

В Большом зале конгрессов гостиницы «Космос» 16-17 марта состоялся V Всероссийский форум по проблемам жилищно-коммунального хозяйства «Стратегия развития жилищной и коммунальной сфер Российской Федерации». Участие в нем приняли около 1200 человек из 82 субъектов России, в том числе главы администрации различных муниципальных уровней. Трансляция мероприятий форума по Интернету шла на шесть субъектов Федерации.

СТРАТЕГИЯ ПРОРЫВА

Н е впервые мне приходится бывать на этих ежегодных встречах, но ни разу не доводилось наблюдать такое многолюдие в фойе, где была организована выставка «ЖКХ-2004: технологии, информация, качество». Никогда не видел и такого обилия стендов, на которых фирмы и компании представляли свою продукцию для предприятий жилищно-коммунального комплекса. Впрочем, еще на пандусе перед входом демонстрировались образцы уборочной техники, в том числе миниатюрной, способной разворачиваться даже на тротуарах. Отечественная конструкторская и инженерная мысль доказывала, что не «оборонкой» единой мы можем гордиться: изделия были не только высокотехнологичны, но и смотрелись чрезвычайно привлекательно. Впрочем, важнее были, конечно, их функциональные качества. Я просмотрел целую пачку каталогов, и очень во многих из них значилось: не уступает мировым стандартам.

О чем это свидетельствует? Прежде всего о том, что российский производитель решительно повернулся к жилищно-коммунальному рынку, точно просчитав всю прибыльность этой продукции, а главное, перспективность развития такого рода производства.

ДОЛГИ НАШИ ТЯЖКИЕ

Похоже, наше жилищно-коммунальное хозяйство начинает выбираться из дремотного тупика. Во всяком случае, так посчитал председатель Госстроя РФ Николай КОШМАН. Движение к формированию рыночных отношений в ЖКХ становится очевидным. Доля государства в жилищном фонде сократилась до 7 процентов, свыше 67 процентов квартир находится уже в собственности граждан. Сформировался рынок жилья. Создание служб заказчика и управляющих компаний позволило разделить функции управления и хозяйствования. Более активно пошел процесс демополицизации и развития конкуренции в жилищно-коммунальной сфере. Не случайно частные управляющие компании появляются не только на вновь построенном энергоэффективном жилье, но и в старом жилом фонде.

Да, доля населения в оплате услуг выросла за последние три года с 58 до 81,5 процента, но поднялся и уровень социальной защиты людей: свыше 14 процентов граждан являются участниками программы субсидий и льгот при оплате жилищных и коммунальных услуг. Жилищное самоуправление все смелее принимает на себя заботы о содержании своих домов и дворов. В России создано более 5800 товариществ собственников жилья, действуют свыше 18 тысяч жилищно-строительных кооперативов.

Реформа ЖКХ, ее направленность на ресурсо- и энергосбережение подтолкнули строительные компании к внедрению новых технологий и материалов. С 2002 года вступили в действие новые строительные нормы и правила, установившие строгие стандарты на теплопроводность ограждающих конструкций зданий и сооружений. Сегодня уже никто не примет в эксплуатацию дом, если в квартирах не установлены приборы учета. Горизонтальная разводка труб становится обязательной нормой - ставить счетчики на традиционных вертикальных стояках слишком накладно для жителей. Все активнее применяются децентрализованные источники теплоснабжения - это и надежнее, и дешевле, да и непомерные тарифы тепловиков позволяет сдерживать. Отныне сроки эксплуатации инженерных коммуникаций увеличиваются до 25 и более лет, что требует применения полимерных и металлополимерных труб. Кстати, модернизация объектов инженерной инфраструктуры во многих регионах показала, что ресурсосберегающие проекты окупаются в короткие сроки.

