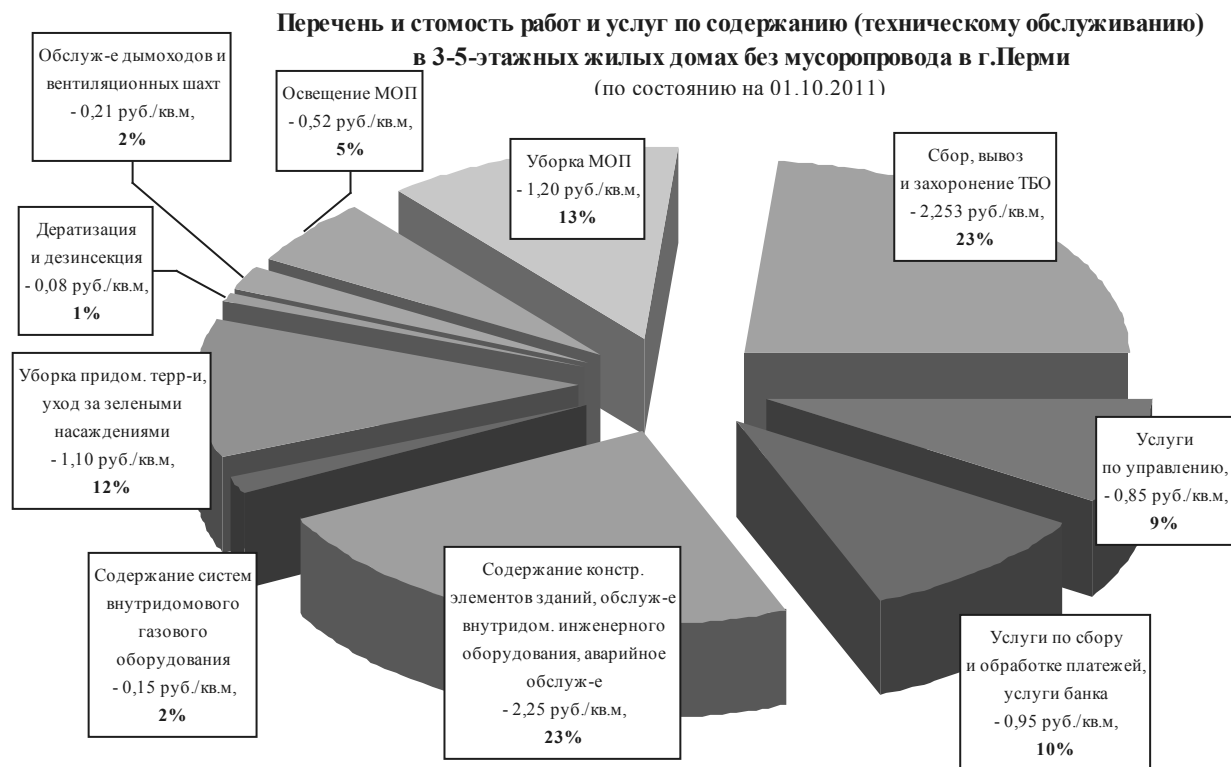
Результаты аудита и паспортизации необходимо внести в единую муниципальную базу информационных ресурсов для последующего мониторинга состояния жилищного фонда. Данные подлежат обновлению 2 раза в год на основании проводимых плановых осмотров многоквартирных жилых домов.

Энергетический паспорт дома позволяет сформировать мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных жилых домов, для реализации которых могут быть привлечены средства частных инвесторов или кредитные ресурсы.

В рамках оказания **услуг по содержанию (техническому обслуживанию)** общего имущества многоквартирных домов необходимо регламентировать перечни обязательных и дополнительных работ и услуг.

Укрупненно перечень утвержденных муниципалитетом работ и услуг по содержанию и их стоимость представлены на графике 8.

График 8



Всего стоимость работ и услуг по содержанию в 3-5-этажных домах без мусоропровода составляют **9,54 руб./кв.м.**

Справочно: обслуживание лифтового хозяйства - 5,9 руб./кв.м.,
обслуживание мусоропровода - 1,23 руб./кв.м.

На основании данных технического и энергетического обследования рекомендуется:

1. Сгруппировать дома по сопоставимым характеристикам (проценту износа, особенностям конструкций, этажности, материалу стен, кровли, местоположению, платежеспособности граждан и т.п.);
2. Для каждой группы домов определить номенклатуру работ и услуг по содержанию (техническому обслуживанию), включающую:
 - **обязательный** перечень работ и услуг, связанный с безопасностью эксплуатации (обязательный минимум работ),
 - **дополнительный** перечень работ и услуг, связанный с комфортностью проживания, т.е. сформировать **стандарты** содержания (технического обслуживания) многоквартирных жилых домов исходя из их фактического состояния.

Перечень дополнительных услуг формируется муниципалитетом как рекомендуемый и далее определяется собственниками самостоятельно в зависимости от платежеспособности, состояния дома и расставленных приоритетов.

В целях обеспечения защиты имущественных прав собственников помещений в МКД, сохранности жилых, нежилых помещений и объектов общего имущества, снижения расходов управляющих и подрядных организаций на восстановление поврежденных объектов при причинении им вреда вследствие оказания услуг или выполнения работ ненадлежащего качества необходимо включить в стандарты содержания затраты на **страхование имущественных интересов** в жилищной сфере, включающей страхование жилых, нежилых помещений и общего имущества домовладельцев в МКД, а также гражданской ответственности организаций, осуществляющих работы по содержанию и ремонту МКД, внутридомовых и инженерных коммуникаций и оборудования.

Страхование позволит:

- повысить уровень ответственности управляющих и подрядных организаций, а также собственников жилья в процессе эксплуатации жилищного фонда и выполнения работ по его управлению, содержанию и ремонту;
- сократить бюджетные расходы муниципалитета как собственника, связанные с непредвиденными затратами на восстановление объектов жилищного фонда при причинении им вреда;
- привлечь независимых экспертов для объективной оценки состояния жилищного фонда и его сетей;
- обеспечить сохранность жилищного фонда города за счет предупредительных мероприятий страховых компаний.

Собственники МКД могут выбрать любой из возможных вариантов технического обслуживания:

1. Обязательный минимум - работы, обеспечивающие безопасность проживания в жилом доме. Стандарт определяет минимальные требования к качеству технического обслуживания дома, обеспечивающие безаварийную эксплуатацию и выполнение только тех работ, которые связаны с надежностью и безотказностью работы конструкций и инженерного оборудования. Основные направления работ: проведение технических осмотров и мелкого ремонта, подготовка домов к сезонной эксплуатации, аварийно-ремонтное обслуживание.

2. Базовый - работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением дома, т.е. техническое обслуживание конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, без которых невозможно полноценное проживание в нем. При этом невыполнение отдельных работ не связано с безопасностью и жизнеобеспечением проживания людей. Такие работы осуществляются по мере достижения необходимого уровня финансирования и обеспечивают переход к следующей группе стандартов.

3. Оптимальный - работы по техническому обслуживанию, отвечающие нормативным требованиям в соответствии с действующими нормативными документами, по которым выполняется 100-процентный объем, качество и необходимая периодичность работ.

4. Премиум - выполнение всех работ, соответствующих третьей группе, плюс дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания.

Выбранный собственниками перечень работ по техническому обслуживанию МКД должен быть закреплён в договоре с управляющей организацией. Рассчитанная на основании перечня плата за содержание (техническое обслуживание) утверждается на общем собрании собственников.

Далее мы переходим к ключевому на сегодняшний день виду жилищных услуг, оказывающему существенное влияние на срок службы жилья как объекта недвижимости, его комфортность и безопасность проживания - **текущему ремонту**.

Каждое вложение в ремонт продлевает срок эксплуатации здания соразмерно вложенным средствам. До тех пор пока конструктивные элементы дома и внутридомовое инженерное оборудование соответствуют нормативным требованиям и стандартам качества, существует смысл в продлении срока эксплуатации здания и недопущения его сноса путем осуществления работ по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации.

В свою очередь, каждое невыполнение или отсрочка ремонтных работ приводит к сокращению срока безаварийной эксплуатации дома, снижению его рыночной стоимости, и как следствие, к снижению рыночной стоимости квартир в этом доме.

Существующая в городе ситуация с нарушением сроков проведения ремонтных работ текущего характера (нарушаются межремонтные циклы при проведении ремонта конструктивных элементов и инженерных сетей здания) приводит к все возрастающим темпам износа жилых домов.

Более 58% жилищного фонда города имеет износ свыше 31%; основная доля - 70% - домов в городе 1946-1970 гг. постройки и ранее (по данным формы № 1-жилфонд на 01.01.2011).

Поступающие от граждан платежи по текущему ремонту самовольно перераспределяются управляющими организациями на другие статьи расходов (см. таблицу 2), вследствие чего работы по данному направлению не производятся в необходимом объеме.

Вследствие непроведения работ по текущему ремонту повышается аварийность жилищного фонда (инженерных коммуникаций, конструктивных элементов зданий), что влечет за собой затраты на устранение аварийных ситуаций, которые в свою очередь покрываются за счет статьи «содержание (техническое обслуживание)», т.е. не проводятся работы по уборке придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями, уборке мест общего пользования и т.д.

Стоимость и объем работ по ликвидации аварийных ситуаций не согласовывается с собственниками, а качество их выполнения собственниками не контролируется.

Недофинансирование работ по текущему ремонту жилищного фонда наглядно демонстрируют данные таблицы 2.

Таблица 2

**Платеж 1 человека за ЖКУ в среднем в месяц,
администрируемый управляющей организацией
(по утвержденным муниципалитетом и действующим на 01.10.2011 тарифам)**

Наименование услуги	Начислено платежей за ЖКУ	Поступило платежей с учетом недосбора 8%	Освоено УО, перечислено поставщикам денежных средств	% от поступлений	Высвобождено средств на текущий ремонт за счет проведения мероприятий	Результат проведения мероприятий
Коммунальные услуги по отоплению, ГВС, ВиВ	914,4	838,6	914,4	109,0	75,8	838,6
Жилищные услуги, в т.ч.:	327,6	300,4	224,6	74,8	5,7	300,4
содержание дома	169,2	155,2	155,2	100,0	0,0	155,2

текущий ремонт дома	88,9	81,5	0,0	0,0	0,0	81,5
услуги УО по управлению	33,4	30,6	33,4	109,0	2,7	30,6
услуги УО по сбору и обработке платежей населения	36,0	33,0	36,0	109,0	3,0	33,0
ВСЕГО по услугам	1 242,0	1 139,0	1 139,0	100,0	81,5	1 139,0

В целях «наполнения» денежными средствами статьи «текущий ремонт» рекомендуется проведение следующих **мероприятий**:

1. Внедрить в схему взаимоотношений между управляющей и ресурсоснабжающей организациями «платежно-агента», функционирующего за счет средств РСО, который будет осуществлять «расщепление» платежей за коммунальные услуги (см. раздел 7.2.3 Концепции).

Результат мероприятия - экономия средств в объеме 75,8 руб./чел. в месяц ввиду отсутствия обязательств перед РСО по перечислению платы за коммунальные услуги;

2. УО заказывать работы и услуги по содержанию и текущему ремонту на сумму фактически поступивших денежных средств от населения;

3. УО пропорционально недополученным от населения платежам корректировать (снижать) расходы по управлению.

Результат мероприятия - экономия средств в объеме 2,7 руб./чел. в месяц;

4. Предусмотреть в договоре между управляющей и ресурсоснабжающей организациями оплату услуг расчетного центра по сбору и обработке платежей населения за коммунальные услуги за счет средств РСО.

Результат мероприятия – экономия средств в объеме 3,0 руб./чел. в месяц вследствие снижения расходов на сбор и обработку платежей населения за коммунальные услуги;

Основная позиция собственников должна заключаться в выстраивании «прозрачных» взаимоотношений с управляющей организацией по формированию заказа, осуществлению и контролю выполнения мероприятий по текущему ремонту.

После «наполнения» статьи по текущему ремонту, необходимо определить приоритетность работ по его проведению.

Как и в случае со статьей «содержание (техническое обслуживание)», определение перечня работ, их приоритетности и сроков проведения текущего ремонта многоквартирных жилых домов в городе целесообразно производить только после проведения технического обследования и энергоаудита домов и составления технических и энергетических паспортов домов.

В соответствии с его результатами муниципалитет разрабатывает и утверждает Порядок формирования заказа на текущий ремонт многоквартирных жилых домов с учетом их приоритетности для того или иного дома (группы домов).

Собственники жилищного фонда в соответствии с Порядком формирования заказа на текущий ремонт определяют перечень и состав работ по текущему ремонту, приоритетность их выполнения, а также порядок осуществления контроля за стоимостью, качеством исполнения и приемкой работ.

Управляющие организации в соответствии с решением собственников о приоритетности работ по рекомендуемым органам местного самоуправления формам формируют производственный и инвестиционный планы по содержанию и ремонту жилых домов, которые утверждают на общем собрании собственников.

7.3.3. Плата за наём жилья

В городе Перми общая площадь жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального или государственного жилищного фонда (в том числе общежитий), составляет 1420,4 тыс. кв. м. (7,4% от общей площади жилых помещений в многоквартирных домах города). Количество лицевого счета нанимателей на 01.07.2011 составляет 38 544 л/сч. Общая сумма начисленных платежей за наем в 1 полугодии 2011 год составила 23 419,5 тыс. руб., поступило от нанимателей за этот же период – 20 211,9 тыс. руб. (86% от начисленной суммы).

Порядок и основные положения по формированию платы за наем утверждены решением Пермской городской Думы от 26.03.99 № 24 «Об утверждении Положения о порядке формирования и установления цен для населения на жилищные услуги и Методики расчета размера платы за жилищные услуги» (далее - Положение). Методика расчета платы за наем утверждена приказом Минстроя РФ от 02.12.96 № 17-152 «Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного Фонда».

Наниматели, проживающие по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального или государственного жилищного фонда (в том числе общежитий), в счет оплаты жилого помещения вносят плату за содержание, ремонт и наем жилого помещения.

Наниматели жилых помещений, расположенных в жилых домах, находящихся в муниципальной собственности и относящихся к категории непригодных для проживания и аварийных, в счет оплаты жилья вносят плату за наем жилого помещения (п.4 раздела 3 Приложения № 1 к решению Пермской городской Думы от 26.03.99 № 24).

Для нанимателей возможно освобождение от платы за наем: граждане, признанные в установленном порядке малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за наем (ст.156 Жилищного кодекса РФ). Это освобождение не касается платы за содержание и текущий ремонт и платы за коммунальные услуги.

Размер платы за наем утвержден постановлением администрации г. Перми от 15.03.11 № 99 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений муниципально-го или государственного жилищного фонда».

Цена за наем жилого помещения в городе *дифференцируется* в зависимости от типа, благоустройства и месторасположения дома.

Базовая величина цены за наем жилья в среднем по городу Перми утверждена в размере 3,05 руб. за 1 кв. м общей площади - при проживании в отдельных квартирах, в размере 5,03 руб. за 1 кв. м жилой площади - при проживании в отдельных комнатах жилых домов и комнатах в коммунальных квартирах жилых домов.

Основная проблема, связанная с оплатой жилья, предоставляемого по договорам социального найма, а также найма жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов, заключается в том, что *плата для нанимателя существенно ниже совокупных расходов собственника на содержание аналогичного по качеству и условиям проживания жилья* (собственник дополнительно несет расходы по уплате налога на имущество, уплате процентов по кредиту на приобретение недвижимости, страхование собственности, текущий ремонт помещений, формирование резервного фонда и т.п.).

Кроме того, увеличение (единовременное или постепенное) платы за наем в случае улучшения качества (капитального ремонта или реконструкции) жилого помещения нормативными документами не регулируется. Если рассматривать современную практику, такое повышение пока не производится. В случае смены жильцов увеличение (единовременное или постепенное) платы за наем также не предусматривается, так как уровень платы за наем устанавливается для всего муниципального жилищного фонда.

Рассмотрим в сравнении расчетные усредненные платежи собственника и нанимателя, представленные в таблице 3.

Таблица 3

**Сравнение платежей нанимателя и собственника
за жилищные и коммунальные услуги**

(в среднем по городу с 1 человека в месяц

в расчете на 18 кв.м. занимаемой общей площади жилья)

	Ед.изм.	Содержание	Текущий ремонт	Коммунальные услуги	Плата за наем	Налог на имущество	Уплата % по кредиту (0,5 млн.руб. на 8 лет под 8%)	Страховые взносы	Целевые взносы (2 тыс.руб. в год), резервный фонд (1 руб./кв.м.)	Всего
Совокупный платеж нанимателя	руб./мес.	215	113	1 081	55	-	-	-	-	1 463
Совокупный платеж собственника	руб./мес.	215	113	1 081	-	32	1 649	125	84	3 298

Из данных таблицы видно, что *совокупный средний платеж собственника* за жилье и коммунальные услуги *превышает платеж нанимателя более чем в 2 раза.*

Заниженная плата, в свою очередь, *не стимулирует нанимателей*, проживающих в помещениях, предоставленных по договору найма, **к приватизации жилья и повышению ответственности и заинтересованности в сохранности и качественном содержании и ремонте занимаемого жилого помещения и общедомового имущества**.

Все это приводит к стремительному ветшанию жилищного фонда, предоставляемого по договорам найма, повышает риск увеличения доли ветхого и аварийного жилья и, соответственно, бюджетных затрат на его расселение.

Исходя из этого, ряд экспертов делают вывод о целесообразности отказа от смешанной (распределенной) формы собственности в рамках одного МКД.

Поступающая от нанимателей плата за наем является доходной частью городского бюджета и расходуется на приоритетные мероприятия, запланированные в рамках бюджета. Необходимо обеспечить **целевое использование средств, поступающих в качестве платы за наем**, направляя их непосредственно на развитие жилищных отношений и улучшение жилищного фонда города, предоставляемого по договорам найма.

7.3.4. Услуги и работы по капитальному ремонту (в т.ч. мероприятия по замене лифтов)

В соответствии с п.2.4. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Рекомендуемый примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, приведен в приложении 8 к данным Правилам, и включает в себя следующие работы (кратко):

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и подготовка ПСД;
2. Работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов);
3. Модернизация жилых зданий (внутренняя перепланировка); модернизация или оборудование домов системами коммунальной инфраструктуры с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м.; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка бытовых электроплит; устройство лифтов, мусоропроводов; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок, освещение). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%;
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей;
6. Установка приборов учета;
7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш;
8. Ремонт встроенных помещений в зданиях;
9. Технический надзор;
10. Авторский надзор проектных организаций.

Работы по капитальному ремонту делятся на две группы:

- 1) комплексный капитальный ремонт, при котором производится восстановление **всех** изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования;
- 2) выборочный капитальный ремонт, при котором производится замена или ремонт **отдельных** конструктивных элементов, частей здания (фасада, кровли), отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств, инженерного оборудования, вышедшего из строя.

На сегодняшний день в условиях все возрастающего износа жилых домов в городе **приоритетным** является выборочный капитальный ремонт, в то время как комплексный капитальный ремонт, как правило, выходит за рамки экономической целесообразности.

Исходя из задач продления срока службы жилищного фонда следует акцентировать внимание на **основной обязанности собственников - соблюдение правил пользования и содержания** общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с целью недопущения физического износа жилого дома, превышающего 65%. В то же время, на сегодняшний день у большинства собственников отсутствует понимание, какие именно работы по капитальному ремонту дома необходимо производить, поскольку у них отсутствует достоверная информация о состоянии конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома.

Определение номенклатуры работ производится по принципу «что вижу, то и ремонтирую». Данный подход приводит к появлению следующих **рисков**:

- возникновению аварийных и чрезвычайных ситуаций вследствие неправильно выбранного направления работ по капитальному ремонту;
- необходимости срочного привлечения денежных средств для устранения аварийной ситуации;
- возникновению значительных дополнительных расходов собственников на выполнение необходимых работ по капитальному ремонту;
- возмущению собственников и снижению доверия к управляющей организации и т.д.

Ситуация усугубляется тем, что в свете вступления в силу с 14.10.2010 года Технического регламента о безопасности **лифтов**, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 02.10.09 № 782, необходимо в течение 5 лет (2011-2015 гг.) провести экспертизу, заменить, модернизировать или вывести из эксплуатации в жилом фонде лифты, отработавшие нормативный срок службы (более 25 лет).

Использование при определении номенклатуры работ по капитальному ремонту данных **технического и энергетического паспорта**, составленного на основании результатов проведенного технического обследования и энергоаудита, позволит собственнику:

- определить общую потребность и номенклатуру работ по капитальному ремонту, а также их стоимость;
- выстроить приоритетность работ;
- повысить эффективность использования средств, предназначенных на капитальный ремонт;
- обеспечить сохранность имущества и надежность конструкций дома;
- обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций для предоставления коммунальных услуг;
- выявить необходимость проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Результатом проведения капитального ремонта станет повышение капитализации квартир, повышение безопасности проживания, экономия денежных средств, направляемых на оплату коммунальных услуг.

В свою очередь, техническая инвентаризация позволит муниципалитету сформировать перечень домов, в которых нецелесообразно проведение капитального ремонта и, соответственно, его финансирование.

В связи с возможным в перспективе прекращением деятельности государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» остро встает проблема **отработки механизмов финансирования капитального ремонта на принципах государственно-частного партнерства** с привлечением средств населения при условии сохранения принципа платежеспособности и социальной защищенности жителей МКД. Самостоятельное решение сособственниками МКД проблем капитальных ремонтов в существующих экономических условиях **невозможно**. Например, потребность в замене лифтов в домах города (1190 шт.) составляет 2,6 млрд.руб. Выход из ситуации заключается в формировании финансового механизма софинансирования, объединяющего средства населения, долгосрочных кредитных ресурсов и частных инвесторов с государственным и муниципальным участием.

Источниками покрытия расходов на выполнение работ по капитальному ремонту могут быть:

1. Собственные средства проживающих в МКД;
2. Средства бюджетов и фондов разных уровней;
3. Привлеченные средства частных инвесторов и/или долгосрочные кредитные ресурсы.

Источниками возврата привлеченных средств станут средства собственников, собираемые по статье «капитальный ремонт», а также сэкономленные за счет вложения в капитальный ремонт средства статьи «текущий ремонт», а также экономия по оплате за коммунальные ресурсы вследствие внедрения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Контроль за производством работ по капитальному ремонту, качеством и объемом его выполнения должен осуществляться муниципальным техническим надзором с привлечением специализированных организаций, находящихся в составе СРО, а также непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме.

С целью регламентации этих положений необходимо внести изменения в решение Пермской городской Думы от 26.01.10 № 7 «Об утверждении Порядка предоставления из бюджета города Перми финансовой поддержки на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 2010-2012 годы», предусмотрев раздел по осуществлению контроля за производством и приемкой работ, освоением бюджетных средств, направляемых на капитальный ремонт.

С целью снижения риска привлечения к выполнению работ нелицензированных и недобросовестных подрядных организаций в разделе 5 вышеуказанного решения дополнительно предусмотреть предоставление заявителем документов по организации, планируемой к производству капитального ремонта на доме:

- заверенных нотариально лицензии на право осуществления данной деятельности (членство в СРО), свидетельств, устава, учредительных документов,
- ценового предложения по объекту, локальных сметных расчетов по направлениям работ.

Обязательным условием допуска к работам должно стать страхование ответственности подрядчика за проведенные работы, а также наличие гарантийного срока.

7.3.5. Реконструкция (модернизация) жилищного фонда

Повышение качества и долговечности жилищного фонда возможно в том числе и за счет его реконструкции и модернизации с использованием наилучших доступных технологий, влияющих, с одной стороны, на повышение комфортности и безопасности проживания, а с другой, на снижение затрат по содержанию и обслуживанию жилья.

Механизмом реализации мероприятий по реконструкции (модернизации) существующего жилищного фонда может стать **институт развития застроенных территорий**.

Реконструкция (модернизация) жилых районов массовой застройки прошлых лет должна осуществляться комплексно с учетом изменения их пространственно-планировочной структуры, обновления архитектурного облика жилых домов, повышения потребительских качеств квартир и инженерного оборудования, снижения расходов энергопотребления и в соответствии с положениями Генерального плана города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 17.12.10 № 205, а также мастер-плана города.

Планирование реконструкции жилой застройки предполагает особое внимание уделить реконструкции 5-этажных типовых домов массовых серий первого поколения застройки 50-60-х годов, так называемых «хрущевок». Архитектурно-планировочные и технические параметры «хрущевок» морально и технически устарели, они, как правило, окружены большими бесхозными дворами, внутриквартальными и внутрирайонными пространствами, содержание их экономически неэффективно для управляющих организаций, муниципальных и районных служб.

Одним из решений по повышению экономической и социальной эффективности использования территорий, застроенных «хрущевками», является **повышение плотности застройки с одновременной реконструкцией ранее построенных домов с использованием ресурсов сетевого хозяйства**. Вариантом реконструкции может быть **«соединение» отдельно стоящих домов в единый комплекс с огороженным безопасным двором**. Такой вид реконструкции позволит получить дополнительные площади жилых домов, сформировать компактные кварталы города, повысить безопасность проживания, обеспечить функциональное использование и уход за придомовой территорией.

Объемно-планировочные и конструктивные **характеристики «хрущевок»**, их размещение в городской застройке **однородны** практически для всех типовых серий, что позволит использовать межсерийные проектные решения по их реконструкции и модернизации.

Разработку индивидуальных проектов по реконструкции и застройке необходимо осуществлять с привлечением частных инвесторов и научных институтов. Например, в Германии для реконструкции жилищного фонда Восточной Германии был создан Институт сохранения и модернизации зданий (ИЕМВ, Германия).

Финансирование реконструкции и модернизации жилья в рамках программы развития застроенных территорий **является наиболее привлекательным для инвесторов**, поскольку новые площади возводятся в жилых кварталах со сложившейся социальной и инженерной инфраструктурой.

Существенная разница между рыночной ценой и себестоимостью квартир позволит инвестору получить доходы, обеспечивающие возврат инвестиций.

Собственнику развитие и внедрение процесса реконструкции (модернизации) позволяет:

- снизить собственные расходы на проведение капитальных ремонтов, содержание и текущий ремонт жилья;
- привлечь дополнительные инвестиции на осуществление мероприятий по приведению жилищного фонда в нормативное состояние и развитию прилегающих территорий;
- обеспечить собственную безопасность проживания;
- повысить комфортность проживания;
- увеличить стоимость собственного жилья.

Бюджет, в свою очередь, решит вопрос капитального ремонта без привлечения бюджетных средств.

7.3.6. Тарифная политика в сфере жилищных услуг

Важное место в финансировании содержания и ремонта жилищного фонда принадлежит деятельности по регулированию и формированию тарифов на жилищные услуги.

