

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАУК  
ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ РАН



**Т.В. Ускова, А.С. Барабанов**

**ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО МУНИЦИПАЛИТЕТА:  
СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, ТАРИФНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

*Препринт*

Вологда  
2013

ББК 65.441(2Рос-4Вол)

УДК 332.8(470.12)

У75

Публикуется по решению  
Ученого совета ИСЭРТ РАН

**Ускова, Т.В. Жилищно-коммунальное хозяйство муниципалитета: состояние, проблемы, тарифное регулирование:** препринт [Текст] / Т.В. Ускова, А.С. Барабанов. – Вологда: ИСЭРТ РАН, 2013. – 88 с.

В препринте представлены результаты научно-исследовательской работы по оценке функционирования жилищно-коммунального хозяйства муниципалитета (на примере города Вологды). Особое внимание уделено изучению состояния жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, формированию тарифов на жилищно-коммунальные услуги населению, а также тарифному регулированию. На основе анкетного опроса руководителей управляющих компаний города раскрыты особенности управления жилищным фондом и организации ресурсосбережения.

Книга предназначена для работников региональных и муниципальных органов управления, руководителей предприятий, преподавателей, аспирантов, студентов высших учебных заведений экономической направленности.

ISBN 978-5-93299-213-5

© Ускова Т.В., Барабанов А.С., 2013

© ИСЭРТ РАН, 2013

## Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из основных отраслей экономики, оказывающих существенное влияние на все стороны жизнедеятельности общества. Стоимость и качество услуг жилищно-коммунального комплекса – важнейшие характеристики обеспечения стабильности и устойчивого развития экономики, непосредственно влияющие на уровень и качество жизни населения. Однако 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.

Управление жилищно-коммунальным хозяйством имеет крайне низкую эффективность, а отсутствие адекватной информации о его состоянии не позволяет реализовывать на практике основные принципы программно-целевого подхода к управлению<sup>1</sup>. Переход к рыночному типу хозяйствования обострил проблему эффективности функционирования отраслей жилищно-коммунального хозяйства. Процесс приватизации жилья и регулирующие его нормативные документы изменили структуру собственников жилья, что в дальнейшем оказало влияние на систему экономических взаимодействий в отрасли. В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство выполняет две разные по смыслу и содержанию функции. Во-первых, как и в условиях прежней политической и экономической системы, это социальная функция (оказание помощи малоимущим слоям населения и гражданам), а во-вторых, – экономическая (реализация жилищно-коммунальных услуг населению). Существующее положение усугубляется высоким уровнем монополизации в системе ЖКХ, что приводит к бесконтрольной тарифной политике в сфере услуг, неэффективности системы управления.

---

<sup>1</sup> Анализ теории и практики реформирования жилищно-коммунального комплекса России: монография / науч. ред. д-р экон. наук Б.И. Герасимов. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2006. – 172 с.

Кроме того, отсутствие конкуренции формирует затратную природу функционирования ЖКХ. В то же время развитие рыночных отношений способствует возникновению малых предприятий. Их быстрая адаптация к рынкам, предприимчивость и инициативность в развитии инновационного процесса не требуют значительных материальных, кадровых и организационных затрат. Массовость этого явления и его положительное влияние на социально-экономическое развитие обуславливают необходимость научного теоретического и практического обобщения.

Учитывая высокую социальную значимость жилищно-коммунальной сферы, а также то, что ответственность за «организацию в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом» (Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. №131) несут органы местного самоуправления, авторы провели анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды и тарифного регулирования, раскрыли особенности управления жилищным фондом. Особое внимание уделено ресурсосберегающим мероприятиям в жилищном фонде города. Представлено авторское видение путей и возможностей повышения эффективности работы жилищно-коммунального сектора.

Информационной базой исследования явились нормативные акты и программные документы Администрации г. Вологды, данные Федеральной службы государственной статистики и ее Территориального органа по Вологодской области, результаты анкетного опроса руководителей управляющих компаний города, а также материалы, опубликованные на их официальных сайтах.

## **1. Роль жилищно-коммунального хозяйства в повышении благосостояния населения**

Направленность и темпы дальнейших преобразований в Российской Федерации, политическая стабильность в обществе в определяющей степени зависят от достижения стратегической цели государства – повышения уровня и качества жизни населения. Важнейшим направлением социально-экономических преобразований является реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для жизнедеятельности человека. Ведущей отраслью в составе данной сферы выступает жилищно-коммунальное хозяйство, которое обеспечивает содержание жилищного фонда и доведение жилищно-коммунальных услуг до непосредственных потребителей.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это многоотраслевой комплекс, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры зданий различного назначения и создающий удобства и комфортность проживания или нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг, в числе которых: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; тепло-, электро- и газоснабжение; сбор, вывоз и утилизация мусора; текущий ремонт внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем; капитальный ремонт; текущая уборка мест общего пользования; содержание и благоустройство придомовых территорий. Следовательно, жилищно-коммунальное хозяйство – это та сфера, без которой невозможна жизнедеятельность человека и территории в целом, а качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг напрямую определяет благосостояние населения.

В Большом экономическом словаре благосостояние толкуется как «обеспеченность населения необходимыми материальными и духовными благами, то есть предметами, услугами и условиями, удовлетворяющими

определенные человеческие потребности»<sup>2</sup>. Таким образом, благосостояние характеризует степень удовлетворения и развития потребностей отдельного человека, семьи, нации в целом.

Потребность людей в улучшении жилищных условий, повышении комфортабельности жилья является элементарной, так же как и потребность в пище, сне, одежде, обуви, предметах первой необходимости. Степень удовлетворения этих нужд выступает фактором, детерминирующим восстановление и сохранение жизнедеятельности индивидуума. Именно поэтому физиологические (органические) потребности в иерархической структуре (пирамиде) потребностей А. Маслоу находятся на базовом уровне (рис. 1).



**Рис. 1. Иерархия потребностей (пирамида А. Маслоу)**

Очевидно, что потребности более высокого порядка (в безопасности, уважении, самоактуализации) могут быть реализованы только при условии удовлетворения потребностей, положенных в основание пирамиды. Следовательно, проблема улучшения жилищных условий, расширения

<sup>2</sup> Большой экономический словарь: 26500 терминов. – 7-е изд., доп. / под ред. А. Н. Азриляна. – М.: Ин-т новой экономики, 2008. – 1472 с.

спектра и повышения качества жилищно-коммунальных услуг по-прежнему остается актуальной в контексте решения задач повышения уровня и качества жизни, благосостояния россиян.

Жилищные условия населения, доступность и качество жилищно-коммунальных услуг, наряду с условиями труда, состоянием окружающей среды, степенью развитости объектов социальной инфраструктуры, являются основными составляющими понятия «условия жизни», оказывающими непосредственное влияние на такую интегральную характеристику, как «качество жизни»<sup>3</sup> (рис. 2).



Рис. 2. Блок-схема состава и взаимосвязи качества жизни населения

<sup>3</sup> Айзинова И. М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 2. – С. 90-115.

В прямой зависимости от бесперебойного и качественного предоставления услуг по водо-, газо-, тепло- и энергоснабжению; от доли жилого фонда, подключенного к данным объектам инженерной инфраструктуры; от величины площади квартиры, приходящейся на одного члена семьи; от уровня комфортности проживания находятся состояние здоровья людей, их работоспособность.

Стремление людей повысить комфортность проживания вполне естественно и в последние годы все более возрастает. Речь идет не просто об обеспечении населения жильем, но и, что особенно актуально, о доступности и качестве жилищно-коммунальных услуг.

Развитые страны мира разрабатывают жилищную концепцию, которая в понятие качества включает качество и непосредственного окружения (жилую среду всего дома, в том числе его расположение) и услуг, начиная с текущего ремонта и содержания коммунального домового хозяйства и заканчивая обеспечением иных, не связанных с содержанием дома услуг различным группам населения (люди с ограниченными возможностями и пр.).

Кроме того, комфортное жилье и устойчиво функционирующая сфера жилищно-коммунального хозяйства являются одной из важнейших составляющих благоприятного имиджа территории. Состояние жилищного фонда, качество жилищно-коммунальных услуг и развитость рынка жилья оказывают существенное влияние на инвестиционный климат. Повышение степени обеспеченности жильем и улучшение его качества способствует росту потребления других товаров длительного пользования, создает условия для привлечения трудовых ресурсов. Это, в свою очередь, служит стимулом для экономического развития территории.

Таким образом, роль жилищно-коммунального хозяйства многогранна.



Этот вывод основывается на следующих аспектах деятельности отрасли. Во-первых, ЖКХ является важным сектором экономики, в котором сосредоточены огромные человеческие и материальные ресурсы и от эффективности функционирования которого зависит устойчивость социально-экономического развития территории и государства в целом.

Во-вторых, обеспечение населения жилищно-коммунальными услугами выступает одним из факторов роста благосостояния населения.

В-третьих, эта отрасль влияет на конкурентоспособность территории, способствуя привлечению ресурсов и тем самым ускоряя рост экономики, создает базу для повышения благосостояния населения.

Эти аспекты деятельности ЖКХ в условиях возрастающей конкуренции за ограниченные ресурсы приобретают особую значимость как для отдельных территорий, так и Российской Федерации в целом.

Высокая значимость ЖКХ для социально-экономического развития страны определила принятие решения о реформировании отрасли, предусматривающего ее переход в начале 1990-х годов на принцип самофинансирования, и об утверждении нового курса государственной жилищной политики<sup>4</sup>.

Почти за два десятилетия было принято огромное количество законов и программ как на федеральном, так и региональном и муниципальном уровнях. Вместе с тем существенных подвижек по улучшению ситуации не произошло. Данная сфера, по-прежнему выполняющая в первую очередь социальную функцию, при завышенных и не обеспеченных социальных обязательствах со стороны государства, неэффективном контроле участников рынка, отсутствии реальных экономических отношений и

---

<sup>4</sup> Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» от 29.12.2004 № 189-ФЗ.

современных методов управления, характеризуется низким качеством предоставляемых услуг<sup>5</sup>.

Основные цели современного этапа реформирования ЖКХ состоят в следующем<sup>6</sup>:

- повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения;
- привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс;
- улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат;
- адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Вместе с тем одним из следствий проводимых в отрасли преобразований стал опережающий рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги по сравнению с темпами инфляции и темпами роста доходов граждан. В результате этого усугубилась проблема бедности населения. Поэтому сложившийся в стране подход к реформированию ЖКХ требует внесения коррективов.

Проблемы функционирования жилищно-коммунальной сферы, в отличие от многих других, затрагивают интересы различных субъектов гражданского общества: населения, представителей бизнеса и органов власти. В связи с этим определение приоритетов и формирование механизмов реформирования ЖКХ возможны только на основе партнерства всех сторон.

Рассмотрим целевую первую группу – население. Интересы граждан состоят в том, чтобы, с одной стороны, получать качественные жилищные и

---

<sup>5</sup> Стратегические приоритеты регионального развития: от теории к принципам формирования единого социально-экономического пространства / под ред. В.В. Окрепилова; Институт проблем региональной экономики РАН. – СПб.: Наука, 2009. – 448 с.

<sup>6</sup> Румянцева Е.Е. Новая экономическая энциклопедия. – 3-е изд. – М.: ИНФРА-М, 2010. – Ч. IV. – 826 с.