К сожалению, износ основных фондов в ЖКХ кое-где достиг удручающих величин. Но вот что парадоксально: когда в прошлом году Правительство РФ была выделена ссуда на модернизацию коммунального хозяйства и сетей размером в 5,5 млрд. рублей, выяснилось, что зачастую нет даже проектов реконструкции и модернизации ответственных объектов. Так что вселенный стон местных чиновников «Денег нет!» служит порой лишь ширмой для собственного ничегонеделания.

Кроме того, не выстроена система стимулов для внедрения ресурсосберегающих технологий. На одной из секций форума прозвучал любопытный пример. Если коммунальная котельная работает с себестоимостью 400 рублей за гигакалорию тепла, то она зарабатывает 40-процентную прибыль. А если она снизила себестоимость до 200 рублей, то прибыль у нее... уменьшается вдвое. Может ли при такой системе предприятие ЖКХ быть заинтересованным в результатах своего труда?

В бюджете страны на 2004 год заложен 1 млрд. рублей на снижение энергоемкости производства работ и услуг в ЖКХ, однако, чтобы с толком использовать эти средства, нужны конкретные муниципальные программы модернизации основных фондов и инженерных коммуникаций. Конечно, для их подготовки тоже нужны деньги, но, как ни трудно местным властям, на это жизненно важное дело средства надо изыскать, поскольку на существенную помощь «верхних» бюджетов рассчитывать особенно не приходится. Дотации, как правило, процентов на 30-40 ниже необходимой потребности.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Конечно, можно бы привлечь инвесторов со стороны, но как и чем их заманить? Тем более что муниципальные образования подчас и сами не знают, что они могут предложить. Как показал опыт, заметил Н. Кошман, не так страшен износ основных фондов, как полная с ними неразбериха. На большинство объектов нет документации либо они вообще бесхозные. Трудно понять, что у кого на балансе, кто за что отвечает и что вообще должно быть объектом инвестиций. Словом, как это ни сложно, а инвентаризацией объектов, их регистрацией придется заняться немедленно. Работа тяжелая, рутинная, кропотливая, но без ее выполнения рассчитывать на привлечение внебюджетных средств не приходится.

ЗАКОНЫ, КОТОРЫЕ НАС ОЖИДАЮТ

Изменения и дополнения, внесенные в прошлом году в закон об основах федеральной жилищной политики, позволили сделать этот документ более четким и понятным. Теперь более точно разграничены полномочия органов власти по регулированию и оплате жилищно-коммунальных услуг, уточнено понятие адресной социальной защиты малоимущих слоев населения, созданы предпосылки для ликвидации дотационности жилищно-коммунального хозяйства в целом, а для бизнеса обозначены внятные правила игры на рынке управления, производства и потребления жилищно-коммунальных услуг. Таким образом, на федеральном уровне заложена основа проведения дальнейших преобразований в этой сфере.

Однако, если говорить об идеологии последующего реформирования отрасли, то необходимы решительные изменения в сфере правоотношений. Проще говоря, нужна целая гамма законов, чтобы комплексно и в кратчайшие сроки приступить к решению экономических проблем, накопившихся в ЖКХ. И такой пакет из 27 законопроектов сейчас проходит окончательную доработку. Об этом участникам форума рассказал первый заместитель председателя Госстроя РФ Сергей КРУГЛИК.

Подготовлены концепция и проект Федерального закона «О финансовом оздоровлении организаций жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации». Когда и если закон будет утвержден Госдумой РФ, а произойти это должно уже на предстоящей весенней сессии, начнется реструктуризация долгов предприятий отрасли, погашение задолженности, которая в 2003 году достигла чуть ли не 150 млрд. рублей.

Одним из важнейших проектов, которые будут представлены Думе, является Жилищный кодекс РФ. Дебаты вокруг него шли много лет, и вот дело движется к завершению. Кодекс знаменует собой переход жилищных отношений от социалистического образа хозяйствования к чисто рыночному.