Эффективная тарифная политика обеспечивает условия для:

- финансового обеспечения реальной потребности в профессиональном управлении жилищным фондом, его качественном содержании и эффективном ремонте;
- бездотационного функционирования отрасли и развития добросовестной конкуренции,
- обоснованного и прогнозируемого изменения тарифов, учитывающего платежеспособность населения и состояние жилищного фонда;
- повышения инвестиционной привлекательности жилищного фонда для хозяйствующих субъектов вследствие предсказуемости их деятельности.

В соответствии с п. 1, 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений УО и устанавливается на срок не менее чем один год.

В настоящее время в городе все управляющие организации и большинство ТСЖ и ЖСК используют в расчетах с собственниками утвержденную муниципалитетом **«усредненную» плату** на услуги по содержанию и ремонту жилых помещений.

Объясняется эта ситуация прежде всего недостаточностью проводимой информационной и разъяснительной работы с собственниками о преимуществах установления индивидуальной платы, отсутствием инициативы, инертностью и некомпетентностью собственников, а также возможным отсутствием в управляющих организациях специалистов по расчету цен и тарифов.

Утвержденная муниципалитетом плата **не учитывает:**

- индивидуальные технические характеристики и износ домов;
- местоположение домов;
- платежеспособность проживающих в них граждан;
- потребности и пожелания собственников о проведении тех или иных работ и т.д.

В структуре платы не выделены в отдельные самостоятельные блоки услуги по:

- управлению многоквартирным домом;
- сбору и обработке платежей населения;
- сбору, вывозу и захоронению (утилизации) отходов;
- обслуживанию и эксплуатации лифтов;
- освещению (электроэнергии) мест общего пользования;

и **не предусмотрены** расходы на:

- проведение капитального ремонта;
- осуществление страхования жилищного фонда;
- формирование резервного фонда.

Используемая для начислений «усредненная» плата, являясь по существу минимальной, приводит к неудовлетворительному обслуживанию жилых домов, недоремонтам, частому возникновению аварийных ситуаций, ускоренному износу конструкций жилых домов, и как следствие, недовольству, раздражению и росту недоверия граждан к управляющим организациям.

Индексация (увеличение) «усредненной» платы по всем статьям расходов **не является эффективной**, так как:

- приведет к увеличению денежного потока без решения вопросов по его оптимизации и эффективному использованию;
- не способствует развитию конкуренции между управляющими организациями в части номенклатуры и качества оказываемых услуг, ценовой политики, основанной не на ценовом демпинге и снижении качества оказания услуг, а на получаемой экономии за счет наиболее эффективных управленческих решений;
- повысит социальную напряженность граждан;
- не решит проблемы формирования стоимости таких услуг как «профессиональное управление», «капитальный ремонт» и «страхование» жилищного фонда.

На сегодняшний день **тарифная политика** в сфере оказания жилищных услуг должна быть **направлена на создание максимально прозрачных механизмов формирования платы** по направлениям жилищных услуг и **повышение эффективности использования денежных средств**, поступающих от населения в счет оплаты жилищных услуг.

Муниципалитету как собственнику целесообразно инициировать **дифференцирование платы за жилищные услуги по группам домов**.

Управляющим организациям, имеющим в управлении многоквартирные дома, сильно различающиеся по степени износа, конструктивным особенностям, платежеспособности проживающих в них граждан и др., расположенные в разных районах города, также целесообразно дифференцировать плату для каждой группы домов.

Управляющим организациям, имеющим в управлении многоквартирные дома, практически не различающиеся по степени износа, конструктивным особенностям, платежеспособности проживающих в них граждан и др., расположенные вблизи друг от друга, целесообразно формировать плату для всей группы домов.

Индивидуальную плату целесообразно формировать для конкретного многоквартирного дома.

Формирование платы следует осуществлять *на основании результатов* проведенного *технического обследования и энергоаудита* жилых домов, в соответствии с рекомендуемым Перечнем работ и услуг по управлению МКД, Стандартами содержания (техническому обслуживанию) МКД, Порядком формирования заказа на текущий ремонт МКД и другими нормативными документами, и учитывая пожелания собственников.

Рекомендуемый примерный **алгоритм формирования платы** за жилищные услуги для собственника:

1 этап: - сгруппировать дома по сопоставимым характеристикам (проценту износа, особенностям конструкций, этажности, материалу стен, кровли, местоположению, платежеспособности граждан и т.п.);

2 этап: - для каждой группы многоквартирных домов (дома) определить набор работ и услуг по управлению и рассчитать их стоимость, выделить отдельно стоимость услуг по сбору и обработке платежей населения;

3 этап: - для каждой группы многоквартирных домов (дома) определить обязательную и дополнительную номенклатуру работ по содержанию (техническому обслуживанию) и рассчитать стоимость этих работ; выделить отдельно стоимость работ по - страхованию, - сбору, вывозу и захоронению отходов; - обслуживанию и эксплуатации лифтов; - освещению (электроэнергии) мест общего пользования;

4 этап: - для каждой группы многоквартирных домов (дома) определить перечень приоритетных работ по текущему ремонту и рассчитать их стоимость;

5 этап: - для каждой группы многоквартирных домов (дома) определить типовой перечень работ по капитальному ремонту и рассчитать их стоимость;

6 этап: - предусмотреть расходы на формирование резервного фонда;

7 этап: - сформировать совокупную плату за жилищные услуги.

При утверждении структуры платы её рекомендуется максимально разложить по видам услуг:

- услуги по управлению;
- сбор и обработка платежей населения;
- содержание (техническое обслуживание), в т.ч. обязательные работы, дополнительные работы;
- сбор, вывоз и захоронение отходов;
- обслуживание и эксплуатация лифтов;
- освещение (электроэнергия) мест общего пользования;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- плата за наем и т.д.

В квитанциях по оплате за ЖКУ для населения также рекомендуется выделение вышеперечисленных позиций с указанием стоимости их предоставления.

Утвержденная муниципалитетом дифференцированная по группам домов плата доводится до населения как рекомендуемая.

7.4. Финансовые механизмы развития жилищной сферы

Основной целью реформирования жилищно-коммунальной отрасли является переход на её самофинансирование с сохранением за государством функций регулирования монополизированных секторов коммунальной сферы, а также обязанности по финансовой поддержке малообеспеченных групп населения. Перевод на самофинансирование и отказ от централизованного регулирования предполагает изменение и финансового механизма функционирования отрасли, переход на рыночные принципы отношений.

В настоящее время эффективность формирования и использования финансовых ресурсов в жилищно-коммунальной сфере находится на предельно низком уровне. Несоответствие выставляемых платежей фактически оказанным услугам, собираемость платежей в среднем по городу на уровне 90-92% от суммы выставленных счетов, нецелевое использование средств населения, существующая схема взимания с населения комиссий за организацию расчетов и платежей, недостаточность собранных средств для выполнения необходимого объема работ (услуг) приводит к деградации жилищного фонда, преобладанию аварийных работ над планово-предупредительными ремонтами, росту кредиторской задолженности населения перед РСО и т.п.

В условиях низкой инвестиционной привлекательности жилищно-коммунальной сферы даже собранные средства не вкладываются в отрасль в полной мере, что ведет к оттоку финансовых средств из данной сферы и увеличению социальной напряженности на фоне введения новых форм управления жилищным фондом.

В то же время, учитывая, что ЖКХ является социально значимым сегментом и его существование определяется платежеспособностью населения, следует создать условия для повышения «прозрачности» и эффективности уже сформировавшегося денежного потока в кратчайшие сроки, что поможет избежать коммунального коллапса.

Финансовый поток, формируемый в отрасли, состоит из двух частей – текущей и инвестиционной.

Текущий финансовый поток – это платежи населения за наём, содержание жилья и коммунальные услуги, а также субсидии бюджета социально незащищенным слоям населения.

Инвестиционный финансовый поток – это целевые накопления собственников жилья, привлеченные средства (инвесторов, организаций сферы ЖКХ), заемные средства (кредиты), субсидии и целевое финансирование из бюджетов разных уровней (целевые программы), доходы от размещения временно свободных денежных средств на счетах банков и иных кредитных учреждений, направляемые на повышение качества жилищного фонда.

В целях организации стабильного текущего финансового потока и недопущения снижения поступлений денежных средств населения необходимо обеспечить платежную дисциплину на уровне 95%. **Платежная дисциплина** как интегральный показатель эффективности коммунальной реформы является результатом соответствия тарифной политики предельным значениям способности и готовности населения платить за ЖКУ, она определяет финансовую устойчивость ЖКХ и его привлекательность для частного бизнеса, и, в конечном счете, надежность работы всех систем жизнеобеспечения. Именно платежная дисциплина обеспечивает один из основных источников возврата инвестиций.

В России, при практической ограниченности возможностей снижения объемов потребления коммунальных услуг в многоквартирных домах в силу особенностей природно-климатических условий жизни, к снижению платежной дисциплины приводит ряд ключевых факторов:

- рост расходов на коммунальные услуги в результате повышения тарифов и/или нормативов потребления;
- рост доли расходов на ЖКУ в совокупных доходах домохозяйств;
- изменение отношения платежей за ЖКУ к стоимости жилья на вторичном рынке;
- принятие решений об установлении тарифов на жилищные услуги по остаточному принципу, следствием чего является хроническое недофинансирования жилого фонда и снижение его качества.

Как показывают расчеты экспертов, повышать тарифы на ЖКУ можно только до тех пор, пока платежи за ЖКУ не превысят 6-7% от среднего дохода населения или 15% от бюджета прожиточного минимума¹.

При «заступе» за этот порог платежеспособности даже субсидии на оплату ЖКУ не решают проблему низкой платежной дисциплины.

Исходя из вышесказанного, необходимо сделать упор на следующих мероприятиях:

1. Регулирующим органам при формировании тарифов на жилищные и коммунальные услуги учитывать платежеспособность населения (подробнее см. разделы 7.2.2. и 7.3.5. Концепции). Тарифная политика в сфере ЖКХ должна опираться на экономически обоснованные механизмы, коррелирующие с уровнем доходов граждан и с инфляцией;
2. Управляющим организациям в рамках осуществления финансового управления МКД производить контроль за обоснованностью начислений за жилищно-коммунальные услуги в зависимости от качества их оказания и фактического количества их потребления в интересах собственников жилья;
3. ОМС разработать порядок ведения единой муниципальной базы информационных ресурсов в ЖКХ, включающей реестры собственников (проживающих) в МКД, являющихся плательщиками за жилищные и коммунальные услуги, а также налоговых и прочих обязательных платежей, уровня энергопотребления и технического состояния жилых домов и др.;
4. ОМС сформировать правовое поле для создания центров ответственности за «расщепление платежей» на базе независимых операторов расчетов и платежных агентов с целью повышения «прозрачности» и адресности платежей населения (раздел 7.2.3 Концепции);
5. ОМС разработать унифицированный порядок информирования граждан по вопросам предоставления и стоимости жилищных и коммунальных услуг;
6. ОМС активизировать работу с должниками по муниципальному жилищному фонду, инициировать формирование единых стандартов работы с должниками всех РСО с использованием данных централизованной муниципальной базы информационных ресурсов в ЖКХ, совместно с РСО организовать работу коллекторских агентств;
7. ОМС предусмотреть изменение размера платы за наем в муниципальном жилищном фонде при проведении капитальных ремонтов и других улучшений за счет бюджетных средств;
8. Управляющим организациям, ТСЖ совместно с собственниками разработать и осуществлять мероприятия по получению дополнительных доходов от использования общедомового имущества;
9. Управляющим организациям, ТСЖ, собственникам выявлять и устранять несанкционированные подключения к сетям инженерной инфраструктуры многоквартирных домов, нелегальное использование общедомового имущества или получение неоплачиваемых услуг.

Обеспечение платежной дисциплины становится основополагающим фактором, повышающим инвестиционную привлекательность отрасли.

В процессе перевода отрасли на рыночные принципы функционирования развитие инвестиционного направления приобретает первостепенное значение. Для привлечения **инвестиционных ресурсов** в отрасль необходима организация благоприятного инвестиционного климата в отрасли, построение понятных договорных и финансовых взаимоотношений с инвесторами, строящихся на принципах прозрачности финансового потока и гарантированности возврата вложенных средств.

¹ И.А. Башмаков. Показатель дисциплины платежей – интегральный параметр успеха российской реформы ЖКХ/Журнал «Новости теплоснабжения» № 5, 2005 г., www.nts.ru)

При наличии объективных ограничений на рост платежей в жилищно-коммунальной сфере источником возврата инвестиций становится не автоматический рост тарифов на величину «экономически обоснованной» надбавки, а реальный экономический эффект от экономии потребления ресурсов или повышение качества и комфортности проживания, адекватно оцениваемых потребителем в стоимостных показателях.

Задача «сохранения курицы, несущей золотые яйца» предполагает изменение политики решения проблем в жилищной сфере только за счет бюджетных средств, недостаток которых загоняет проблему в тупик. Сохранение жилищного фонда как постоянного потребителя жилищных и коммунальных услуг в долгосрочном периоде предполагает участие в обеспечении существования и развитии этого Потребителя за счет финансовых ресурсов нескольких источников.

На первом месте стоят средства собственников квартир и помещений в МКД. За рубежом собственниками помещений в целях формирования фондов для капитального ремонта и модернизации общего имущества в многоквартирном доме используются:

- средства, ежемесячно вносимые собственниками помещений в фонд ремонта, в размере, установленном общим собранием, а также целевые взносы собственников помещений для выполнения какого-то конкретного ремонта;
- бюджетные средства, предоставляемые в рамках различных целевых программ на проведение капитальных ремонтов жилищного фонда и внутридомового оборудования;
- заемные средства.

При этом следует еще раз подчеркнуть тот факт, что своевременное и качественное проведение текущих ремонтов удлинит сроки до проведения капитального ремонта, снижает затраты на его проведение в будущем.

Накопление средств собственников в фонде ремонта может быть экономически оправданным для выполнения текущих ремонтов и поэтапного (в течение ряда лет) проведения средних по размерам финансирования работ по капитальному ремонту.

На втором месте стоят инвестиции ресурсоснабжающих организаций, экономически заинтересованных в условиях ограничения роста тарифов в повышении эффективности основных производств (генерации), в снижении потерь при транспортировке, в повышении качества поставляемого ресурса. Существенным фактором, стимулирующим повышение эффективности, является ограниченность платежеспособности населения, а также возможное развитие альтернативности поставки ресурсов или оказания услуги.

Третьим, и перспективным источником инвестиций являются собственные или заемные средства поставщиков специализированного оборудования или услуг (работ), заинтересованных в получении гарантированного дохода от собственников и пользователей жилищного фонда в МКД за эксплуатацию произведенных улучшений (замена лифтов, оборудование стоянки, монтаж автоматизированной системы управления и учета поставляемых ресурсов – «умный дом» и т.п.).

Связующим звеном в ещё «неокрепшем» инвестиционном механизме жилищной отрасли должен стать муниципалитет, выступающий в двух ипостасях: собственника жилищного фонда и гаранта исполнения обязательств по проведению капитальных ремонтов, сформировавшихся в дореформенный период.

В переходный период формирования рыночных механизмов финансирования жилищно-коммунальной сферы на ОМС «падает» организационная задача обеспечения реализации следующих мероприятий:

1. Создание муниципального фонда софинансирования капитального ремонта и реконструкции (модернизации) многоквартирных домов;
2. Обеспечение доступа субъектов жилищной отрасли к долгосрочным кредитным ресурсам, привлекаемых для улучшения качества жилищного фонда;
3. Организация проведения аккредитации финансовых учреждений, осуществляющих аккумуляцию средств жителей МКД, предназначенных для капитальных ремонтов;
4. Разработка гарантийного механизма обеспечения возвратности средств инвесторов;
5. Разработка страховых механизмов минимизации рисков утраты имущества МКД, ответственности подрядчиков за проводимые работы.

Такая концентрация финансовых средств на принципах муниципально-частного партнерства позволит решать многочисленные проблемы как финансирования работ капитального характера, так и реализации проектов по реконструкции и модернизации; стимулировать эффективное использование домов и оборудования, замедлить темп их ветшания; обеспечить транспарентность расчетов всех участников.

Кроме этого, принимая в качестве объекта инвестирования МКД как имущественный комплекс с земельным участком и элементами благоустройства, целесообразно расширить сферу действия *муниципального фонда софинансирования капитального ремонта* не только на цели капитального ремонта, но и на реконструкцию, модернизацию, новое строительство и благоустройство, влияющие на безопасность, качество и комфортность проживания.

Таким образом, основными элементами финансового механизма в жилищной сфере являются: плательщики (потребители услуг) – бюджет - ТСЖ, УО – финансовые посредники (вычислительные центры, платежные агенты и расчетные центры, кредитные организации) – поставщики услуг и ресурсов. С учетом интересов каждого участника финансовых расчетов можно определить следующие основные направления совершенствования финансово-правовых механизмов в отрасли:

- прогнозирование уровня доходов населения и стабилизация доли расходов в семейном бюджете на услуги ЖКХ;
- повышение обоснованности изменения тарифов и нормативов потребления услуг, выставляемых счетов для оплаты;
- повышение доступности субсидий для социально незащищенных слоев населения;
- легализация всех потребителей жилищно-коммунальных услуг и повышение платежной дисциплины, совершенствование механизма работы с дебиторской задолженностью;
- обеспечение адресного перечисления жилищно-коммунальных платежей населения за счет механизма «расщепления»;
 - формирование механизма привлечения «длинных» и недорогих кредитных ресурсов, направленных на реализацию экономически эффективных проектов в МКД;
 - формирование механизма поддержки частных инвестиционных проектов в жилищной и коммунальной сфере;
 - укрепление финансовой дисциплины и развитие специализированных инструментов финансового контроля в ЖКХ;
 - создание и финансово-правовой режим публичных финансовых фондов;
 - развитие правовых механизмов бюджетных гарантий и бюджетного софинансирования частных инвестиций.

Результатом реализации этих направлений станет изменение структуры платежей населения в жилищно-коммунальной сфере в пользу капиталоемких затрат, а также стимулирование управляющих организаций к экономии при покупке ресурсов, а РСО – в повышении эффективности производства и транспортировки. Стабильная платежная дисциплина и механизм бюджетной поддержки позволит стимулировать привлечение частных инвестиций в жилищный сектор городской экономики.

7.5. Обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан и экономической доступности жилищно-коммунальных услуг населению

Переход на рыночные принципы организации жилищно-коммунальных отношений предполагает самое пристальное внимание социальной защите населения. Социальная политика должна быть направлена на обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан и граждан с ограниченными возможностями для обеспечения доступности жилищных и коммунальных услуг. В настоящее время, эта проблема решается недостаточно эффективно и, в основном, за счет бюджетов всех уровней. При этом на размер платежей населения оказывают влияние несколько ключевых факторов:

- стоимость услуг естественных монополистов - ресурсоснабжающих организаций;
- величина потерь ресурсов при транспортировке и из-за ненадлежащего состояния внутридомовых сетей и оборудования общего пользования;
- экономность ведения домашнего хозяйства, т.е. объем фактически потребленного ресурса;
- реальная платежеспособность потребителя с учетом «серых» доходов и бюджетных субсидий.

Таким образом, социальная защита малоимущих граждан - это комплексная задача, предполагающая участие в её решении всех заинтересованных сторон. Задача социальной политики должна состоять не только в компенсации части затрат, направленных на оплату усредненного «стандарта» жилищно-коммунальных услуг, но и в стимулировании всех участников процесса к повышению эффективности собственной деятельности.

В настоящий момент сложилась ситуация, когда основная нагрузка по социальной защите падает на бюджет, что приводит к перераспределению налоговых поступлений в пользу ресурсоснабжающих организаций в ущерб остальным субъектам жилищно-коммунальных отношений. Положительная динамика роста тарифов, износа жилищного фонда, нехватки средств на текущий и капитальный ремонт будет негативно влиять на платежеспособность населения в целом, и бюджета в частности.

Выход из ситуации заключается в изменении подходов к реализации социальной политики в жилищно-коммунальной сфере:

- (1). Ограничение роста стоимости коммунальных услуг, повышение эффективности действующего производства, развитие альтернативности поставки ресурсов и оказания коммунальных услуг, обоснованность повышения тарифов;
- (2). Стимулирование и поддержка, в том числе в виде субсидий, использования ресурсосберегающих технологий и экономного ведения домашних хозяйств, создание условий для ротации (обмена) жилищного фонда в интересах малоимущих и социально незащищенных слоев населения, повышение доступности жилья в соответствии с платежеспособностью населения;
- (3). Стимулирование к увеличению и легализации доходов населения, находящегося в трудоспособном возрасте.

В части бюджетных выплат, социальная эффективность субсидирования зависит от следующих факторов:

- максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;

- социальной нормы площади жилья;
- регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг;
- доступности субсидий с точки зрения оформления документов.

При этом в рамках сложившейся в городе Перми системы социальной поддержки за её границами оказываются любые дополнительные затраты населения, обусловленные плохим техническим состоянием сетей и жилищного фонда, а также бюджетные средства, направляемые на содержание жилищного фонда и элементов коммунального хозяйства, выпадающие из системы «рыночного» обслуживания.

Состояние системы социальной поддержки малообеспеченных слоев населения города Перми характеризуется следующими показателями с разбивкой по годам:

- структура получателей субсидий ЖКХ;
- динамика количества семей, получающих субсидии на оплату ЖКУ;
- динамика изменения размера субсидии на одну семью;
- динамика бюджетных ассигнований на меры социальной поддержки по оплате услуг ЖКХ.

На момент подготовки Концепции данная информация предоставлена не была.

Повышение эффективности системы социальной защиты жителей города Перми предполагает следующие мероприятия.

На региональном уровне:

- изменение регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг должно быть привязано к динамике платежеспособного спроса населения, а не к предельным лимитам роста тарифов на коммунальные услуги;
- определение приоритетов в индексации расходов на оплату жилищных и коммунальных услуг с учетом определяющей роли жилищного фонда;
- дифференциация стандартов стоимости ЖКУ не только по муниципальным образованиям, но и по группам МКД в рамках города Перми в зависимости от года постройки и технического состояния;
- выделение в структуре жилищного фонда объектов, реальный износ которых превышает 60% и затраты на содержание которого значительно превышают платежи населения для их «точечного субсидирования» до момента проведения капитального ремонта или расселения;
- введение обоснованной дифференциации стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в зависимости от уровня доходов и состава жильцов, внесение изменений в систему критериев доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса и ресурсоснабжающих организаций, платы за коммунальные услуги¹;
- повышение уровня доступности получения льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг, в том числе с использованием электронного документооборота и электронных платежей;
- проведение аудита и экспертизы экономической обоснованности затрат организаций жилищно-коммунального комплекса, включаемых в тариф.

На муниципальном уровне:

- совершенствование механизма работы с неплательщиками по взысканию долгов по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- разработка механизма адресного субсидирования за счет бюджетных средств дополнительных затрат на разовые мероприятия, направленные на повышение энергоэффективности жилищного фонда и продление срока его службы;
- создание единой информационной базы в системе предоставления субсидий на оплату ЖКУ;
- утверждение для расчета субсидий отличных от установленных региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии, выплата которых осуществляется за счет средств местного бюджета;
- в соответствии с действующим законодательством внесение изменений в систему критериев доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса и ресурсоснабжающих организаций, платы за коммунальные услуги.

В городе Перми действующий механизм предоставления мер социальной поддержки гражданам определяется ст. 159 Жилищного кодекса РФ, постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» и законом Пермского края от 07.05.2007 № 34-ПК. Стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи установлен в размере 22%, кроме того отдельным категориям граждан в 2008-2012 годах стандарт максимально допустимой

¹ См. Опыт Ханты-Мансийского АО <http://www.admhmao.ru/socium/gkh/econom.htm>

доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи снижен до 18% . Субсидии предоставляются гражданам с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей сроком на 6 месяцев.

При этом, как показывает зарубежный опыт развитых стран, такой удельный вес расходов на жилищно-коммунальные услуги является завышенным, а их структура далека от идеальной. В силу этого, существующий механизм предоставления субсидий и сам размер предоставляемой субсидии не обеспечивает полной компенсации фактически произведенных гражданином расходов на оплату ЖКУ, и, кроме того, предполагает большой перечень документов, необходимых для получения субсидий.

Учитывая социальную важность жилищной сферы следует особое внимание уделить текущему мониторингу и анализу динамики совокупных затрат бюджетов всех уровней на социальную защиту населения, включая субсидии на капитальный ремонт и установку счетчиков, количество семей, получивших субсидии в городе Перми, и их суммы. Эти показатели являются важным индикатором социального климата в городе и их динамика может свидетельствовать либо о позитивных изменениях в платежеспособности населения, либо, что более вероятно, о снижении доступности и привлекательности (незначительности по сравнению с затратами) субсидий для социально незащищенных жителей. Это делает необходимым любые мероприятия в сфере ЖКХ, связанных с изменением размера платежей населения, «привязывать» к прогнозу платежеспособности населения и потенциальным дополнительным затратам бюджета на социальные выплаты и субсидии.

7.6. Инвестиционная политика в жилищной сфере, капитализация жилищного фонда

Анализ соотношения все более возрастающих потребностей в объемах финансирования и возможностей бюджетов предполагают разработку новых механизмов и инструментов инвестирования в жилищную сферу.

Причиной неудовлетворительных жилищных условий, а также монотонности (невыразительности) жилищного фонда, его низкого качества в смысле технического и санитарного состояния, комфорта, безопасности, энергоэффективности и эстетики, являются в первую очередь недостаточные инвестиции в реконструкцию, ремонт и обслуживание жилья как со стороны государственного сектора, так и со стороны собственников (физических лиц), проживающих в существующем жилищном фонде, а также предприятий - поставщиков ресурсов и услуг в жилищном секторе.

В свою очередь, на объем возможных инвестиций влияют несколько существенных факторов.

Так, со стороны собственников жилья на инвестиции в улучшение жилищных условий влияют как нежелание, так и отсутствие возможностей инвестировать средства. Нежелание диктуется общим отношением населения к жилищным реформам: они воспринимаются как увеличение расходов без осязаемой отдачи в решении проблем комфортности проживания, перенаселения, низкого качества обслуживания и ремонта.

Кроме этого, жители не считают эту проблему «своей», так как собственники жилья (вполне правомерно) полагают, что ответственность за нынешнее плачевное состояние жилья из-за недостаточного обслуживания и ремонта до приватизации должен (частично) взять на себя государственный сектор. И так как население считает, что, в конце концов, в случае его бездействия жилищные проблемы решит муниципалитет, у него нет стимула для активных действий и нет ощущения необходимости безотлагательного решения этой проблемы.