коммунальные услуги, с другой – чтобы платить за эти услуги в разумных пределах, не превышающих определенной доли семейного бюджета и не снижающих уровень потребления других жизненно важных благ.

Большинство граждан относятся к реформированию жилищно-коммунального комплекса негативно. Как показали исследования, причинами этого стало следующее. Во-первых, процесс принятия решений собственниками жилья достаточно сложный. А информированность населения о возможностях, которые предоставляются им в ходе реформирования, и инструментах, с помощью которых они могли бы воспользоваться своими правами, остается низкой. Во-вторых, собственники жилья, не обладая профессиональными навыками и знаниями, не могут четко выразить свои пожелания в отношении управления домом и зачастую сталкиваются с трудностями при реализации своих же поспешно принятых, необдуманных решений. И наконец, в-третьих, до последнего времени у населения не было реальной возможности влиять на качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Вторую целевую группу представляет бизнес, главная цель которого – получение максимальной прибыли в результате коммерческой деятельности. Сфера ЖКХ привлекательна для частного капитала. Однако его притоку мешают административные барьеры. В то же время в погоне за прибылью предприниматели стремятся в первую очередь к минимизации издержек в ущерб качеству выполненных работ и оказанных услуг. Это особенно заметно в сферах, где контроль со стороны органов власти ослаблен, а конкуренция низкая.

Третья целевая группа – представители органов власти, для которых одной из главных проблем является чрезмерная нагрузка расходов ЖКХ на бюджет. Для устойчивого и надежного функционирования жилищно-коммунального сектора важно сочетать административные и рыночные механизмы управления, найти компромисс между социальной

необходимостью и экономической целесообразностью, создать понятные правила игры на рынке жилищно-коммунальных услуг. При этом функция контроля должна остаться за органами власти.

Достижение стратегической для государства цели – роста благосостояния населения – требует решения таких задач, как повышение доступности жилья; модернизация жилищно-коммунальной сферы; обеспечение приемлемого для всего населения уровня платы за эксплуатацию жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг; совершенствование тарифной политики. На это нацеливают стратегические документы, принятые на федеральном уровне<sup>7</sup> и на местах.

Так, постановлением Правительства Вологодской области от 3 октября 2011 года №1264 утверждена Стратегия реформирования жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области до 2020 года<sup>8</sup>. Целями Стратегии является обеспечение к 2020 году собственников помещений многоквартирных домов всеми видами коммунальных услуг нормативного качества и их доступной стоимости при надежной и эффективной работе коммунальной инфраструктуры.

Для реализации целей Стратегии предполагается решение следующих задач: достижение к 2020 году уровня полного благоустройства (обеспеченность всеми видами коммунальных услуг) многоквартирных домов; обеспечение надежности и эффективности поставки коммунальных ресурсов за счет масштабной реконструкции и модернизации систем коммунальной инфраструктуры, а также за счет реализации долгосрочной целевой программы «Вода Вологодчины» на 2011 – 2020 годы; обеспечение доступности для населения стоимости жилищно-коммунальных услуг.

---

<sup>7</sup> Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года: утв. распоряж. Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р.

<sup>8</sup> Электронный ресурс. – [Реж. дост.]: <http://www.depreion.ru/Default.aspx?mnu=ba4732b91d924542b4981eedfe85ddd>

## 2. Состояние жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды

Жилищно-коммунальное хозяйство на уровне муниципалитета представляет собой четырехзвенную систему, включающую:

- собственников жилищного фонда и других объектов недвижимости;
- организации по управлению жилищным фондом;
- муниципальные предприятия, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- органы местного самоуправления, отвечающие за организацию жизнеобеспечения населения в границах муниципального образования.

При наличии ряда общих с другими отраслями (например, энергетика) родовых признаков, жилищно-коммунальное хозяйство отличается от них видовым своеобразием, связанным с воспроизводством жилищного фонда, техническое состояние которого во многом обуславливает развитие жилищно-коммунального хозяйства в целом. В г. Вологде в 2010 г. общая площадь жилищного фонда составила 6827,1 тыс. кв. м, увеличившись с 2000 г. на 18% (табл. 2.1). Обновление жилищного фонда происходит за счет строительства нового жилья: в 2010 г. введено в действие 138,6 тыс. кв. м нового жилья, что почти в 2 раза (на 191%) больше, чем в 2000 г.

Таблица 2.1

**Жилищный фонд г. Вологды**

Показатель	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2000 г., %
Площадь жилищного фонда, тыс. кв. м	5784,7	6307,7	6391,1	6536,2	6679,1	6827,1	118,0
Ввод нового жилья, тыс. кв. м	72,3	117,	123,4	171,5	177,1	138,6	191,7

Источник: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010.

В результате за рассмотренный период увеличилась на 14% средняя обеспеченность жильем, составившая в 2010 г. 22,6 кв. м на человека, против 26,1 и 23,1 кв. м (незначительное отставание по области и г. Череповцу соответственно табл. 2.2).

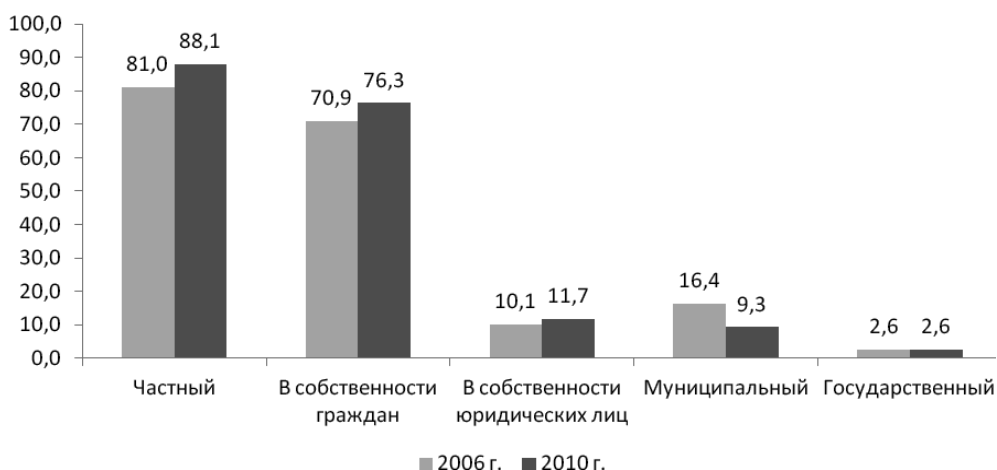
Таблица 2.2

**Средняя обеспеченность населения жильем, кв.м на жителя**

Территория	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2000 г., %
Вологодская область	21,4	24,1	24,6	25,0	25,5	26,1	122,0
г. Вологда	19,8	21,9	22,2	22,7	23,3	22,6	114,1
г. Череповец	20,5	21,6	22,2	22,7	23,1	23,1	112,7

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010;  
 Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат. сб. / Вологдастат – Вологда, 2010;  
 ЖКХ и бытовое обслуживание: стат. сборник / Росстат. – М., 2010.

В жилищном фонде имеет место положительная тенденция формирования реального собственника жилья. Так, в 2010 г. 88% общей площади жилищного фонда г. Вологды находилось в частной собственности (в том числе 76% в собственности граждан; 12% в собственности юридических лиц); для сравнения: в 2006 г. доля частного жилищного фонда составляла 81% (рис. 3).

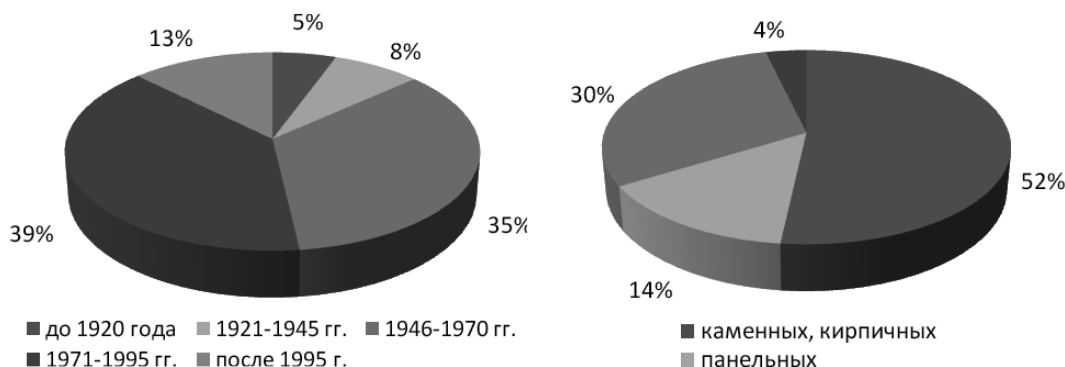


**Рис. 3. Жилищный фонд г. Вологды по формам собственности**  
 (в % от общей площади)

Источник: Жилищный фонд Вологодской области в 2010 году: стат. бюллетень / Вологдастат. – Вологда, 2011.

Как известно, часть жилищного фонда страны была построена в период так называемой массовой застройки. В Вологде по состоянию на 2010 г. 35% общей площади жилого фонда возведено в 1946 – 1970 гг. и 39% – в 1971 – 1995 гг. (рис. 4). Материалы, применявшиеся в строительстве жилых зданий, – это преимущественно камень, кирпич и дерево. В качестве

основного строительного материала в 30% жилищного фонда г. Вологды использовалось дерево.



**Рис. 4. Распределение многоквартирных жилых домов по годам постройки и материалу стен (по состоянию на 2010 г., в % от общей площади жилищного фонда)**  
 Источник: Жилищный фонд Вологодской области в 2010 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2011.

В силу указанных выше факторов (возраст зданий и применявшиеся при их строительстве материалы) остро стоит проблема ветшания и аварийности жилого фонда, который в целом характеризуется высокой степенью износа. В 2010 г. степень износа более чем трети (37%) многоквартирных домов г. Вологды составляла от 31 до 65% (для сравнения: в целом по области таких домов более половины – 56%; табл. 2.3).

**Таблица 2.3**  
**Распределение многоквартирных жилых домов по проценту износа в 2010 г.**

Территория	Удельный вес многоквартирных домов с износом:			
	от 0 до 30%	от 31 % до 65 %	от 66 % до 70 %	свыше 70 %
Вологодская область	29,7	56,4	9,9	4,0
г. Вологда	49,3	36,8	5,0	8,9
г. Череповец	76,2	22,9	0,8	0,1

Источник: Жилищный фонд Вологодской области в 2010 году: стат. бюллетень / Вологдастат. – Вологда, 2011.

В 2010 г. площадь ветхого жилья достигала 176,6 тыс. кв. м, что меньше, чем 2000 г., на 17% (табл. 2.4). Однако площадь аварийного жилья за период с 2006 г. увеличилась практически на треть (28%) и составила

96,0 тыс. кв. м. Стоит отметить, что в 2000 г. аварийного жилья в г. Вологде не было.

Таблица 2.4

**Площадь ветхого и аварийного жилого фонда г. Вологды**

Показатель	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2000 г., %
Площадь ветхого жилого фонда, тыс. кв. м	213,4	154,6	237,2	126,2	124,1	176,7	82,8
Площадь аварийного жилого фонда, тыс. кв. м	-	75,0	85,4	86,7	94,5	96,0	128,0*

\* 2006 г. к 2010 г., %.

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010.

