

**Елена Николаевна Сабына**

*(кандидат экономических наук, доцент кафедры региональной экономики и управления Алтайского государственного университета, г. Барнаул)*

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕГИОНА (НА МАТЕРИАЛАХ АЛТАЙСКОГО КРАЯ)**

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, жилой фонд, развитие ранее застроенной территории.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одной из социально значимых отраслей экономики страны, которая находится в непосредственном контакте с гражданами. Это комплекс, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан. Его доля в ВВП страны составляет 7–8%, доля основных фондов – около 30% от общего объема основных фондов страны.

Государство не только разрабатывает и реализует различные стратегические документы в сфере ЖКХ, но и в значительной степени финансирует ее, в отличие от большинства видов экономической деятельности. В бюджете на 2014 г. расходы на жилищно-коммунальную сферу составили 97 млрд руб., что ниже на 47 млрд руб. по сравнению с 2013 г. [1]. Финансирование отрасли со стороны государства вызвано ее убыточностью. Суммарные убытки (прибыль минус убыток) предприятий ЖКХ России составили в 2012 г. 3714 млн руб. [2].

Необходимо также отметить, что затраты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг являются одной из существенных статей расходов населения, в 2013 г. на них пришлось 10,5% потребительских расходов домашних хозяйств России [3].

Общая площадь жилищного фонда Алтайского края на начало 2015 г. составила 54106,3 тыс. кв.м. В 2014 г. зафиксирован самый большой объем ввода нового жилья за последние 20 лет – 754,5 тыс. кв.м. Средняя обеспеченность жильем одного жителя края на начало текущего года составила 22,7 кв.м и возросла за последние 4 года на 0,9 кв.м, что сопоставимо с показателями в целом по России. Около трети

всего объема введенного жилья приходится на сельскую местность. Большая часть жилищного фонда находится в частной собственности, ее доля за последние 20 лет увеличилась в два раза и составила в 2014 г. более 96,4% жилищного фонда Алтайского края [4].

Жилищный фонд Алтайского края, как и многих регионов России, характеризуется большой степенью износа зданий. Дома, построенные в 1971–1995 гг., составляют 61,7% от общего жилищного фонда края. Доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электрическими плитами) в общей площади жилищного фонда составляет 43,5%, увеличившись к уровню 2010 г. на 9,5 п.п. С каждым годом физический износ основных фондов прирастает примерно на 3–5%. По этой причине, в частности, происходят отключения отопления, порывы водопроводных, газовых трасс, аварии и чрезвычайные ситуации на объектах ЖКХ.

В силу сложных природно-климатических условий края предъявляются повышенные требования к отоплению производственных и жилых помещений, что обуславливает более высокие бюджетные расходы на функционирование ЖКХ. Так, например, расходы консолидированного бюджета Алтайского края на жилищно-коммунальное хозяйство составляют в 2015 г. 2546 млн руб. (4%) (жилищные – 957353,6, коммунальные – 133622,0) [5].

В России удельный вес ветхого и аварийного жилого фонда в общей площади незначительно уменьшился в 2013 г. и составил 2,8% (в 2010 г. – 3,1%). В Алтайском крае этот показатель на начало 2015 г. – 2,2% (в 2012 г. –

2,0%). Небольшое увеличение в крае отчасти происходит по причине того, что не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, физический износ которых составляет более 70%, а совокупная стоимость ремонта в расчете на 1 кв.м превышает предельную стоимость работ. В связи с этим органам местного самоуправления необходимо вести активную работу по обследованию жилого фонда и признанию его ветхим и аварийным. Ветхий и аварийный жилищный фонд ухудшает внешний облик населенных пунктов, сдерживает развитие инфраструктуры, понижает инвестиционную привлекательность региона.

На федеральном уровне в 2014 г. был утвержден обновленный комплекс мер по ликвидации аварийного жилфонда, в котором утверждены показатели по общей площади и количеству граждан, подлежащих расселению. На территории края действует программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013–2017 гг., в ходе ее реализации на территории 17 муниципальных образований для переселения 2735 человек из 118 аварийных многоквартирных домов было приобретено 987 жилых помещений общей площадью 39460,05 кв.м в новых домах. За счет средств капитального ремонта в 2014 г. капитально отремонтирован 61 многоквартирный дом, переселено 2743 жителя из 123 аварийных домов на территории 17 муниципальных образований края. Целевой показатель Министра России перевыполнен на 13,7%, край занимает 8-е место в стране по показателям выполнения программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. В 2015 г. на эти цели было направлено более 1 млрд руб.