Острота проблемы усугубляется еще и неспособностью собственников принимать взвешенные коллегиальные решения об инвестициях в силу недостаточного уровня самоорганизации, знаний и опыта управления и эксплуатации своей собственности. Немаловажным тормозящим фактором является низкая платежеспособность части жителей МКД, относящихся к малоимущим, но являющихся собственниками жилья, непонимание необходимости заказа на профессиональное управление МКД усугубляет отсутствие доступа к финансированию капитальных затрат.

Бюджетные вложения в ремонт и модернизацию жилищного фонда сдерживает как недостаток средств по сравнению с потребностями, связанными с многолетним недофинансированием его содержания, так и нормативно-правовые ограничения расходования бюджетных средств на содержание частной собственности.

Инвестиции частного сектора ограничиваются отсутствием гарантий возвратности. Интерес же естественных монополий тесно связан с принципом «чем хуже» состояние жилищного фонда, «тем лучше» идет сбыт поставляемых ресурсов.

Усугубляет ситуацию отсутствие механизма возврата инвестиций за счет снижения расходов на содержание жилья и оплату коммунальных услуг.

В то же время опыт показывает, что финансирование капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилья только за счет бюджетных средств в долгосрочной перспективе являются неэффективными и не способствуют устойчивому развитию отрасли. Хотя признанная государством ответственность за неудовлетворительное состояние жилья вследствие недоремонта до приватизации и сложность и масштабность требуемых вложений в ремонт и реконструкцию жилья требуют от государственного сектора неотложных действий, нельзя допустить, чтобы программа реконструкции жилья стала лишь очередной одноразовой бюджетной инъекцией. Любые действия, не ведущие к устойчивым, независимым, экономически обоснованным, систематическим и сбалансированным решениям, рискуют превратиться в дорогостоящее и неэффективное занятие.

Таким образом, одной из основных целей жилищной политики должно стать привлечение средств населения, кредитных средств и внебюджетных инвестиций для модернизации и развития жилищно-коммунального комплекса при

снижении доли бюджетного финансирования. Формирование инвестиционной привлекательности отрасли жилищного хозяйства, при этом, является сложным многоэлементным процессом, включающем административные, технические, технологические, институциональные, финансовые, организационные и социальные решения.

Инструменты повышения инвестиционной привлекательности жилищной сферы для частных капитальных вложений включают в себя:

- обеспечение окупаемости инвестиций за счет совершенствования тарифного регулирования и целевого использования платежей за предоставляемые услуги, создания условий для внедрения энерго- и ресурсосберегающих технологий;

- обеспечение стабильности платежей (денежного потока);

- разработку механизма привлечения долгосрочных кредитных ресурсов,

- обеспечение (гарантии) возвратности и минимизации затрат на обслуживание долга;

- создание условий для снижения рисков коммерческих банков при кредитовании модернизации и реконструкции жилья;

- создание условий для формирования населением необходимых накоплений/ фондов для ремонта и реконструкции.

Формирование инвестиционных программ предполагает предварительное детальное обследование технического состояния зданий и составление энергетического паспорта МКД, финансирование которых бюджет может взять на себя. На основании полученных данных формируется база данных с классификацией жилищного фонда по типам, возрасту, износу, объему работ по ремонту и модернизации.

Техническая инвентаризация должна дать возможность определить «точку отсечения» по тем МКД, капитальный ремонт которых с экономической точки зрения нецелесообразен. Соответственно, такие дома переходят из программы капитальных ремонтов и модернизации в программы расселения ветхого и аварийного жилья.

Для менее изношенных зданий целесообразно разбить жилищный фонд и требуемые меры по его ремонту на категории по шкале от планового обслуживания и косметического ремонта до полной реконструкции:

1. Нормальный режим технического обслуживания и текущего ремонта (Текущий и косметический ремонт): этот тип инвестиций включает обычный перечень работ по текущему и косметическому ремонту, например, покраске, ремонту небольшого оборудования, и т.д. Так как такие работы проводятся регулярно, их можно спланировать заранее.

2. Усиленный режим технического обслуживания (капремонт):

Каждый раз по истечении 25 лет необходимо проводить более масштабный и серьезный ремонт. Сюда входит, к примеру, обновление частей здания, например, замена столярки, стояков и т.д.

3. Режим реконструкции (программа реконструкции): По истечении 35 лет замене подлежат другие части здания, например, кровля, элементы фасада, лифты и прочее дорогостоящее оборудование, и т.д.

4. Программа сноса и вторичной застройки (Снос): в данном сценарии здания старше 45 лет подлежат сносу и вторичной застройке на освобожденной территории.

Инвестиции можно выразить в процентах от стоимости строительства такого же нового здания. В случае замены старого здания новым необходимо учитывать и затраты на снос здания.

По экспертным расчетам, по истечении первых 10-15 лет предполагаемые необходимые затраты на ремонт составляют приблизительно 10% от стоимости строительства нового здания. По истечении 20-25 лет требуются инвестиции в размере 25%, через 30-35 лет они достигают 50%. По истечении 45 лет при решении о вложении средств обязательно встает выбор наиболее целесообразного варианта – реконструкция или снос и новое строительство (замена здания). Реконструкция может привести к большим затратам и дать меньший результат с точки зрения (при)роста стоимости здания.

В соответствии со структурой жилищного фонда формируется и структура инвестиционной программы, график её реализации, а также источники её финансирования:

I группа зданий. МКД, построенные меньше 15 лет назад: не требуют бюджетных инвестиций, основной источник финансирования текущего и капитального ремонта – накопленные средства жителей.

II группа зданий. МКД, прослужившие 15 лет и более: необходимы вложения в размере 10% от стоимости (нового) строительства, нормальный режим технического обслуживания (текущий и косметический ремонт). За год программа охватывает 10% жилфонда этой категории.

Учитывая еще достаточный временной резерв до капремонта, накопление средств собственниками возможно, но затруднено накопившимся недоремонтом и отставанием в создании необходимых резервов. Участие бюджета возможно в форме одноразовой компенсации части стоимости капитального ремонта или другие формы финансовой поддержки (субсидии на покрытие процентных ставок по привлекаемым кредитам, обеспечение под заемные средства и т.п.).

III группа зданий. МКД, прослужившие 25 лет: необходимы вложения в размере 25% от стоимости (нового) строительства, усиленный режим технического обслуживания (капитальный ремонт). За год программа должна охватывать не менее 10% жилищного фонда этой категории.

IV группа зданий. МКД, прослужившие 35 лет: необходимы вложения в размере 50% от стоимости (нового) строительства, режим реконструкции (программа реконструкции). За год программа охватывает 10% жилфонда этой категории.

Собственники жилья этой категории практически не имеют запаса времени для накопления с нормальной скоростью достаточных резервов для капремонта и реконструкции, которая понадобится уже в ближайшее время. Это предполагает участие средств бюджета для компенсации стоимости накопившегося недоремонта и недостающих резервов. При этом недостающие резервы могут быть замещены долгосрочными коммерческими кредитами или бюджетными ссудами. Реальным инструментом государственно-частного партнерства в жилищной сфере может стать Фонд капитальных ремонтов, создаваемый за счет бюджетных средств и осуществляющий софинансирование программ на возвратной основе.

В группа зданий. МКД, прослужившие 45 лет и более: большей частью это ветхое жилье, которое подлежит сносу. Необходимые инвестиции составляют в таком случае 100% стоимости нового строительства плюс затраты на снос. Такие дома попадают под программу реконструкции застроенных территорий и не предполагают использования бюджетных средств, за исключением Программ строительства муниципальных «доходных» домов (домов коммерческого найма)¹.

Концептуально важным при формировании программ капитальных ремонтов становится принцип комплексного подхода к определению объектов инвестирования исходя из того, что МКД – это имущественный комплекс, включающий в себя земельный участок и элементы благоустройства. Это означает, что целесообразно в перечень работ по капитальному ремонту включать затраты на реконструкцию как самого жилого здания, так и элементов коммунальной и дорожной инфраструктуры, а также благоустройства.

На основе оценочной информации о количестве жилья по годам постройки, по микрорайонам, о техническом состоянии формируется инвестиционная программа с участием бюджета по районам. Расчеты указывают необходимые инвестиции по вышеуказанным категориям зданий и работ, и по годам (без учета нового строительства).

Чтобы программа была практически выполнима и эффективна, при планировании необходимо учитывать следующие аспекты:

- финансовую осуществимость: общий объем инвестиций должен быть реальным;
- ограничения доступных строительных и сетевых мощностей;
- ограничения, налагаемые платежеспособностью и степенью содействия местных жителей программе реконструкции;
- приоритетность / срочность выполнения ремонта;
- прочие социально-экономические факторы.

Результатом реализации комплекса инвестиционных программ станет отработка механизмов их финансирования за счет средств собственников жилья, продления сроков функционирования жилищного фонда, повышение его качества, формирование идеологии ценности жилья как объекта капитализации средств населения. Очевидно, что жилье представляет собой значительную ценность, поэтому инвестиции в улучшение жилья, т.е. модернизацию и ремонт жилья, энергоэффективность и качественное обслуживание, реконструкцию и развитие (вторичной) застройки, должны рассматриваться с точки зрения добавления стоимости, а не как «невозместимые издержки».

7.7. Обеспечение безопасности проживания в жилищном фонде (ГО и ЧС)

Исходя из понимания жилищного фонда как имущественного комплекса, обеспечивающего комфортное и безопасное проживание, можно выделить несколько специфических блоков, направленных на ликвидацию или минимизацию соответствующих рисков и угроз:

- Техническая безопасность эксплуатационных характеристик зданий и сооружений;
- Техническая безопасность эксплуатации коммунальных сетей и использования ресурсов;
- Личная безопасность;
- Сохранность личного и общедомового имущества;
- Противопожарная безопасность;
- Санитарно-эпидемиологическая безопасность.

Сегодня нельзя утверждать, что существуют какие-либо общие правила, нормативы или рекомендации по оснащению системами безопасности жилых домов. Связано это с совершенно объективными причинами. Во-первых, до недавнего времени все дома находились в муниципальной собственности, следовательно, возникал межведомственный конфликт – за домами должен следить жилищный комитет, а за общественной безопасностью – милиция.

Во-вторых, государство всегда считало, что «**безопасность** жильцов – дело самих жильцов», и ограничивалось исключительно пропагандой.²

В городе Перми отсутствует системный документ, регламентирующий весь необходимый комплекс мероприятий по обеспечению безопасного проживания в жилищном фонде как особом объекте управления. В то же время,

¹ См. Политика в сфере жилищного фонда города Сургута. Окончательный отчет. Выполнено: Югра Консалтинг AdvanCEE ECORYS Research & Consulting. Сургут, 30 марта 2010 г.

² Проблемы безопасности жилого фонда. Журнал Технологии защиты № 5 2007 Адрес статьи: <http://polyset.ru/article/st580.php>

элементы системы безопасности затрагиваются в Концепции управления безопасностью в администрации города, утвержденной Постановлением администрации города Перми от 24.11.2008 № 1102.

Укрупнено из Концепции управления безопасностью можно выделить следующие потенциальные угрозы, характерные для жилищного фонда города Перми и его жителей:

1. Криминальные угрозы,
2. Угрозы в сфере жилищно-коммунального хозяйства,
3. Угрозы пожарной безопасности,
4. Техногенные угрозы,
5. Угрозы санитарно-эпидемиологического характера,
6. Социальные угрозы,
7. Информационные угрозы.

1. Криминальные угрозы

К основным криминальным угрозам в жилищном фонде относятся:

- преступления против личности;
- преступления против собственности.

Основными предпосылками, усугубляющими рост криминальных угроз, являются:

- отрицательная динамика случаев пьянства и алкоголизма, наркомании;
- рост преступлений в общественных местах;
- наличие значительного количества людей группы риска, ведущих асоциальный образ жизни, освободившихся из мест заключения, не имеющих постоянных доходов, а также неоднократно нарушивших закон;
- низкий уровень жизни значительной части населения,
- недостаточная эффективность профилактической работы участковых инспекторов.

2. Угрозы в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

К основным угрозам коммунально-бытового и жилищного характера относятся:

- опережающий износ жилищного фонда и, как следствие, рост количества непригодного для проживания и аварийного жилья;
- возможный рост количества аварий на коммунальных сетях;
- опережающий темп роста затрат населения на ЖКУ по сравнению с темпами роста совокупных доходов домохозяйств, что приводит к росту неплатежеспособности и как следствие, снижение уровня доступности оказания коммунально-бытовых услуг населению.

Основными предпосылками, усугубляющими возникновение угрозы аварий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, являются:

- хронический недоремонт многоквартирных домов;
- высокий уровень износа сетей коммунального водоснабжения и канализации, теплоснабжения;
- значительное количество домов, нуждающихся в капитальном ремонте;
- нехватка мощностей коммунальных сетей в отдельных районах города.

3. Угрозы пожарной безопасности.

К основным угрозам пожарной безопасности относятся:

- отсутствие развитой сети централизованного противопожарного водоснабжения, особенно в зонах низкоплотной застройки;
- старение и приход в негодность противопожарной инфраструктуры, демонтаж силами жильцов оборудования для эвакуации;
- невозможность прибытия пожарных подразделений к месту пожара в течение установленного нормативного времени вследствие недостаточного количества пожарных депо;
- проблемы с беспрепятственным проездом пожарной и специальной техники к месту вызова;
- высокая вероятность аварий, связанных со взрывом бытового газа;
- массовое строительство высотных домов без развития соответствующей противопожарной инфраструктуры.

Основными предпосылками, усугубляющими возникновение угроз пожарной безопасности, являются:

- износ или несоответствие электрической проводки в МКД реальным объемам потребляемых мощностей;
- нарушение требований пожарной безопасности при проведении хозяйственных и ремонтных работ;
- неосторожное обращение населения с бытовыми газовыми приборами и открытым огнем в быту.

4. Техногенные угрозы

К основным техногенным угрозам относятся:

- нарушение несущих конструктивных элементов, риск обрушение зданий и сооружений в связи с их ветхостью или ошибками, допущенными при проектировании, строительстве, эксплуатации;
- полное или частичное обрушение зданий и сооружений под влиянием активизировавшихся геологических процессов: оползней, просадок, подтопления, суффозии или в результате ухудшения свойств грунтов и потери их несущей способности.

Основными предпосылками, усугубляющими возникновение техногенных угроз, являются:

- старение основных производственных фондов, жилых зданий и сооружений;
- отсутствие надлежащего контроля за реконструкцией и перепланировкой помещений в МКД;
- нарушение требований правил эксплуатации зданий и сооружений;
- ошибки при проектировании и строительстве зданий и сооружений.

5. Угрозы санитарно-эпидемиологического характера.

К основным санитарно-эпидемиологическим угрозам относятся:

- нарушение требований санитарной обработки мест сбора твердых бытовых отходов и мест общего пользования;
- отсутствие селективного сбора химически опасных отходов жизнедеятельности населения.

Основными предпосылками, усугубляющими возникновение угроз санитарно-эпидемиологического характера, являются:

- неэффективное выполнение управляющими организациями требований санитарно-эпидемиологического законодательства;
- рост доли социально неблагополучного контингента населения;
- неудовлетворительные жилищно-бытовые условия жизни части населения;
- рост количества насекомых и животных, являющихся потенциальными переносчиками опасных инфекционных заболеваний или представляющих другие угрозы для населения.

6. Социальные угрозы

К основным социальным угрозам относятся:

- наличие лиц без постоянного источника дохода, сокращение численности трудоспособного населения;
- увеличение дифференциации между различными слоями населения по уровню материальной обеспеченности;
- объем неплатежей за жилищные и коммунальные услуги;
- рост противоречий интересов представителей разных социальных групп, представленных в одном МКД.

Основными предпосылками, усугубляющими возникновение социальных угроз, являются:

- неоднородность проживающих в одном МКД, смешанность форм собственности;
- недостаточность бюджетных субсидий для компенсации реальных затрат на оплату жилищных и коммунальных услуг социально незащищенных слоев населения;
- значительный рост цен на коммунальные услуги;
- отсутствие механизма финансирования капитальных ремонтов жилищного фонда, инженерных сетей и оборудования с учетом дифференциации платежеспособности населения.

7. Информационные угрозы.

К основным информационным угрозам относятся:

- отсутствие актуальных баз данных и аналитических информационных систем коллективного использования о состоянии дел в жилищной сфере;
- разобщенность информационных баз управляющих компаний, РСО и организаций, обеспечивающих безопасность проживания в жилищном фонде;
- возможность уничтожения или повреждения технических и программных средств систем обработки информации, телекоммуникации и связи.

Основными предпосылками, усугубляющими возникновение информационных угроз, являются:

- незаконный оборот краденными базами данных;
- использование информации в корыстных целях.

Многообразие рисков и угроз проживания в жилищном фонде города Перми предполагает **формирование организационного и информационного обеспечения безопасности** во взаимодействии со всеми профессионально ориентированными на это структурами и организациями. При этом, для более эффективной работы по предотвращению чрезвычайных и аварийных ситуаций должен быть обеспечен мониторинг, анализ и прогнозирование ситуации в сфере безопасности проживания в жилищном фонде по каждому виду угроз.

С целью эффективной реализации полномочий администрации города Перми по обеспечению комфортного и безопасного проживания населения в жилищном фонде города целесообразно определить один межотраслевой функци-

ональный орган администрации города Перми, осуществляющий координацию всех остальных участников процесса предупреждения и ликвидации чрезвычайных и аварийных ситуаций в жилищном фонде. При этом, в структуре функционального органа, отвечающего за реализацию полномочий муниципалитета в жилищно-коммунальной сфере, должно быть предусмотрено **структурное подразделение** (специалист), **отвечающее за мониторинг текущей ситуации в сфере безопасности проживания в жилищном фонде**, включающий контроль текущих показателей безопасности по всем ключевым группам угроз, и взаимодействующее с межотраслевым функциональным органом администрации города.

Уже сегодня у администрации города Перми есть наработки оперативного управления гражданской защитой города. Для организации мониторинга и оперативного реагирования на возникающие аварийные и чрезвычайные ситуации в организациях, отвечающих за обеспечение безопасности в городе Перми, созданы круглосуточные дежурно-диспетчерские службы (03, 112, 057 и др.).

С целью информационного объединения всех дежурно-диспетчерских служб, задействованных в сфере безопасности города, создана Единая дежурно-диспетчерская служба. На информационный центр Единой дежурно-диспетчерской службы возложены следующие задачи:

- мониторинг текущей ситуации в сфере безопасности в городе Перми;
- ведение единой базы чрезвычайных ситуаций и чрезвычайных происшествий, произошедших в городе Перми;
- анализ содержимого базы данных с целью определения текущих значений и тенденций изменения показателей безопасности;
- координация действий дежурно-диспетчерских служб в процессе ликвидации чрезвычайных ситуаций и чрезвычайных происшествий;
- организация взаимодействия дежурно-диспетчерских служб с постоянно-действующей Комиссией по чрезвычайным ситуациям и обеспечению пожарной безопасности города Перми в процессе ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций;
- информационная поддержка работы Комиссии и оперативных групп участников Единой дежурно-диспетчерской службы;
- отслеживание и регистрация исполнения мероприятий по ликвидации чрезвычайных ситуаций и чрезвычайных происшествий.

Таким образом, администрация города Перми уже имеет институциональную и организационную основу для формирования на её базе системы безопасности жилищного фонда города как составной части единой муниципальной базы информационных ресурсов. Создание такой информационной базы возможно в рамках долгосрочной целевой программы, направленной на решение комплекса задач, в том числе на повышение общественной безопасности в жилищном секторе, предупреждение чрезвычайных ситуаций и улучшение качества жизни населения города Перми.

Создание муниципального центра мониторинга безопасности в жилищном фонде на базе единой муниципальной базы информационных ресурсов (ЕМБИР), интегрирующей локальные программные продукты, применяемые для автоматизации процессов управления безопасностью в различных организациях и ведомствах города, позволит создать единую базу данных, хранящую информацию о чрезвычайных ситуациях и чрезвычайных происшествиях, и использовать ее в целях анализа, прогнозирования и поддержки принятия управленческих решений главой администрации города Перми.

Уже сегодня заложены основы муниципального центра мониторинга безопасности, который структурно создается на базе Единой дежурно-диспетчерской службы города Перми и включает информационный центр и аналитический сектор. Для повышения эффективности деятельности ИС ЕДДС необходимо обеспечить реальное функционирование аналитического подразделения, обеспечивающего проведение анализа собранной информации, подготовку отчетных, аналитических и прогнозных материалов с соответствующими рекомендациями и их предоставление в согласованном формате уполномоченным лицам администрации города Перми в разрезе рисков, включенных в мониторинг.

Информационная база должна быть наглядна и иметь возможность отображения на карте города.

Наряду с необходимостью формирования единой информационной базы данных, интегрирующей системы мониторинга, прогнозирования и оповещения серьезной проблемой обеспечения безопасности жилищного фонда является создание **системы ресурсного обеспечения ликвидации аварий и чрезвычайных ситуаций** в кратчайшие сроки с минимальными затратами.

Проблема заключается в том, что аварии на сетях обладают мультипликативным эффектом, когда вовремя не ликвидированная авария на одних сетях может вызвать аварийную ситуацию на смежных сетях другого оператора коммунального комплекса, причем как на стадии транспортировки, так и генерации.

В то же время, децентрализация системы управления коммунальной инфраструктурой, оптимизация накладных затрат, узкая специализация ресурсоснабжающих организаций привела к деградации резервной системы, обеспечивающей оперативную ликвидацию чрезвычайных ситуаций за счет использования «мобилизационных мощностей», включающих материально-технические, кадровые и финансовые ресурсы, находящиеся «в резерве главного командования».

Функция формирования такого резерва является неотъемлемым полномочием муниципального образования как административного центра ответственности системы управления ликвидацией аварийных и чрезвычайных ситуаций на

территории города Перми. В этом плане на администрацию города Перми ложится задача составления рейтинга рисков, их оценка и расчет необходимых резервов для их минимизации. Резервы должны формироваться с учетом имеющихся мощностей (ресурсов) ресурсоснабжающих, управляющих и подрядных организаций, предназначенных для ликвидации аварийных ситуаций на объектах, находящихся в их эксплуатации. Основными нормативными документами, регламентирующими формирования соответствующих резервов являются Федеральный закон РФ № 68-ФЗ от 21.12.1994 г. «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и Постановление Правительства РФ от 10 ноября 1996 г. N 1340 «О порядке создания и использования резервов материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Дефицит резервных мощностей должен закрываться за счет бюджетных средств, направляемых на формирование необходимых резервов материалов и оборудования, финансовых средств с упрощенным механизмом использования, кадров. Базой формирования таких резервов могут быть как специализированные муниципальные предприятия или учреждения, так и соответствующие коммерческие организации.

Таким образом, система безопасности жилищного фонда является много уровневой системой с жесткой иерархией, включающей:

- резервы Управляющей организации,
- резервы ресурсоснабжающей и/или подрядной организации (организации, привлекаемой к ликвидации аварийных и чрезвычайных ситуаций);
- резервы муниципального образования;
- краевые резервы.

Государственный контроль за безопасностью эксплуатации и сохранностью жилищного фонда должен осуществляться государственной жилищной инспекцией. В то же время, под контроль государственных органов подпадают не все риски, являющиеся составной частью безопасности жилищного фонда. Поэтому открытым остается вопрос о том, кто и что должен контролировать, регулировать и создавать условия для реализации. Данную проблему можно разделить на три части:

- оснащение объекта техническими средствами (1),
- организация службы реагирования на возникающие чрезвычайные ситуации (2),
- организация финансовой защиты, в том числе страхование объекта (3).

(1). В условиях отсутствия единого нормативного документа по обеспечению технической безопасности объектов жилищного фонда, которые вполне обоснованно можно отнести к так называемым интеллектуальным, содержащим технику слаботоковых и инженерных сетей, объединенных в единую кабельную систему, специалисты рекомендуют при создании систем охраны и безопасности руководствоваться требованиями ГОСТ Р 22.1.12-05 «Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений» и Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004.

Можно считать целесообразным разработку единых рекомендаций по поэтапному созданию систем безопасности на объектах жилищного фонда города Перми. Их можно разделить на три уровня: обязательный, рекомендуемый и желательный.

В обязательный должны входить только те системы, без которых безопасное проживание в доме невозможно: средства противопожарной и аварийной сигнализации, оповещения, дымоудаления и т. п.

К **рекомендуемым** относится тот минимальный набор средств, который помогал бы жильцам сохранять в безопасности свое общее имущество и обеспечивать собственную безопасность на придомовой территории и в подъездах дома. К таким средствам относятся средства охранной сигнализации, ограничения доступа и телевизионного наблюдения.

К **желательным** можно отнести средства, необходимые для комфортного проживания в доме, – оборудование пульта консьержа или управляющей компании, средства мониторинга состояния систем инженерии и т.п.

Введение подобных рекомендаций позволило бы:

- разработать единый технический подход к оснащению объектов;
- определить основные требования, предъявляемые к подобного рода системам, и определить ответственных;
- оптимизировать затраты по реализации проекта со стороны жителей и муниципального образования.

(2). Совершенствование механизма оперативного реагирования на произошедшее чрезвычайное событие или страхового случая. Выполнение простых дополнительных функций по мониторингу не только охранной, но аварийной и пожарной сигнализации может стать существенным расширением сферы услуг для охранных компаний, имеющих мобильные охранные группы.

«Тревожные кнопки» и системы локального видеонаблюдения, выведенные на пульта ЧОП или диспетчерских служб могли бы повысить эффективность обеспечения безопасности жителей города.

(3). Финансовая защита предполагает формирование резервных фондов как в денежной, так и в натуральной форме для ликвидации аварийных ситуаций в МКД.

Страхование объекта жилого фонда является инструментом создания финансовой защиты от непредвиденных событий, результатом которых обычно является причинение ущерба имуществу собственников квартир,

общему имуществу дома и причинение вреда жизни (здоровью) третьих лиц. Страхование гражданской ответственности за нанесение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при эксплуатации оборудования, относящегося к категории опасных производственных объектов, такого как лифтовое оборудование и стационарные объекты газопотребления, является обязательным при их регистрации в Ростехнадзоре. И здесь нельзя не обратить внимания на то, что для целей страхования чрезвычайно важным фактором, влияющим на степень риска, является защищенность объекта противопожарными и охранными мероприятиями. Если объект оснащен системами доступа и контроля, тарифы по страхованию могут быть существенно ниже базовых. Кроме этого, часть страховых взносов может быть направлена на финансирование предупредительных мероприятий, направленных на предотвращение аварийных ситуаций.

Таким образом, проблема обеспечения безопасного проживания населения в жилищном фонде города Перми является многоуровневой и многоотраслевой, требующей своего решения на основе координирующей и регулирующей роли муниципального образования. Следует отметить, что основной проблемой в этой сфере является хроническое недофинансирование уже принятых программ и мероприятий. Соответственно, разработка и принятие любой целевой программы или плана мероприятий по повышению безопасности проживания в жилищном фонде города Перми должна сопровождаться определением источников финансирования, включая средства населения, страховых компаний и организаций коммунального комплекса.