В итоге удельный вес ветхого и аварийного жилья в 2010 г. составил 3,9% от общей площади жилищного фонда города (по области – 6,1%). Общая тенденция говорит об ухудшении ситуации (табл. 2.5).

Таблица 2.5

**Удельный вес ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде, п.п.**

Территория	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2000 г., п.п.
Вологодская область	2,1	5,9	6,0	5,6	6,0	6,1	4,0
г. Вологда	3,7	3,6	5,0	3,3	3,3	3,9	0,2
г. Череповец	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	-0,1

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; ЖКХ и бытовое обслуживание: стат. сб. / Росстат. – М., 2010.

Уровень и качество жизни населения во многом зависит от того, как благоустроено жилье. Жилищный фонд г. Вологды оборудован различными видами благоустройства на 93% (в том числе: газоснабжение – на 94%, горячее водоснабжение – 95%, централизованное отопление – 96%, водопровод – 97%, канализация – 97%), причем по этим показателям областной центр незначительно отстает от г. Череповца (табл. 2.6).

Устойчивое функционирование и развитие жилищно-коммунального хозяйства муниципалитета во многом обусловлено и техническим состоянием коммунального комплекса, главной задачей которого является предоставление потребителям жизненно необходимых благ: тепла, воды, газа и электричества.



Таблица 2.6

**Уровень благоустройства жилищного фонда в 2010 г., %**

Территория	Удельный вес, общей площади жилищного фонда, оборудованной					
	Одновременно всеми видами удобств	Водопровод	Канализация	Центр. отопление	Горячее водоснабжение	Газоснабжение
Вологодская область	51,3	68,0	63,2	60,6	57,8	81,0
г. Вологда	93,3	96,5	96,8	96,0	94,7	93,6
г. Череповец	98,7	99,2	99,2	97,6	99,1	90,6

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, – 2010; Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; ЖКХ и бытовое обслуживание: стат. сб. / Росстат. – М., 2010.

Водопроводное хозяйство г. Вологды – сложная инженерная система, состоящая из водозаборных сооружений, напорно-насосных станций, очистных сооружений и водопроводных сетей. Так, в 2010 г. в состав водопроводного хозяйства города входило: 13 отдельных водопроводных сетей, 238 уличных водозаборов, 45 насосных станций первого подъема и 64 насосные станции второго и третьего подъема.

Водопроводные сети находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. Их общая протяженность в 2010 г. составила 652 км, из них 35% требовалась замена (в том числе 34% водопроводов, 9,5% уличной и 80% внутриквартальной и внутривортовой сети; табл. 2.7).

Таблица 2.7

**Состояние водопроводных сетей г. Вологды**

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Изм-е за 2010 – 2006 гг., п.п.
Общая протяженность водопроводных сетей, км	657,6	646,2	644,1	647,3	652,6	99,2*
Удельный вес водопроводных сетей, нуждающихся в замене	9,6	10,2	9,8	10,1	35,1	25,6
водопроводов	23,4	27,2	28	38,7	34,4	11
уличной водопроводной сети	9,6	10,6	10,3	9,9	9,5	-0,1
внутриквартальной и внутривортовой водопроводной сети	6,3	5,5	4,8	3,6	80,2	73,9
Заменено водопроводных сетей от их общей протяженности, %	-	0,7	-	0,8	0,9	0,2**

\* 2010 г. к 2006 г.,%. \*\* Изменение за 2010 – 2007 гг., п.п.

Источники: О работе коммунальных организаций в 2007 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2008; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2009 году: стат. бюлл. Вологдастат. – Вологда, 2010; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2010 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2011.

Доля ветхих сетей за период с 2006 г. увеличилась на 25 п.п., что говорит о стремительном ухудшении ситуации, а большой износ внутриквартальной и внутридворовой сети указывает на серьезную проблему именно в этой системе водопроводного хозяйства. Несмотря на большой износ водопроводных сетей, объем их ремонта является недостаточным. Так, в 2010 г. было заменено 0,9% водопроводных сетей от их общей протяженности.

Состояние водопроводных сетей сказывается главным образом на их аварийности и потере ресурсов. Уровень потерь воды в водопроводных сетях города за 2006 – 2010 гг. остался без изменений, однако в 2010 г. утечки составили практически треть (28%) объема всей поданной воды (табл. 2.8). С 2006 г. аварийность водопроводного хозяйства снизилась на 25%: в 2010 г. произошло 545 аварий. Хотя в данном случае эти цифры и говорят о положительной тенденции, однако ежегодное ветшание сетей может привести к аварийной ситуации, и тогда эксплуатационные службы просто не смогут с ней справиться.

Таблица 2.8

**Аварийность и потеря ресурсов в водопроводных сетях г. Вологды**

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Из-е за 2010 – 2006 гг., п.п.
Утечка и неучтенный расход воды, в % ко всей подаче	28,2	24,6	26,8	28,1	28,2	0
Число аварий в водопроводном хозяйстве единиц	734	619	526	527	545	74,3

Источники: О работе коммунальных организаций в 2007 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2008; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2009 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2010; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2010 году: стат. бюлл./ Вологдастат. – Вологда, 2011.

Канализационное хозяйство г. Вологды составляют канализационные сети, перекачные канализационные насосные станции и очистные

сооружения. В 2010 г. оно насчитывало 6 отдельных канализаций и 36 насосных станций. В отличие от водопроводного, в канализационном хозяйстве наблюдается более стабильная ситуация. Общая протяженность канализационных сетей в 2010 г. достигла 463,9 км, из них требовалась замена 8,4% (табл. 2.9). Объем ремонта канализационных сетей также происходит в недостаточном объеме. Например, в 2010 г. было заменено 0,6% водопроводных сетей от их общей протяженности. В том же году произошло 60 аварий в канализационном хозяйстве, что в 2,8 раза больше, чем в 2005 г.

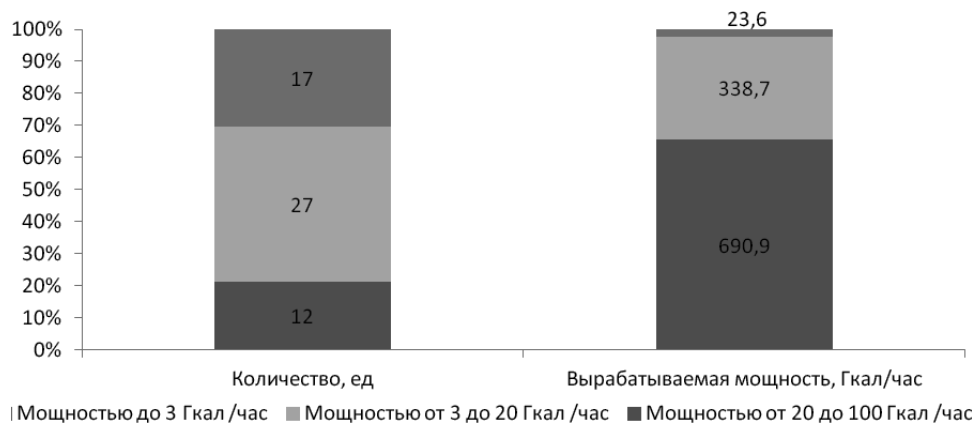
Таблица 2.9

**Состояние канализационного хозяйства г. Вологды**

Показатель	2005 г.	2007 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2005 г., %
Общая протяженность канализационных сетей, км	438,4	442,7	453,6	463,9	105,8
Канализационные сети, нуждающиеся в замене, %	6,2	7,2	7,8	8,4	2,2
Заменено канализационных сетей, % от их общей протяженности	-	0,3	0,5	0,6	0,3
Число аварий в канализационном хозяйстве	21	70	87	60	2,8

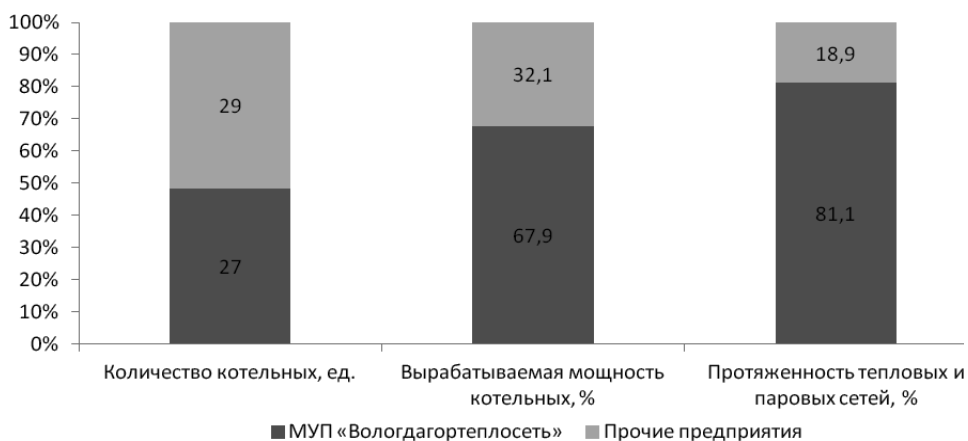
Источники: О работе коммунальных организаций в 2007 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2008; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2009 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2010; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2010 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2011.

Особое место в жилищно-коммунальном секторе занимает централизованное теплоснабжение, от которого напрямую зависит жизнеобеспечение города. Его теплоснабжение осуществляется с помощью 56 котельных различной мощности: из них 17 – мощностью до 3 Гкал/час, 27 – от 3 до 20 Гкал/час и 12 – от 20 до 100 Гкал/час (рис. 5). Причем на долю последних приходится выработка примерно 65% тепловой энергии, а это более чем 690 Гкал/час.



**Рис. 5. Характеристика центрального теплоснабжения г. Вологды.**

Монопольное положение в теплоснабжении г. Вологды занимает Муниципальное унитарное предприятие «Вологдагортеплосеть», основанное в 1965 г. Предприятие реализует покупную теплоэнергию и теплоэнергию собственной выработки. На его долю приходится 27 котельных города, которые вырабатывают 714,6 Гкал/час, т.е. две трети (68%) всего производимого тепла (рис. 6).



**Рис. 6. Место МУП «Вологдагортеплосеть» в централизованном теплоснабжении г. Вологды**

Другими источниками теплоэнергии являются котельные крупных промышленных предприятий города (ОАО «ВОМЗ», «Агроскон», «Северный коммунар» и др.). На балансе МУП «Вологдагортеплосеть» находится 81% тепловых и паровых сетей города. Система централизованного теплоснабжения городов после распада Советского Союза и, соответственно, после крушения планового управления народным хозяйством так окончательно и не адаптировалась к рыночным условиям, что привело к деградации отрасли.

Основная проблема – это моральный и физический износ источников теплоснабжения. Котельные, функционирующие достаточно длительный период времени, имеют низкий КПД (73 – 80%), к тому же 65% из них отработали свой нормативный срок. Вспомогательное оборудование (насосы, вентиляторы и др.), находящееся в эксплуатации с 1970 – 1980 гг., полностью изношено.

В 2010 г. общая протяженность тепловых и паровых сетей г. Вологды составила 345 км, из них более половины (58,5%) нуждались в замене (табл. 2.10).

