



**Администрация города Мыски**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

2.04.2008

№ 440

утверждении Концепции реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ» на 2008-2012 годы

В целях обеспечения эффективности управления жилищным фондом и предоставления качественных и доступных коммунальных услуг гражданам и определения ключевых направлений реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ» в течение 2008-2012 годов:

1. Утвердить прилагаемую Концепцию реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ» в течение 2008-2012 годы (далее – концепция) согласно приложению.
2. Учитывать положения Концепции реформирования жилищно-коммунального комплекса Московской области на 2008-2012 годы при реализации мероприятий в муниципальном образовании «Мысковский городской округ».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города по строительству, транспорту, связи и коммунальному хозяйству.
4. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава города Мыски



*Ю.А.Торопов*

**Ю.А.Торопов**



34

Приложение к  
постановлению Главы города Мыски  
от 02.04.2008 № 440

## **Концепция реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»**

### **Введение**

Настоящая Концепция реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ» на 2008 - 2012 годы (далее - Концепция) разработана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.07 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», федеральной целевой программой «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 № 675, постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2005 №865 «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы», Концепцией реформирования жилищно-коммунального комплекса Кемеровской области на 2008-2012годы, утвержденной распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 03.03 2008г № 197-р.

Основной целью разработки настоящей Концепции является определение ключевых направлений реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования в течение 2008-2012 годов для обеспечения эффективности управления системами жизнеобеспечения населенных пунктов, жилищным фондом и предоставления качественных и доступных коммунальных услуг.

### **1. Характеристика жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»**

Реформирование жилищно-коммунального комплекса является одним из приоритетных направлений социально-экономического развития муниципального образования «Мысковский городской округ».

Жилищно-коммунальный комплекс представляет собой многоотраслевой производственно-технологический комплекс услуг, затрагивающий интересы каждого человека, влияющий на его жизненный уровень в зависимости от стоимости и качества этих услуг. Этот комплекс услуг насчитывает свыше 30 видов деятельности и включает в себя: водоснабжение, водоотведение, включая ливневую канализацию, теплоснабжение, электроснабжение, очистку сточных вод, включая утилизацию осадков сточных вод, сбор, вывоз, утилизацию и захоронение бытовых отходов, уборку и благоустройство придомовых территорий; содержание и ремонт жилых домов, включая общее имущество в многоквартирном доме, ремонт дорог и мостов, и многие другие.

Поставщиками данных услуг являются 13 организаций, 92 процента которых имеют частную форму собственности.

В муниципальном образовании «Мысковский городской округ» общая площадь жилищного фонда на 01.01.2008 составляет 1028,8 тыс. кв. метров. За последние два года общая площадь увеличилась на 2,5 процента (на 01.01.2006 - 1003,8 тыс.кв.метров, на 01.01.2007 - 1016,5 тыс.кв.метров), в том числе общая площадь жилых помещений в многоквартирных жилых домах составляет 643,7 тыс.кв.метров. В общей структуре жилищного фонда преобладает частная форма собственности, и если на 01.01.06 - 874,8 тыс.кв.м она составляла 87 процентов, то на 01.01.2008 - 90 процентов.



В результате приватизации жилья гражданами произошло уменьшение доли муниципальной формы собственности, и в настоящее время она составляет 82,6 тыс. кв. метров или 8 процентов от всего жилищного фонда.

В муниципальном образовании «Мысковский городской округ» ветхого и аварийного жилищного фонда по состоянию на 01.01.07г. 10,6 тыс. кв. метров или 1,04 процента от всего жилищного фонда муниципального образования. Этот показатель ниже среднеобластной почти на 4,5 процента.

Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется высоким уровнем износа, высокой аварийностью, что требует серьезных экономических вложений и стимулов к оптимизации структуры тарифов и снижению нерациональных затрат материально-технических ресурсов.