Интересен опыт обеспечения безопасных условий проживания собственников МКД, организованных ОАО «ПЗСП» в районах комплексной застройки («Тревожная кнопка», видеонаблюдение, патрулирование, телефон «доверия»).

7.8. Операционно-информационное обеспечение отрасли

7.8.1. Информационная система состояния жилищного фонда как основа планирования развития жилищной сферы. Информационное обеспечение деятельности субъектов жилищных отношений.

Как уже было отмечено, жилищное и обслуживающее его коммунальное хозяйство является одной из основных сфер экономики, оказывающей существенное влияние на все стороны жизнедеятельности общества. В настоящее время эта сфера жизнедеятельности общества находится в кризисном состоянии, исторически обусловленном рядом обстоятельств: неэффективной системой управления, высокими затратами, связанными с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды, хроническими неплатежами.

Муниципальное управление жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) имеет крайне низкую эффективность, основанную на бумажных технологиях хранения и анализа информации, а отсутствие достоверной и актуальной информации не позволяет реализовывать на практике **основные принципы программно-целевого подхода к управлению**. Можно констатировать отсутствие эффективно функционирующей системы информационного обеспечения управления жилищным фондом и обеспечивающим его коммунальным хозяйством, которая могла бы способствовать процессу успешного реформирования жилищно-коммунального хозяйства и переходу его в качественно новое состояние.

Сегодня **жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК)** при всей своей социальной значимости представляет собой технически сложное хозяйство, которое требует новых разработок и новых технологий не только в производстве и поставке ресурсов и услуг, но и внедрения инновационных, «умных» он-лайн технологий в саму сферу управления ЖКХ, что позволяет сделать этот процесс максимально удобным, эффективным и прозрачным.

Сложность структуры жилищно-коммунального комплекса предполагает многоуровневость и иерархичность обслуживающей его организационно-информационной системы, для организации и внедрения которой необходимо:

- автоматизация бухгалтерской и отчетной работы в сфере ЖКХ;
- автоматизация управленческой деятельности ТСЖ и УО (учет сведений и состояния счетов каждой квартиры; учет производящихся начислений и их оплаты; создание квитанций для оплаты, заполнение их для каждого лицевого счета);

- ведение электронной базы данных о жилищном фонде и жителях (нанимателях и собственниках), о потреблении энергоресурсов, оперативной информации о текущем состоянии объектов ЖКХ, инженерных коммуникаций в разрезе каждого дома и объекта и т.п.

Успешно решать эту проблему можно только на базе передовых информационных технологий. На сегодняшний день уже идет активная автоматизация отдельных направлений деятельности ЖКХ:

- начисления и учета сбора коммунальных платежей населения, как по отдельным, так и по всем видам услуг в рамках региона, района, города;
- учета инвестиций в строящиеся жилые здания и иные сооружения;
- сбора и обработки телеметрической информации, а также мониторинга показателей функционирования городской инфраструктуры;
- бухгалтерского учета предприятий, ТСЖ и др.

Сегодня необходимо начинать автоматизацию органов управления муниципальных образований посредством создания **единого информационного пространства управления жилищно-коммунальным комплексом**.

Состав автоматизированной системы управления ЖКК укрупнено должен включать следующие элементы:

1. Отраслевая (ведомственная) система сбора статистической информации с различных систем ЖКХ и передача в едином формате в единую муниципальную базу информационных ресурсов (ЕМБИР);

2. Программно-аппаратный комплекс, обеспечивающий формирование единого информационного пространства, муниципальных и региональных служб, организаций жилищно-коммунального комплекса и потребителей жилищно-коммунальных услуг, а также автоматизацию технологических процессов субъектов ЖКХ по предоставлению жилищных и коммунальных услуг;

3. Автоматизированная система коммерческого учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, обеспечивающая автоматизированный сбор и передачу показаний приборов учета и позволяющая фиксировать информацию за любые периоды времени;

4. Системы для аналитической обработки и формирования статистических и отчетных данных по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, мониторинг и прогноз баланса энергоресурсов, анализ эффективности реализуемых организациями жилищно-коммунального комплекса инвестиционных и производственных программ;

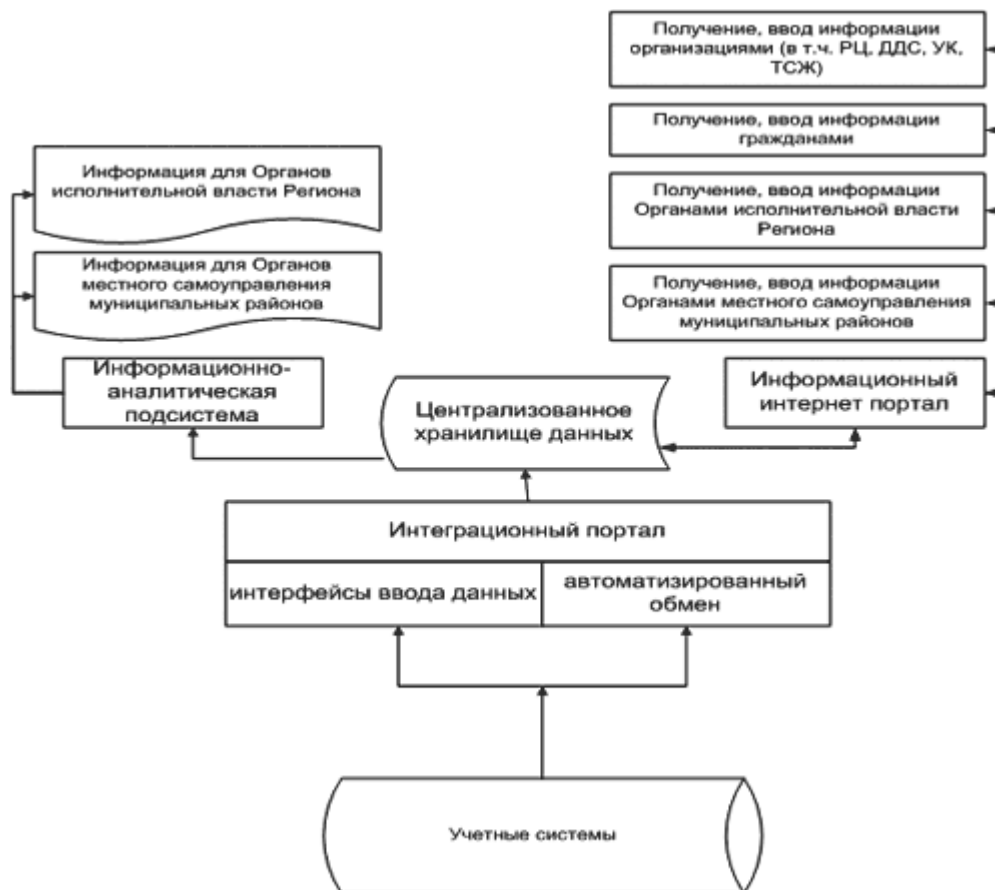
5. Центр информирования потребителей и Интернет-портал, обеспечивающие информационно-справочное обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг, повышение прозрачности реализуемой тарифной политики, публичный контроль исполнения действующих нормативно-правовых актов и регламентов, мониторинг общественного мнения.

По сути, *автоматизированная система управления ЖКХ* - это совокупность технических и программных средств (ПК, средств связи, устройств отображения информации, передачи данных и т.д.) и организационных комплексов, обеспечивающая рациональное управление сложными системами ЖКХ.

Внедрение информационных технологий позволит создать *качественно новую систему управления ЖКК*, обеспечивающую:

- регламентированное взаимодействие всех участников отношений в сфере ЖКХ с исполнительными органами власти всех уровней;
- повышение качества принимаемых решений;
- социальную защищенность населения;
- усиление контроля за жилищно-коммунальной сферой деятельности.

Структура Информационной Системы Управления ЖКК



Создание **Единого информационного пространства ЖKK** предполагает следующее структурирование **Информационной Системы Управления ЖKK (ИСУ ЖKK)**.

В структурных подразделениях органов исполнительной власти региона на базе типовых или собственных программно-технологических решений создаются многофункциональные ИАС (*информационные авто-матизированные системы*), предполагающие:

- ведение учета жилищного фонда субъекта РФ, объектов и сетей инженерной инфраструктуры в целом по основным характеристикам домов, сетей и объектов региона на основании данных ИАС органов местного самоуправления, управляющих организаций, ресурсоснабжающих и сервисных организаций, расчетных центров, потребителей и диспетчерских служб в каждом муниципальном образовании;

- проведение анализа тарифов на товары и услуги организаций ЖKK по каждой из таких организаций;

- сбор и формирование консолидированной нормативной отчетности о работе организаций регионального ЖKK по основным направлениям (управление жилищным фондом, предоставление жилищных услуг (в разрезе видов жилищных услуг), предоставление коммунальных услуг (в разрезе видов коммунальных услуг), предоставление коммунальных ресурсов (в разрезе видов коммунальных ресурсов), предоставление услуг расчетными центрами, диспетчерскими службами) и показателям деятельности (с учетом показателей, предусмотренных постановлениями Правительства РФ о стандартах раскрытия информации организациями и субъектами естественных монополий);

- проведение аналитической оценки экономической эффективности деятельности организаций регионального ЖKK;

- создание в сети Интернет специализированных порталов, информирующих граждан и организации о решениях, принимаемых органами государственной власти по вопросам функционирования регионального ЖKK; о социально-экономических показателях регионального ЖKK; получение государственных и муниципальных услуг в области ЖKK.

В органах местного самоуправления на базе типовых или собственных программно-технологических решений создаются многофункциональные ИАС:

- для учета муниципального жилищного фонда в разрезе каждого дома с разделением домов по степени износа, благоустройству, годам постройки, особенностям конструкций (материалу стен, кровли, перекрытий, этажности и т.п.), месторасположению, платежеспособности граждан, в них проживающих; наличию приборов учета энергоресурсов, состоянию внутридомовых и внутридворовых объектов и сетей инженерной инфраструктуры в разрезе каждого вида и т.д.;

- для учета граждан, нуждающихся в получении социального жилья;

- для сбора и анализа цен (*тарифов*) на ЖКУ по каждой из организаций муниципального образования;

- для сбора и формирования консолидированной нормативной отчетности о работе организаций муниципального ЖKK (по основным направлениям и показателям деятельности (см. выше));

- для аналитической оценки экономической эффективности деятельности организаций муниципального ЖKK.

В управляющих организациях, ТСЖ, ЖСК, при непосредственном управлении:

- учет имущества и объектов инфраструктуры в разрезе каждого дома с разделением домов по степени износа, благоустройству, годам постройки, особенностям конструкций (материалу стен, кровли, перекрытий, этажности и т.п.), месторасположению, платежеспособности граждан, в них проживающих; наличию приборов учета энергоресурсов, состоянию внутридомовых и внутридворовых объектов и сетей инженерной инфраструктуры в разрезе каждого вида и т.д.;

- учет владельцев имущества (собственников и нанимателей жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов; арендаторов, собственников сетей и объектов инженерной инфраструктуры);

- управление отношениями с владельцами имущества;

- управление лицевыми счетами;

- управление договорами;

- планирование реализации коммунальных услуг и работ;

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;

- расчеты и начисления квартирной платы жильцов многоквартирных домов и подготовка для них соответствующих платёжных документов;

- оплата услуг потребителями;

- работа с должниками;

- управление арендой имущества по каждому из арендаторов;

- возможность создания на базе типовых или собственных программно-технологических решений многофункциональных информационных систем как на этапе внедрения, так и в ходе эксплуатации подсистемы.

На ресурсоснабжающих и сервисных организациях ЖKK:

- учет сетей и объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры в разрезе каждого вида с указанием их состояния и характеристик (износа, года постройки (прокладки), материала и т.п.);

- управление техническим обслуживанием и ремонтом в разрезе каждого вида сетей и объектов;

- управление энергоэффективностью ЖKK в разрезе каждого проводимого организацией мероприятия по энергоэффективности;

- интеграция с системами контроля приборов учета;
- работа с лицевыми счетами;
- расчеты и начисления в разрезе каждого контрагента;
- работа с должниками.

В расчетных центрах ЖKK (платежные агенты):

- начисление ЖКУ согласно назначенных услуг на лицевые счета в различных разрезах учета (УК, дома, ТСЖ);
- поступление оплаты от населения (касса, банк, терминалы) в разрезе лицевых счетов и других контрагентов (в разрезе каждого контрагента);
- интеграция информационной системы (ИС) с платежными терминалами самообслуживания, с ИС банков и с ИС других организаций, принимающих жилищно-коммунальные платежи от населения и других контрагентов;
- распределение поступивших денежных средств пропорционально оказанным услугам, непосредственно на конкретную услугу или за исключением какой-либо услуги;
- проведение перерасчетов согласно постановлению Правительства РФ № 354 и снижение платежей по конкретному виду неоказанных услуг по требованию управляющих организаций (ТСЖ, ЖСК);
- предоставление информации УО (ТСЖ, ЖСК) о финансовых потоках, поступающих через кассы РКЦ на счета подрядных организаций и поставщиков ресурсов;
- предоставление информации органам социальной защиты в части оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги, вносимой льготниками, или гражданами, получающими государственную поддержку в виде начисленных жилищных субсидий;
- предоставление информации организациям по поступившим на счет платежам за работы, услуги, ресурсы, ими предоставленные (с разбивкой по конкретным видам работ, услуг, ресурсов).

Для потребителей жилищных и коммунальных услуг:

- создание информационного портала ИСУ ЖKK для приема жилищных и коммунальных платежей с использованием электронной карты гражданина;
- создания и распространения терминалов самообслуживания для приема жилищных и коммунальных платежей с использованием электронной карты гражданина;
- создание информационного портала ИСУ ЖKK для доступа жильцов к своим учетным данным в информационных системах ЖKK;
- создание и установка в офисах управляющих организаций и в многоквартирных домах электронных справочных терминалов для общего доступа жильцов к своим учетным данным в информационных системах ЖKK.

В диспетчерских службах предприятий ЖKK и дежурно-диспетчерских службах (ДДС) муниципальных районов:

- ведение журнала заявок на работы;
- распределение заявок на исполнение;
- планирование загрузки исполнителей;
- списание материалов и контроль затрат на выполнение заявки;
- закрытие заявок и оценка качества выполнения каждой заявки;
- отчеты по загрузке исполнителей и состоянию заявок на работы;
- возможность организации информационных систем на технологических платформах Call-центров, за счет централизованного сбора информации по обращениям (заявкам).

Варианты информационных баз данных и аналитические задачи могут варьироваться в зависимости от перераспределения или делегирования полномочий в рамках одного программного комплекса ИСУ ЖKK, формирующего Единое Информационное пространство, необходимое для поддержки управления ЖKK.

Его структурной особенностью должна стать масштабируемость и гибкость. Единое информационное пространство ЖKK обеспечит консолидацию данных из существующих информационно-аналитических систем, связанных с управлением жилищно-коммунальным комплексом в регионе и иных информационно-аналитических систем.

Следствием этого станет повышение качества и эффективности управления жилищно-коммунальным комплексом города Перми.

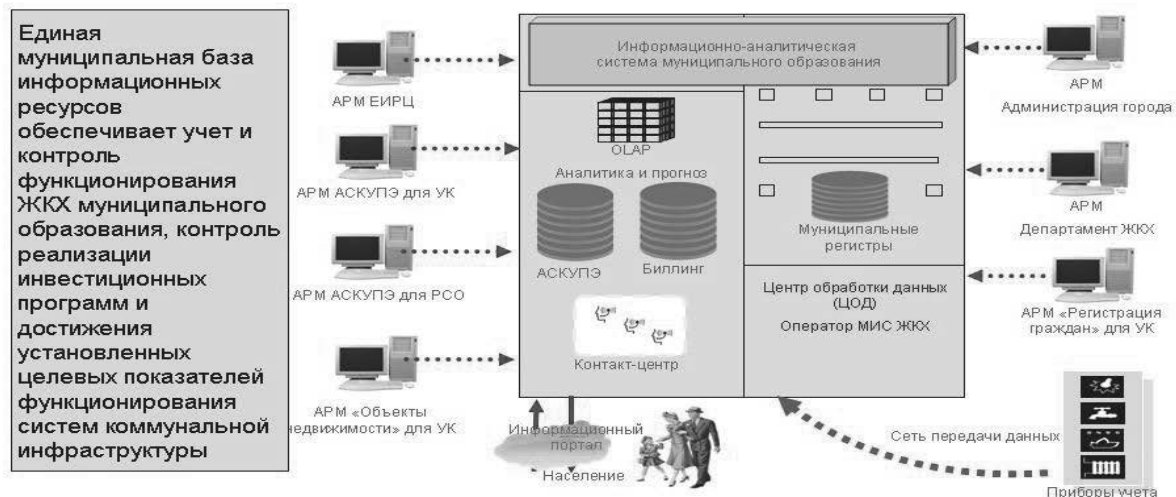
Качественное управление ЖKK посредством формирования единого информационного пространства дает:

- контроль над изменением тарифов;
- возможность оперативно реагировать на обращения (заявки) граждан;
- прозрачность бизнес-процессов (например, прозрачность накоплений на капитальный ремонт) и т.д.

В развитие этого направления Минрегион РФ опубликовал (см. газета «Коммерсантъ», № 99 (4640), 03.06.2011) проект постановления Правительства РФ «Об утверждении требований к единым муниципальным базам информационных ресурсов (ЕМБИР) и порядку перечисления платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги».

Согласно п.2.2. проекта постановления, единая муниципальная база информационных ресурсов предназначена для информационного обеспечения оперативного решения задач управления социально-экономического развития муниципального образования при необходимом электронном взаимодействии и участии органов местного самоуправления, органов государственной власти, юридических и физических лиц (см. схему).

Единая муниципальная база информационных ресурсов (ЕМБИР)



Основой муниципальных баз информационных ресурсов являются электронные регистры, кадастры, реестры и документы, содержащие сведения о предоставлении жилищных и коммунальных услуг населению в муниципальном образовании, а также сведения об исполнителях и поставщиках услуг и ресурсов (п. 1.4.).

Для выполнения своих функций ЕМБИР должна содержать следующие информационные ресурсы:

1. Сведения о предоставлении жилищных и коммунальных услуг на территории муниципального образования:

- перечень объектов коммунальной инфраструктуры и состав программ их реорганизации и модернизации;
- учётные данные потребителей жилищных и коммунальных услуг;
- сведения об объемах и качестве потребленных коммунальных ресурсов за текущий и прошлые расчётные

периоды;

- нормативы, тарифы и стоимости оплаты коммунальных услуг, в том числе история их изменения;
- учётные данные субъектов жилищно-коммунального комплекса, перечень предоставляемых ими услуг и стоимость услуг;

- данные о расчетах между исполнителями жилищных и коммунальных услуг и населением;

- данные о расчетах между управляющими и ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, предоставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам;

- данные об аварийных ситуациях при предоставлении коммунальных ресурсов;

- данные по установленным приборам учета коммунальных ресурсов;

- сведения о задолженности граждан и организаций за жилищные и коммунальные услуги и ресурсы;

- сведения об исполнении муниципальных программ, касающихся предоставления жилищных и коммунальных

услуг;

- сведения о начисленных и предоставленных субсидиях и льготах в оплату жилищных и коммунальных услуг;

- сведения об обращениях граждан по вопросам предоставления жилищных и коммунальных услуг.

2. Общие сведения муниципального образования, а именно:

- данные о характеристиках и техническом состоянии многоквартирных жилых домов, учётные сведения об обслуживающих и управляющих организациях и способах управления многоквартирными жилыми домами;

- сведения о зарегистрированных гражданах в муниципальном и частном жилом фонде;

- сведения о программах развития территории муниципального образования, данные генерального плана строительства объектов жилого фонда и социальной сферы, развития коммунальной инфраструктуры.

3. Сведения об обеспечении комфортности проживания граждан, переселении граждан из аварийного жилого фонда, предоставлении социального жилья, а именно:

- сведения об аварийном жилом фонде и планах его сноса или реконструкции;

- данные программы реконструкции аварийного жилого фонда;

- данные о предоставлении социального жилья;

- учётные данные граждан, зарегистрированных в аварийном жилом фонде;

- учётные данные граждан, переселенных из аварийного жилого фонда;

- сведения о проведении капитального ремонта в многоквартирных жилых домах.

Конкретная структура ЕМБИР и административное закрепление за конкретными субъектами муниципального образования ответственности за ведение основных компонентов базы (кадастры, регистры, реестры, классификаторы и справочники) устанавливаются нормативно-правовым актом муниципального образования. Порядок создания и функционирования ЕМБИР определяется Положением о ЕМБИР муниципального образования, утвержденным муниципальным правовым актом.

Интеграция муниципальных баз данных на региональном уровне позволит использовать также ЕМБИР в качестве единого достоверного и непротиворечивого источника актуальных данных для разработки и актуализации Программы комплексного развития, расчета критериев доступности коммунальных услуг для потребителей, долгосрочного тарифного регулирования, планирования объемов и форм социальной поддержки.

Позитивным примером реализации этого проекта на практике является опыт Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа¹.

При создании ЕМБИР необходимо решить проблему взаимодействия различных автоматизированных информационных систем (БТИ, Земельный кадастр, Государственный реестр населения, ГИС «Отходы», ГАС «Выборы», Казначейство и т.д.), используемых на муниципальном уровне, на одной программной платформе.

Кроме этого, в тесной привязке к ЕМБИР следует формировать и систему обеспечения безопасности проживания в жилищном фонде для предотвращения или снижения возможного ущерба при наступлении аварийных ситуаций или проявлении преступных посягательствах на жизнь и имущество граждан.

7.8.2. Консультационно-образовательная поддержка

Домами должны управлять профессионалы, а жители должны быть грамотными заказчиками услуг. Это аксиома, без которой не может быть жилищной реформы. Следовательно, важной составляющей информационной поддержки отрасли ЖКХ становятся образовательные программы и консалтинговые услуги, которые осуществляются многочисленными организациями, имеющими соответствующие лицензии и опыт работы. Рынок образовательных и консалтинговых услуг в области ЖКХ достаточно разнообразен как на федеральном, так и на региональном уровнях.

Инфраструктура консультационно-образовательной поддержки в сфере жилищно-коммунального хозяйства федерального уровня включает: Межрегиональное некоммерческое партнерство «Центр содействия реформе ЖКХ», Аудиторский консультационный центр «Жилкомаудит», Центр муниципальной экономики и права, Институт экономики ЖКХ, Фонд «Институт экономики города», Издательско-консалтинговую компанию «Международный центр финансово-экономического развития», Институт повышения квалификации государственных служащих Российской академии государственной службы, Некоммерческое партнерство «Энергоресурсосбережение», АНО «МЦ образовательных и социальных программ», Межрегиональный Центр научных, информационных и образовательных услуг и сертификации и другие организации.

В Интернет - пространстве создано значительное количество информационно – образовательных порталов, назначение которых - в консультировании населения по вопросам жилищно-коммунальной сферы, разъяснении реформ, проводимых в отрасли. В качестве примера можно назвать портал «Тысяча вопросов о жилье», портал «Малый бизнес в ЖКХ» и пр.

Уникальный интернет ресурс - РеформаЖКХ.ру - в режиме прямой и обратной связи предлагает получить достоверную и оперативную информацию о том, что происходит с жильем конкретного собственника, кому и когда направлены выделенные Фондом содействия реформированию ЖКХ финансовые средства на капитальный ремонт или расселение аварийного жилья, сроки завершения работ по ремонту или строительству и их финальный результат.

Ресурс этого портала носит разъяснительный и консультационный характер. Подобного рода ресурсы приносят прозрачность в отрасль и позволяют не только консультировать население. Данные этого портала могут способствовать совершенствованию управления жилищным фондом.

В Пермском крае вопросами образования и консалтинга в области ЖКХ занимаются вузы (например, НИУ ВШЭ, НИУ ПТГУ), колледжи, РМЦПК, АНО «Пермский краевой центр подготовки кадров строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства», Некоммерческая организация «Пермский Фонд содействия товариществам собственников жилья», консалтинговая компания «Юкей», ООО «Справедливость» и пр. Программы повышения квалификации специалистов для отрасли ЖКХ сопровождаются выдачей соответствующих сертификатов или дипломов.

Разновидностью новых технологий обучения являются дистанционные формы обучения, которые позволяют обучаться без отрыва от основного места работы или не выходя из дома.

Каждая из организаций инфраструктуры консультационно-образовательной поддержки в жилищно-коммунальной сфере решает задачи с учетом собственной специфики и использует различные способы доведения необходимой информации до субъектов жилищных отношений:

- печатная информация;
- повышение квалификации (конференции, семинары, курсы, тренинги);

¹ <http://www.pkgo.ru/strategy/14599-prioritet-embir.html>

- индивидуальное и групповое консультирование;
- аудит, экспертиза тарифов;
- электронная информация на специализированных сайтах.

На уровне муниципального образования город Пермь данное направление деятельности реализуется управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми в рамках ведомственной целевой программы «Построение эффективной системы управления многоквартирными домами в городе Перми на 2010-2012 годы».

Целью Программы является обеспечение развития профессионального управления МКД для достижения которой решаются следующие задачи:

1. Информирование, консультирование и методическая поддержка собственников помещений, их объединений, специалистов управляющих организаций и специалистов администрации города Перми по вопросам эффективного управления МКД;

2. Внедрение эффективных управленческих технологий в жилищную сферу;

3. Содействие повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление МКД.

Программа декларирует создание на базе территориальных органов местного самоуправления и общественно-политических центров 50 консультационно-методических пунктов для оказания консультационно-образовательной поддержки собственникам жилья и проживающим в нём.

В то же время, не смотря на все многообразие форм консультационной и образовательной поддержки субъектов жилищных отношений, никак «не просматривается» единая конечная цель проводимых мероприятий, отсутствует координация деятельности специализированных организаций и общественных объединений, отсутствуют конкретные показатели результативности предпринимаемых усилий и расходования средств, в том числе бюджетных.

Как отмечает А.Лаврентьев, начальник Государственной инспекции вневедомственного контроля по Пермскому краю, итоги работы Инспекции за пять месяцев 2011 года трудно назвать обнадеживающими: рассмотрено 1562 обращения собственников и выявлено 10 825 нарушений в коммунальной сфере. На нарушителей составлено 318 протоколов, выписано штрафов на 6,1 миллиона рублей.

Как уточняют в Госинспекции вневедомственного контроля, **каждый год в Перми число обращений граждан увеличивается на 20 процентов**. А с введением новых правил предоставления коммунальных услуг, по сути, ужесточающих требования к коммунальщикам, жалоб может стать в разы больше.