Таблица 2.10

**Состояние тепловых и паровых сетей г. Вологды**

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Изменение за 2006 – 2010 гг., п.п.
Общая протяженность, км	265,7	362,1	362,1	367	345	129,8*
Удельный вес сетей, нуждающихся в замене, %	4,3	52,1	53,0	8,9	58,5	54,2
Заменено сетей, % от их общей протяженности	6,4	8,0	3,7	2,8	2,8	-3,6
Потери тепловой энергии в сетях, % подачи тепла	2,1	6,7	5,5	6,2	1,4	-0,7

\* 2010 г. к 2006 г., %.

Источники: О работе коммунальных организаций в 2007 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2008; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2009 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2010; Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2010 году: стат. бюлл. / Вологдастат. – Вологда, 2011.

Следует отметить, что, несмотря на критический износ сетей, в 2010 г. было отремонтировано всего лишь 2,8% от их общей протяженности. Техническое состояние тепловых сетей оказывает непосредственное

влияние на повышение потерь тепла и теплоносителя. В 2010 г. потери тепла при эксплуатации городских тепловых сетей составили 1,4% от подачи тепла, хотя за период 2007 – 2009 гг. они колебались в пределах от 5,5 до 6,7%.

Особенностью функционирования системы теплоснабжения является нерациональность работы источников тепла: одни из них перегружены и работают с дефицитом тепла (котельные, находящиеся на балансе МУП «Вологдагортеплосеть»), другие недогружены и имеют большой резерв тепловой мощности (котельные крупных промышленных предприятий города). Это приводит к перерасходу топлива и электроэнергии при производстве тепловой энергии. Для справки: по всей России за один отопительный сезон перерасход топлива по этой причине составляет не менее 60 млрд. руб. в денежном выражении, то есть порядка 8% от всех расходов на теплоснабжение.

Ветхое состояние тепловых сетей и котельных сказывается прежде всего на стоимости и качестве теплоснабжения. Затратный метод ценообразования не стимулирует организации коммунального комплекса к обновлению основных фондов, что в конечном счете приводит к завышению собственных издержек. Несмотря на то, что регулирование тарифов находится в сфере компетенции государства, в целом оно удовлетворяет потребности этих предприятий. За последние пять лет тариф на отопление вырос на 74%, обогнав индекс потребительских цен на 10% (за 2006 – 2010 гг. рост ИПЦ составил 164%). Вместе с тем 34% стоимости оплаченных населением жилищно-коммунальных услуг приходится на отопление<sup>9</sup>.

Стоит отметить, что реформа жилищно-коммунального хозяйства предполагает не только 100%-ную оплату предоставляемых услуг, но и повышение их качества. Например, температура воздуха внутри

---

<sup>9</sup> Таслунов А.Н., Барабанов А.С. Анализ тарифного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства (на примере г. Вологды) // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2011. – № 6. – С. 106.

отапливаемых помещений должна быть от 18 до 20°C, а температура горячей воды – 60°C. Согласно данным опроса жителей г. Вологды, проведенного Институтом социально-экономического развития территорий РАН в апреле – мае 2010 г., было установлено, что только 35% опрошенных полностью удовлетворены теплоснабжением их дома и 22% – подачей горячей воды<sup>10</sup>. Это говорит о недостатках, существующих в системе централизованного теплоснабжения города, которая не может обеспечить его жителям комфортного проживания.

По нашему мнению, для повышения эффективности функционирования системы централизованного теплоснабжения г. Вологды необходима комплексная модернизация отрасли. Ответственность за ее проведение лежит на МУП «Вологдагортеплосеть». Являясь единственным хозяйствующим субъектом в сфере централизованного теплоснабжения, оно находится в собственности администрации г. Вологды и непосредственно подчиняется ей. Администрация, в свою очередь, отвечает за организацию жизнеобеспечения города.

Комплексная модернизация требует значительных инвестиционных вложений: например, чтобы произвести замену изношенных сетей в течение 5 лет, необходимо перекладывать по 40 км в год. Анализ деятельности МУП «Вологдагортеплосеть», проведенный на основе финансовой отчетности, выявил проблемы функционирования предприятия и его неспособность провести подобные мероприятия собственными силами.

Финансовое положение предприятия крайне неустойчивое. На протяжении 2006 – 2010 гг. происходило снижение коэффициента автономии по отношению к нормативному значению (табл. 2.11). Это свидетельствует об

---

<sup>10</sup> Ускова Т.В., Гордина О.Н., Барабанов А.С. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: региональный аспект // Проблемы развития территории. – 2010. – № 5. – С. 14-19.

усилении финансовой зависимости предприятия от заемных источников средств.

Таблица 2.11

**Оценка финансовой устойчивости МУП «Вологдагортеплосеть»**

Показатель	Норма тив	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2006 г. к. 2010 г., %
Коэффициент автономии	$\geq 0,5$	0,39	0,32	0,41	0,48	0,36	92,3
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	$< 1$	1,55	2,13	1,43	1,08	1,80	116,1
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	$> 0$	-2,10	-2,93	-1,94	-0,87	-1,19	56,7
Коэффициент текущей ликвидности	1,5– 2,5	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	200,0
Коэффициент абсолютной ликвидности	$> 0,2$	0,11	0,01	0,04	0,06	0,10	90,9
Общий коэффициент рентабельности, %	$> 0$	-10,42	-4,27	5,58	-0,83	0,29	10,7
Рентабельность продукции, %	$> 0$	-7,28	-10,09	4,14	1,32	2,00	9,3
Рентабельность собственного капитала, %	$> 5,2$	-27,54	-19,45	21,34	-2,93	0,75	28,3

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств в 2006 – 2010 гг. превосходил его нормативное значение, увеличившись за этот период на 16%, т.е. повысился финансовый риск для предприятия. Его необеспеченность собственными источниками финансирования оборотного капитала подтверждается значением (ниже нуля) коэффициента обеспеченности запасов и затрат собственными источниками формирования. Судя по коэффициенту текущей ликвидности за 2006 – 2010 гг., который не укладывался в нормативные рамки, МУП «Вологдагортеплосеть» не способно погашать краткосрочные обязательства. Значение коэффициента абсолютной ликвидности указывает на крайне неудовлетворительный уровень платежеспособности предприятия. Анализ коэффициентов общей рентабельности и рентабельности продаж показал, что в рассматриваемый период предприятие было убыточным. Это сказывается в основном на его инвестиционной привлекательности, показателем которой является также коэффициент рентабельности собственного капитала. На протяжении 2006 –



2010 гг. его значение составляло менее 5,2%<sup>11</sup>, исключение составил 2008 год – 24,34%. Это подтверждает тот факт, что государственное регулирование естественных монополий позволяет функционировать им только в полосе ограниченной рентабельности.

На основании результатов проведенного анализа деятельности МУП «Вологдагортеплосеть» можно заключить следующее.

Во-первых, управление предприятием происходит неэффективно. Его финансовое положение крайне неустойчиво – высока вероятность финансовых затруднений в будущие периоды; к тому же оно практически не обеспечено собственными оборотными средствами. В таком случае говорить о возможности модернизации за счет собственных средств не представляется возможным. Городская администрация также не имеет свободных средств на эти цели.

Во-вторых, предприятие остается непривлекательным для кредиторов, так как оно практически не способно погашать текущие обязательства, поэтому вероятность привлечения значительных заемных средств крайне мала. Однако ситуация может измениться, если администрация города или региональные власти станут поручителями МУП «Вологдагортеплосеть» при получении кредита у крупных международных финансовых институтов, как это было в случае МУП «Вологдагорводоканал». В 2006 г. между ним и Европейским банком реконструкции и развития был подписан кредитный договор о выделении кредита в размере 367 млн. руб., гарантом по которому выступило Правительство Вологодской области<sup>12</sup>.

В-третьих, низкая рентабельность МУП «Вологдагортеплосеть» делает его непривлекательным для инвесторов. Затратный метод ценообразования тарифов и государственное регулирование деятельности

---

<sup>11</sup> Средневзвешенная ставка по депозитам Центрального Банка РФ за 2010 г.

<sup>12</sup> Таслунов А.Н. Актуальные вопросы устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства (на примере г. Вологды) // Проблемы развития территории. – 2012. – № 3. – С. 33.

предприятий теплоснабжения препятствует притоку инвестиций в отрасль. Различные схемы государственно-частного партнерства в данном случае маловероятны.

Таким образом, данные выводы подтверждают тезис о том, что наиболее возможным способом финансирования комплексной модернизации централизованного теплоснабжения, проводимой МУП «Вологдагор-теплосеть», являются значительные инвестиции со стороны федеральных властей. Пока говорить об альтернативных источниках финансовых средств довольно сложно.

Резкое увеличение износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды обусловлено главным образом недостатком средств. Факторами ухудшения финансового состояния отрасли являются задолженности бюджетов всех уровней (некомпенсированные затраты по предоставлению гражданам субсидий и льгот), задолженности бюджетных организаций и населения за предоставленные услуги.

Поэтому результативность работы жилищно-коммунального комплекса все еще остается низкой. Об этом свидетельствует финансовый результат деятельности организаций по оказанию услуг ЖКХ, который в 2007 и 2009 гг. был отрицательным (убыток составил 20,6 и 73,3 млн. руб. соответственно; табл. 2.12).

Таблица 2.12

**Финансовый результат организаций, оказывающих услуги жилищно-коммунального хозяйства, млн. руб.**

Территория	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	Изменение 2006 – 2009 гг.
По области	-41,8	-493,1	164,4	958,0	-
г. Вологда	43,4	-205,6	89,8	-73,3	-
г. Череповец	16,8	-665,9	-80,6	473,9	457077,5

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010;  
Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат.сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010;  
ЖКХ и бытовое обслуживание / стат. сб. / Росстат. – М., 2010.

На финансовый результат деятельности организаций Вологодской области, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, во многом влияет величина дебиторской и кредиторской задолженности (табл. 2.13).

Таблица 2.13

**Дебиторская и кредиторская задолженность организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги населения**

Задолженность	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2009 г. к 2000 г., %
<i>Вологодская область, млн. руб.</i>						
Дебиторская	750	1705	2154	2731	3365	448,6
Кредиторская	1305	1421	1840	2229	2454	188,0
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности	0,57	1,19	1,17	1,22	1,37	-
<i>г. Вологда, тыс. руб.</i>						
Дебиторская	170,6	583,3	614,8	720,9	1089,0	638,3
Кредиторская	249,0	541,6	628,9	546,7	825,6	331,5
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности	0,68	1,07	0,97	1,31	1,31	-
<i>г. Череповец, тыс. руб.</i>						
Дебиторская	94,7	381,9	566,2	863,3	983,7	10,4
Кредиторская	128,9	162,9	280,7	521,1	386,9	300,1
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности	0,73	2,34	2,01	1,65	2,54	-

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010;  
 Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат.сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010;  
 ЖКХ и бытовое обслуживание / стат. сборник / Росстат. – М., 2010.

Данную ситуацию можно охарактеризовать следующим образом: рост дебиторской задолженности показал, что сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц, довольно велика. Чаще всего ее основу составляет задолженность населения по оплате жилищно-коммунальных услуг. Кредиторская задолженность отражает задолженности перед работниками по оплате труда, перед бюджетом и т.д., а по истечении времени она погашается и становится следствием несвоевременного выполнения платежных обязательств. Коэффициент соотношения кредиторской и дебиторской задолженности должен быть меньше или равен единице ( $\leq 1$ ). В период с 2006 по 2009 г. в Вологодской области был зафиксирован коэффициент выше единицы, а его рост говорит о дисбалансе как финансовой, так и хозяйственной составляющей жилищно-коммунального комплекса. Причиной является задолженность за оказанные услуги перед предприятиями как со стороны населения, так и со стороны

бюджетов всех уровней (некомпенсированные затраты по предоставлению гражданам субсидий и льгот).