**2. Периоды реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»**

В течение 2008-2012 годов должна быть проведена полномасштабная модернизация и реконструкция жилищно-коммунального комплекса, при этом:

на первом этапе в 2008-2010 годах:

будет осуществлен переход на 100 - процентную оплату населением жилищно-коммунальных услуг;

будут обеспечены балансы интересов в решении тарифной политики всех заинтересованных сторон: потребителей и производителей жилищно-коммунальных услуг, а также бюджетов всех уровней;

будут внедрены новые перспективные энергосберегающие технологии, обеспечивающие повышение надежности и снижение издержек производства;

будут приняты меры по стимулированию предприятий - монополистов к повышению качества предоставляемых услуг;

на втором этапе в 2011-2012 годах планируется:

активирование привлечения инвестиций в форме банковских кредитов, инвестиционных договоров путем предоставления государственных и муниципальных гарантий, развитие концессионных механизмов;

внедрение по объектного управления недвижимостью в жилищной сфере;

усовершенствована система профессиональной подготовки и переподготовки руководителей и специалистов жилищно-коммунального комплекса.

**3. Основные цели и задачи реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»**

Основными целями реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ» являются: повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс, улучшение качества услуг с одновременным снижением нерациональных затрат, адресная социальная защита малообеспеченных слоев населения.



Для достижения этих целей необходимо решение следующих задач:

- 1) финансовое оздоровление жилищно-коммунальных предприятий путем реструктуризации их задолженности или введения процедуры банкротства, а также постепенного доведения тарифов на жилищно-коммунальные услуги до экономически обоснованного уровня, ликвидация перекрестного субсидирования тарифов, усовершенствование системы субсидирования малообеспеченных семей. В ходе процедуры банкротства возможны различные варианты решения проблемы восстановления платежеспособности предприятия, в том числе создание новых акционерных обществ;
- 2) снижение издержек и повышение качества жилищно-коммунальных услуг;
- 3) обеспечение государственной и муниципальной финансовой поддержки процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса на основе современных технологий и материалов путем предоставления бюджетных средств и привлечения заемных средств;
- 4) внедрение системного мониторинга технического состояния жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, внедрение систем учета и регулирование потребления ресурсов (воды, газа, энергии) на уровне жилого дома.
- 5) формирование инвестиционной привлекательности отрасли путем развития конкуренции в сфере предоставления услуг населению и привлечения частного бизнеса.

#### **4. Основные направления реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»**

Основные направления реформирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»:

- 1) обеспечение финансовой стабилизации жилищно-коммунального комплекса;
- 2) обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан при переходе на полную оплату жилищно-коммунальных услуг;
- 3) формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса;
- 4) реконструкция, модернизация и развитие жилищно-коммунального комплекса.

##### **4.1. Обеспечение финансовой стабилизации жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ»**

Обеспечение финансовой стабилизации работы жилищно-коммунального комплекса муниципального образования «Мысковский городской округ» является основным условием формирования рыночных отношений в этом секторе экономики и предполагает осуществление следующих мер:

- 1) реструктуризация кредиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального хозяйства, включающая ежегодную инвентаризацию имеющейся задолженности, подписание актов сверки задолженности с кредиторами и дебиторами, заключение соглашений о реструктуризации долгов, предусматривающих условия и графики их погашения;
- 2) сокращение дебиторской задолженности, в том числе у населения;
- 3) обеспечение достаточного текущего финансирования предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, что предполагает:



применение установленного уровня оплаты населением жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли собственных расходов граждан в совокупном доходе семьи в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг;

повсеместное введение оплаты за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с экономически обоснованными тарифами;

реализация мероприятий по повышению ответственности жителей за оплату жилищно-коммунальных услуг;

введение платы за наем муниципального жилья, позволяющей дифференцировать оплату жилья в зависимости от его потребительских свойств (качества и местоположения);

постепенная ликвидация перекрестного субсидирования коммунальных услуг;

проведение независимых экспертиз и комплексных проверок предприятий жилищно-коммунального хозяйства с целью выявления нерациональных затрат при осуществлении тарифного регулирования;

разработка методологии привлечения заемных или кредитных ресурсов на развитие инфраструктуры коммунального хозяйства, позволяющей сгладить влияние на уровень тарифов пикового характера инвестиционных затрат, равномерно распределить их возмещение на более длительный период и сохранить оплату жилищно-коммунальных услуг доступной для населения;

4) повышение инвестиционной привлекательности отрасли.

#### **4.2. Обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан при переходе на полную оплату жилищно-коммунальных услуг**

Повышение размера оплаты жилья и коммунальных услуг в муниципальном образовании при поэтапном переходе к полной оплате населением жилищно-коммунальных услуг осуществляется с одновременным применением мер социальной защиты граждан в виде предоставления им субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья, нормативов потребления коммунальных услуг с учетом прожиточного минимума, совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Компенсация расходов на предоставление субсидий производится за счет бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством.