«Муниципалитеты сегодня не координируют деятельность УК, что является главной причиной роста обращений, - констатирует Анатолий Лаврентьев, начальник Государственной инспекции вневедомственного контроля Пермского края. - Уповать на то, что рынок сам решит все проблемы качества услуг ЖКХ, на мой взгляд, большая ошибка. Помимо несовершенства действующего законодательства, регламентирующего деятельность УК, мешает пассивная, а порой и изживенческая позиция собственников жилья в многоквартирных домах. Муниципалитеты должны занимать более активную позицию в жилищной сфере - и как собственник, и как власть. Нужно учить людей жилищному законодательству, рассказывать им, как нужно действовать в той или иной ситуации. И вот тогда начнется реальное становление эффективного собственника, способного без участия власти решать все свои проблемы с УК»¹

Однако задача «становления эффективного собственника» и задачи, решаемые специализированными организациями, в том числе за бюджетные средства, пока плохо сочетаются. Как показывает анализ сложившейся системы консультационно-образовательной поддержки субъектов жилищных отношений, она в первую очередь ориентирована на подготовку профессиональных участников этих отношений, в то время как основные проблемы формируются на уровне «рядовых» собственников или пользователей жилищного фонда, зачастую весьма преклонного возраста. Практически полностью из информационно-образовательной сферы ЖКХ «выпали» трудоспособные собственники жилья, а также молодежь и школьники.

Негативным фактором, обостряющим любую проблему, возникающую в этой сфере, является активное участие в их разрешении предпринимательских структур (аудиторских, юридических фирм), цинично зарабатывающих на любых возможностях судебных разбирательств в отношениях между поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг, на исках к администрации города.

Недопущение возникновения конфликтных ситуаций в дальнейшем предполагает обращение значительного внимания решению комплекса задач:

А) повышение «жилищно-коммунальной грамотности» населения, широкая разъяснительная и информационная работа с рядовыми собственниками и пользователями жилищного фонда всех возрастных групп;

Б) Открытость и публичность обсуждения планируемых изменений в критериях доступности жилищно-коммунальных услуг для населения, тарифах на коммунальные услуги, условий доступа к бюджетному софинансированию капитальных ремонтов и модернизации жилья;

В) Повышение роли общественных организаций, профессионально представляющих интересы населения, в отстаивании интересов собственников жилья;

¹ Максим Северов, ПермьУслуга по формуле. В Перми собственников жилья научат считать и экономить. //Российская газета-Неделя» - Пермский край №5522.06.07.2011, 00:14 <http://www.rg.ru/2011/07/06/reg-permkrai/kommunalka.html>

Г) Реорганизация работы функциональных органов администрации города Перми - переход от чисто технических функций контроля к организации процесса управления жилищным фондом от имени крупнейшего собственника муниципального жилищного фонда.

Данная постановка вопроса осуществляется уже не впервые. Так, в 2007 - 2009 годах Фондом «Новая Евразия» при сотрудничестве с Фондом «Институт экономики города» реализован Проект «Поддержка собственников жилья», направленный на решение следующих задач:

- Разработать, апробировать и распространить методический инструментарий, включающий модели управления, практики успешного функционирования ТСЖ, процедуры и политики управления жилищным фондом, необходимые для эффективного функционирования ТСЖ в России;
- Разработать модельные подходы к реализации жилищной реформы в части управления жилищным фондом и провести демонстрационные проекты по их внедрению при активном участии всех субъектов жилищных отношений на уровне муниципальных образований;
- Повысить общественное участие в решении жилищных проблем на национальном, региональном и местном уровне, создать условия для дальнейшего распространения результатов Проекта в Российской Федерации.

Проект реализовывался на базе муниципальных образований город Пермь, город Тверь, город Нижний Новгород. В Перми наряду с городской администрацией в реализации проекта участвовали Фонд поддержки общественных инициатив «Гражданская позиция» (г. Пермь) и Некоммерческая организация «Пермский фонд содействия товариществам собственников жилья» (г. Пермь).

Результатом реализации проекта стало создание библиотеки методической, информационной и учебной литературы по широкому спектру вопросов управления жилой недвижимостью, в том числе методические рекомендации, практические пособия и буклеты по процедурам организации эффективного жилищного управления многоквартирными домами на территории муниципального образования, по разработке нормативных документов.

Фонд поддержал разработку пакета разноплановых учебных программ:

- Жилищный букварь - для «начинающих» собственников;
- «Базовый профессиональный курс» - для управленческих кадров ТСЖ;
- «Профессионал-курс» - для управленческих кадров и специалистов управляющих организаций;
- «Технологии процесса обучения по вопросам жилищного управления» - для тренеров по жилищной тематике¹.

Однако дальнейшее развитие это направление деятельности не получило.

Анализ ситуации показывает, что коммерческая часть информационно-консультационной системы поддержки ЖКХ практически сформировалась на базе профессиональной системы подготовки кадров. Однако «проблемная зона», связанная с точкой возникновения основных социальных конфликтов, находится сегодня вне сферы влияния муниципалитета. В силу этого, основное внимание в сложившейся ситуации целесообразно уделить всесторонней методической, организационной и консультационной поддержке населения и его объединениям, а также нормативно-правовой регламентации деятельности субъектов жилищно-коммунальных отношений.

Учитывая значительную дифференциацию собственников жилья в уровне подготовки использования современных информационных технологий необходимо обеспечить доступность информационно-консультационных и образовательных услуг для «рядовых» собственников и пользователей жилья. Система информирования и обучения собственников и пользователей жилья как специфической группы жилищных отношений должна включать:

А) «Школу собственников жилья» для обучения азам правовых, экономических и технических знаний;

Б) Библиотеку собственника жилья: печатная справочная литература и информационные сборники для «рядового» пользователя;

В) Организационно-информационные центры содействия текущей деятельности ТСЖ, Советов домов и т.п. на уровне микрорайонов.

«Школа собственников жилья» - это зона ответственности бюджета, коренным образом заинтересованного в повышении уровня жилищно-коммунального образования населения для организации конструктивного взаимодействия.

Основная проблема – в непонимании большинством собственников необходимости знания основ управления МКД, уровня своей ответственности и последствий своей пассивной позиции.

Основная задача просвещения – не только объяснить круг проблем, связанных с реализацией функции собственника или пользователя жилья, но и показать направления и возможные способы их решения.

Информационное воздействие должно быть системным, комплексным и непрерывным. **Первый** «низовой» и самый массовый уровень информационно-консультационной поддержки включает:

- А) Целевой **информационный поток** через местные средства массовой информации, через ОТОСы, общественные организации и администрации районов. Структура информации должна отражать следующие основные блоки:
- текущие платежи; - капитальные расходы;
 - факторы, влияющие на стоимость жилья.

¹http://www.neweurasia.ru/directions/detail.php?ID=334&spphrase_id=2462

Б) *Встречи* с жителями МКД с участием администраций районов, депутатов, отраслевых специалистов для разъяснения положений ЖК РФ и стимулирования создания ТСЖ или Советов домов;

В) Организация *пропаганды* силами профессиональных лекторов.

Второй уровень включает подготовку членов Советов домов и других представителей актива МКД.

Третий уровень – председатели ТСЖ, Управляющих компаний, «узкие» специалисты.

Первый и второй уровень – это сфера ответственности муниципального бюджета, экономия на котором может привести к неоправданному росту социальной напряженности или росту числа конфликтов, связанного с недостаточной информированностью или компетентностью населения.

Наряду с активизацией разъяснительной и пропагандистской работы по месту жительства важным направлением должно стать соответствующее обучение молодежи в школах, техникумах и ВУЗах¹ по технологии «жилищный урок»².

С учетом неоднородности жилищного фонда и населения, проживающего в нем, с целью повышения наглядности и доступности предлагаемых рекомендаций целесообразно в самых неблагополучных и социально-проблемных территориях города создать *демонстрационные зоны*, на базе которых проводить обучение, демонстрацию технических возможностей энергосберегающих технологий, новых строительных материалов, организовывать передачу опыта и т.п.

Обеспечение эффективной деятельности в консультационно-образовательной сфере требует *создания и совершенствования организационной структуры Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства* администрации города Перми. В рамках Департамента должно быть сформировано структурное подразделение, на постоянной основе обеспечивающее деятельность в районах города специальных структур, организующих и осуществляющих деятельность по поддержке организации ТСЖ (консультативно-информационных центров, методических кабинетов по обмену опытом деятельности товариществ и т.д.), взаимодействие администрации города и районов с товариществами собственников жилья и их объединений.

Перспективным направлением информационного взаимодействия администрации города Перми, РСО, УО и прочих поставщиков услуг в жилищной сфере с населением становится единая информационная база жилищно-коммунальных услуг, централизованный информационный портал, расширение возможностей удаленного доступа для информационного обмена, осуществления расчетов, получения справок и отчетов по запросу.

Сегодня в Пермском крае существует большое разнообразие предлагаемых услуг в области консультационно-образовательной поддержки по вопросам ЖКХ, в том числе, в интернет-пространстве.

Весь комплекс предлагаемых услуг способен охватить все группы целевых пользователей отрасли. Существующая конкуренция в этой сфере – мощный рычаг в совершенствовании образования и консалтинга в жилищно-коммунальной отрасли.

Ключевыми показателями эффективности деятельности администрации в этом направлении становятся:

- Количество ТСЖ, в том числе заключивших договор управления;

- Количество обращений граждан и их качество;

- Количество судебных споров в жилищно-коммунальной сфере, стороной в которых является администрация города Перми.

7.9. Оптимизация форм управления в отрасли

7.9.1. Формы управления многоквартирными домами

Пункт 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает три способа (формы) управления многоквартирными домами, один из которых обязаны выбрать собственники помещений в многоквартирном доме:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- 3) управление управляющей организацией.

Однако, как показывает анализ законодательства и сложившаяся практика, это не взаимоисключающие способы управления, а зачастую взаимодополняющие.

Так, непосредственное управление многоквартирным домом (1) пользуется наибольшей популярностью в небольших многоквартирных домах, рассчитанных на несколько семей. В случае избрания непосредственного способа управления собственники многоквартирного дома, подобно хозяевам индивидуального жилья, напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями. Поставщики коммунальных услуг обязаны доставлять ресурсы до

¹ См. опыт Ульяновской области: <http://ulgilinspekt.ulgov.ru/news/774.html>

² Над технологией «Жилищный урок» работал авторский коллектив в составе: профессор ГУ «ВШЭ» Е.С.Шомина, С.Ю.Никонов, Ю.В.Трифорова, М.Л. Гришечкина. <http://mir.vc.tom.ru/stats/?id=133>

установленных в доме границ ответственности (обычно проходящих в районе стены дома или «задвижки» - то есть люка), а не в квартиры.

Обслуживание жилья в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом осуществляется либо силами самих собственников, либо привлеченных на объект подрядных организаций. В роли последних может выступать и одна управляющая организация. Но при этом она также является лишь выполняющим работы подрядным предприятием, в её обязанности не входят ни защита прав собственников, ни решение других организационных вопросов.

В качестве *преимуществ* непосредственного способа управления многоквартирным домом можно выделить следующие факторы:

- Техническое обслуживание небольшого многоквартирного дома жильцы могут осуществлять собственными силами, что позволяет снизить расходы на жилищно-коммунальные платежи, в том числе за счет отсутствия платы за услуги по управлению общим имуществом дома;
- При непосредственном способе управления многоквартирным домом каждый из собственников жилья заключает договор с ресурсоснабжающей организацией и не несет ответственности за задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг управляющей организации или своих соседей;
- Если управляющие организации предоставляют услуги низкого качества или завышают стоимость своих услуг, а собственники жилья отличаются высокой сознательностью и обладают профессиональными знаниями и навыками, непосредственное управление многоквартирным домом может стать единственной панацеей улучшения качества проживания;
- В районах города, где преобладает малоэтажная застройка, такой вариант может стать единственным эффективным способом управления многоквартирными домами, поскольку создание в подобных объектах товариществ собственников жилья или оплата услуг управляющих компаний может быть экономически неэффективно.

У непосредственного способа управления многоквартирным домом есть и *недостатки*:

- В домах, избравших такой вариант, не предусмотрено выполнение капитального ремонта за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ;
- При непосредственном способе управления между собственниками и ресурсоснабжающими организациями отсутствует посредник в лице юридического лица, способный наиболее эффективно защищать интересы жильцов;
- Необходимость частого созыва общего собрания собственников помещений в доме для принятия решений, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества дома;
- Проблемы взаимоотношений с юридическими лицами, обеспечивающими предоставление жилищно-коммунальных услуг (необходимость определения уполномоченного лица, выдача ему доверенностей большинством собственников помещений в доме, «авторитет» представителя МКД во взаимоотношениях с РСО и т.п.);
- Проблема обеспечения участия всех собственников помещений в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества (уклоняющихся можно принудить только в судебном порядке);
- Отсутствие профессиональной подготовки собственников в области управления жильем.

В качестве отдельного варианта можно рассматривать способ непосредственного управления многоэтажным многоквартирным домом. В этом случае в качестве альтернативы юридическому лицу необходимо создание Совета дома (домового комитета), занимающегося решением организационных проблем. Совет привлекает на объект управляющую или подрядную компанию, которая занимается только техническим обслуживанием жилья и контролирует ее работу.

По оценкам многих экспертов, непосредственный способ управления в многоэтажном многоквартирном доме является профанацией и влечет разрушение объекта. Федеральными руководителями периодически поднимается вопрос о необходимости исключения из Жилищного Кодекса такой формы управления «многоэтажек».

В соответствии с ФЗ РФ от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введены ограничения на выбор формы управления в зависимости от количества квартир в МКД¹.

В свою очередь, управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (2) относится экспертами к наиболее *прогрессивному способу*, поскольку товарищество, будучи юридическим лицом, способно наиболее эффективно вести хозяйственную деятельность и лоббировать интересы жильцов. В отличие от индивидуального домовладения, в многоквартирном доме, где проживают сотни или тысячи человек, непосредственный способ управления фактически невозможен. При этом ТСЖ состоит из самих собственников жилья, заинтересованных в повышении каче-

¹ См. ст. 164 Жилищного кодекса:

«1.1. При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, собственниками помещений в данном доме договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией собственники помещений в данном доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. ...».

ства проживания при минимальных затратах - в отличие от сторонней управляющей организации, целью существования которой является извлечение прибыли.

ТСЖ является единственным юридическим лицом, обладающим правом и обязанностью обеспечения эффективного управления общедолевым имуществом МКД.

Кроме этого к достоинствам этого способа управления МКД можно отнести целевой характер сбора и расходования денежных средств. Все платежи собственников помещений аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только по назначению. Нет необходимости часто проводить общие собрания для принятия решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества (данные функции выполняют правление и председатель ТСЖ). Члены ТСЖ имеют право самостоятельно решать, когда и какой ремонт делать в доме, определять, кто выполнит работу дешевле и качественнее, в каком размере нести расходы и на какие цели, как использовать общее имущество, осуществлять контроль за расходованием средств ТСЖ.

К несомненным плюсам можно отнести и возможность сокращать расходы жильцов за счет хозяйственной деятельности ТСЖ. В соответствии со ст. 152 ЖК РФ, товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Все доходы от хозяйственной деятельности используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды.

Наиболее распространенная разновидность способа управления многоквартирным домом при создании ТСЖ — прямое управление. В данном случае при товариществе организуется мини-предприятие, состоящее из председателя, бухгалтера, сантехника, электрика — нескольких работников, обычно являющихся собственниками жилья. В некоторых домах в штате товариществ числятся управляющие ТСЖ — привлеченные сторонние специалисты, деятельности которых контролируют председатель и правление.

В качестве одного из недостатков при выборе этого способа управления многоквартирным домом является высокий уровень расходов на содержание персонала. Как показывает опыт, на заработную плату работникам товарищества, организованного в типовой «пятиэтажке», тратится примерно 80% средств, собираемых с жильцов на содержание многоквартирного дома.

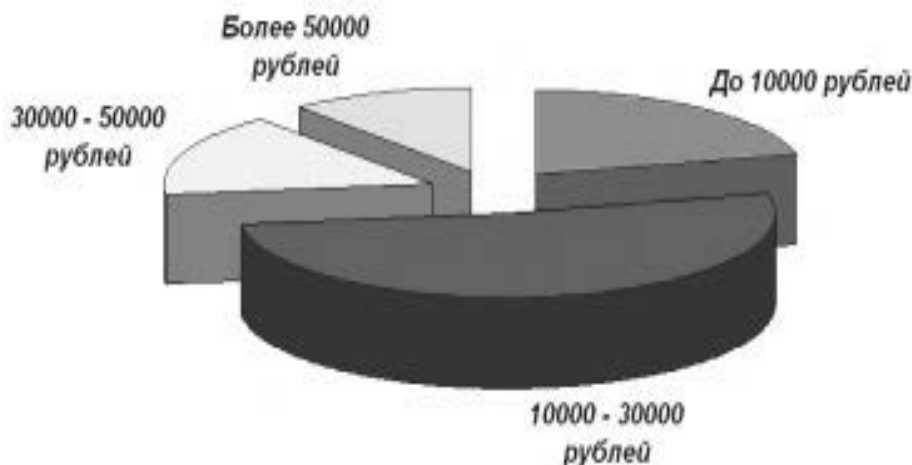
Это легко объясняется тем, что сложившийся уровень муниципальных тарифов по оплате затрат (услуг) на управление, на который ориентируется подавляющее большинство ТСЖ и управляющих организаций, даже в первом приближении не отражает реальных затрат необходимых для реализации этой функции.

Таблица 4

Стоимость услуг по управлению жилищным фондом в 5-этажном доме по муниципальным тарифам

Вид услуги	Стоимость услуг, руб./кв.м.	в том числе:			Средняя площадь жилых помещений в 5-этажном доме, кв.м.	Стоимость услуг в расчете на 1 дом, руб./дом в месяц	в том числе:		
		Услуги банка	Услуги по обработке платежей населения, печати квитанций	Расходы на содержание АУП и рук-ва			Услуги банка	Услуги по обработке платежей населения, печати квитанций	Расходы на содержание АУП и рук-ва
Услуги по управлению жилищным фондом	2,68	0,45	0,89	1,34	5 000,00	13 380,00	2230,00	4 460,00	6 690,00

Так голосование, проведенное на сайте youhouse.ru, касающееся заработной платы председателя ТСЖ закончилось следующим результатом. Большая часть посетителей сайта, а именно 52% от общего числа проголосовавших считает, что средний размер зарплаты председателя ТСЖ должен составлять от 10 000 до 30 000 рублей. По мнению 21% посетителей сайта, зарплата председателя ТСЖ не должна превышать 10 000 рублей. 16% проголосовали за ежемесячный доход в размере от 30 000 до 50 000 рублей и 11% за заработную плату, превышающую 50 000 рублей в месяц.



Причинами такой высокой разницы являются многие факторы. Так, многие жители многоквартирных домов считают должность председателя ТСЖ практически номинальной, тем более, в случае заключения договора с управляющей компанией. Именно в этом случае собственники высказываются за минимально возможный оклад для председателя - представителя их интересов. В тоже время, собственники многоэтажных жилых комплексов, в которых организовано ТСЖ, прекрасно понимают, что качественно управлять таким объемом недвижимости может только действительно профессиональный управленец, и готовы оплачивать его работу по самым высоким ставкам. Ещё одним моментом, обуславливающим столь высокие разногласия относительно зарплаты председателя, является специфика его работы. Ни для кого не секрет тот факт, что собственник привык замечать работу по эксплуатации здания только в тот момент, когда что-то сломалось, нет отопления, не работают лифты и т.д. В то время, когда все исправно работает, о заслугах председателя ТСЖ в достижении этого результата никто особенно не думает. Так же, без внимания, остается и другая часть работы председателя по заключению договоров с различными организациями, работе с органами государственной власти и местного самоуправления, работе с жильцами, неплательщиками и многие другие направления работы, связанные с управлением и эксплуатацией здания. Так же, стоит обратить внимание на ответственность, которую принимает на себя человек, возглавляя ТСЖ, ведь в некоторых случаях она может доходить до уголовной¹.

К затратам на оплату труда Председателя Правления ТСЖ добавляются затраты на оплату соответствующих специалистов (юрист, бухгалтер, кассир и т.п.), затраты на ведение дел и организацию документооборота и др., ложащиеся серьезным бременем накладных расходов на текущие платежи собственников жилья в МКД.

В некоторых случаях эта проблема решается путем создания *многодомного (или квартального) товарищества*, когда в одно ТСЖ объединяются сразу несколько домов, расположенных по соседству, в соответствии с ограничениями, накладываемыми ст. 136 Жилищного кодекса РФ.

Так, по данным ассоциации ТСЖ Ростовской области, экономическая состоятельность товарищества начинается с общей площади управляемых домов в 25-50 тысяч квадратных метров (площадь типовой «пятиэтажки» — около 5 тыс. кв. метров). Квартальное товарищество позволяет сформировать собственное домоуправление (мини-управляющую компанию), которое при этом остается некоммерческой организацией. Входящие в его состав многоквартирные дома сохраняют свою самостоятельность, при каждом из МКД формируется ревизионная комиссия и домовый комитет.

Еще одним существенным недостатком этой формы управления является отсутствие профессиональной подготовки членов правления ТСЖ в области управления жильем (особенно сказывается при определении размеров обязательных платежей) и бремя дополнительных расходов на привлечение необходимых специалистов.

Сюда же можно добавить необходимость заключения договоров на содержание и ремонт общего имущества дома с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, а также необходимость обращения в суд в случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязанностей по участию в общих расходах. Издержки ТСЖ как юридического лица, в том числе налогообложение, необходимость поиска источников их возмещения (например, сдача в аренду объектов общего имущества), юридическая ответственность в случае заключения ТСЖ договоров с РСО на предоставление коммунальных услуг, а также ответственность перед третьими лицами в виде штрафов, пеней и другой задолженности. В случае банкротства ТСЖ, ставшего должником по вине своих членов, на них судом может быть возложена материальная ответственность по его обязательствам, если собственного имущества ТСЖ будет недостаточно.

В то же время, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, для создания ТСЖ и при принятии решений по текущему управлению требуется лишь простое большинство голосов. Таки образом, мнение значительной части жителей МКД может не учитываться, что в проблемной ситуации может усиливать конфронтацию при несовпадении мнений.

В ТСЖ необходимо уплачивать обязательные членские взносы для оплаты работы органов управления, бухгалтера, юриста и т. д.

¹<http://youhouse.ru/publik/59.php>

И как последний штрих в перечень проблем, снижающих эффективность такой формы управления как ТСЖ, является безынициативность собственников и нежелание тратить свое время и дополнительные деньги на решение организационных вопросов. Зачастую Председателем Правления ТСЖ избираются люди «по остаточному принципу». Проблема усугубляется поправками в Жилищный кодекс РФ (ст.147), который запрещает члену Правления товарищества собственников жилья совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, т.е. встает вопрос оплаты труда Председателя Правления и других «освобожденных» членов Правления.

Что касается управления многоквартирным домом управляющей компанией (3), то данный способ также предполагает различные варианты. К наиболее *прогрессивному* относится передача организованным в доме товариществом части функций управления профессиональной управляющей организации. Преимущества такого варианта заключаются в возможности привлечь на объект профессиональных операторов управления объектами недвижимости, располагающих более мощными финансовыми и лоббистскими возможностями, а также техническими ресурсами. При этом само ТСЖ не закрывается, а контролирует деятельность коммерческой организации и в случае недобросовестной работы УО меняет подрядчика.

Такой недостаток как дополнительные издержки собственников помещений, связанные с оплатой услуг за управление, с лихвой будет компенсирован за счет общей экономии от эффективного управления имуществом и оказанием коммунальных услуг.

Кроме этого, сочетание двух форм управления *«тандем ТСЖ - УО»* позволяет минимизировать следующие риски:

- расторжения договора на управление с УО со стороны собственников без обоснованных оснований;
- снижение рисков банкротства по искам РСО за неплатежи;
- краткосрочности договоров с УО.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией без предварительного создания ТСЖ рассматривается как один из *регрессивных* способов. К главным его недостаткам следует отнести следующие:

- управляющая организация является коммерческой организацией, заинтересованной не столько в сохранности чужого имущества, сколько в извлечении из него прибыли;
- собственники без наличия в доме ТСЖ, не будучи специалистами, не способны выступать профессиональными заказчиками, контролировать и объективно оценивать качество работы управляющей организации, досконально разбираться в насущных потребностях многоквартирного дома, определять себестоимость выполняемых работ.

Еще одним *регрессивным* способом является конкурсное управление многоквартирным домом управляющей организацией. В данном случае власти назначают УО жильцам, не выбравшим форму управления МКД.

Одним из возможных способов управления, не исключающий остальные, является *многоквартирный доходный дом*. Такой вариант широко распространен мировой практикой, но практически не встречается на территории России. Многоквартирный доходный дом представляет собой МКД, построенный для последующей сдачи квартир в коммерческий найм (аренду) без права приватизации. Его принципиальное отличие от социального жилья в том, что здесь живут коммерческие наниматели, отличающиеся соответствующими финансовыми возможностями и потребностями.

Сегодня в основе работы по повышению эффективности управления жилищным фондом города Перми лежит реализация ведомственной целевой программы «Построение эффективной системы управления многоквартирными домами в городе Перми на 2010-2012 годы».

Доля многоквартирных домов, в которых собственниками помещений реализован способ управления, составляет 99,7 % от общего количества многоквартирных домов (6 318 из 6 394), в том числе:

- управление управляющей организацией - 5 142 (82%, с конкурсными домами). Управление многоквартирными домами осуществляют 84 управляющих организации различных организационно-правовых форм собственности (увеличение на 10 УО по сравнению с 2009 годом);
- управление ТСЖ, ЖСК, ЖК - 1 092 МКД (17%);
- непосредственное управление - 84 (1%).

Как показывает практика, на выбор способа управления многоквартирным домом оказывает влияние ряд субъективных факторов: технические особенности и состояние объекта, менталитет собственников, уровень развития рыночных отношений в местной жилищной сфере. На выбор предпочтений разных форм управления МКД также во многом влияет этажность и плотность застройки.

По данным формы 22-ЖКХ (реформа) на 01.07.2011 структура управления многоквартирными домами, в которых собственники реализуют способ управления, представлена на графике 9:

График 9

Структура управления многоквартирными домами

в городе Перми
(по состоянию на 01.07.2011)



Всего домов, в которых собственники выбрали и реализуют способы управления - 6318 (19093,24 тыс. кв. м)

7.9.2. Тандем «Товарищество собственников жилья – управляющая организация» - приоритетная форма управления многоквартирными домами

Анализ преимуществ и недостатков разных форм управления МКД показывает, что предпочтительным является вариант, сочетающий преимущества ТСЖ, непосредственно отражающее интересы собственников жилья, и профессионализм управляющей организации. **Практика показывает, что достоинства ТСЖ и управляющей организации можно совместить.**

Учитывая, что далеко не в каждом доме можно найти граждан, желающих посвятить значительную часть своего времени управлению домом и обладающих при этом достаточными правовыми знаниями для этого, ТСЖ становится неспособным качественно управлять домом без привлечения специалистов.