Анализируя ситуацию, можно заключить, что за 2000 – 2010 гг. в жилищном фонде г. Вологды наблюдается устойчивая тенденция роста: как в абсолютном значении – увеличение общей площади на 18%, так и в относительном – увеличение обеспеченности жильем на 14%. Однако жилищный фонд характеризуется высокой степенью износа (у 37% многоквартирных домов она составляет от 31 до 65%) и большой долей ветхого и аварийного жилья (3,9%). Между тем темпы строительства нового жилья все еще недостаточны для разрешения проблемы ветхости жилищного фонда.

Схожая ситуация наблюдается и в коммунальном хозяйстве. Высокая степень износа и малые объемы реконструкции коммунальных сетей обуславливают прежде всего большую потерю ресурсов (1,4%) в теплоснабжении и в водоснабжении (почти треть – 28%). Ухудшающееся состояние коммунального комплекса говорит о необходимости значительных инвестиционных вложений в эту сферу и, безусловно, скажется на росте числа аварий и технологических отказов на объектах коммунальной инфраструктуры.

Таким образом, ветхость материально-технической базы, высокая стоимость и низкое качество предоставляемых услуг сдерживают инновационное развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды и в конечном счете приводят к увеличению социальной напряженности в обществе.

Комплексная модернизация системы теплоснабжения включает:

- замену сетей и капитальный ремонт котельных и сооружений;
- замену устаревшего оборудования и котлов на современные, отвечающие последним требованиям по энергосбережению;
- оптимизацию работы систем теплоснабжения и тепловых сетей;

- совершенствование методов формирования затрат на выработку и передачу тепловой энергии с последующим их снижением;
- совершенствование системы управления предприятием.

Однако реализация вышепредставленных мероприятий возможна при существенной поддержке со стороны региональных и федеральных властей.

### **3. Тарифное регулирование жилищно-коммунальных услуг**

Порядок установления и формирования тарифов на услуги предприятий данного комплекса затрагивает интересы как самих предприятий (в части формирования финансового результата хозяйственной деятельности), так и населения (в части доступности и возможности оплаты данного вида услуг). Поэтому участники системы тарифного регулирования заинтересованы в обеспечении согласованности интересов, объективности и прозрачности процедур тарифного регулирования. Повышенное внимание к вопросам тарифообразования на услуги предприятий городского жилищно-коммунального комплекса обусловлено высокой монополизированностью указанной сферы экономической деятельности, что порождает и обосновывает необходимость анализа тарифного регулирования данной категории предприятий.

Анализ тарифного регулирования производился на основе информации об оплате жилищно-коммунальных услуг населением г. Вологды. В качестве материалов использовались счета-квитанции собственников квартир из десяти многоквартирных домов (различных по формам управления и территориальному размещению; табл. 3.1). На основе собранных данных

произведен расчет структуры платежей<sup>13</sup> за жилищно-коммунальные услуги в целях обоснования влияния отдельных тарифов на общую стоимость услуг.

Таблица 3.1  
Участники анализа тарифов жилищно-коммунальных услуг в г. Вологде

№ п/п	Адрес	Форма Управления*	Наименование организации	Район города
1.	ул. Ударников, 29	УК (частная)	ООО «Висис»	Центральный
2.	ул. Козленская, 65	УК (муниципальная)	МАУ «Управление жилищного хозяйства г. Вологды», участок №2	Центральный
3.	ул. Первомайская, 5	УК (муниципальная)	МАУ «Управление жилищного хозяйства г. Вологды», участок №2	Центральный
4.	ул. Дальняя, 18	ТСЖ	ТСЖ «Дальняя 18»	Заречный
5.	ул. Самойло, 18	УК (частная)	ОАО «Фрязиново»	Заречный
6.	ул. Дальняя, 22а	УК (муниципальная)	МАУ «Управление жилищного хозяйства г. Вологды», участок № 3	Заречный
7.	ул. Ленинградская, 77	ЖСК	ЖСК «Риск»	Западный
8.	ул. Гончарная, 8	ЖК	ЖК «МЖК»	Западный
9.	ул. Петрозаводская, 26	УК (частная)	ООО УК «РЭС-12+»	Восточный
10.	ул. Текстильщиков, 10	УК (частная)	ООО УК «РЭС-12»	Восточный

\* Основными формами управления многоквартирным домом являются: товарищество собственников жилья, управляющие компании и непосредственное управление многоквартирным домом (ст.135, 162, 164 ЖК РФ). Управление многоквартирными домами могут осуществлять также жилищные и жилищно-строительные кооперативы, являющиеся особыми видами потребительских кооперативов (ст. 110 ЖК РФ).

Самой затратной услугой является отопление – 34% от суммы жилищно-коммунальных платежей, на втором и третьем местах - содержание жилья и горячее водоснабжение – 18 и 14% соответственно (табл. 3.2). Это в целом соответствует общероссийским тенденциям.

Таблица 3.2  
Структура платежей за жилищно-коммунальные услуги в г. Вологде, рассчитанная для квартиры площадью 54 кв.м и семьи из трёх человек

Вид жилищно-коммунальных услуг	2006 г.	2007 г.	2008	2009 г.	2010 г.	Изменение 2010 – 2006 гг., п.п.
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	х
Отопление	34,8	34,0	32,6	33,5	34,2	-0,6
Содержание	22,2	18,2	20,6	19,8	17,7	-4,5
Горячая вода	14,1	13,8	13,2	13,5	13,8	-0,3
Электричество	11,8	10,9	10,5	9,6	10,7	-1,1
Холодная вода	6,8	7,2	7,6	8,7	8,6	1,8
Водоотведение	4,6	5,1	4,9	6,6	6,3	1,7
Капитальный ремонт	2,3	6,3	6,0	4,9	4,4	2,1
Газ	1,9	2,0	2,4	2,0	2,4	0,5
Вывоз бытовых отходов	1,5	2,5	2,2	1,4	1,9	0,4

<sup>13</sup> Расчёт структуры платежей производился на основе данных, представленных в счетах-квитанциях собственников жилья за 2010 г., для стандартной квартиры (находящейся под управлением муниципальной управляющей компании) площадью 54 кв. м и семьи из трёх человек со среднемесячным электропотреблением 200 кВт/ч.

В структуре совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги в г. Вологде почти 78% приходится на коммунальные и 22% – на жилищные услуги (для сравнения: по России в целом – 84 и 16% соответственно<sup>14</sup>).

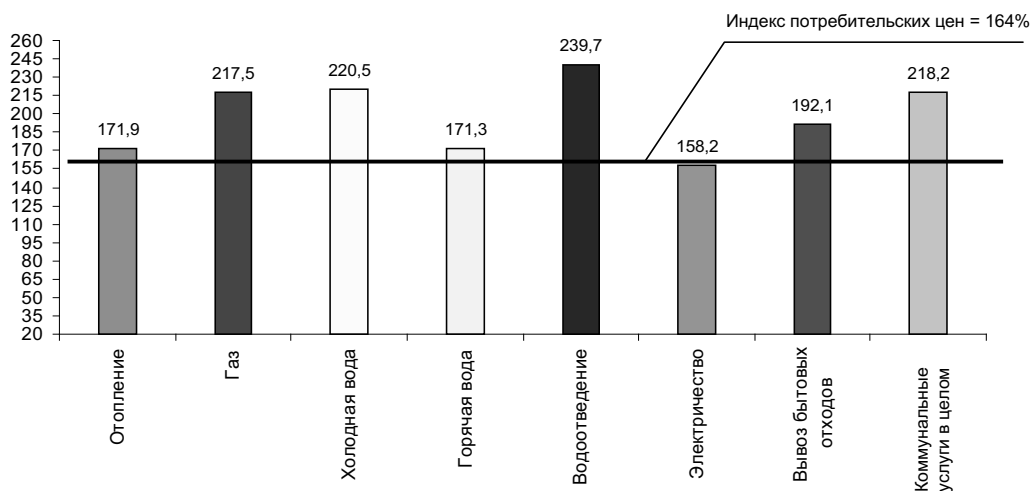
Как показал анализ, платежи за **коммунальные услуги** в домах, различающихся по форме управления и по территориальному признаку (размещение), одинаковы для всех жителей. Однако увеличение тарифов в 2006 – 2010 гг. было весьма существенным (*электричество* – 158%, *горячая вода* – 171%, *отопление* – 172%, *газ* – 218%, *холодную воду* – 220%, *водоотведение* – 240%, *вывоз бытовых отходов* – 192%). При этом тарифы на некоторые виды коммунальных услуг более чем на 50% опередили индекс потребительских цен (табл. 3.3; рис. 7).

Таблица 3.3  
Динамика тарифов на коммунальные услуги в г. Вологде (на 1 января)

Показатель	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		
	стоимость	к 2005 г., %	стоимость	к 2006 г., %	стоимость	к 2007 г., %	стоимость	к 2008 г., %	стоимость	к 2009 г., %	к 2006 г., %
Отопление, руб./кв. м.	15,95	н/д	19,03	119,3	19,03	100,0	23,94	125,8	27,41	114,5	171,9
Газ, руб./чел.	16,08	н/д	20,28	126,1	25,22	124,4	25,22	100,0	34,98	138,7	217,5
Холодная вода, руб./чел.	56,12	н/д	73,00	130,1	80,03	109,6	112,18	140,2	123,76	110,3	220,5
Горячая вода, руб./чел.	116,5	н/д	138,98	119,3	138,98	100,0	174,31	125,4	199,54	114,5	171,3
Водоотведение, руб./чел.	37,93	н/д	51,01	134,5	51,19	100,4	85,00	166,0	90,93	107,0	239,7
Электричество, кВт/час	1,46	н/д	1,65	113,0	1,65	100,0	1,85	112,1	2,31	124,9	158,2
Вывоз бытовых отходов, руб./чел.	12,50	н/д	25,35	203,0	23	91,0	1,03*	80,6	1,34*	130,0	192,1
Индекс потребительских цен, %	109,0		111,9		113,3		108,8		108,8		164,0

\* Стоимость с кв. м.

<sup>14</sup> Материалы доклада Общественной палаты РФ «Гражданское общество и жилищно-коммунальное хозяйство», г. Москва, 6 апреля 2011 г.



**Рис. 7. Сравнение индексов потребительских цен и тарифов на коммунальные услуги в г. Вологде в 2010 и 2006 гг., %**

Рост тарифов predetermined повышение в 1,8 раза общей стоимости коммунальных услуг за 2006 – 2010 гг. для квартиры площадью 54 кв. м с полной степенью благоустройства и семьи из трех человек (для сравнения: по РФ в целом рост составил почти в 2 раза; табл. 3.4).

