

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

**А.А. Кальгин, докт.техн.наук, профессор,ректор**

*Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства,  
г. Москва, Россия*

Значительного экономического эффекта от внедрения ресурсосбережения в жилищной сфере можно достичь только в уже существующем жилищном фонде, поскольку объемы вновь вводимого жилья столь малы, что примененные там передовые технологии не могут оказать решающего влияния на экономику отрасли. В связи с этим возникают специфические проблемы при использовании ресурсосберегающих технологий в старом жилищном фонде.

Так, существующие схемы внутридомовых трубных разводок водопровода и отопления вынуждают устанавливать большее количество приборов учета, что значительно снижает у потребителя мотивацию к их установке. Модернизация сетей внутри одной квартиры невозможна, поскольку нарушает гидравлический режим системы отопления многоквартирного дома. Это мероприятие по затратам соизмеримо с производством капитального ремонта внутридомовых сетей, поэтому их разумнее всего производить совместно.

Необходимы альбомы типовых проектных решений по модернизации внутридомовых инженерных сетей и коммуникаций для наиболее распространенных серий существующих домов (эту работу может выполнить МИКХиС). Для того чтобы при выработке решений по всем поднятым вопросам были учтены различные мнения и деловые предложения, они должны стать предметом обсуждения специалистов отрасли. Необходимо не только ориентироваться на крупные города с миллионным населением, но и учитывать специфику малых и средних городов России. При отсутствии экономических стимулов у органов местного самоуправления, предприятий ЖКХ и потребителей услуг (населения) нельзя рассчитывать на успешную реализацию Программы ресурсосбережения в ЖКХ.

Постоянно звучит тема недофинансирования ЖКХ. Тем не менее, по нашим данным (МИКХиС) вопрос износа инженерных сетей определяется из бухгалтерской отчетности. Фактическое состояние сетей далеко не всегда соответствует амортизационному износу. Имеются методы, позволяющие определить реальное состояние инженерных сетей. Если коррозионный износ доходит до 50 – 70%, то тогда эти участки действительно становятся предаварийными. Если идти таким путём, то средства, пусть не значительные, выделяемые на решение этой задачи, использовать адресно, вполне можно уйти от аварийной ситуации.

Материальные, трудовые, финансовые и природные ресурсы в ЖКХ используются расточительно. Здесь наиболее остро проявился физический и моральный износы основных фондов, которые требуют замены, технического перевооружения и качественного роста. Если отрасль в результате реализации реформы не будет вынуждена за свой счет предоставлять многочисленные льготы населению, терпеть долги бюджетных организаций за потребленные коммунальные услуги и расплачиваться по искусственно завышенным ценам за энергоносители, она сможет приносить немалый доход.

Реформа ЖКХ – это смена не тарифов и уровня оплаты, а идеологии.

Важный показатель наметившегося перелома: в большинстве субъектов Российской Федерации обеспечена стабильная и безаварийная работа объектов жизнеобеспечения населения в отопительный период 2007-2008 годов.

Несмотря на то, что состояние отраслевой инфраструктуры все еще вызывает большую озабоченность, появилась уверенность в закреплении положительной динамики. Программная основа для этого создана. Это подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» Федеральной целевой программы «Жилище», утвержденная в ноябре 2001 года и рассчитанная до 2010 года.

На основе этого документа в субъектах Федерации и муниципальных образованиях разрабатываются собственные программы реформирования и модернизации, и на их базе – конкретные проекты энергосбережения, модернизации, перехода к адресной социальной защите населения при оплате жилищно-коммунальных услуг и другие. Большинство регионов уже имеют такие программы действий.

Вместе с тем, практика показывает, что наличие разнообразных технических и технологических возможностей по экономии энергоресурсов само по себе не обеспечивает выполнения поставленной задачи. Для этого необходимо сформировать новые экономические отношения между всеми участниками процесса: от производителей до конечных пользователей соответствующих услуг. В этой части за последние 8-10 лет накопилось немало предложений. На наш взгляд, в рассматриваемой области возможны несколько достаточно самостоятельных направлений реформирования сложившейся системы.

1. Необходимо более четко определить позиции всех участников и, следовательно, их интересы в экономии энергоресурсов. Здесь речь должна идти не только о слабой самоорганизации жителей, т.е. о недостаточно активном формировании товариществ собственников жилья или иных форм объединения жителей (об этом немало высказывается различных предложений). Необходимо последовательно, но дифференцированно внедрять институт профессиональных управляющих на основе отделения функций управления от функции собственника.

Да, в конечном счете, именно собственник жилья (будь то частное лицо, ассоциированный субъект, муниципальные или корпоративные собственники), должен сознательно принимать на себя ответственность за инвестиционные управленческие решения. Но только профессиональный управляющий может грамотно и своевременно предложить собственнику осуществить улучшения в его собственности с целью сохранения или повышения комфортности проживания. Кроме того, профессиональный управляющий имеет возможность изыскивать пути снижения расходов ресурсов, в том числе на основе контроля за реально использованными ресурсами, разрешать конфликтные ситуации с поставщиками коммунальных услуг и др. вопросы. Целью деятельности профессионального управляющего – обеспечить относительное сокращение платежей за коммунальные услуги.

На этой основе возможно создание прямой зависимости между реализацией прав собственности на жилье и обязательствами по оплате поставляемых коммунальных услуг, а также формирование достаточно стабильного источника финансирования проектов по улучшению экономических и комфортных характеристик объекта недвижимости в целом. Причем это не только средства бюджета, но и средства собственников.