Жилищный кодекс принял указанную особенность во внимание и предоставил ТСЖ право передавать управление многоквартирным домом профессиональной управляющей организации. Такое право предоставлено ст. 137 ЖК РФ, в соответствии с которым ТСЖ может заключать договор управления многоквартирным домом, и ст. 148 ЖК РФ, согласно которой правление ТСЖ обязано управлять многоквартирным домом или заключить договор на управление этим домом.

Право ТСЖ передать многоквартирный дом в управление профессиональной управляющей организации может быть реализовано в одной из двух форм:

- ТСЖ передает **все функции** по управлению многоквартирным домом управляющей организации;
- ТСЖ передает управляющей организации **часть функций**, связанных с управлением многоквартирным домом. Оставшаяся часть функций осуществляется при этом самим товариществом.

При второй форме происходит «разделение компетенции» между ТСЖ и управляющей организацией. Данная форма, по мнению экспертов, наиболее эффективна. При этом, та часть функций, которые ТСЖ в силах осуществлять самостоятельно и наиболее адекватно, связаны с формированием заказа на управление и осуществление контроля за его исполнением. В свою очередь, часть контрольных функций также может передаваться на аутсорсинг специализированной организации (финансовая ревизия, экспертиза ПСД и смет на СМР, технический надзор и т.п.) или специалисту.

Выбирая смешанную форму способа управления многоквартирным домом, собственники помещений должны четко определить перечень функций, которые ТСЖ и его органы управления (Правление, Председатель Правления) не имеют права передавать управляющей организации. В свою очередь следует иметь в виду, что управляющая организация несет полную ответственность перед товариществом в пределах тех функций, которые ей переданы для реализации, а ТСЖ - перед собственниками помещений в доме за все функции, возложенные на ТСЖ.

Способ реализации права ТСЖ на передачу дома в управление профессиональной организации - заключение договора управления. По договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию правления ТСЖ в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы, перечень и стандарты оказания которых отражается в этом договоре.

Исходя из смысла ст. 148 ЖК РФ, от имени ТСЖ такой договор вправе заключить Правление товарищества. Это означает, что общее собрание членов ТСЖ или общее собрание собственников помещений проводить не нужно. Единственное - Председатель Правления ТСЖ не вправе самостоятельно, без одобрения Правления, заключить указанный договор. В противном случае такой договор будет считаться заключенным с превышением полномочий Председателя Правления ТСЖ.

Взаимоотношения ТСЖ и управляющей организации полностью будут зависеть от условий заключенного между ними договора.

По договору управления многоквартирным домом управляющей организации могут быть переданы следующие обязанности и полномочия правления ТСЖ:

- предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений;
- заключение договоров от имени ТСЖ, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома;
- обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- заключение договоров во исполнение решений общего собрания, в том числе о сдаче в аренду общего имущества дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества дома, и передаче иных прав на общее имущество;
- представительство ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами;
- ведение бухгалтерского учета, составление и представление бухгалтерской отчетности ТСЖ в налоговые органы;
- начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов ТСЖ, установленных решением общего собрания;
- составление годового финансового плана ТСЖ и представление его на утверждение ежегодному общему собранию членов ТСЖ;
- ежегодный отчет перед общим собранием по вопросам деятельности ТСЖ, в том числе финансовой, в связи с исполнением управляющей организацией своих обязательств по договору;
- ежегодное составление и представление общему собранию смет доходов и расходов;
- подготовка предложений по снижению расходов по содержанию дома, по повышению энергоэффективности эксплуатации МКД, по качественному улучшению собственности с приложением обосновывающих расчетов;
- получение бюджетных средств (субсидий, финансовой помощи), предоставляемых ТСЖ в соответствии с действующим законодательством, и обеспечение их расходования в соответствии с целевым назначением.

Необходимо отметить, что в случае заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом ТСЖ не должно подписывать договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями. При такой организации договорных отношений формирование заказа представителями собственников помещений в лице органов управления ТСЖ будет сочетаться с исполнением профессионального управления на основании договора управления многоквартирным домом. В указанном случае все потребляемые в многоквартирном доме коммунальные ресурсы должны подаваться товариществу управляющей организацией. Однако ответственным перед собственниками остается ТСЖ.

В случае если до передачи функций по управлению многоквартирным домом ТСЖ уже осуществляло свою деятельность, целесообразно передать управляющей организации лишь часть функций, осуществление которых для товарищества является наиболее проблематичным. Если же правление ТСЖ приняло решение передать все функции по управлению, держать целый штат работников неоправданно. В этом случае достаточно будет оставить правление ТСЖ, осуществляющее свою деятельность на добровольных началах.

В связи с вышеуказанным, можно сделать вывод, что предусмотренный ЖК РФ институт передачи дома в управление от ТСЖ к управляющей организации является надежным механизмом, обеспечивающим эффективное управление многоквартирным домом, осуществляемое силами профессиональных управленцев. Указанный механизм позволяет избежать таких недостатков управления при выборе ТСЖ, как дефицит специальных знаний в сфере управления многоквартирными домами у членов правления, нехватка у них времени (в силу занятости на основной работе) для решения текущих вопросов. Кроме этого, передача функций по организации поставки коммунальных услуг позволяет снизить риски банкротства ТСЖ в связи с возможным неисполнением членами ТСЖ обязательств по платежам.

В свою очередь, управляющая организация заинтересована в снижении рисков досрочного расторжения договора управления с собственниками жилья в силу эмоциональных и непрофессиональных подходов к решению возникших проблем. В любом случае, уровень подготовки членов Правления по определению должен быть выше «бытового уровня» населения. Это, в свою очередь, создает предпосылки к выстраиванию деловых взаимовыгодных отношений между ТСЖ и УО и, как следствие, к переходу к заключению среднесрочных и долгосрочных договоров управления, к повышению их стабильности, появлению заинтересованности сторон к реализации инвестиционных проектов с более длительным сроком окупаемости.

Однако, в последнее время на данном рынке услуг появляются такие ТСЖ, которые в профессиональном подходе к управлению жилым фондом не сколько не уступают уровню профессиональных управляющих организаций, а в некоторых случаях, организуют свою работу на более высоком уровне¹. По своей сути такие ТСЖ становятся микро управляющей организацией, масштаб деятельности которой ограничивается лишь одним объектом управления. Однако экономика этого вопроса остается под большим сомнением.

7.9.3. Критерии выбора управляющей организации

При принятии решения о передаче части или всех функций ТСЖ управляющей организации встает ключевой вопрос:

- по каким критериям выбирать управляющую организацию?

Анализ информации по этому вопросу в материалах, рекомендованных официальными структурами собственникам жилых помещений, показывает их однотипность. Не отличается оригинальностью и сайт управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми с соответствующими рекомендациями.

Критерии выбора управляющей организации²

№ п/п	Наименование критерия	Содержание критерия
1.	Организационная состоятельность	Состав учредителей компании, Объем уставного фонда компании, Сведения о финансово-экономическом состоянии компании, Наличие офиса, телефона, Состав штатного состава компании.
2.	Опыт деятельности по управлению домами	Наличие отзывов и рекомендаций о деятельности УК, Опыт участия в конкурсах на управление жилищным фондом.
3.	Жилищный фонд, находящийся в управлении	Наличие данных об объеме жилищного фонда, которым управляет данная УК, Наличие адресных и контактных данных о домах, которые находятся в управлении компании.
4.	Полнота обладания информацией о доме	Наличие экономического анализа ситуации в доме, Представление о составе собственников и видах помещений, Четкое представление о проблемах дома, способах их решения, Система взаимодействия с поставщиками ресурсов, Наличие конкретных предложений по начальному этапу управления домом, Сведения о размерах будущих платежей собственников (тарифная политика).
5.	Уровень документальной готовности к управлению домом	Наличие типового договора с собственниками, Наличие перечня обязательных работ и услуг, Наличие перечня дополнительных работ и услуг.
6.	Кадровый состав компании	Опыт и квалификационные возможности персонала компании, Наличие и численность состава технического персонала для выполнения работ в доме, Соотношение численности офисного и технического персонала.
7.	Материальные ресурсы, которыми обладает компания	Наличие материального обеспечения ведения работ в доме, в том числе специальной техники, Возможность ведения аварийных работ, Наличие субподрядчиков – по видам работ и услуг.

¹ <http://22.rosпотреbnadzor.ru/directions/zpp/16665/>

² <http://izhcommunal.ru/publ/2-1-0-4>; http://www.gorodperm.ru/economic/city-services/jkh/upravline_domom/choose_UK/

8.	Открытость и прозрачность компании	Готовность предоставить сведения о домах, которые находятся в управлении компании, Готовность предоставить сведения о финансовом положении, учредителях компании и учредительных документах, Сведения о размере планируемого вознаграждения УК и их обоснованность, Степень документального подтверждения предоставляемых сведений.
9.	Доступность для жителей	Наличие предварительного контакта с собственниками, с инициативной группой, Степень удаленности офиса от объекта управления, Наличие диспетчера.
10.	Качество реагирования на запросы собственников	Готовность к контактам с инициативной группой и отдельными собственниками, Готовность к ведению переговоров по совершенствованию договора и приложений к нему, Готовность заключить договоры индивидуально с каждым собственником.
11.	Видение перспектив развития дома	Предложения по использованию общедолевой собственности, в том числе придомовой территории, Предложения по экономии энергоресурсов.

В то же время, как показывает анализ данных критериев, большинство этих критериев неочевидны, не имеют количественной оценки, требуют высококвалифицированных специалистов для проведения анализа, не отражают существо проблем конкретного дома, не дают представления о реальном положении дел в управляющей организации и др. Основные требования к управляющей организации, которые должны интересовать собственника жилья, могут быть укрупнено сгруппированы в следующие блоки:

- платежеспособность;
- деловая репутация;
- профессионализм;
- стоимость услуг.

Соответственно, эти блоки раскрываются через ключевые параметры, которые могут быть подтверждены документально даже при упрощенной системе налогообложения:

- Активы компании + Собственный капитал + Уставный капитал;
- Собственные средства + арендуемые (по сальдовой ведомости);
- Кадровый состав + резюме на ключевых специалистов компании;
- Реестр реализованных и реализуемых проектов пообъектно;
- Механизмы расчетов и финансовая «прозрачность» (расщепление платежей, аккумулирование на счете, др. формы, подтвержденные действующими договорами);
- Реальная задолженность по налоговым платежам, по расчетам с РСО и с другими подрядчиками (справки или акты сверки на последнюю отчетную дату);
- Страхование ответственности (копии договоров);
- Техническая документация на МКД;
- Перечень фактически оказываемых услуг + текущий бюджет обслуживания МКД + реестр подрядных организаций по видам оказываемых услуг;
- Планируемый перечень оказываемых услуг для данного МКД + реестр подрядных организаций по видам оказываемых услуг + планируемый бюджет с постатейной разбивкой + контрольные показатели эффективности + условия бонусирования. Отклонения от «муниципального» стандарта жилищных услуг с объяснением отклонений по перечню и по цене;
- Обязательства управляющей компании по сохранению (улучшению) конструктивных элементов дома.

В условиях переходного периода и неотработанности механизмов конкурентного выбора добросовестной управляющей организации администрация города Перми должна разработать **рекомендательные стандарты**, предъявляемые к УО, сформировать совместно с общественными объединениями управляющих организаций и ТСЖ **реестр добросовестных управляющих и подрядных организаций**.

Важным моментом снижения риска недобросовестной конкуренции на рынке управляющих организаций должно стать стимулирование и поддержка создания саморегулируемых организаций управляющих компаний города Перми и Пермского края. Членство в СРО является еще одним фактором, снижающим риски недобросовестного исполнения управляющими компаниями своих функций.

Ужесточение требований к профессионализму и платежеспособности управляющих организаций приведет к формированию особо малых управляющих компаний в форме микропредприятий, обслуживающих жилищный фонд до 10 тыс. кв. м. (сюда можно отнести и ТСЖ, не заключивших договор управления со сторонней организацией) и крупных управляющих компаний, профессионально занимающихся именно управлением жилищным фондом, привлекая на аутсорсинг компании по обслуживанию и содержанию жилищного фонда на конкурсной основе.

Основной задачей управляющей организации в перспективе должна стать профессиональная защита интересов ТСЖ (собственников жилищного фонда), решение которой предполагает:

- профессионализм управленческих кадров;
- построение системы взаимовыгодных отношений потребителей и поставщиков жилищно-коммунальных услуг;
- привлечение долгосрочных инвестиций в повышение качества и долговечности жилищного фонда;
- наличие достаточных активов для обеспечения своих обязательств перед собственниками жилищного фонда.

Основным показателем эффективности деятельности управляющей организации должно стать изменение структуры жилищно-коммунальных платежей населения (50/50) в рамках сохранения платежеспособности домохозяйств и соответствующее повышение стоимости жилищного фонда (его капитализации).

Со своей стороны администрация города Перми должна разработать рекомендуемые стандарты и показатели функционирования управляющей организации, позволяющие организовать действенный контроль за деятельностью последней как со стороны собственников жилищного фонда, так и со стороны контролирующих органов.

7.9.4. Оптимизация форм управления жилищным фондом

Полифункциональность сферы жилищно-коммунальных отношений предполагает дальнейшее развитие многообразия организаций, участвующих в оказании жилищных, коммунальных и сервисных услуг на принципах добросовестной конкуренции и углубляющейся специализации. Объективное увеличение числа субъектов жилищных отношений в условиях отказа от прямого директивного управления делает необходимым формирование «площадки», обеспечивающей не только постоянное взаимодействие всех субъектов жилищных отношений, но и дающей возможность влияния на происходящие процессы методами, отличными от административных.

Такой «площадкой» в современных условиях может стать **ассоциация саморегулируемых организаций** субъектов жилищных отношений, участниками которой могли бы стать управляющие организации, ресурсоснабжающие организации, подрядные организации, страховые организации, а также организации инфраструктуры расчетно-платежной системы, обеспечивающие поставку ресурсов и оказание услуг собственникам жилищного фонда. Муниципальное образование город Пермь может стать участником этой ассоциации через муниципальные организации жилищно-коммунального комплекса. Создание отраслевой ассоциации СРО позволит формализовать и унифицировать взаимоотношения большинства организаций - поставщиков услуг в жилищном фонде города Перми, заинтересованных в обеспечении «прозрачности» своей деятельности, сформировать общность принципов и подходов к решению отраслевых проблем, найти общие, наиболее эффективные пути их решения.

В то же время, администрации города Перми необходимо сформировать площадку, обеспечивающую взаимодействие как поставщиков услуг, объединенных в рамках СРО, так и потребителей услуг, представленных ТСЖ, ОТОС и другими формами ассоциаций и объединений, для выработки жилищной политики и способов её реализации с учетом мнений всех заинтересованных сторон. На этой «площадке» должны быть представлены интересы и вышестоящих структур как регионального, так и федерального уровня, чье участие может повысить эффективность вырабатываемых предложений, рекомендаций и решений. Институционально такой «площадкой» должен стать Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации города Перми.

Именно на этом уровне власти необходимо создать механизм разрешения противоречий интересов собственников жилья, управляющих организаций, ресурсоснабжающих организаций и бюджета, отвечающего в конечном счете в соответствии с федеральным законодательством за обеспечение функционирования сетевых организаций коммунального комплекса, а также за организацию управления жилищным фондом в случае возникновения проблем, не решаемых на уровне прямых договорных отношений поставщиков и потребителей услуг.

Именно муниципалитет должен быть максимально заинтересован в снятии проблемных ситуаций на стадии, предшествующей конфликту, с привлечением профессионального сообщества в лице ассоциаций и объединений как независимого и авторитетного арбитра.

Схема 3: Оптимальная Модель взаимодействия в жилищной сфере с участием управляющей организации как оператора отрасли



Схема 4: Оптимальная Модель взаимодействия ОМС с субъектами жилищных отношений



Этот процесс уже начат и имеет положительный опыт реализации. В Перми ведут деятельность объединения саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ. Это некоммерческие партнерства СРО «Ассоциация управляющих компаний», СРО «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в ЖКХ (Пермское отделение)», «Пермская СРО в ЖКХ», «СРО в сфере управления недвижимостью - филиал Ассоциации управляющих и собственников жилья» (центральный офис в г. Екатеринбург), а также некоммерческое партнерство «Гильдия управляющих компаний».

Между администрацией города Перми и саморегулируемыми организациями управляющих многоквартирными домами достигнуто взаимодействие по вопросам мониторинга платежей за коммунальные услуги, проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, подготовки к отопительному сезону, взаимобмена текущей информацией.

Управлением ЖКХ администрации города Перми осуществляется активное сотрудничество с «Ассоциацией ТСЖ и ЖСК» (г. Москва), Национальным объединением саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью (НОСО УН), а также депутатами Государственной Думы РФ - членами профильных комитетов и рабочих групп.

Таким образом, первые шаги в организации ассоциаций и объединений управляющих компаний и получение ими статуса саморегулируемых показали правильность выбранного направления движения в управлении жилищной сферой города Перми. Сохраняя позитивную динамику в развитии этого направления сотрудничества поставщиков ресурсов и услуг в жилищной сфере следует больше внимания уделить организации участия собственников жилья в управлении своей собственностью.

Исходя из **основной цели Концепции** «создания системы управления многоквартирными домами, предусматривающей безопасное и комфортное проживание граждан на основе *самоорганизации* и активного участия жителей в управлении домом» следует сформировать условия для активного включения в процессы управления жилищным фондом собственников и нанимателей жилья, их общественных объединений.

Построение такой системы управления жилищным фондом начинается с «элементарной ячейки» городского сообщества - собственника (нанимателя) жилья. Высокие темпы приватизации жилищного фонда не позволили в эти же сроки сформировать психологию собственников у подавляющего большинства жителей, получивших «даром» недоремонтированное имущество многоквартирного дома. Показателем этого является количество созданных ТСЖ и жилищных кооперативов, которые основаны, как правило, при строительстве домов за счет средств самих собственников.

Первым уровнем формирования «чувства хозяина» является создание всеохватывающей системы жилищно-коммунального «кликбеза» с изучением азов управления собственностью – «Школа собственников жилья». Этот уровень объективно полностью «падает» на плечи бюджета.

Вторым уровнем является подготовка и информационное обеспечение деятельности актива домов, коллегиальных органов управления собственностью многоквартирных домов – Советы домов, Правления и т.п. Этот уровень подготовки предполагает уже более высокую профессионализацию деятельности, т.е. более углубленное обучение на базе создаваемой инфраструктуры поддержки субъектов управления жилищным фондом в виде информационно-консультационных центров с участием работников ОМС. Этот образовательный этап предполагает совместное участие в финансировании затрат как со стороны бюджета, так и со стороны ТСЖ и управляющих организаций, из общественных организаций. Возможна имущественная поддержка муниципалитетом информационно-консультационных мероприятий за счет предоставления муниципальных помещений на льготных условиях.

Третьим уровнем является профессиональная подготовка освобожденных работников, участвующих в управлении жилищным фондом - председатели ТСЖ, управляющие, руководящий состав управляющих организаций, руководители ассоциаций и объединений собственников жилья, управляющих компаний и т.п. Основной упор на этом уровне делается на финансирование со стороны профессиональных участников рынка жилищных отношений для проведения обучения на базе коммерческих образовательных программ средних и высших учебных заведений.

Создание постоянно действующей системы информирования населения, подготовки и переподготовки кадров, взаимодействия субъектов жилищных отношений под эгидой муниципального образования позволит сформировать механизм успешной реализации обозначенных в Концепции локальных целей:

- формирование простых и понятных механизмов управления многоквартирными домами, критериев оценки качества ЖКУ;
- создание информационной системы актуальных и достоверных данных по каждому многоквартирному дому;
- создание системы образования жителей по вопросам жилищных и коммунальных отношений;
- организация эффективного процесса управления многоквартирным домом жителями и их общественными объединениями.

При этом, одним из краеугольных вопросов организации управления многоквартирным домом на текущем этапе является:

- стимулирование создания ТСЖ;
- стимулирование ТСЖ к заключению договора управления многоквартирными домами.

Основные мероприятия по совершенствованию форм управления в сфере жилищных отношений с учетом положений настоящей Концепции получили отражение в Плане мероприятий по реализации Концепции (Приложение № 1).



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012№ 16

О направлении депутатов Пермской городской Думы в состав рабочей группы по разработке проекта схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Перми

Пермская городская Дума **р е ш и л а**:

1. Направить в состав рабочей группы по разработке проекта схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Перми депутатов Пермской городской Думы:
Болквядзе Арсена Давидовича,
Кузнецова Василия Владимировича,
Саклакова Анатолия Алексеевича.
2. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».
3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по экономическому развитию.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012№ 17

О направлении депутатов Пермской городской Думы в составы вновь создаваемых коллегиальных органов администрации города Перми

Пермская городская Дума **р е ш и л а**:

1. Направить депутатов Пермской городской Думы в составы вновь создаваемых коллегиальных органов администрации города Перми:
 - 1.1 в комиссию при главе администрации города Перми по разработке и реализации инвестиционных проектов для осуществления бюджетных инвестиций в форме капитальных вложений в объекты муниципальной собственности:
Болквядзе Арсена Давидовича, председателя комитета Пермской городской Думы по экономическому развитию,
Григорьева Вячеслава Вениаминовича, председателя комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству,
Демкина Алексея Николаевича, председателя комитета Пермской городской Думы по пространственному развитию,
Кузнецова Василия Владимировича, председателя комитета Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала,
Мельник Наталью Николаевну, председателя комитета Пермской городской Думы по бюджету и налогам,
Тобелева Максима Владимировича, председателя комитета Пермской городской Думы по муниципальной собственности и земельным отношениям,
Уткина Юрия Аркадьевича, заместителя председателя Пермской городской Думы;
 - 1.2 в комиссии по отбору и ранжированию объектов муниципальной собственности, подлежащих ремонту и приведению в нормативное состояние, для формирования долгосрочных и среднесрочных планов по ремонту и оснащению указанных объектов:

1.2.1 при функционально-целевом блоке администрации города Перми «Городское хозяйство»:
Григорьева Вячеслава Вениаминовича, председателя комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству,
Фенева Александра Юрьевича, члена комитета Пермской городской Думы по пространственному развитию,
Целищеву Михаила Георгиевича, заместителя председателя комитета Пермской городской Думы по экономическому развитию,

Шептунова Валерия Васильевича, члена комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству,
Ширева Павла Германовича, члена комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству;

1.2.2 при функционально-целевом блоке администрации города Перми «Развитие человеческого потенциала»:

Болквадзе Арсена Давидовича, председателя комитета Пермской городской Думы по экономическому развитию,
Бурдина Олега Аркадьевича, члена комитета Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала,
Буторина Александра Сергеевича, члена комитета Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала,
Ежову Татьяну Федоровну, члена комитета Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала,
Грибанова Алексея Анатольевича, члена комитета Пермской городской Думы по бюджету и налогам,
Рослякову Наталью Михайловну, члена комитета Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала;

1.2.3 при функционально-целевом блоке администрации города Перми «Развитие инфраструктуры»:

Ковыева Алексея Руслановича, заместителя председателя комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству,
Манина Владимира Григорьевича, члена комитета Пермской городской Думы по экономическому развитию,
Ушакова Дениса Вячеславовича, члена комитета Пермской городской Думы по муниципальной собственности

и земельным отношениям,

Фенева Александра Юрьевича, члена комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству,
Хисаева Рустяма Наильовича, члена комитета Пермской городской Думы по пространственному развитию;

1.2.4 при функционально-целевом блоке администрации города Перми «Управление ресурсами»:

Болквадзе Арсена Давидовича, председателя комитета Пермской городской Думы по экономическому развитию,
Бологова Сергея Николаевича, члена комитета Пермской городской Думы по бюджету и налогам,
Замахаева Валерия Федоровича, члена комитета Пермской городской Думы по муниципальной собственности

и земельным отношениям,

Колбина Александра Викторовича, заместителя председателя комитета Пермской городской Думы по муниципальной собственности и земельным отношениям,

Тебелева Максима Владимировича, председателя комитета Пермской городской Думы по муниципальной собственности и земельным отношениям.

2. Опубликовать решение в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет Пермской городской Думы по экономическому развитию.

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко



Пермская городская Дума РЕШЕНИЕ

31.01.2012

№ 19

О внесении изменения в решение Пермской городской Думы от 29.03.2011 № 45 «О составе комитетов Пермской городской Думы V созыва»

Пермская городская Дума **р е ш и л а :**

Внести в решение Пермской городской Думы от 29.03.2011 № 45 «О составе комитетов Пермской городской Думы V созыва» изменение, дополнив подпунктом 1.2.11 следующего содержания:

«1.2.11 Грибанов Алексей Анатольевич, депутат Пермской городской Думы по избирательному округу № 22;».

Глава города Перми -
председатель Пермской городской Думы

И.В.Сапко

ПОСТАНОВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**03.02.2012№ 38**Об установлении среднемесячного минимального уровня дохода
на одного человека в городе Перми на 1 квартал 2012 года**

В целях реализации Закона Пермской области от 30 ноября 2005 г. № 2692-600 «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда», в соответствии с решением Пермской городской Думы от 25 марта 2008 г. № 84 «Об утверждении Порядка определения среднемесячного минимального уровня дохода на одного человека в городе Перми в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда», на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить в городе Перми среднемесячный минимальный уровень дохода на одного человека на I квартал 2012 года в размере 6629 руб., для трудоспособного населения – 7108 руб., пенсионеров – 5264 руб., детей – 6588 руб., в том числе детей от 0 до 6 лет – 6031 руб., от 7 до 15 лет – 7119 руб.