**Таблица 3.4  
Стоимость коммунальных услуг в месяц для квартиры площадью 54 кв. м с полной степенью благоустройства и семьи из трех человек\***

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2006 г., %
Общая стоимость коммунальных услуг (без учета электроэнергии) в г. Вологде, руб.	1578,5	1953,3	1982,6	2542,3	2899,8	183,7
В том числе:						
- Отопление, руб./кв. м	861,3	1027,6	1027,6	1296,7	1480,1	171,8
- Газ, руб./чел.	48,2	60,8	75,6	75,6	104,9	217,6
- Холодная вода, руб./чел.	168,3	219,0	240,0	336,5	371,2	220,6
- Горячая вода, руб./чел.	349,5	416,9	416,9	522,9	598,6	171,3
- Водоотведение, руб./чел.	113,7	153,0	153,5	255,0	272,7	239,8
- Вывоз бытовых отходов, руб./чел.	37,5	76,0	69,0	55,6	72,3	192,8
Общая стоимость коммунальных услуг (без учета электроэнергии) в РФ, руб.	1629,1	1813,8	2137,1	2637,9	3243,5	199,1

\*Расчет произведен на основе официально установленных тарифов, РЭК Вологодской области, а также счетов-квитанций, представленных собственниками жилья.

Анализ тарифов на жилищные услуги позволяет сделать вывод о том, что они различны для собственников квартир в домах с разной формой



управления. Тарифы на *содержание жилья* выросли в ТСЖ заметнее, чем в домах, находящихся под управлением частной и муниципальной компаний (за 2006 – 2010 гг. рост данного тарифа в ТСЖ составил 191% против 142 и 139% в частных и муниципальных управляющих компаниях соответственно), но в абсолютном значении эти тарифы были ниже (табл. 3.5). Особняком стоит ЖК, в котором тариф на содержание жилья в 2006 г. составлял 9,77 руб. с кв. метра, таким же он и оставался на протяжении всего рассматриваемого периода (данный факт требует дополнительных исследований). Увеличение тарифа на содержание жилья в ЖКС за 2006 – 2010 гг. составило 571%, вместе с тем величина тарифа в 2010 г. была на общегородском уровне.

Таблица 3.5

**Динамика тарифов на содержание жилья в домах с различными формами управления в г. Вологде (на 1 января)**

Форма управления жилым домом	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		
	стоимость	к 2005 г., %	стоимость	к 2006 г., %	стоимость	к 2007 г., %	стоимость	к 2008 г., %	стоимость	к 2009 г., %	к 2006 г., %
Муниципальная управляющая компания	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	14,16	118	14,16	100	139,2
УК Фрязиново	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,16	118	139,2
УК Висис	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,50	120	142,6
УК «РЭС-12+»	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,50	120	142,6
УК «РЭС-12»	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,50	120	142,6
ЖСК	2,48	н/д	5,01	202,0	12,0	239,5	14,16	118	14,16	100	571
ТСЖ	7,33	н/д	9,0	122,8	11,20	124,4	11,20	100	14,00	125	191
ЖК	9,77	н/д	9,77	100	9,77	100	9,77	100	9,77	100	100
Индекс потребительских цен, %	109,0		111,9		113,3		108,8		108,8		164,0

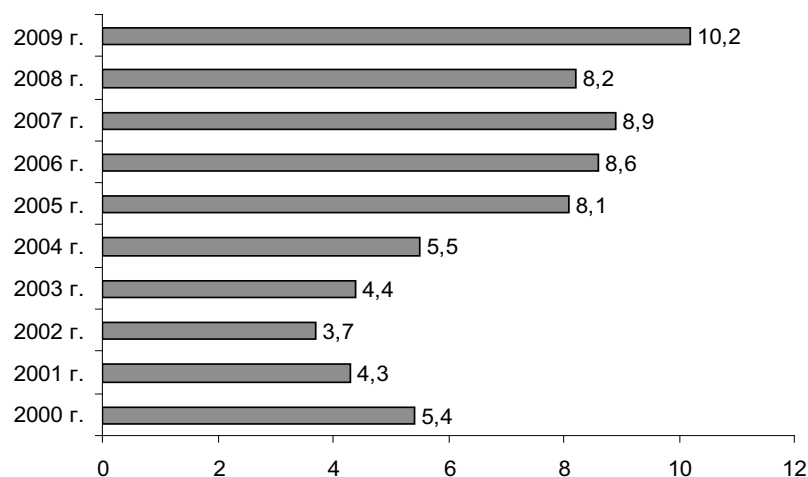
Плата за *капитальный ремонт* в домах с формой управления ТСЖ, ЖК, ЖСК с жильцов не взималась в некоторых случаях по причине того, что дом новый и не нуждается в капитальном ремонте либо плата за текущий ремонт включена в плату за содержание жилья (как, например, в ТСЖ «Дальняя 18»). Рост тарифа на оплату капитального ремонта в домах управляющих частных и муниципальных компаний за период за 2006 – 2010 гг. составил 332%, однако в структуре платежей данная услуга занимает 4,4%, что говорит о незначительном ее влиянии на общую стоимость жилищно-коммунальных услуг (табл. 3.6).

Таблица 3.6

**Динамика тарифов на капитальный ремонт в домах под управлением частных и муниципальных компаний (на 1 января)**

Показатель	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		
	стои- мость	к 2005 г., %	стои- мость	к 2006 г., %	стои- мость	к 2007 г., %	стои- мость	к 2008 г., %	стои- мость	к 2009 г., %	к 2006 г., %
Капитальный ремонт, руб./кв.м.	1,06	н/д	3,52	332,0	3,52	100,0	3,52	100,0	3,52	100,0	332,0
Индекс потребительских цен, %	109,0		111,9		113,3		108,8		108,8		164,0

В итоге можно сделать вывод о росте тарифов на коммунальные услуги за последние пять лет в среднем на 218% (рост потребительских цен – 164%). При этом рост тарифов опережает рост индекса потребительских цен на 54%. Соответственно, это отражается и на доле затрат населения на оплату жилищно-коммунальных услуг в семейном бюджете, которая ежегодно возрастает (с 5,4% в 2000 г. до 10,2% в 2009 г.; рис. 8).



**Рис. 8. Доля расходов населения на оплату услуг ЖКХ в г. Вологде, %**

Согласно данным опроса, проведенного сотрудниками ИСЭРТ РАН, в 2010 г. средняя по городу доля оплаты жилищно-коммунальных услуг в структуре семейного бюджета составляла 20 – 30% (отметили около 63% опрошенных). В то же время около 13% респондентов расстаются с 40% своего семейного бюджета в пользу оплаты услуг ЖКХ.

Объем средств, выделяемых из бюджетов разных уровней на социальную поддержку семей, ежегодно повышается: в г. Вологде за 2000 – 2009 гг. он увеличился в 2,8 раза (табл. 3.7). При этом данная динамика характерна как для муниципальных образований, так и для области в целом.

Таблица 3.7

**Объем средств, предусмотренных на предоставление социальной поддержки, млн. руб.**

Территория	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2009 г. к 2000 г., раз
Вологодская область	523,4	964,4	1169,5	1290,6	1600,0	3,0
г. Вологда	178,3	307,9	372,6	390,8	514,0	2,8
г. Череповец	123,7	286,9	322,2	379,3	446,5	3,6

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат.сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; ЖКХ и бытовое обслуживание: стат. сборник / Росстат. – М, 2010.

Пересматривается ежегодно и среднемесячный размер субсидий гражданам на возмещение оплаты жилищно-коммунальных услуг. В г. Вологде размер субсидии в 2009 г. составлял 479 руб., что меньше, чем в среднем по области (табл. 3.8). За 2000 – 2009 гг. размер субсидий в г. Вологде увеличился в 2 раза.

Таблица 3.8

**Среднемесячный размер субсидий, рублей**

Территория	2000 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2009 г. к 2000 г., %
Вологодская область	234	536	761	802	670	286
г. Вологда	247	558	700	687	479	193
г. Череповец	256	218	345	345	380	148

Источники: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; Статистический ежегодник Вологодской области 2009: стат.сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010; ЖКХ и бытовое обслуживание: стат. сборник / Росстат. – М, 2010.

Значительный рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги указывает на необходимость четкого понимания схемы их формирования. Это подтверждается и результатами, полученными в ходе социологического опроса «Оценка состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды», проведенного ИСЭРТ РАН в 2010 г. Система расчета тарифов на услуги ЖКХ для 28% жителей г. Вологды по-

прежнему остается непонятной; более 40% понимают ее лишь частично; 69% респондентов считают, что тарифы завышаются и не соответствуют качеству предоставляемых услуг; более 42% респондентов не имеют представления о способах управления своим домом<sup>15</sup>.

Данные опроса говорят о низкой информированности населения г. Вологды в части изменений, происходящих в жилищно-коммунальном комплексе, а также о сложности восприятия разносторонней нормативно-правовой базы регулирования тарифов в сфере ЖКХ.

На наш взгляд, в целях определения объективности формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги целесообразно следующее:

1. Введение обязательной аудиторской экспертизы тарифов, которая должна проводиться специальной комиссией, состоящей из представителей Региональной энергетической комиссии Вологодской области, независимых экспертов по вопросам ЖКХ и представителей общественности. Аудиторская экспертиза тарифов может осуществляться не реже 1 раза в год (на базе РЭК Вологодской области) с обязательной публикацией результатов в СМИ (газеты «Красный Север», «Вологодская неделя» и др.).

2. Согласно Постановлению Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 деятельность управляющих компаний г. Вологды должна быть более прозрачной и открытой, поэтому ежегодные отчеты о результатах ее работы должны быть в свободном доступе (в течение 5 лет) для собственников жилищного фонда на их официальных сайтах или сайте органа местного самоуправления муниципального самоуправления.

3. Население г. Вологды должно быть более широко информировано об изменениях в законодательстве о жилищно-коммунальной сфере, как на уровне муниципалитета и региона, так и РФ в целом. Органам местного самоуправления и управляющим компаниям необходимо вести системную работу в этом направлении, информируя население г. Вологды о ходе реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

---

<sup>15</sup> Предложения по повышению эффективности потребления ресурсов в сфере водоснабжения жилых домов: отчет о НИР / Барабанов А.С., Нестеров А.Н. – Вологда, 2010. – 98 с.

Все вышесказанное позволит внести ясность в решение многих спорных вопросов и будет способствовать удержанию роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги, что в результате обеспечит защиту экономических интересов населения и других потребителей.

#### **4. Особенности управления жилищным фондом города**

Переход жилищно-коммунального хозяйства на рыночные отношения позволил собственникам жилья в многоквартирных домах самостоятельно выбрать способ управления общим имуществом. Благодаря этому появились частные управляющие компании и товарищества собственников жилья и отрасль перестала быть монополией государства. Однако, как показывает анализ текущего состояния жилищного фонда в большинстве городов России, государственные и частные управляющие компании не заинтересованы в качественном обслуживании жилья и его своевременном воспроизводстве<sup>16</sup>. Несмотря на установленные еще в советский период нормативы для плановых работ по капитальному ремонту и реконструкции жилого дома, периодичность которых должна составлять 25 – 30 лет, фактически они не проводились даже через 40 – 50 лет. Таким образом, потребность в воспроизводстве жилищного фонда начала ускоренно расти. В то же время денежные средства на капитальный ремонт и реконструкцию в необходимом объеме не выделялись. В результате собственники жилья, управляющие компании и ТСЖ, принявшие жилфонд от муниципалитета под свое управление, столкнулись с серьезной проблемой поиска финансовых ресурсов на капитальный ремонт домов.