Несмотря на рост жилищного фонда, значительная его часть не соответствует современным требованиям по качественным характеристикам, техническому содержанию и уровню благоустройства. Это обуславливает необходимость вложения значительных средств в модернизацию инфраструктуры, но дефицит регионального бюджета и бюджетов муниципальных образований вследствие кризисных явлений в экономике не позволяет активизировать процессы модернизации и реконструкции данной отрасли. Подобные проблемы с недостаточностью финансирования имеют место при обе-

спечении водоснабжения, водоотводов. За последние годы в данном секторе наблюдается существенный износ основных фондов, что требует значительных средств для их обновления и амортизации [6].

Проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Алтайском крае более выражены в сельской местности по причине проживания здесь большого количества населения. В городской местности находилось 28421,2 тыс. кв.м (52,5% всего жилого фонда края), в сельской – 25686,1 тыс. кв.м (47,5% соответственно). С целью улучшения жилищных условий граждан, молодых семей и молодых специалистов в сельской местности реализуется федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014–2017 гг. и на период до 2020 г.».

Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя в сельской местности, – 24,5 кв.м, в городской – 21,3 кв.м. Особенно остро в сельских муниципальных образованиях стоят проблемы безубыточности жилищно-коммунальных предприятий, их функционирования и развития конкурентной среды в данной сфере.

На развитие жилищно-коммунального хозяйства в сельской местности влияет ряд особенностей: плотность населения в муниципальном округе, расстояния между муниципальными образованиями, удаленность от административного центра, более низкий уровень доходов жителей, отсутствие конкуренции в данной сфере. В сельской местности жилищный фонд представлен индивидуальными строениями с приусадебными участками. Именно его структура обуславливает функционирование мелких котельных небольшой мощности. Большая протяженность коммуникаций в расчете на единицу производимой коммунальной продукции создает трудности в финансировании, организации и проведении капитального ремонта и плановой замены коммунальных сетей. Все это увеличивает стоимость обслуживания коммунальной инфраструктуры; в сельской местности она выше, чем в городе, местные муниципальные власти более остро ощущают, чем городские, нехватку денежных средств на содержание этой инфраструктуры. Отдельно стоит отметить проблемы водоснабжения сельских поселений. Для целей

водоснабжения предназначены водонапорные башни или артезианские скважины и системы водоочистки, которые требуют качественного содержания, постоянного обновления, модернизации и ремонта.

К сожалению, лишь 50% населения Алтайского края обеспечено горячим водоснабжением (по России в целом – 66%), в сельской местности этот показатель в 2,5 раза меньше – всего 22% от сельского жилищного фонда. Централизованным водоснабжением в крае обеспечено 66,7% сельского жилищного фонда и 89,1% городского, канализацией – 47,9% и 82,2% соответственно. Канализационное хозяйство в основном характеризуется отсутствием централизованных сетей. Конечно, при условии наличия газоснабжения в сельском муниципальном образовании данная проблема в индивидуальном порядке решается успешно.

К важным аспектам региональных проблем ЖКХ, особенно в сельской местности, следует отнести водоснабжение в связи с износом водонапорных башен и водопроводов. Некоторые сооружения для сбора артезианских подземных и поверхностных вод, а также инженерное оборудование для их подъема, обработки, распределения и подачи потребителям построены давно и имеют значительный физический износ. В ряде случаев для обеспечения водой используются колодцы и собственные скважины. Несответствие водоисточников санитарным нормам приводит к потреблению некачественной воды, что является причиной заболеваний граждан.

Для решения данных проблем в Алтайском крае в государственной программе «Обеспечение населения Алтайского края жилищно-коммунальными услугами» на 2014–2020 гг. была принята подпрограмма «Развитие водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод в Алтайском крае» на 2011–2017 гг. В 2014 г. в муниципальных районах и городских округах проведены работы по строительству и реконструкции 132,5 км водопроводных сетей, 5 км канализационных сетей, строительству водозаборных скважин, установке резервуаров чистой воды. Обеспеченность населения качественной питьевой водой увеличилась по сравнению с 2013 г. на 1,8% и достигла уровня 95,7%.