В рамках данного тезиса мы вынуждены признать, что вопрос о внедрении новых энергосберегающих технологий может решаться преимущественно на основе дифференцированного подхода, а отнюдь не для всех объектов в равной степени. Одним из ведущих факторов при этом является уровень инициативности и активного интереса собственников (жителей) к своим объектам жилой недвижимости. Трудно опровергнуть тот факт, что реальными собственниками являются все-таки те физические лица, которые в состоянии содержать соответствующую недвижимость на личные доходы. Эта категория собственников является, на наш взгляд, наиболее перспективной в части формирования постоянного спроса на различного рода инновации, обеспечивающие энергосбережение. Это должно вести и к относительному снижению уровня коммунальных платежей.

Система прямой государственной социальной защиты, а также иные «буферные» схемы поддержки домохозяйств на уровне платежеспособности указывают только на то, что в отечественной экономике продолжается переходный период. В связи с этим можно ожидать, что муниципальный жилой фонд также будет существовать достаточно долго. Для этого жилья собственником является муниципалитет. Последний, в свою очередь, также будет искать место среди заказчиков проектов по развитию соответствующих объектов. Однако соотношение частного и муниципального жилья в различных муниципальных образованиях будет различным.

2. В качестве второго направления реформирования сложившейся системы развития жилой недвижимости мы бы хотели отметить целесообразность создания специализированных сервисных компаний, которые могут занимать ниши по оказанию сервисных услуг конечным пользователям, в том числе энергосервисных услуг. Практически, это должны быть предпринимательские структуры, работающие на основе заключения договоров с собственниками жилья или по доверенности последних – с управляющими. Целью их деятельности является обеспечение эффективной эксплуатации инженерных систем зданий, включая внесенные усовершенствования. С точки зрения внедрения энергосберегающих технологий, эти организации являются основными критиками полученных реальных результатов. Они обеспечивают преимущественно техническую сторону эксплуатации и, в конечном счете, являются профессиональными экспертами при решении вопроса о целесообразности осуществления перемен в существующей недвижимости (на стадии обсуждения проекта).

Задача подобных компаний осуществлять постоянный контакт с производителями соответствующих энергосберегающих систем или их региональными представителями, чтобы своевременно быть готовыми к инновационным преобразованиям.

В условиях ограниченного платежеспособного спроса эти компании могут расширять свою деятельность за счет предоставления иных вспомогательных услуг, выполняя работы по своему профилю для сетевых объектов.

3. Необходимо создание профессиональной сети продвижения (дилерская сеть) соответствующих энергосберегающих инноваций. Суть деятельности этих компаний - собрать информацию о наиболее вероятных заказчиках, проанализировать особенности региона как с точки зрения природно-климатических особенностей (жарко — холодно), так и с точки зрения существующего жилого фонда (какие дома целесообразно охватить новыми техническими средствами утепления, контроля и т.д., а какие дома в принципе уже не годятся для преобразований). Вообще говоря, эти компании должны проводить маркетинговую оценку спроса и отбирать такие варианты энергосберегающих технологий, которые наиболее успешно можно внедрить в регионе. Такая компа-

ния формирует собственную клиентскую базу, по которой осуществляется «индивидуальная» работа с клиентами. Это позволяет максимально учесть особенности спроса и увеличивать внедрение энергосберегающих технологий с учетом конкретного спроса.

Достаточно тесные связи с собственниками соответствующих инноваций позволяют специалистам подбирать такие комбинации различных способов энергосбережения, которые максимально учитывают соотношение цена - качество. В данном контексте, можно сказать цена - результат (экономия).

Для успешной реализации этого вида деятельности резко возрастает необходимость определения реальной (рыночной) оценки экономических характеристик существующих технических и технологических решений по экономии энергоресурсов. При этом должны использоваться конкурирующие инновации.

4. Безусловно, весьма значимой проблемой остаются условия использования результатов внедрения энергосберегающих технологий. На наш взгляд, наиболее целесообразным можно считать такой подход, когда полученная экономия средств распределяется между всеми участниками внедрения и последующей эксплуатации инноваций. Хотя более значимые стимулы (т.е. определение пропорций распределения экономии) могут быть получены с учетом конкретных условий муниципального образования.

Конкретные условия проведения реформы ЖКХ в регионах в настоящее время все чаще испытывает проблему нехватки квалифицированных кадров. Стимулирование перечисленных выше профильных компаний открывает дополнительные возможности для развития малого бизнеса с привлечением относительно молодых мобильных кадров. В конечном счете - это основа для конкуренции в сфере соответствующих услуг.

Одновременно это позволяет реорганизовать административный аппарат муниципальных органов, в функциях которого останется формирование интереса и позиций муниципального образования как собственника принадлежащего ему фонда, и не только жилого.

Важен уровень управления жилищно - коммунальным хозяйством на территориях. Среди работающих в отрасли имеются лица с никаким практическим опытом и нулевым пониманием проблем.

Необходимо организовать подготовку квалифицированных кадров инженеров для жилищно коммунального комплекса, а также переподготовку и повышение квалификации работающих в отрасли и не имеющих базового образования. В каждом регионе или области высшее учебное заведение может взять на себя координацию и методическое сопровождение этой работы в качестве головного, привлекая к решению этой задачи другие вузы в различных краях и областях.

Вузы должны постоянно совершенствовать учебные планы и учебные программы с учетом последних достижений в области энергосбережения на всех стадиях использования энергоресурсов. К примеру, обосновывать приоритетные направления модернизации, реконструкции и технического перевооружения существующих и создания новых высокоэкономичных систем теплоснабжения городов. Предлагать методики анализа тепловой экономичности теплоснабжающих комплексов с различными источниками и при их комбинировании. Приводить наиболее эффективные технологии, позволяющие решать вопросы энергосбережения.

На основе существующих учебных планов и программ подготовки специалистов вводить дополнительные, расширять и модернизировать действующие разделы занятий (которые ежегодно корректируются с учетом последних достижений в этой области).