После вступления в силу в 2005 г. Жилищного кодекса РФ государство включилось в решение вопроса финансирования ЖКХ, как социально значимой отрасли. Сегодня действуют федеральные и

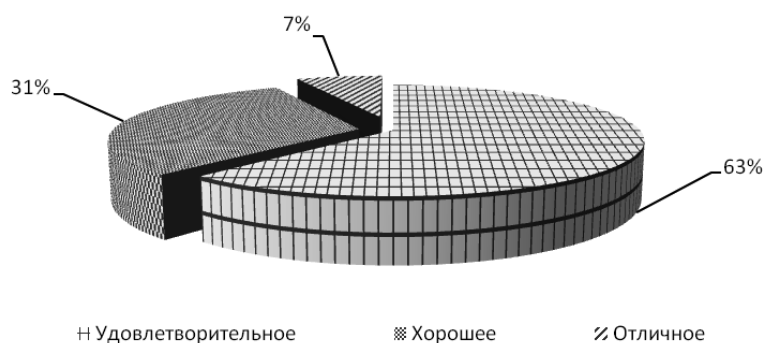
---

<sup>16</sup> Глухова Е.В. Возможности статистического анализа деятельности управляющих компаний в сфере жилищно-коммунальных услуг // *Фундаментальные исследования*. – 2007. – № 12. – С. 58-59.

региональные программы субсидирования капитальных ремонтов и реконструкции со степенью долевого участия государства от 90 до 95%. Эти субсидии возможно получить при выполнении ряда требований и с учетом ограниченности объема денежных средств в условиях финансово-экономического кризиса.

В сложившейся ситуации управляющие компании выступают в качестве посредника между собственниками жилья и государством. Именно поэтому важнейшую роль в стабилизации отрасли играет грамотно сформированная стратегия функционирования управляющих компаний, направленная в первую очередь на поиск способов эффективного распределения ресурсов в жилищной сфере, решение проблемы рационального использования жилищного фонда и его своевременного воспроизводства.

Судя по результатам опроса руководителей управляющих компаний<sup>17</sup> по оценке технического состояния жилого фонда г. Вологды, он требует ремонта и реконструкции (63% респондентов дали удовлетворительные оценки и лишь треть – хорошие; рис. 9).



**Рис. 9. Оценка технического состояния жилищного фонда г. Вологды руководителями управляющих компаний**

При этом очень плохое техническое состояние жилищного фонда г. Вологды, по мнению руководителей УК, имеют его отдельные

<sup>17</sup> В опросе приняли участие все 44 управляющие компании, функционирующие в г. Вологде.

конструктивные элементы: кровля и панельные швы (25%), подъезды (13%), подвалы (9%), система водоснабжения (19%), теплотехническое оборудование (19%), канализационная система (9%; рис. 10). На критическое состояние подъездов указали 9% руководителей, подвалов – 16%, систем водоснабжения – 3%, канализационных систем – 6%.

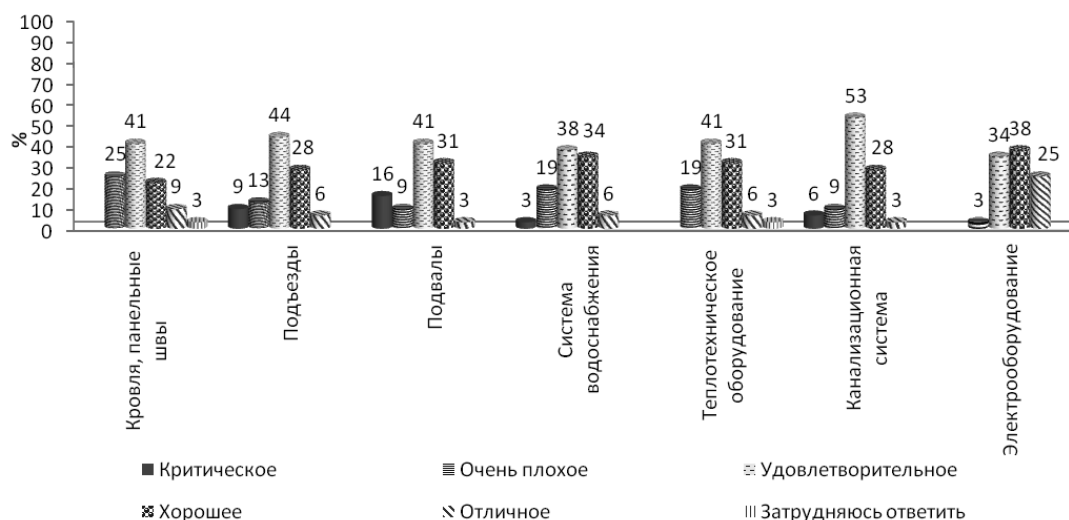


Рис. 10. Оценка технического состояния конструктивных элементов жилищного фонда г. Вологды руководителями управляющих компаний (в % от числа опрошенных)

Ухудшающееся состояние жилищного фонда требует значительных расходов на капитальный ремонт. Острую необходимость в проведении капитального ремонта жилищного фонда отметили 38% руководителей управляющих компаний (табл. 4.1). Фактически отремонтирована была в 2010 – 2011 гг. лишь часть жилищного фонда (указали 44% от числа опрошенных), что свидетельствует о недостаточном финансировании этих работ.

Таблица 4.1

Капитальный ремонт жилищного фонда  
(в % от числа опрошенных, без затруднившихся ответить)

Проводился ли в течение 2010 – 2011 гг. капитальный ремонт жилищного фонда, которым Вы управляете?	
Проводился в части жилищного фонда	44
Не проводился, но нужен	38
Не проводился, т.к. не нужен	19

Финансирование капитального ремонта производилось в основном за счет внешних источников. Так, 86% руководителей, проводивших капитальный ремонт, отметили, что он был осуществлен за счет средств адресных программ, выделенных из Фонда реформирования ЖКХ<sup>18</sup>. При этом на нехватку средств адресных программ указали 92% руководителей (табл. 4.2).

Таблица 4.2

**Финансирование капитального ремонта жилищного фонда**  
(в % от числа от тех, кто проводил ремонт жилищного фонда; без затруднившихся ответить)

<b>Если ремонт проводился, то удалось ли получить для этого средства адресных программ финансирования капитального ремонта многоквартирных домов?</b>	
Да	86
Нет	15
<b>Если да, то были ли эти средства достаточными?</b>	
Да	9
Нет	92

На состояние жилищного фонда непосредственно влияет техническое обслуживание домов и проведение капитального ремонта. Поэтому руководители управляющих компаний отдают приоритет такому направлению, как развитие деятельности, реновация жилищного фонда (средняя оценка респондентов 3 балла; табл. 4.3). На втором и третьем местах среди направлений деятельности УК стоят реконструкция коммунальной инфраструктуры (2,6 балла) и улучшение качества работы с жильцами (2,1 балла). Стоит отметить и тот факт, что в настоящее время ресурсосберегающие мероприятия оцениваются руководителями УК как наименее важные (2,0 балла; табл. 4.3).

Таблица 4.3

**Приоритеты развития деятельности управляющих компаний**  
(средние оценки руководителей управляющих компаний, по 5-балльной шкале:  
5 – наиболее значимо, ..., 1 – наименее значимо)

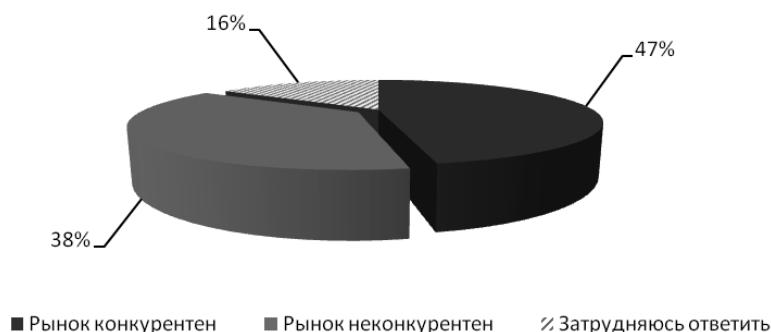
	Реновация жилищного фонда	Реконструкция коммунальной инфраструктуры	Улучшение качества работы с жильцами	Ресурсосберегающие мероприятия
Оценка	3,0	2,6	2,1	2,0

На деятельность управляющих компаний как субъектов малого и среднего бизнеса влияют главным образом состояние и структура рынка. Около 40% руководителей УК считают рынок профессионального управления

<sup>18</sup> Выделение средств по адресным программам капитального ремонта происходит согласно Федеральному закону № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».



жилищным фондом города неконкурентным<sup>19</sup> (рис. 11). Рыночная доля управления жилищным фондом (CR-3) трех крупнейших управляющих компаний – МАУ «Управление городского хозяйства г. Вологды», ООО «УК «Новые технологии» и группа компаний ООО «УК «Региональные эксплуатационные системы» – составляет 42%.



**Рис. 11. Оценка руководителями управляющих компаний конкуренции на рынке профессионального управления жилищным фондом г. Вологды**

На отсутствие экономического соперничества на рынке управления жилищным фондом указывает и значение индекса рыночной концентрации Херфиндаля – Хиршмана (ННИ)<sup>20</sup>, которое составляет 620. Однако 75% руководителей управляющих компаний все же планируют заниматься расширением жилищного фонда, находящегося под их управлением, что, возможно, будет способствовать росту конкуренции на рынке, а также стимулированию управляющих компаний к обоснованному формированию себестоимости услуг и повышению их качества.

Управляющие компании несут прямую ответственность за содержание жилья и условия проживания населения, поэтому повышение прозрачности

<sup>19</sup> *Конкурентный рынок* – рынок, на который управляющие компании свободно входят, стремясь к достижению высокой экономической эффективности. Каждая компания имеет возможность влиять на цену при предоставлении определенных видов услуг. *Неконкурентный рынок* – характеризуется отсутствием экономического соперничества между управляющими компаниями за право получения большей доли жилищного фонда под свое управление, а также отсутствием стимулов для повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

<sup>20</sup> В соответствии с различными значениями данного коэффициента выделяются три типа рынка:

I тип – высококонкурентный рынок: при  $70\% < CR-3 < 100\%$ ;  $2000 < ННИ < 10000$ ;

II тип – умеренноконкурентный рынок: при  $45\% < CR-3 < 70\%$ ;  $1000 < ННИ < 2000$ ;

III тип – низкоконкурентный рынок, отсутствие экономического соперничества: при  $CR-3 < 45\%$ ;  $ННИ < 1000$ .

и открытости их деятельности должно стать приоритетом государственной политики в жилищном секторе.

В то же время информация о деятельности большинства управляющих компаний г. Вологды является для населения недоступной. По данным опроса, менее чем у половины управляющих компаний создан официальный сайт (44% руководителей), отражающий в полном объеме информацию о деятельности<sup>21</sup> УК (табл. 4.4). При этом четверть руководителей отметила, что информация на сайте УК ограничивается лишь общими сведениями об управляющей компании (почтовый адрес, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, режим работы, перечень обслуживаемого жилфонда и др.) и о тарифах на коммунальные ресурсы.

Таблица 4.4

**Наличие официального сайта в сети Интернет**  
(в % от числа опрошенных)

<b>Имеет ли Ваша управляющая компания официальный сайт в сети Интернет, соответствующий стандарту (утвержденному Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731)?</b>	
Имеет, информация представлена в полном объеме	44
Имеет, информация представлена только частично	25
Сайт находится в разработке	28
Не имеет	3

В 28% случаев руководители указали, что сайт находится в разработке; 3% опрошенных компаний официального сайта не имеют. Об этом свидетельствуют данные мониторинга сайтов управляющих компаний<sup>22</sup>.