Цельный блок законов будет посвящен снятию различного рода ограничений и административных барьеров, которые должны облегчить доступ граждан на рынок жилья за счет займов, системы ипотечного кредитования и т.д. Это поможет людям улучшить или кардинально изменить свои жилищные условия.

Важным шагом в реформировании ЖКХ станет принятие нового Градостроительного кодекса. Препятствием действовавший с 1995 года, являлся скорее документом переходного периода. В ближайшие семь лет предстоит полностью перевести на рыночные условия жилищное строительство, определить правила землепользования и застройки. Земельные участки для возведения зданий будут выставляться на торги уже с подготовленной инженерной инфраструктурой.

Разработана концепция проекта Федерального закона «Об особенностях регулирования оборота имущества в сфере коммунального хозяйства». Его целью является определение состава муниципального имущества, которое должно обеспечить организацию водоснабжения и водоотведения, снабжения теплом и электричеством населения и т.д. В соответствии с законом будет составлен перечень имущества, которое не подлежит приватизации. Его можно будет сдавать только в арен-

ду на условиях концессионного соглашения.

В течение этого года законодательная база будет перестроена таким образом, чтобы частный капитал двинулся наконец в сферу ЖКХ.

АНАТОМИЯ РИСКА

На нынешнем форуме впервые участвовали руководители частного бизнеса. Их представительство здесь было весьма внушительным. И это вполне объяснимо - на долю жилищно-коммунально-

дело, что люди не хотят платить за плохую услугу. За качественную они рассчитаются сполна.

Частные предприниматели хотели бы, чтобы новые законопроекты установили четкие критерии отбора управляющих компаний на уровне муниципалитетов, стратегически решили вопрос с обеспечением бюджетного финансирования субсидий, дотаций и льгот, чтобы граждане всех категорий имели возможность рассчитывать за услуги полным рублем. Они также надеются, что законопроекты гарантируют строгую бюджетную дисциплину и проведение сбалансированной тарифной политики. Сейчас бизнес-сообщество готовит проект создания фонда поддержки предпринимательства, который бы привлек бизнесменов к долгосрочным проектам в жилищно-коммунальной сфере.

К сожалению, существует еще и некоторый психологический барьер на пути частного бизнеса в ЖКХ. О нем рассказал участникам форума Андрей ДЕМИН. Он, кстати, в свое время работал мэром Петрозаводска, а теперь организовал свою компанию. Теперь, столкнувшись с чиновниками сам, задается вопросом: о чем же думали бизнесмены, выходящие из его мэрского кабинета? Видимо, о том же, о чем думает он сам, выходя из аналогичных кабинетов после безуспешных переговоров...

Его компания в г. Кольчугине Владимирской области заключила договор на аренду имущества теплоснабжа-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

го комплекса приходится около трети всех основных фондов Российской Федерации, на начало прошлого года насчитывалось 4,5 млн. объектов ЖКХ. Их остаточная балансовая стоимость составляет только по основному направлению деятельности более 4,2 трлн. рублей. Это же безграничное поле деятельности для дальновидных предпринимателей!

Правительство России в последнее время прямо демонстрирует намерение привлечь частный капитал в сферу ЖКХ, считает Сергей Яшечкин, председатель правления ОАО «Российские коммунальные системы». Благодаря этому частный капитал начал свое движение в отрасль. Причем вкладывать деньги он предпочитает вовсе не в приватизацию, а в долгосрочную аренду объектов ЖКХ. И это вполне объяснимо: изношенность систем и оборудования таковы, что вкладывать средства в модернизацию можно лишь в случае, если потом эксплуатировать их многие годы. Но окупится ли риск? Инвесторы предпочитают пока не рисковать.

Сегодня источником покрытия расходов являются главным образом платежи населения. Других гарантий, к сожалению, пока нет. Однако грамотное инвестиционное планирование вполне может обеспечить прирост за счет снижения издержек и квалифицированного управления даже при том бюджетном финансировании, которое осуществляется ныне.