Для повышения эффективности социальной поддержки населения должна быть усовершенствована система персонифицированных социальных счетов граждан, на которые перечисляются средства, предусмотренные на все виды адресной социальной поддержки.

#### **4.3. Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса**

Одно из основных направлений реформирования жилищно-коммунального комплекса - создание конкурентной среды в жилищной сфере с предварительным разделением функций заказчика и подрядчика по оказанию жилищно-коммунальных услуг и формированием договорных отношений между собственником жилья (или организацией, им уполномоченной), управляющими и подрядными организациями.

Разделение функций в отношении муниципального жилищного фонда особенно важно для прекращения практики выполнения органами местного самоуправления хозяйственных функций по управлению жилищным фондом. Муниципальное образование как собственник жилищного фонда (его части в виде неприватизированных квартир) заключает с управляющей организацией договор на управление жилищным фондом. Аналогичные договоры на управление жилищным фондом заключают другие собственники жилья в многоквартирном доме.



Основное требование при формировании или выборе управляющей организации - это ориентированность на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг, при этом функции управляющей компании могут выполняться организацией любой организационно-правовой формы.

Создание равных условий для привлечения к управлению муниципальным жилищным фондом организаций разной формы собственности возможно при формировании муниципального заказа, размещаемого на конкурсной основе.

Необходимо проведение конкурсов на выполнение специализированных работ: обслуживание лифтового хозяйства, вывоз мусора, установка и обслуживание счетчиков тепла, воды и других приборов учета на уровне жилого дома, проведение капитального ремонта. Организаторами конкурсов могут выступать управляющие организации на основании положения, закрепленного в договоре на управление, заключаемом с органом местного самоуправления.

Таким образом, в основу системы управления коммунальным комплексом должны быть положены рациональное разделение функций и организация взаимоотношений между собственником инженерной инфраструктуры, управляющей организацией, подрядными организациями различных форм собственности, осуществляющими обслуживание объектов инженерной инфраструктуры, и органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за предоставлением населению жилищно-коммунальных услуг необходимого качества, за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

Реформа жилищно-коммунального комплекса должна создавать условия к развитию конкуренции в двух направлениях:

в сфере управления недвижимостью - за получение заказа от собственника на управление жилищным фондом;

между подрядными организациями - за получение заказа на предоставление жилищно-коммунальных услуг от управляющей организации.

Основой для развития конкуренции послужит формирование объединений собственников жилья.

Создание товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ) в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума) является на сегодняшний день одним из эффективных способов защиты прав собственников жилья и организации управления многоквартирным жилым домом с разными собственниками отдельных помещений.

Для активизации процесса создания ТСЖ и их успешного развития необходимо решение следующих вопросов:

упрощение процедуры оформления кондоминиума и товариществ собственников жилья;

оформление договоров ТСЖ с органами местного самоуправления на предоставление субсидий, дотаций и льгот;

создание механизма передачи прав гражданам распоряжаться предназначенными для них бюджетными средствами;

формирование в муниципальных образованиях методических центров для оказания соответствующей помощи гражданам в организации и функционировании ТСЖ.

На развитие конкуренции в сфере управления жилищным фондом может оказать существенное влияние установка приборов учета в жилых домах и возможность рассматривать альтернативные варианты по затратам на содержание, текущий и капитальный ремонт и обслуживание жилищного фонда.



Способствовать развитию конкуренции будет и привлечение частных инвестиций в предприятия городской инженерной инфраструктуры муниципального образования, в том числе путем поэтапного преобразования ресурсоснабжающих, специализированных и управляющих жилищных предприятий в открытые акционерные общества. Это позволит обеспечить равные юридические права для всех участников рынка.

Учитывая целесообразность сохранения объектов сетевой коммунальной инфраструктуры в муниципальной собственности, одновременно необходимо использовать концессионные механизмы управления. Посредством заключения концессионных соглашений возможно предоставление хозяйствующему субъекту (управляющей компании, частному инвестору) исключительных прав на пользование, эксплуатацию и управление муниципальной собственностью. Реализация данного механизма позволит более эффективно использовать имущество, находящееся в муниципальной собственности, предотвращая его отчуждение в результате приватизации.