2. Комитету социальной защиты населения администрации города Перми использовать величины среднемесячного минимального уровня дохода на одного человека для признания граждан малоимущими с целью предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

4. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Кочурову Н.Г.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**03.02.2012№ 39**О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 25.02.2010 № 84
«Об утверждении Положения о докладах о направлениях деятельности
территориальных органов администрации города Перми»**

В целях повышения эффективности деятельности территориальных органов администрации города Перми на очередной год и плановый период администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Положение о докладах о направлениях деятельности территориальных органов администрации города Перми, утвержденное постановлением администрации города Перми от 25 февраля 2010 г. № 84 (в ред. от 05.04.2010 № 159, от 06.07.2011 № 339), следующие изменения:

1.1. пункт 1.3.5 изложить в следующей редакции:

«1.3.5. Доклад о результатах и основных направлениях деятельности – документ среднесрочного планирования, определяющий для субъекта бюджетного планирования связь между поставленными целями и задачами социально-экономического развития города, исполнением полномочий субъектов бюджетного планирования и предполагаемым объемом средств, необходимым для достижения значений показателей непосредственного и конечного результатов деятельности (далее – ДРОНД);»;

1.2. дополнить пунктом 1.3.6 следующего содержания:

«1.3.6. текущий год – год, в котором осуществляется разработка ДРОНДа;

отчетный год – год, предшествующий текущему году;

очередной год – год, следующий за текущим годом, в котором осуществляется разработка Доклада;

плановый период – два года, следующие за очередным годом.»;

1.3. пункт 2.1 изложить в следующей редакции:

«2.1. Функциональные органы (подразделения) на основании ДРОНДов формируют Задания для территориальных органов администрации города Перми на очередной год и плановый период до 31 января года, следующего за годом разработки ДРОНДа, по форме согласно приложению 1 к настоящему Положению.»;

1.4. пункт 2.5 дополнить абзацем следующего содержания:

«Плановые значения показателей непосредственного и конечного результатов деятельности, а также объем бюджетных ассигнований в Задании на очередной год указываются в годовом объеме, в том числе с поквартальной разбивкой.»;

1.5. в пункте 2.7 слова «года, следующего за годом разработки Доклада» заменить словами «очередного года»;

1.6. в пункте 3.1 слова «года, следующего за годом разработки Доклада» заменить словами «очередного года»;

1.7. в пункте 3.4 слова «года, следующего за годом разработки Доклада» заменить словами «очередного года»;

1.8. пункт 5.4 после слов «изменений (дополнений)» дополнить словами «за подписью руководителя функционального органа (подразделения)»;

1.9. в пункте 6.3 после слов «месяца, следующего за отчетным» дополнить словом «периодом»;

1.10. в приложении 1 в сноске:

1.10.1. абзац пятый изложить в следующей редакции:

«Графа 7 – указывается значение ПНР на очередной год: всего, в том числе поквартально.»;

1.10.2. дополнить абзацами следующего содержания:

«Графа 10 – указывается наименование источника бюджетных ассигнований: бюджет города Перми, бюджет Пермского края, бюджет Российской Федерации, средства от платных услуг, внебюджетные средства.

Графа 11 – указывается объем бюджетных ассигнований на очередной год: всего, в том числе поквартально.

Графа 16 – указывается значение ПКР на очередной год: всего, в том числе поквартально.»;

1.11. в приложении 3 в сноске:

1.11.1. абзац пятый изложить в следующей редакции:

«Графа 7 – указывается значение ПНР на очередной год: всего, в том числе поквартально.»;

1.11.2. дополнить абзацами следующего содержания:

«Графа 10 – указывается наименование источника бюджетных ассигнований: бюджет города Перми, бюджет Пермского края, бюджет Российской Федерации, средства от платных услуг, внебюджетные средства.

Графа 11 – указывается объем бюджетных ассигнований на очередной год: всего, в том числе поквартально.

Графа 16 – указывается значение ПКР на очередной год: всего, в том числе поквартально.».

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

3. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Чугарину Е.А.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2012

№ 40

**О внесении изменений в постановление администрации города Перми
от 13.10.2011 № 622 «О внесении изменений в постановление администрации города Перми
от 24.12.2009 № 1014 «Об утверждении Порядка разработки, утверждения и реализации
ведомственных целевых программ»**

В целях совершенствования механизмов программно-целевого метода бюджетного планирования администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление администрации города Перми от 13 октября 2011 г. № 622 «О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 24.12.2009 № 1014 «Об утверждении Порядка разработки, утверждения и реализации ведомственных целевых программ» изменение, заменив в пункте 2 слова «до 01 февраля 2012 г.» словами «до 01 апреля 2012 г.».

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

3. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципально-го образования город Пермь».

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Чугарину Е.А.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2012

№ 41

**Об установлении расходных обязательств Пермского городского округа
по мероприятиям, направленным на приведение специализированного жилищного фонда,
находящегося в муниципальной собственности города Перми, в соответствие
с требованиями законодательства**

В соответствии со статьей 86 Бюджетного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 20 Положения о бюджете и бюджетном процессе в городе Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 28 августа 2007 г. № 185, в целях проведения комплекса мероприятий, направленных на приведение специализированного жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности города Перми, в соответствие с требованиями законодательства администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить на 2012 год расходные обязательства Пермского городского округа по финансированию мероприятий, направленных на приведение специализированного жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности города Перми, в соответствие с требованиями законодательства (далее – мероприятия по приведению специализированного жилищного фонда в соответствие с требованиями законодательства).

2. Утвердить прилагаемый перечень мероприятий по приведению специализированного жилищного фонда в соответствие с требованиями законодательства на 2012 год с объемом финансирования в размере 517222,66 руб.

3. Установить, что средства на исполнение мероприятий по приведению специализированного жилищного фонда в соответствие с требованиями законодательства предусматриваются в бюджете города Перми в ведомственной структуре расходов бюджета города Перми на 2012 год по управлению жилищно-коммунального хозяйства админи-

страции города Перми, которое является исполнителем мероприятий по приведению специализированного жилищного фонда в соответствие с требованиями законодательства.

4. Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми несет ответственность за целевое, своевременное и полное использование средств, предусмотренных бюджетом города Перми на реализацию мероприятий по приведению специализированного жилищного фонда в соответствие с требованиями законодательства.

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования и действует по 31 декабря 2012 г.

6. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

7. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Южакова С.Н.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Перми
от 03.02.2012 № 41

ПЕРЕЧЕНЬ
мероприятий по приведению специализированного жилищного фонда
в соответствие с требованиями законодательства на 2012 год

№	Наименование мероприятий	Наименование объекта	Адрес	Объем финансирования, руб.
	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	2-этажное шлакоблочное здание общежития	г.Пермь, Дзержинский район, ул.Детская,4	517222,66
	Итого			517222,66



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2012

№ 42

О внесении изменений в Положение о планово-экономическом департаменте администрации города Перми, утвержденное постановлением администрации города Перми от 07.07.2008 № 632

В целях актуализации правовой базы города Перми администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Положение о планово-экономическом департаменте администрации города Перми, утвержденное постановлением администрации города Перми от 07 июля 2008 г. № 632 (в ред. от 22.04.2009 № 221, от 31.07.2009 № 502, от 15.03.2010 № 116, от 25.01.2011 № 12, от 27.10.2011 № 682), следующие изменения:

- 1.1. пункт 3.2.4 признать утратившим силу;
- 1.2. пункт 3.2.5 признать утратившим силу;
- 1.3. пункт 3.2.6 признать утратившим силу.

2. Информационно-аналитическому управлению администрации города Перми разместить постановление на официальном Интернет-сайте муниципального образования город Пермь.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

4. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Чугарину Е.А.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2012

№ 43

О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий на обустройство детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми»

В соответствии с решениями Пермской городской Думы от 25 октября 2011 г. № 207 «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 28.06.2011 № 153 «Об установлении расходного обязательства по обустройству детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми», от 21 декабря 2011 г. № 250 «О бюджете города Перми на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов»

администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменения в постановление администрации города Перми от 29 июля 2011 г. № 382 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий на обустройство детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми», исключив в преамбуле слова «от 30 ноября 2010 г. № 200 «О бюджете города Перми на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».

2. Внести в Порядок предоставления субсидий на обустройство детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми, утвержденный постановлением администрации города Перми от 29 июля 2011 г. № 382 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий на обустройство детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми», следующие изменения:

2.1. в пункте 1.4:

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«детская игровая площадка – один из планировочных элементов благоустройства придомовой территории, предназначенный для отдыха и подвижных игр детей, занятий физической культурой и спортом, состоящий из комплекса малых архитектурных форм и спортивных элементов»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«спортивные элементы – мостики-лесенки, турники, гимнастические комплексы, рукоходы, брусья, ровные и изогнутые бревна, баскетбольные щиты, уличные тренажеры.»;

2.2. пункт 2.1.3 изложить в следующей редакции:

«2.1.3. соответствие устанавливаемых малых архитектурных форм, спортивных элементов и детской игровой площадки требованиям действующего законодательства»;

2.3. пункт 2.2 изложить в следующей редакции:

«2.2. К расходам на обустройство детских игровых площадок относятся затраты на приобретение малых архитектурных форм, спортивных элементов, их доставку, монтаж и установку, осуществление технического надзора.»;

2.4. в пункте 2.3:

после слов «малых архитектурных форм» дополнить словами «спортивных элементов»;

слова «на 2011 год» исключить;

2.5. в пункте 2.4 предложение «В случае если обустройство детской игровой площадки по заявленному многоквартирному дому проводилось ранее за счет средств бюджета города Перми в соответствии с решением Пермской городской Думы от 25 декабря 2007 г. № 333 «Об утверждении на 2008-2010 годы мероприятий городской целевой программы «Развитие городских микрорайонов на 2006-2010 годы», субсидия не предоставляется.» исключить;

- 2.6. в пункте 3.1.4 после слов «малых архитектурных форм» дополнить словами «и спортивных элементов»;
- 2.7. в пункте 3.2 слова «с 01 августа до 01 октября 2011 года» заменить словами «ежегодно в период с 01 марта до 01 июля»;
- 2.8. первый абзац пункта 4.4.1 изложить в следующей редакции:
- «4.4.1. авансовый платеж в объеме 30% размера субсидии – после доведения лимитов бюджетных обязательств и представления заявителем следующих документов:»;
- 2.9. в приложении 2 пункт 4.2.1 изложить в следующей редакции:
- «4.2.1. авансовый платеж – в объеме 30% размера субсидии не позднее 10 банковских дней после доведения лимитов бюджетных обязательств и представления Получателем документов, предусмотренных пунктом 4.4.1 Порядка предоставления субсидий на обустройство детских игровых площадок на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов города Перми;».
3. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.
4. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».
5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Южакова С.Н.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2012

№ 44

О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 30.10.2009 № 744 «Об утверждении Положения о системе оплаты труда работников муниципального бюджетного учреждения «Архив города Перми»

В целях совершенствования системы оплаты труда и материального стимулирования работников муниципального бюджетного учреждения «Архив города Перми» администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменение в постановление администрации города Перми от 30 октября 2009 г. № 744 «Об утверждении Положения о системе оплаты труда работников муниципального бюджетного учреждения «Архив города Перми» (в ред. от 09.06.2010 № 305, от 09.03.2011 № 89, от 27.05.2011 № 238, от 21.06.2011 № 298, от 01.07.2011 № 326, от 19.09.2011 № 505, от 02.12.2011 № 11, от 20.01.2012 № 15), изложив пункт 7.3.1 в следующей редакции:

«7.3.1. Конкретный размер выплаты стимулирующего характера директору учреждения устанавливается правовыми актами учредителя в соответствии с действующим законодательством и на основании служебной записки директора учреждения. Премияльные выплаты осуществляются в сроки, установленные локальными нормативными актами учреждения в соответствии с действующим законодательством.».

2. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 декабря 2011 г.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на руководителя аппарата администрации города Перми Анисимову Е.Л.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.02.2012

№ 15-П

Об утверждении Перечня абонентов, которым установлены временные условия приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми

В соответствии с Правилами приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации г.Перми, утвержденными решением Пермской городской Думы от 24 декабря 2002 г. № 128, протоколом комиссии по установлению временных условий приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми от 10 марта 2011 г. № 1, в целях сокращения сброса загрязняющих веществ со сточными водами и защиты окружающей среды

администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Перечень абонентов, которым установлены временные условия приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми на 2011 год.

2. Признать утратившими силу с 01 апреля 2011 г. постановления администрации города Перми: от 23 сентября 2010 г. № 581 «Об утверждении Перечня абонентов, которым установлены временные условия приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми на 2010 год»;

от 30 марта 2009 г. № 170 «Об утверждении временных условий приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми».

3. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование настоящего постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 апреля 2011 г.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города Перми Южакова С.Н.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Перми
от 06.02.2012 № 15-П

ПЕРЕЧЕНЬ абонентов, которым установлены временные условия приема сточных вод в централизованную систему коммунальной канализации города Перми на 2011 год

№	Абонент	Номер выпуска	Ингредиенты	Размер ВУП, мг/л
1	2	3	4	5
1	ООО «Иолла»	1	цинк медь	0,06 0,18
2	ОАО «Энергетик-ПМ»	1,4,5	азот аммонийный БПК полное взвешенные вещества железо общее медь нефтепродукты	51 253 344 21 0,18 101

1	2	3	4	5
			никель свинец СПАВ анионного типа сульфаты фенолы фосфаты хлориды хром 3+ хром 6+ ХПК алюминий кобальт цинк	0,3 1,4 6,0 781 4,0 5,8 613 5,1 0,1 379 4,0 0,8 0,06
		2	БПК полное взвешенные вещества железо общее медь нефтепродукты никель цинк ХПК	253 344 21 0,18 101 0,3 0,06 379
3	ОАО «Пермская научно-производственная приборостроительная компания»	1	БПК полное взвешенные вещества железо общее медь никель сульфаты фосфаты хлориды ХПК цинк	253 344 21 0,18 0,3 781 5,8 613 379 0,06
4	ЗАО «Сибур-Химпром»	1	БПК полное взвешенные вещества железо общее медь нефтепродукты никель СПАВ анионного типа сухой остаток фенолы фосфаты хлориды хром 6+ ХПК алюминий кобальт цинк	253 344 21 0,18 101 0,3 6,0 2607 4,0 5,8 613 0,1 379 4,0 0,8 0,06
5	Пермский филиал ОАО «САН ИнБев»	1	ХПК БПК полное взвешенные вещества	379 253 344



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.02.2012

№ 16-П

О проведении XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы»

В соответствии с решением Пермской городской Думы от 28 октября 2008 г. № 327 «Об установлении расходного обязательства по проведению ежегодного городского конкурса социально значимых проектов», постановлением администрации города Перми от 16 декабря 2008 г. № 1214 «Об утверждении Положения о городском конкурсе социально значимых проектов и Порядка предоставления субсидий за счет средств бюджета города Перми на реализацию социально значимых проектов», в целях привлечения некоммерческих организаций к решению социальных проблем, развития творческой и гражданской активности населения города Перми администрация города Перми ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести в 2012 году XIV городской конкурс социально значимых проектов «Город - это мы».
2. Утвердить прилагаемые:
 - 2.1. номинации XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы»;
 - 2.2. состав конкурсной комиссии по проведению XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы».
3. Поручить информационно-аналитическому управлению администрации города Перми:
 - 3.1. организовать и провести XIV городской конкурс социально значимых проектов «Город - это мы»;
 - 3.2. организовать работу конкурсной комиссии по проведению XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы»;
 - 3.3. обеспечить освещение хода и результатов XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы» в средствах массовой информации.
4. Департаменту общественной безопасности администрации города Перми, информационно-аналитическому управлению администрации города Перми, управлению по экологии и природопользованию администрации города Перми, комитету по культуре администрации города Перми, комитету по молодежной политике администрации города Перми, комитету по физической культуре и спорту администрации города Перми осуществлять финансирование проектов - победителей XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы» в соответствии с действующим законодательством и в пределах средств бюджета города Перми, предусмотренных на эти цели.
5. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.
6. Управлению по общим вопросам администрации города Перми обеспечить опубликование постановления в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь».
7. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Глава администрации города Перми

А.Ю.Маховиков

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
города Перми
от 07.02.2012 № 16-П

НОМИНАЦИИ

XIV городского конкурса социально значимых проектов «Город - это мы»

Участники: некоммерческие организации, общественные объединения, территориальные общественные самоуправления.

№	Номинация	Цель, содержательные направления, участники	Сумма финансирования I проекта (тыс.руб.)	Сроки реализации	Уполномоченные органы
1	2	3	4	5	6
1	Развитие гражданского общества	цель: вовлечение граждан в местное самоуправление, повышение уровня гражданской культуры, культуры согласования интересов, информационной открытости и прозрачности деятельности органов местного самоуправления, создание условий для самоорганизации общества. Принимаются проекты, направленные на проведение дискуссионных площадок с жителями по актуальным городским вопросам (публичных докладов, независимых общественных докладов), проведение мероприятий по гражданскому контролю, участие граждан и общественных объединений в бюджетной реформе, управлении учреждениями бюджетной сферы, мониторинги и рейтинги качества деятельности учреждений, мониторинг безбарьерности. Проекты, направленные на участие граждан в модернизации общественных процессов, развитие общественных инициатив	до 200,00	в течение года	ИАУ
2	Общественное партнерство	цель: объединение усилий различных общественных организаций, направленных на развитие и продвижение города. Принимаются проекты, направленные на проведение мероприятий для различных групп жителей, соисполнителями которых являются не менее двух общественных организаций, объединенных единой темой, развитие «третьих мест» - площадок, которые могут использоваться инициативными группами некоммерческих организаций для продвижения общественных интересов. Участники: некоммерческие организации, общественные объединения и территориальные общественные самоуправления, в том числе функционирующие на базе одного общественного центра	до 400,00	в течение года	ИАУ
3	Первый грант	цель: расширение участия некоммерческих организаций в решении актуальных проблем на основе социального проектирования. Принимаются проекты некоммерческих организаций и общественных объединений, впервые участвующих в городском конкурсе социально значимых проектов	до 100,00	в течение года	ИАУ, КМП

1	2	3	4	5	6
4	PRодвижение	цель: продвижение имиджа города Перми, культуры городской среды, развитие социальных процессов городского сообщества, сохранение и развитие культурных ценностей города. Принимаются проекты, направленные на введение инновационных технологий в культурные и социальные процессы городского сообщества. Информационные, консалтинговые проекты, направленные на развитие услуг в сфере культуры, интенсификацию информационного обмена между органами власти, населением, некоммерческими организациями, учреждениями досуга и образования, продвижение позитивного имиджа города Перми, создание социальной рекламы о городе Перми	до 200,00	в течение года	КК, ИАУ
5	Развитие общественных дискуссий в городском интернет-пространстве	цель: создание коммуникативных площадок для общения и обмена информацией между различными группами жителей, создание условий для развития городской интернет-аудитории. Принимаются проекты по созданию в сети Интернет дискуссионных площадок по актуальным городским темам, общедоступных информационных баз, бесплатных приложений для мобильных устройств. Проекты, направленные на создание общих и специализированных интернет-сайтов и «сообществ в социальных сетях» для различных групп жителей, расширение интернет-аудитории города, вовлечение маломобильных групп населения в интернет-общение	до 200,00	в течение года	ИАУ
6	Территория культуры	цель: развитие культурного производства, креативной индустрии, среды для творчества горожан, а также создание новых конструктивных форм досуга для жителей города Перми, способствующих развитию культурного уровня и потребностей, стимулирующих участие в культурной жизни города. Принимаются проекты, направленные на развитие культуры достижения согласия, группового творчества, культуры самоорганизации, организацию культурного досуга жителей путем активизации народного творчества, возрождения традиций массовых гуляний, развития клубов по интересам, проведения досуговых мероприятий, повышающих эстетический уровень жителей города, развитие международных отношений	до 150,00	в течение года	КК, ИАУ
7	Традиции городского сообщества	цель: развитие традиционных практик городского краеведения, общественных инициатив в сфере сохранения городской среды и памятников. Развитие национальных культур и межнациональных отношений, новых форм совместной деятельности различных городских сообществ. Принимаются проекты, направленные на развитие городского краеведения, сохранение городской среды, создание условий для возрождения и развития национальных культур, гармонизацию межнациональных отношений; проекты по созданию многоуровневого партнерства с национально-культурными и иными общественными объединениями, реализации социального служения	до 150,00	в течение года	ИАУ

1	2	3	4	5	6
8	Зеленый город	цель: снижение негативной нагрузки на городскую среду за счет сохранения и развития зеленого фонда города. Принимаются проекты, направленные на: обустройство новых мест отдыха и благоустройство имеющихся рекреационных зон в городских лесах, сохранение растительного и животного мира городских лесов, развитие деятельности школьных лесничеств; озеленение городских территорий, обучение навыкам по уходу за зелеными насаждениями; сохранение и развитие особо охраняемых природных территорий (ООПТ) местного значения (Черняевского леса, Утиного болота, Новокрымского и Мотовилихинского прудов, Липовой горы, Верхне-Курынского, Закамского и Соснового боров) через организацию природоохранных мероприятий, мероприятий по очистке и благоустройству ООПТ, пропаганду бережного отношения к насаждениям и лесным обитателям, создание экологических троп для познавательно-просветительской деятельности. Участники: некоммерческие организации, общественные объединения, территориальные общественные самоуправления	до 200,00	в течение года	УЭП
9	Природа в городе	цель: экологизация городской среды и городского сообщества. Принимаются проекты, направленные на: формирование бережного отношения к водным объектам города Перми (малым рекам, прудам, родникам) через организацию мероприятий по очистке от мусора береговой линии, благоустройству родников, облагораживанию видовых точек; формирование экологической культуры населения, популяризацию бережного, осознанного отношения к городской среде через организацию просветительских мероприятий, развитие навыков научно-исследовательской и практической природоохранной деятельности, в том числе создание экологических постов и патрулей; формирование культуры общения человека с животными, культуры содержания домашних животных через организацию мероприятий по созданию площадок для выгула собак, расширению емкости приютов для безнадзорных собак, службы поиска новых хозяев и идентификации безнадзорных животных, поддержке служб стерилизации. Участники: некоммерческие организации, общественные объединения, территориальные общественные самоуправления	до 200,00	в течение года	УЭП
10	Видим проблему – можем решить!	цель: решение социально значимых проблем. Принимаются проекты, направленные на решение актуальной, обоснованной авторами проблемы, не обозначенной в других номинациях конкурса, в том числе на правовое консультирование населения, защиту общественных интересов; проекты, направленные на сохранение духовно-нравственных семейных традиций и ценностей, просветительскую работу с населением	до 150,00	в течение года	ИАУ, УЭП, КМП

1	2	3	4	5	6
		об актуальности ресурсо- и энергосбережения, формирование у жителей мотивации к умеренному потреблению ресурсов, этики энергосбережения; проекты по проведению социальной работы с группами жителей с ограниченными возможностями здоровья, созданию доступной среды для маломобильных групп населения; проекты, направленные на привлечение внимания молодежи к наиболее острым социальным процессам и явлениям общественной жизни, профилактике наркомании, алкоголизма, табакокурения и игромании. Проекты, направленные на правовую и социальную поддержку малоимущего населения			
11	Мой успех в моих руках!	цель: развитие моделей и форм вовлечения молодежи в трудовую и экономическую деятельность, выявление и продвижение талантливых молодежи и продуктов ее инновационной деятельности. Принимаются проекты, направленные на раннюю профессиональную ориентацию молодежи	до 150,00	в течение года	ИАУ, КМП
		(в том числе в сфере рабочих профессий), развитие и поддержку деятельности студенческих отрядов, обучение молодежи основам бизнеса, деловой культуры, развитие творческих, спортивных и интеллектуальных объединений молодежи, проведение конкурсов и фестивалей молодежных субкультур, расширение практики добровольчества			
12	Моя позиция	цель: воспитание активной гражданской позиции, направленной на профилактику молодежного экстремизма и правонарушений в молодежной среде, гражданско-патриотическое воспитание молодежи, формирование патриотического сознания и качеств, необходимых для службы в Вооруженных Силах Российской Федерации. Принимаются проекты, направленные на создание новых молодежных объединений (клубов, команд) для решения социально значимых задач, профилактику криминальных угроз, проявлений экстремизма и терроризма, патриотическое воспитание молодежи, повышение престижа военной службы, получение молодежью военно-спортивных навыков	до 150,00	в течение года	ИАУ, КМП
13	Мода на спорт	цель: повышение уровня физической культуры населения и формирование здорового образа жизни через привлечение жителей города Перми к массовым занятиям спортом. Принимаются проекты, направленные на организацию и проведение спортивных соревнований различного уровня, в том числе по месту жительства, на	до 200,00	в течение года	КФКиС, ИАУ
		дворовых спортплощадках, внедрение новых форм привлечения детей и подростков к занятию спортом, создание условий для самостоятельных занятий физической культурой и спортом по месту жительства, восстановления, строительство спортивных площадок и сооружений во дворах, организацию физкультурно-массовой работы с различными группами жителей			

1	2	3	4	5	6
14	Безопасный двор	цель: создание условий для формирования соседских сообществ и их деятельности по объединению жителей, повышение уровня защищенности дворовых территорий. Принимаются проекты, направленные на создание и развитие соседских сообществ, формирование культуры соседского общения, повышение безопасности дворов для взрослых и детей, активизацию деятельности первичных объединений жильцов – домкомов, товариществ собственников жилья. Проекты по организации общественного контроля дворовых территорий. Участники: некоммерческие организации, общественные объединения, территориальные общественные самоуправления, товарищества собственников жилья (с привлечением домкомов и других объединений жильцов)	до 100,00	в течение года	ДОБ, ИАУ
15	Открой для себя Генплан	цель: популяризация идей Генерального плана города Перми, широкое информирование жителей о реализуемой в городе Перми градостроительной политике, а также мировом и пермском опыте градостроительства. Принимаются медиа-, образовательные и просветительские проекты, проекты по проведению публичных дискуссий, круглых столов, лекций, направленных на повышение уровня осведомленности жителей о принципах реализации Генерального плана города Перми, мировых тенденциях в городском территориальном планировании, практике улучшения качества городской среды, сложившихся особенностях планировки и застройки города Перми. Участники: некоммерческие организации, общественные объединения, территориальные общественные самоуправления (с привлечением средств массовой информации, экспертов в области градостроительства как партнеров проектов)	до 200,00	в течение года	ИАУ
16	ТОС – сегодня, завтра, всегда	цель: расширение активного участия жителей города в деятельности территориального общественного самоуправления. Принимаются проекты, направленные на привлечение различных групп жителей к работе в ТОС, формирование молодежных активистов ТОС, внедрение новых форм и направлений работы ТОС с жителями, информирование жителей о деятельности ТОС.	до 200,00	в течение года	ИАУ
1	2	3	4	5	6
		Участники: территориальные общественные самоуправления (с привлечением домкомов, товариществ собственников жилья и других первичных объединений жителей как партнеров проектов)			

1 ИАУ – информационно-аналитическое управление администрации города Перми.

2 КК – комитет по культуре администрации города Перми.

3 УЭП – управление по экологии и природопользованию администрации города Перми.

4 КМП – комитет по молодежной политике администрации города Перми.

5 КФКиС – комитет по физической культуре и спорту администрации города Перми.

6 ДОБ – департамент общественной безопасности администрации города Перми.