В 2014 г. в рамках реализации вышеназванной программы велось строительство водо-

забора со станцией очистки воды в с. Завьялово Завьяловского района, проведена реконструкция и строительство систем водоснабжения в с. Романово Романовского района и в г. Алейске, с. Каип Ключевского района, с. Табуны Табунского района, г. Заринске, с. Ая Алтайского района. Освоены средства в объеме 39,759 млн руб., в том числе из краевого бюджета – 23,618 млн руб., из местных бюджетов – 12,161 тыс. руб. В 2014 г. Минстроем России не был объявлен конкурсный отбор на предоставление субъектам Российской Федерации субсидий из федерального бюджета.

Реализация подпрограммы будет способствовать снижению числа аварий на системах водоснабжения и водоотведения, уменьшению доли сетей, нуждающихся в замене, количества зарегистрированных больных инфекционными и вирусными заболеваниями, увеличению доли сточных вод, пропущенных через очистные сооружения. Реализация мероприятий, предусмотренных программой, позволяет обеспечить больше населения питьевой водой нормативного качества и в достаточном количестве и, как следствие, улучшить состояние здоровья и социально-экологическую обстановку, гарантировать реализацию прав граждан на охрану здоровья.

В настоящее время в сфере жилищно-коммунального хозяйства в сельских муниципальных образованиях сложилась неудовлетворительная ситуация, которая характеризуется следующими показателями:

- высокой степенью износа инженерных сетей – до 70%;
- изношенностью жилищного фонда в муниципальных образованиях – в среднем 60%;
- несоответствием финансового состояния предприятий и организаций ЖКХ требованиям рыночной экономики;
- наличием кредиторской и дебиторской задолженности у организаций ЖКХ (необходимо принятие Федерального закона «О финансовом оздоровлении организаций жилищно-коммунального комплекса РФ»);
- низкой инвестиционной привлекательностью коммунального сектора (несмотря на то что проекты модернизации коммунальной инфраструктуры потенциально являются коммерчески выгодными малому предпринимательству);

- недостаточным уровнем энергетической эффективности объектов коммунальной инфраструктуры и жилого фонда;
- низким уровнем благоустройства в сельской местности;
- недостаточными темпами жилищного строительства;
- недостаточными объемами выпуска отдельных строительных материалов, конструкций и изделий организациями Алтайского края;
- высокой стоимостью жилья.

Таким образом, анализ ситуации, сложившейся в ЖКХ, свидетельствует о необходимости принятия целого ряда превентивных мер, связанных с обновлением и модернизацией объектов, обеспечивающих функционирование комплекса. В Алтайском крае для решения сложившихся проблем и дальнейшего развития жилищно-коммунального хозяйства был разработан комплекс мер, краевая «дорожная карта» [7]. Он был утвержден согласно Федеральному закону №185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в соответствии с которым наличие в регионе подобного плана действий по развитию системы ЖКХ является обязательным условием для получения финансовой поддержки Фонда на переселение граждан из аварийного жилья и капитальный ремонт многоквартирных домов в 2015 г. Согласно «дорожной карте» до 2020 г. на территории региона предусмотрена реализация 65 мероприятий по содержанию жилищного фонда, включая обеспечение информационной открытости, а также государственное регулирование деятельности по управлению многоквартирными домами, по модернизации объектов ЖКХ в сфере водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, по переселению граждан из аварийного жилого фонда, по повышению экономической эффективности и энергосбережению. Для снижения негативного воздействия на окружающую среду и улучшения качества жизни граждан предполагается создание региональной системы обращения с твердыми бытовыми отходами.

#### *Библиографический список*

1. Слободян, Е. Бюджет 2014 г. – мегапроекты вместо больниц и ЖКХ / Е. Слободян. – URL : <http://www.aif.ru/ny/infographics/1075804>.

Одним из возможных способов решения сложившихся проблем для крупных городов, которые отчасти достигают пределов своего территориального роста и имеют изношенные коммуникации, может стать такое направление, как развитие ранее застроенной территории. Данное понятие было введено в Градостроительный кодекс РФ, закон позволяет осваивать территории, занятые ветхим жильем.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Порядком заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Муниципалитет объявляет аукцион, на котором определяется застройщик данной территории. Граждане, проживающие в ветхом и аварийном фонде, по мере строительства расселяются в новые квартиры. Но до этого времени необходим отселенческий (маневренный) фонд, так как строительство с нулевого цикла и до отделочных работ может занимать не один год. Вместо малоэтажных домов возводятся высотные здания. Из плюсов для граждан необходимо отметить доступность транспортной и социальной инфраструктуры. Застройщик также на условиях частно-государственного партнерства может взять на себя строительство детских садов, больниц, объектов культурного назначения в микрорайоне.