Переход на использование новых форм хозяйственных отношений будет способствовать снижению рисков деятельности управляющих компаний и повысит гибкость органов местного самоуправления в отношениях с концессионерами, создаст предпосылки для сбалансированности интересов сторон.

При решении указанных проблем особое внимание следует уделить:

проведению органами местного самоуправления необходимых преобразований в сфере управления, финансирования и ценообразования, направленных на обеспечение более эффективного функционирования коммунального хозяйства;

формированию структур (управляющие организации, товарищества собственников жилья и др.), представляющих интересы всех собственников жилья и защищающих права потребителей жилищно-коммунальных услуг;

совершенствованию договорных отношений на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг;

завершению процесса передачи в муниципальную собственность ведомственных объектов коммунального хозяйства.

**4.4. Реконструкция, модернизация и развитие жилищно-коммунального комплекса**

Приоритетными направлениями на первом этапе реформирования жилищно-коммунального комплекса являются восстановление жилищного фонда, объектов инженерной инфраструктуры и переход к работе в эксплуатационном режиме, что требует проведения неотложных ремонтных и восстановительных работ.

С целью повышения устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения с одновременным снижением рациональных затрат предлагается:

использовать при реконструкции, ремонте и эксплуатации жилых и общественных зданий и сооружений высококачественные, равные по долговечности строительные материалы, конструкции и элементы инженерных систем (долговечные кровельные материалы, пластиковые трубы, фасадные отделочные материалы, и др.), ограничить (запретить) применение недолговечных, морально и технологически устаревших материалов и технологий, что позволит в дальнейшем значительно снизить затраты при эксплуатации зданий;

повысить энергоэффективность реконструируемых зданий в комплексе с другими ресурсосберегающими мероприятиями. Продолжение реконструкции и ремонта по устаревшим технологиям из-за высоких теплотерь в ходе эксплуатации приводит к существенным затратам на вынужденные дотации для компенсации удорожания стоимости топлива и созданию дополнительных мощностей по производству тепловой энергии;



использовать автономные системы отопления. При проектировании нового строительства и реконструкции существующего жилищного фонда рассматривать возможности использования автономных систем теплоснабжения;

использовать при модернизации котельных высокоэффективное теплоэнергетическое оборудование (котлы с КПД 92 процента и более, насосы с частотно-регулируемыми электроприводами, пластинчатые теплообменники). Запретить внедрение котлов с КПД менее 72 процентов и кожуховых теплообменников;

при строительстве и реконструкции сетей использовать в тех случаях, где это возможно и экономически целесообразно, санацию трубопроводов, а также применение труб из полимерных материалов;

применять для теплоизоляции трубопроводов тепловых сетей новые материалы;

осуществлять внедрение новых перспективных энерго- и ресурсосберегающих технологий.

Реконструкцию, модернизацию и развитие жилищно-коммунального комплекса муниципального образования предполагается осуществить за счет комплексного использования средств федерального, областного и местного бюджетов, предприятий жилищно-коммунального комплекса, населения и инвестиций.

Мероприятия по развитию (увеличение мощности и техническое перевооружение) систем жизнеобеспечения с использованием современных технологий и оборудования должны финансироваться с привлечением всех возможных источников, причем в осуществлении программы реформирования жилищно-коммунального комплекса наибольшее значение будут иметь внебюджетные источники средств и инвестиции.

Возможность привлечения в жилищно-коммунальный комплекс долгосрочных инвестиционных ресурсов будет определяться в значительной степени тем огромным потенциалом энергоресурсосбережения, которым обладает сегодня жилищно-коммунальный комплекс.

### 5. Организационное обеспечение и контроль за реализацией Концепции

Наличие различных видов собственности предполагает государственное регулирование в вопросах содержания и использования жилищного фонда и объектов коммунального назначения, обеспечивающее соблюдение обязательных для всех собственников федеральных стандартов качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и дифференцированных региональных стандартов содержания жилья и объектов коммунального назначения для использования их в качестве нормативов при заключении договоров между подрядчиками и заказчиками.

Организация управления и контроль за ходом реализации Концепции возлагаются на заместителя Главы города по строительству, транспорту, связи и коммунальному хозяйству, который осуществляет свои функции во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Кемеровской области и органами местного самоуправления.