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Перми
от 07.02.2012 № 16-П

СОСТАВ
конкурсной комиссии по проведению XIV городского конкурса
социально значимых проектов «Город – это мы»

Председатель: Каменских Андрей Сергеевич	- начальник информационно-аналитического управления администрации города Перми
Заместитель председателя: Пономарева Ольга Геннадьевна	- начальник аналитического отдела информационно-аналитического управления администрации города Перми
Секретарь: Бутусова Валентина Геннадьевна	- главный специалист аналитического отдела информационно-аналитического управления администрации города Перми
Члены: Батуева Мария Федоровна	- председатель комитета Пермской городской Думы по местному самоуправлению (по согласованию)
Боталов Сергей Николаевич	- заместитель начальника управления, начальник отдела внутренней политики и общественных связей управления общественных отношений аппарата Пермской городской Думы (по согласованию)
Большаков Сергей Валерьевич	- заместитель главы администрации Дзержинского района города Перми
Вьюжанин Василий Николаевич	- директор межрегиональной общественной организации «Уральский центр поддержки негосударственных организаций» (по согласованию)
Галанова Антонина Александровна	- начальник управления по экологии и природопользованию администрации города Перми
Галицкий Денис Григорьевич	- член общественной организации «Союз за гражданское влияние» (по согласованию)
Григорьев Вячеслав Вениаминович	- председатель комитета Пермской городской Думы по городскому хозяйству (по согласованию)
Ермакова Лариса Степановна	- заместитель главы администрации Индустриального района города Перми
Коробейников Александр Михайлович	- заведующий сектором региональной экономики Пермского филиала Института экономики Уральского отделения Российской академии наук (по согласованию)

Кузнецов Василий Владимирович	- председатель комитета Пермской городской Думы по развитию человеческого потенциала (по согласованию)
Курилова Анастасия Александровна	- и.о.председателя комитета по физической культуре и спорту администрации города Перми
Марголин Сергей Николаевич	- начальник департамента общественной безопасности администрации города Перми
Самарина Нина Николаевна	- директор ООО «Рекламно-консалтинговое агентство «Социальный консалтинг», член Общественной палаты Пермского края (по согласованию)
Слаутина Галина Михайловна	- заместитель председателя Общественного совета при Пермской городской Думе (по согласованию)
Торбеев Дмитрий Иванович	- главный редактор рекламно-информационного агентства «ФедералПресс» в Пермском крае, член Общественного совета при Пермской городской Думе (по согласованию)
Торчинский Вячеслав Маркович	- председатель комитета по культуре администрации города Перми
Филиппова Нелли Васильевна	- начальник управления общественных отношений аппарата Пермской городской Думы (по согласованию)
Хузин Евгений Ильдусович	- председатель комитета по молодежной политике администрации города Перми
Чибисова Оксана Андреевна	- старший преподаватель кафедры социологии ФГБОУ ВПО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет» (по согласованию)

РАЗДЕЛ ВТОРОЙ ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**Департамент имущественных отношений администрации города Перми
объявляет о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора
на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке,
здании либо ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности,
либо на земельном участке, собственность на который не разграничена**

Аукцион состоится 21.03.2012 в 15.00 по адресу: г.Пермь, ул.Сибирская,14, каб. № 33.

На основании приказа начальника департамента имущественных отношений администрации города Перми от 01.02.2012 № СЭД-19-09-17 на торги выставляются:

№ лота	Наименование лота	Начальная цена, руб.	Размер задатка (100%), руб.	Договор заключается на срок
1	Право на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции: 2-сторонняя отдельно стоящая рекламная конструкция с внешней подсветкой, площадь 35,76 кв.м, по адресу: г.Пермь, Бродовский тракт,5, напротив.	54 996,00	54 996,00	5 лет

Заявки по лотам принимаются с 13.02.2012 по 14.03.2012 ежедневно в рабочие дни с 10-00 до 13-00 час. и с 14-00 до 17-00 час. по адресу: г.Пермь, ул.Сибирская,14, каб. № 18.

С технической документацией, порядком проведения открытого аукциона можно ознакомиться в департаменте имущественных отношений администрации города Перми (ул.Сибирская,14, каб. № 33, тел. 212-77-24, 212-62-51).

К участию в аукционе допускаются лица, своевременно подавшие заявку с приложением надлежащим образом оформленных документов в соответствии с перечнем, перечислившие задаток, поступивший ко дню проведения аукциона по следующим реквизитам: Департамент финансов администрации города Перми (департамент имущественных отношений администрации города Перми, л/с 04163010041), ИНН 5902502248, КПП 590201001, р/с 403 028 100 000 050 000 09 в РКЦ Пермь г. Пермь, БИК банка 045744000. Назначение платежа – задаток для участия в аукционе 21.03.2012 по лоту №_____ (ул. _____).

Перечень документов, представляемых претендентом (лично или через своего полномочного представителя) для участия в аукционе:

заявка установленной формы в 2-х экземплярах;

платежный документ о перечислении задатка с отметкой банка об исполнении;

справка о доле лица в сфере распространения наружной рекламы с указанием информации об общей площади информационных полей рекламных конструкций, разрешения на установку которых выданы этому лицу и его аффилированным лицам на соответствующей территории;

опись представленных документов в 2-х экземплярах.

Физические лица дополнительно представляют:

копию паспорта (всех страниц).

Индивидуальные предприниматели дополнительно представляют следующие документы:

копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

копию паспорта (всех страниц).

Юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

нотариально заверенные копии учредительных документов;

копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

надлежащим образом оформленный документ, подтверждающий полномочия должностного лица претендента, подписавшего заявку.

В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется:

надлежащим образом оформленная доверенность;

копия паспорта (всех страниц) представителя претендента.

Форма подачи предложений о цене открытая; предложения о цене заявляются участниками открыто в ходе проведения аукциона путем поднятия пронумерованных карточек участника аукциона.

«Шаг аукциона» составляет 5 % от начальной цены лота. Победителем аукциона признается участник, предложивший наивысшую цену и номер карточки которого был назван аукционистом последним.

Результаты аукциона оформляются протоколом, подписываемым организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона по адресу: г.Пермь, ул.Сибирская,14, каб. № 33.

Оплата приобретаемого на аукционе права на заключение договора производится в течение 10 банковских дней с даты проведения аукциона. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в оплату приобретаемого права.

Договор заключается с победителем аукциона в течение 20 календарных дней с даты проведения аукциона.

Суммы задатков возвращаются участникам аукциона, за исключением победителя, в течение 5 банковских дней с даты проведения аукциона.

**Департамент имущественных отношений администрации города Перми
объявляет о проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества**

Аукцион состоится **27.03.2012** в 15.00 по адресу ул.Сибирская,14, каб. № 33.

На основании приказа начальника департамента имущественных отношений администрации города Перми от 26.01.2012 № СЭД-19-09-12 «О продаже муниципального имущества на открытом аукционе» на торги выставляются:

№ лота	Наименование объекта	Начальная цена, руб. (с учетом НДС)	Размер задатка, 10% руб.	Информация о предыдущих торгах по продаже данного имущества
1	Нежилые помещения общей площадью 180,9 кв.м в подвале, на 1 этаже жилого дома по адресу г. Пермь, ул. Воронежская, 20. Помещения пустуют.	1 000 000	100 000	Торги не проводились
2	Нежилые помещения общей площадью 112,2 кв.м в подвале жилого дома по адресу г. Пермь, ул. Худанина, 13. Помещения находятся в фактическом пользовании.	1 900 000	190 000	Торги не проводились
3	Нежилые помещения общей площадью 446,8 кв.м в нежилых зданиях по адресу г. Пермь, ул. Звенигородская, 9 , состоящие из четырех объектов: - нежилые помещения (лит. В) общей площадью 33,7 кв.м на 1 этаже (номера на поэтажном плане 1-3); - нежилые помещения (лит. В) общей площадью 81,0 кв.м в подвале, на 1 этаже (номера на поэтажном плане в подвале: 1-4; на 1 этаже: 4-5); - нежилые помещения (лит. Д) общей площадью 299,6 кв.м на 1 этаже (номера на поэтажном плане 2-4); - нежилые помещения (лит. Д) общей площадью 32,5 кв.м на 1 этаже (номера на поэтажном плане 1). Помещения пустуют.	2 700 000	270 000	Торги не проводились

Для участия в аукционе претенденты предъявляют паспорт и представляют:

Юридические лица:

Прошивают, пронумеровывают, скрепляют печатью претендента и подписывают претендентом или его представителем следующие документы:

1. заявку в 1 экземпляре;
2. заверенные копии учредительных документов;
3. документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);
4. документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;
5. в случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, прилагается доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента

подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

6. в случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, прилагается копия паспорта всех страниц представителя претендента;

7. опись представленных документов в 1 экземпляре.

Отдельно представляют (не прошивают с вышеперечисленными документами):

1. заявку в 1 экземпляре;

2. опись представленных документов в 1 экземпляре;

3. в случае, если за претендента задаток вносит третье лицо, прилагается информация об этом (в произвольной форме).

Физические лица:

Прошивают, пронумеровывают и подписывают претендентом или его представителем следующие документы:

1. заявку в 1 экземпляре;

2. копию паспорта всех страниц;

3. в случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, прилагается доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности.

4. в случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, прилагается копия паспорта всех страниц представителя претендента;

5. опись представленных документов в 1 экземпляре.

Отдельно представляют (не прошивают с вышеперечисленными документами):

1. заявку в 1 экземпляре;

2. опись представленных документов в 1 экземпляре;

3. в случае, если за претендента задаток вносит третье лицо, прилагается информация об этом (в произвольной форме).

Ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации имущества – государственные и муниципальные унитарные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25%.

Для участия в аукционе претендент вносит задаток не позднее 05.03.2012 в размере 10% начальной цены на счет: Департамент финансов администрации города Перми (департамент имущественных отношений администрации города Перми, л/с 04163010041), ИНН 5902502248, КПП 590201001, р/с 403 028 100 000 050 000 09 в РКЦ Пермь г. Пермь, БИК банка 045744000, Назначение платежа – задаток для участия в аукционе 27.03.2012 по лоту №__ (ул. _____).

Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты.

Заявки по лоту принимаются с 10.02.2012 по 05.03.2012 ежедневно в рабочие дни с 10-00 до 13-00 час. и с 14-00 до 17-00 час. по адресу: ул.Сибирская,14, каб. № 18.

Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется продавцом в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов.

Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении аукциона, вместе с описью, на которой делается отметка об отказе в принятии документов, возвращаются претендентам или их уполномоченным представителям под расписку.

Продавец принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения.

Дата определения участников аукциона – 12.03.2012

«Шаг аукциона» составляет 5 % начальной цены продажи. Форма подачи предложений о цене открытая, предложения о цене заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов путем поднятия пронумерованных карточек участника аукциона.

Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними.

Цена имущества, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукционах, составленный в 2 экземплярах.

Протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и уполномоченным представителем продавца, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества.

Задаток возвращается участникам аукциона, за исключением его победителя, в течение 5 дней со дня подведения итогов аукциона.

Место и срок подведения итогов продажи – ул.Сибирская,14, 27.03.2012.)

В течение 15 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи, но не ранее чем через 10 рабочих дней со дня размещения протокола об итогах проведения продажи имущества на сайтах в сети «Интернет».

Оплата приобретаемого на аукционе имущества производится в соответствии с п.2 договора купли-продажи (типовой проект договора купли-продажи размещен на сайтах www.gorodperm.ru (раздел «Торговая площадка/ Информация о торгах/ Бланки документов/ Приватизация недвижимого имущества»), www.dio.perm.ru (раздел «Торговая площадка/ Бланки документов/ Приватизация муниципального имущества»).

Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества.

В департаменте имущественных отношений администрации города Перми можно ознакомиться с условиями продажи, наличием обременений, технической документацией (при наличии флеш-карты, выдается в электронном виде), порядком проведения аукциона (каб. № 33, тел. 212-77-24, 212-62-51), с условиями типового договора купли-продажи (каб. № 13, тел. 212-66-94, 212-65-97).

Департамент земельных отношений администрации города Перми в соответствии с п.2.9. решения Пермской городской Думы от 23.10.2007 № 260 информирует о предстоящем предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством

№	Площадь земельного участка (ориентировочная) (кв.м)	Местоположение земельного участка	Лицо, которому предоставляется земельный участок	Цели использования предоставляемого земельного участка	Право, на котором предоставляется земельный участок	Срок, на который предоставляется земельный участок
Свердловский район						
1	648	г.Пермь, западнее дома по ул.Солдатова,9	Гилев Ю.В.	Модульная автомойка	Аренда	4 года 11 месяцев
2	750	г.Пермь, ул.Муромская,3 (юго-западнее здания)	Игнатьев А.В.	Под автостоянку	Аренда	4 года 11 месяцев
3	914	г.Пермь, ул.Свердлова,12	Чугайнов Ю.А.	Для увеличения ранее предоставленного земельного участка	Собственность	-
4	33	г.Пермь, ул.Солдатова,35	Заморин М.В.	Под торговый комплекс	Аренда	4 года 11 месяцев
Кировский район						
5	146	г.Пермь, ул.Батумская,23	ООО «ФСК»	Для увеличения ранее предоставленного земельного участка	Собственность	-
Орджоникидзевский район						
6	159	г.Пермь, северо-восточнее ул.Федотова,72	Блинов Е.А., Блинов А.Е., Блинов М.Е., Блинова Т.В.	Для увеличения ранее предоставленного земельного участка	Собственность	-
Мотовилихинский район						
7	203	г.Пермь, южнее дома № 32 по ул.Макаренко	Полевщиков С.А.	Под автостоянку	Аренда	4 года 11 месяцев
8	1163	г.Пермь, ул.Зенкова,46	ИП Вершинин В.П.	Под торговый комплекс смешанного типа	Аренда	4 года 11 месяцев

Указанная информация носит уведомительный характер и не ставит целью поиск иных лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

**Департамент имущественных отношений администрации города Перми
извещает об отмене проведения открытого аукциона по продаже права на заключение
договоров аренды земельных участков для строительства по лоту №1**

На основании приказа начальника департамента имущественных отношений администрации города Перми от 06.02.2012 № СЭД-19-09-25 «Об отказе в проведении торгов по лоту №1, назначенных приказом начальника департамента от 12.12.2011 № СЭД-19-06-317»-отменить проведение 16.02.2012 открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства по лоту № 1 (ул. Молдавская,5, Орджоникидзевский район, г.Пермь, площадь 15285 кв.м, кадастровый номер 59:01:3812929:2).

Извещение о проведении 16.02.2011 открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства было опубликовано в «Официальном бюллетене органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь» от 20.12.2011 № 96.

**Конкурсная комиссия объявляет о признании конкурса на право заключения
концессионного соглашения в отношении недвижимого муниципального
имущества города Перми несостоявшимся**

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и на основании приказа начальника департамента имущественных отношений администрации города Перми от 01.02.2012 № СЭД-19-09-18 «О признании конкурса на право заключения концессионного соглашения несостоявшимся» конкурсная комиссия настоящим сообщает, что конкурс на право заключения концессионного соглашения в отношении недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресам: г. Пермь, ул.Магистральная,98б, ул.Студенческая,16 признан несостоявшимся в связи с тем, что по истечении срока представления заявок на участие в конкурсе заявок не поступило.

Извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков

Кадастровым инженером ООО «Землеустройство и градостроительство», ОГРН 107902010524, 614000, г.Пермь, ул.Луначарского, 94 (1-й этаж), т.236-56-06 выполняются кадастровые работы по образованию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в отношении нижеследующих земельных участков:

Адрес земельного участка, кадастровый номер	Заказчиком кадастровых работ является: ФИО, контактный тел., почтовый адрес	Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы
г.Пермь, Дзержинский район, севернее жилого многоэтажного дома, расположенного по ул. Петропавловская, 109, (кад. кв. 59:01:4410055)	Веселков Игорь Александрович, т.212-31-45, 614068, г.Пермь, ул.Крисанова, 23-49	ул. Петропавловская, 109, 59:01:4410055:1
г.Пермь, Дзержинский район, западнее жилого многоэтажного дома, расположенного по ул. Петропавловская, 103 (кад. кв. 59:01:4410053)	Веселков Игорь Александрович, т.212-31-45, 614068, г.Пермь, ул.Крисанова, 23-49	ул. Петропавловская, 105, 59:01:4410053:7, ул. Петропавловская, 103, 59:01:4410053:6
г.Пермь, Дзержинский район, западнее жилого многоэтажного дома, расположенного по ул. Петропавловская, 101(кад.кв.59:01:4410053; 59:01:4410062)	Веселков Игорь Александрович, т.212-31-45, 614068, г.Пермь, ул.Крисанова, 23-49	ул. Петропавловская, 105, 59:01:4410053:7, ул. Петропавловская, 101, 59:01:4410053:10

Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границы состоится 11 марта 2012 г. в 10-00 по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 94. С проектом межевого плана можно ознакомиться по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 94. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования границ земельных участков на местности принимаются с 10 февраля 2012г. по 10 марта 2012г. по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 94, т.236-56-06. При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.

Кадастровым инженером Томиловым Алексеем Владимировичем, № квалификационного аттестата кадастрового инженера 59-11-506, почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда 5, оф.310, тел. 2980-890, e-mail: tomilov@zemburo.ru выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границ в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:5010021:16, расположенного по адресу: Пермский край, г.Пермь, р-н Свердловский, ул. Цветочная,75. Заказчиком кадастровых работ является Иванникова Татьяна Васильевна, г. Пермь, ул. Петропавловская, 123-57, тел. 8902-80-666-80. Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, 5, оф. 310, «13» марта 2012г. в 10:00. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, 5, оф.310 с 13 февраля 2012г. Обоснованные возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности принимаются с 13 февраля по 07 марта 2012г. по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, 5, оф.310.

Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: (59:01:5010021:17) Пермский край, г. Пермь, ул. Цветочная, 77; (59:01:5010021:11) г. Пермь, ул. Кленовая, 68а; (59:01:5010021:4) г. Пермь, ул. Цветочная, 73; (59:01:5010021:10) **г. Пермь, ул. Кленовая, 70;** (59:01:5010021) г. Пермь, земли, находящиеся в ведении муниципального образования г. Пермь. При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на земельный участок.

Кадастровым инженером Мельниковой Валентиной Евгеньевной, № квалификационного аттестата кадастрового инженера 59-10-15, почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда 5, оф.310, тел. 2980-890, e-mail: melnikova@zemburo.ru выполняются кадастровые работы в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:2010354:16 расположенного по адресу: г. Пермь, Ленинский р-н, ул. Торфяная 9 выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка. Заказчиком кадастровых работ является Шапенкова Екатерина Александровна, 614000, г. Пермь, Индустриальный р-н, ул. Льва Толстого 17-8, 8908-266-05-77. Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда 5, оф.310, «13» марта 2012 г. в 10:00. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, 5, оф.310 с «13» февраля 2012 г. Обоснованные возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности

принимаются с «15» февраля по «7» марта 2012г. по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, 5, оф.310.Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: (59:01:2010354:17) г. Пермь, ул. Торфяная, 9а; (59:01:2010354:10) г. Пермь, ул. Сборная, 35; (59:01:2010354:2) г. Пермь, ул. Сборная, 34; (59:01:2010354:1) г. Пермь, ул. Сборная, 33; (59:01:2010354) г. Пермь, Ленинский р-н. При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на земельный участок.

Кадастровым инженером Шевц Н. Н. (№ 59-10-172, почтовый адрес: 614107, г. Пермь, ул. Лебедева, 34, офис 07, тел. 250-71-77, e-mail: Starichenkov@gemma.perm.ru) выполняются кадастровые работы по образованию земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 59:01:4415053:25, расположенного по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Барамзиной, 10. Заказчиком кадастровых работ является ОАО «Российские железные дороги» (почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Генкеля, 6). Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: кад. № 59:01:4415027:3, адрес: г. Пермь, ул. Барамзиной, 45; кад. № 59:01:4415027:4, адрес: г. Пермь, ул. Локомотивная, 8. Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится 13.03.2012 г. в 10:00 по адресу: г. Пермь, ул. Лебедева, 34, офис 07. С проектом межевого плана можно ознакомиться по адресу: г. Пермь, ул. Лебедева, 34, офис 07. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков принимаются с 13.02.2012 г. по 13.03.2012 г. по адресу г. Пермь, ул. Лебедева, 34, офис 07. При проведении согласования местоположения границ при себе иметь документы, удостоверяющие личность, а также документы о правах на земельный участок.

Кадастровым инженером Тороповой Натальей Владиславовной, квалиф. аттестат №59-10-107, 614000, г. Пермь, Ленинский район, ул. Ленина, 346, e-mail: zemcentre@mail.ru, тел. (342) 212-82-03, 212-93-98 в отношении земельного участка с кадастровым №59:01:4311956:9 по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Лебединская, 37 выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границы земельного участка. Заказчиком кадастровых работ является Шабловский Станислав Витальевич, 614000, г. Пермь, ул. Революции, д. 14, кв.12, тел. 89026456597.

Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границы состоится по адресу: 614000, г. Пермь, Ленинский район, ул. Пермская, 72 (ранее ул. Кирова) «13» марта 2012 г. в 11 часов 00 минут. С проектом межевого плана можно ознакомиться по адресу: 614000, г. Пермь, Ленинский район, ул. Пермская, 72. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности принимаются с «15» февраля 2012г. по «07» марта 2012г. по адресу: 614000, г. Пермь, Ленинский район, ул. Пермская, 72. Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: г. Пермь, Свердловский район, ул. Самаркандская, 146 с кадастровым №59:01:4311956:10. При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.

Кадастровым инженером ООО «АнтеЙ+» Кутдусовой Ириной Альмировной (№59-10-168, 614045, г. Пермь, ул. Советская, 25, оф. 9, antey_perm@mail.ru, т./ф (342)212-59-95) в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:1710769:39, расположенного по адресу: край Пермский, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Докучаева, 24, выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка. Заказчиком кадастровых работ является Общество с ограниченной ответственностью «Пресса» (614990, г. Пермь, Бульвар Гагарина, 86, 2824391). Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится 14.03.2012г. в 10.00 ч. по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 25, оф. 9. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 25, оф. 9. Возражения по согласованию границ земельного участка и требования о проведении согласования местоположения границ земельного участка на местности принимаются с 24.02.2012г. по 14.03.2012г. по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 25, оф. 9. Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: 59:01:1710769:2 (ул. Докучаева, 24). При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.

Кадастровым инженером Хабибулиной Натальей Наилевной, адрес: 614065, г.Пермь, ул.Качалова, д.19 кв.23, тел. 8(342)291-22-66, эл.почта: Zemproect@mail.ru, квалификационный аттестат №59-10-58 в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:2510230:89 расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзеvский р-н, при Заозерской РЭБ флота у р.Большая Неводная проводятся кадастровые работы по уточнению местоположения границы земельного участка. Заказчиком кадастровых работ является Девяткова Нина Леонидовна, почтовый адрес: 614000 г.Пермь, ул.Судоремонтная, д.56 кв.12, тел. 291-22-66. Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения гра-

ницы состоится по адресу: 614065, г.Пермь, ул.1-ая Красавинская, д.61 оф.15 **«13»марта 2012г.** в 10 часов 00 минут. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: 614000 г.Пермь, ул.1-ая Красавинская, 61 оф.15 тел. 291-22-66. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельного участка на местности принимаются с **«10» февраля 2012г.** по **«13»марта 2012г.** по адресу: 614000 г.Пермь, ул.1-ая Красавинская, 61 оф.15 тел.291-22-66. Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границ: 59:01:2510230:87(Пермский край, г.Пермь,Орджоникидзевский р-н, коллективный сад «Прилив-3» Заозерская РЭБ флота, участок 87), смежные земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 59:01:2510230. **При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.**

Кадастровым инженером Кочкиной Зульфией Тауфиковной, 614000, г. Пермь, ул. Советская, 54, офис 205, e-mail: zoychik.07@mail.ru, тел. 89024767047; 259-10-35, квалификационный аттестат № 59-10-117 от 21.12.2010 года, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, Дзержинский р-н, ул. Фоминская в промзоне За-островка с кадастровым номером: 59:01:4510604:15, выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка. Заказчиком работ является Гаражно-строительный кооператив при Пермском отделении Свердловской железной дороги, г. Пермь, ул. Фоминская, тел. 89125898004. Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится по адресу: г. Пермь, Ленинский р-н, ул. Советская, 54, офис 205 «12» марта 2012 г. в 11 часов 00 минут. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 54, офис 205. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности принимаются с «10» февраля 2012 г. по «07» марта 2012 г. по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 54, офис 205. Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границ: земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 59:01:4510604, Департамент земельных отношений администрации, городские земли, г. Перми, ул. Сибирская, 15. При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.

Кадастровым инженером Кочкиной Зульфией Тауфиковной, 614107, г. Пермь, ул. Хрустальная, дом 6, кв. 36, e-mail: zoychik.07@mail.ru, тел. 89024767047, квалификационный аттестат №59-10-117 от 21.12.2010 года, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, Кировский р-н, ул. Судостроителей, 9 с кадастровым номером: 59:01:1810062:7, выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка. Заказчиком работ является Неволлина Светлана Александровна, г. Пермь, ул. Партизанская, 16, корп. 2, тел. 89128855712. Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится по адресу: г. Пермь, Ленинский р-н, ул. Советская, 54, офис 205 12» марта 2012 г. в 11 часов 00 минут. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 54, офис 205. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности принимаются с «10» февраля 2012 г. по «07» марта 2012 г. по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 54, офис 205. Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границ: г. Пермь, Кировский р-н, ул. Лазурная, 8 с кадастровым номером 59:01:1810062:2; г. Пермь, Кировский р-н, ул. Лазурная, 10 с кадастровым номером 59:01:1810062:1;г. Пермь, Кировский р-н, ул. Судостроителей, 7 с кадастровым номером 59:01:1810062:8, Департамент земельных отношений администрации г. Перми (кадастровый квартал 59:01:1810062). При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.

Кадастровым инженером Босяковым Александром Владимировичем, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 59-10-154 (почтовый адрес: г.Пермь, ул.Сочинская, 6-50, адрес электронной почты czr.perm@mail.ru, тел. 271-92-72), выполняются кадастровые работы по образованию земельного участка по адресу г. Пермь, Дзержинский р-н, ул. 2-я Путьская, 41 (кад. квартал 59:01:1713531). Заказчиком кадастровых работ является Батуев Сергей Михайлович, 614067 г. Пермь, Дзержинский р-н, ул. 2-я Путьская, 41, тел.2469922. Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: г. Пермь, Дзержинский р-н, ул. 2-я Путьская, 41 (кад. № 59:01:1713531:27), ул. Сортировочная, 70 (кад. № 59:01:1713531:4), ул. Сортировочная, 70 (кад. № 59:01:1713531:29), земли населенных пунктов (кад. квартал 59:01:1713531). Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границ состоится по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 2 офис 14 «15» марта 2012 г. в 12 ч 00 мин. С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 2 офис 14. Возражения по проекту межевого плана и требования о проведении согласования местоположения границ

земельных участков на местности принимаются с «10» февраля 2012 г. по «15» марта 2012 г. по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 2 офис 14 тел. 271-92-72. При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок.