Разумеется, частные операторы на рынке ЖКХ прекрасно понимают, что пришли делать бизнес в отрасль, где технические проблемы не решались десятилетиями, однако уверены в том, что снижение административных и технологических затрат, приведение имущества в работоспособное состояние дадут возможность извлечь впоследствии вполне приемлемую прибыль. Поэтому, например, «Российские коммунальные системы» помогают сейчас муниципалитетам сформулировать инвестиционные потребности, подготовить заказы на реабилитацию и развитие инфраструктуры, а также поддерживают в поиске финансовых источников. Компания подсчитала, что только благодаря эффективному управлению можно сэкономить до 20 процентов средств на содержание объектов.

На первых порах частные компании идут в ЖКХ даже не затем, чтобы занять свою нишу на этом рынке, а скорее чтобы сформировать его, задать стандарты, по которым муниципальные образования могли бы определить спрос на услуги по управлению коммунальными инфраструктурами. Ну и, естественно, хотят, чтобы тарифная политика была ясной, четкой и определенной, чтобы она никак не была связана с политической конъюнктурой. А то ведь подчас на местах тарифы определяются не исходя из экономической целесообразности, а из чисто популистских соображений. Стенания некоторых местных политиков о том, что население платить не может, считает С. Яшечкин, не корректны. Корзина оплаты коммунальных расходов в России составляет от 6 до 10 процентов доходов средней семьи, тогда как в развитых странах превышает 25 процентов. Другое

ющей организации, взяла на себя дебиторскую и кредиторскую задолженность этого унитарного предприятия. Был составлен бизнес-план в рамках тарифа, установленного для муниципального предприятия, который поможет компании управлять рентабельно, тогда как раньше МУП работал абсолютно убыточно. В то же время остро ощутили они недоброжелательность во властных и околовластных структурах, отнесшихся к ним, как к чужакам. В то же время население ожидает от компании чуда, причем немедленного. Но так же не бывает - предстоит долгая и напряженная работа, пока появятся первые результаты. Для этого нужны не только социальная ответственность бизнесменов, но и готовность местных властей, населения к доброму партнерству.

Сергей СИВАЕВ, директор направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города» говорит о том, что существует несколько вариантов вхождения частного капитала на рынок ЖКХ. Можно создать акционерное общество с сохранением контрольного пакета за муниципалитетом - в расчете на бюджетные деньги. Но более перспективна для России модель, когда между властью и частным капиталом устанавливаются концессионные отношения. Такой сервисный контракт предполагает, что основные фонды остаются у муниципалитета, а компания приватизирует управление этими фондами, добиваясь снижения затрат и за счет этого извлекая прибыль. Словом, вариантов существует великое множество, были бы приняты законы, которые бы позволили частному капиталу действовать на этом рынке открыто, эффективно и прибыльно.

ГОССТРОЙ УМЕР? ДА ЗДРАВСТВУЕТ ГОССТРОЙ!

Завершая обсуждение, Сергей КРУГЛИК, первый заместитель председателя Госстроя РФ, сказал, что ликвидация самого термина «хозяйственное ведение» приведет к тому, что государственные и муниципальные унитарные предприятия в этом году будут либо акционированы и преобразованы в управляющие компании, либо просто уступят место частным компаниям. Конечно, это повлечет за собой множество проблем, но другого пути нет, если мы хотим вывести ЖКХ на современный уровень.

Впрочем, произойдет и реорганизация самого Госстроя. Часть его функций отойдет к другим министерствам, часть - к агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Но как бы то ни было, госстроевские функции - кто бы ими ни занимался - останутся, потому что реформирование жилищно-коммунального хозяйства остановить невозможно, это вопрос жизни и смерти для страны. А то, что нас на этом пути ждут основательные преобразования и даже потрясения, что ж, тут ничего не поделаешь, лишь бы они вели не к ухудшению, а к улучшению жизни народа...

Виктор ШИРОКОВ