Муниципалитет в соответствии с утвержденными инвестиционной и производственной программами реконструирует сети (канализационного, теплового, водопроводного, ливневого хозяйства) – увеличивает нагрузки за счет средств бюджета (например, это может быть реконструкция бойлера). Пример успешного развития ранее освоенной территории в России есть – это Москва, Новосибирск. Но существуют и проблемы, прежде всего правового характера. Это – сложность получения согласия всех собственников (требуется именно стопроцентное), особенно если мы говорим о группе домов. Иногда это простой шантаж со стороны недобросовестных жильцов. Необходимо четко регламентировать получение той же самой площади, которая имела ранее.

2. Зайцева, О. Неплатежи в ЖКХ могут парализовать отрасль / О. Зайцева, А. Хазбиев. – URL : <http://expert.ru/expert/2014/27/neplatezhi-v-zhkh-mogut-paralizovat-otrasl/>.

3. Отчет о деятельности администрации Алтайского края по социально-экономическому развитию Алтайского края в 2014 г. – URL : <http://www.altairegion22.ru>.

4. Об утверждении краевой программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2014–2043 гг.» : постановление администрации Алтайского края от 27 марта 2014 г. №146. – URL : <http://www.altairegion22.ru>.

5. О краевом бюджете на 2015 г. и на плановый период 2016 и 2017 гг. : закон Алтайского края от 18 декабря 2014 г. №100-ЗС (с изм. на 2 февраля 2015 г.). – URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW016;n=55002>.

6. Мартенс, А.А. Государственно-частное партнерство и его роль в модернизации жилищно-коммунального комплекса регионов и муниципалитетов (на примере Алтайского края) / А.А. Мартенс // Муниципалитет: экономика и управление. – 2011. – №1. – URL : <http://municipal.uapa.ru/ru/issue/2011/01/07/>.

7. Об утверждении комплекса мер («дорожная карта») по развитию жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края на 2014–2020 гг. : постановление администрации Алтайского края от 24 декабря 2014 г. №579. – URL : [http://www.altairegion22.ru/upload/iblock/820/373\\_2015.pdf](http://www.altairegion22.ru/upload/iblock/820/373_2015.pdf).

### *References*

1. Slobodyan, E. Byudjet 2014 g. – megaproektyi vmesto bolnits i JKH / E. Slobodyan. – URL : <http://www.aif.ru/ny/infographics/1075804>.

2. Zaytseva, O. Neplateji v JKH mogut paralizovat otrasl / O. Zaytseva, A. Hazbiev. – URL : <http://expert.ru/expert/2014/27/neplatezhi-v-zhkh-mogut-paralizovat-otrasl/>.

3. Otchet o deyatelnosti administratsii Altayskogo kraja po sotsialno-ekonomicheskomu razvitiyu Altayskogo kraja v 2014 g. – URL : <http://www.altairegion22.ru>.

4. Ob utverjdenii kraevoy programmy «Kapitalnyy remont obschego imuschestva v mnogokvartirnyh domah, raspolozhennyh na territorii Altayskogo kraja, na 2014–2043 gg.» : postanovlenie administratsii Altayskogo kraja ot 27 marta 2014 g. №146. – URL : <http://www.altairegion22.ru>.

5. O kraevom byudjete na 2015 g. i na planovyy period 2016 i 2017 gg. : zakon Altayskogo kraja ot 18 dekabrya 2014 g. №100-ZS (s izm. na 2 fevralya 2015 g.). – URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW016;n=55002>.

6. Martens, A.A. Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo i ego rol v modernizatsii jilischno-kommunalnogo kompleksa regionov i munitsipalitetov (na primere Altayskogo kraja) / A.A. Martens // Munitsipalitet: ekonomika i upravlenie. – 2011. – №1. – URL : <http://municipal.uapa.ru/ru/issue/2011/01/07/>.

7. Ob utverjdenii kompleksa mer («dorojnaya karta») po razvitiyu jilischno-kommunalnogo hozyaystva Altayskogo kraja na 2014–2020 gg. : postanovlenie administratsii Altayskogo kraja ot 24 dekabrya 2014 g. №579. – URL : [http://www.altairegion22.ru/upload/iblock/820/373\\_2015.pdf](http://www.altairegion22.ru/upload/iblock/820/373_2015.pdf).