Еще одним способом регулирования рынка управляющих компаний является перекладывание контрольных и надзорных функций за деятельностью субъектов с органов государственной власти на самих участников рынка. В осеннюю сессию 2011 г. Госдума РФ рассмотрела законопроект, обязывающий управляющие компании объединяться в

<sup>21</sup> Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждён постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731.

<sup>22</sup> ИСЭРТ РАН в декабре 2011 и марте 2012 г. проведен мониторинг официальных сайтов управляющих компаний г. Вологды с целью выявления полноты представленной информации и возможности населения ознакомиться с документами, регламентирующими деятельность компании, с тарифами на коммунальные ресурсы и прочей информацией о дополнительных услугах.

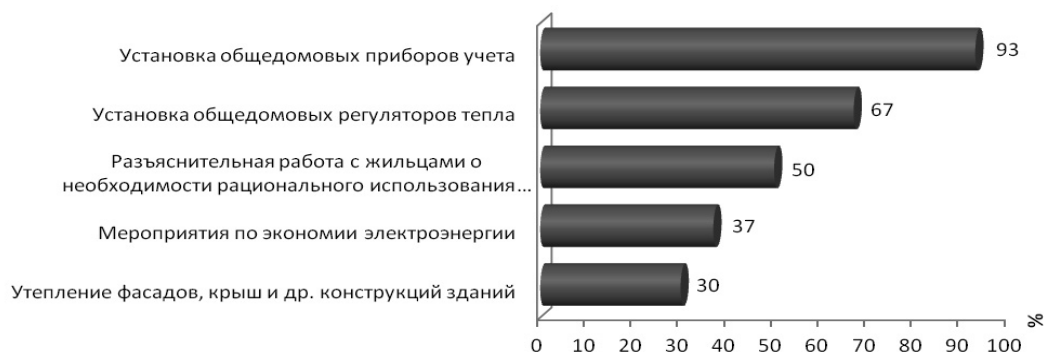
саморегулируемые организации. По мнению авторов документа, его принятие обеспечит добросовестное осуществление профессиональной деятельности участниками рынка, что скажется на улучшении качества предоставляемых ими услуг. Подобные изменения в законодательстве положительно восприняли всего лишь 28% руководителей управляющих компаний, основная часть респондентов (59%) высказалась отрицательно (табл. 4.5).

Таблица 4.5

**Отношение руководителей управляющих компаний к созданию саморегулируемых организаций (в % от числа опрошенных)**

<b>Как Вы относитесь к проекту нового законопроекта, внесенного на рассмотрение в Госдуму в осеннюю сессию 2011 г., об обязанности управляющих компаний становиться членами саморегулируемых организаций?</b>	
Полностью одобряю	10
В основном одобряю	18
В основном не одобряю	25
Полностью не одобряю	34
Затрудняюсь ответить	12

Эффективное управление жилищным фондом, безусловно, связано и с рациональным потреблением ресурсов. Поэтому политика в области ресурсосбережения, проводимая управляющими компаниями, в конечном счете должна привести к рациональному потреблению ресурсов, а значит, и к снижению платы за жилищно-коммунальные услуги и повышению их качества. Как отметили 94% участников опроса, в последние три года в отрасли внедрялись ресурсосберегающие мероприятия. Были отмечены: установка общедомовых приборов учета (93%), установка общедомовых регуляторов тепла (67%), утепление фасадов, крыш и других конструкций зданий (30%), мероприятия по экономии электроэнергии (37%), разъяснительная работа с жильцами о необходимости рационального использования ресурсов (50%; рис. 12).



**Рис. 12. Основные направления ресурсосберегающих мероприятий в жилищном фонде г. Вологды**  
(в % от числа тех руководителей, кто проводил ресурсосберегающие мероприятия)

Установка общедомовых приборов учета вызвана требованиями Закона об энергосбережении<sup>23</sup>, согласно которым, собственники жилых помещений до 1 января 2012 г. обязаны обеспечить оснащение своих домов коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых ресурсов. Наиболее широкое распространение получили приборы учета тепла, которые были установлены в жилищном фонде (89% УК), и учета воды (86%); в 60 и 4% УК соответственно установлены электрические и газовые счетчики (табл. 4.6).

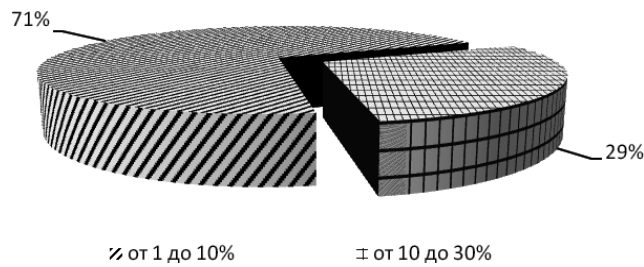
Таблица 4.6

**Установка приборов учета потребляемых ресурсов**  
(в % от числа тех, кто проводил установку приборов учёта)

Если Вами производилась установка приборов учёта, укажите, каких именно	
Общедомовые приборы учёта тепла	89
Общедомовые приборы учёта воды	86
Общедомовые приборы учёта электричества	60
Общедомовые приборы учёта газа	4

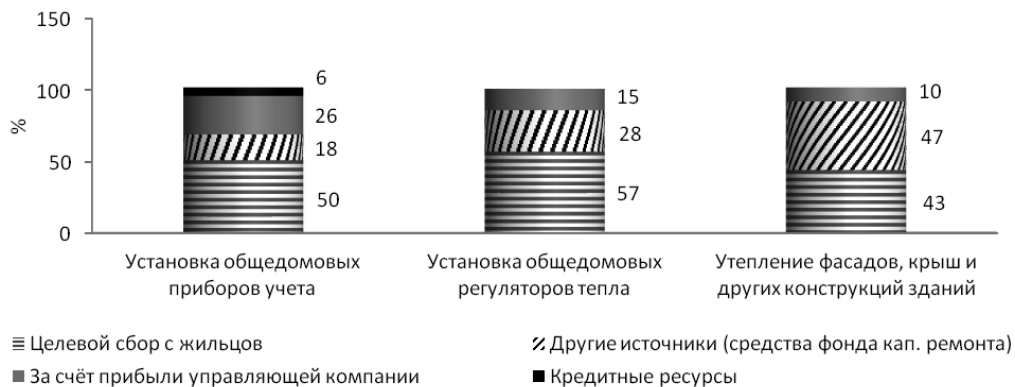
Данные опроса позволили выявить отсутствие снижения платежей жильцов за оказанные жилищно-коммунальные услуги при использовании поквартирных приборов учета потребляемых ресурсов. Это отметили около 30% руководителей управляющих компаний (рис. 13). По оценкам более 70% руководителей, сокращение коммунальных платежей не превышает 10%.

<sup>23</sup> Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261 (ред. от 12.12.2011).



**Рис. 13. Оценка руководителями управляющих компаний величины снижения платежей населения за жилищно-коммунальные услуги (в % от числа тех руководителей, кому удалось добиться снижения платежей за счет проведения ресурсосберегающих мероприятий)**

Финансирование ресурсосберегающих мероприятий осуществлялось управляющими компаниями преимущественно за счет целевого сбора средств с жильцов и средств фонда капитального ремонта дома (более 50 и 40% руководителей соответственно; рис. 14). Кредитные средства использовали при установке общедомовых приборов учета только 6% руководителей УК.



**Рис. 14. Структура источников финансирования ресурсосберегающих мероприятий**

Одним из определяющих факторов развития ресурсосбережения в жилищном секторе является наличие развитого рынка поставщиков (дилеров) ресурсосберегающего оборудования. Согласно данным опроса, у 75% руководителей УК не возникало трудностей при поиске поставщиков специализированного оборудования (табл. 4.7). С энергосервисными

компаниями сотрудничает 28% руководителей управляющих компаний. Главной особенностью данных субъектов рынка является то, что они берут на себя первоначальные затраты и риски инвестиционного проекта по организации ресурсосбережения.

Таблица 4.7

**Инфраструктура рынка поставщиков оборудования для управляющих компаний**  
(в % от числа опрошенных)

<b>Возникли ли у Вас трудности при поиске поставщиков ресурсосберегающего оборудования?</b>	
Да	10
Нет	75
Затрудняюсь ответить	15
<b>Услугами каких поставщиков оборудования Вы пользуетесь?</b>	
Неспециализированные поставщики	18
Специализированные дилеры	75
Энергосервисные компании	28

Совершенствование способов финансирования ресурсосберегающих мероприятий, наличие рынка профессиональных поставщиков оборудования и другие факторы, безусловно, влияют на развитие ресурсосбережения в жилищном секторе. Проведение в перспективе ресурсосберегающих мероприятий одновременно с реконструкцией и капитальным ремонтом зданий становится приоритетом деятельности управляющих компаний (82%; табл. 4.8).

Таблица 4.8

**Перспективы развития ресурсосберегающих мероприятий в жилищном секторе**  
(в % от числа опрошенных)

<b>Является ли приоритетом для Вашей управляющей компании проведение ресурсосберегающих мероприятий в перспективе?</b>	
Да	82
Нет	15
Затрудняюсь ответить	6

Вместе с тем осуществляемая жилищно-коммунальная политика не стимулирует УК и население к внедрению ресурсосберегающих мероприятий. Основными причинами, которые препятствуют этому, 15% руководителей назвали нехватку финансовых средств либо отсутствие экономического эффекта от внедрения ресурсосберегающих мероприятий.

## **5. Ресурсосбережение как основной приоритет преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве города**

Обеспечение устойчивого экономического развития всех подотраслей жилищно-коммунального комплекса в условиях рыночной экономики связано с рациональным использованием ресурсов.

В настоящее время во многих российских городах проводится масштабная работа по оснащению жилищного фонда приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов. Первые результаты учета продемонстрировали существенную разницу между расчетно-нормативными объемами потребления ресурсов и фактическими показаниями приборов, которые оказались на 15 – 20% ниже норматива<sup>24</sup>. Переход к поквартирному учету, например, воды и взимание платы в соответствии с расходом воды потребителем – одно из важных звеньев реформы ЖКХ.

Данная реформа предполагает, во-первых, превращение потребителя коммунальных услуг в покупателя. Во-вторых, приборный учет позволяет снизить расходы на водоснабжение, так как покупатель станет более экономно относиться к потреблению воды. В-третьих, сократятся расходы предприятий ЖКХ и затраты бюджета города на обеспечение социальных гарантий граждан при оплате жилья и коммунальных услуг.

Внедрение ресурсосберегающих мероприятий закреплено Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в Российской Федерации» № 261 от 23 ноября 2009 г. Действие закона направлено в первую очередь на организацию учетного потребления энергетических ресурсов (установка приборов учета, сокращение потребления коммунальных ресурсов, уменьшение платы за предоставленные коммунальные услуги). Поэтому реформа жилищно-

---

<sup>24</sup> Залкинд Л. О, Торопушина Е. Е. Жилищная политика в России: северное измерение: монография. – Апатиты: КНЦ РАН, 2009.– 232 с.

коммунального хозяйства требует новых подходов к сложившейся практике предоставления населению коммунальных услуг, и большое значение при этом имеет снижение себестоимости этих услуг за счет сокращения объемов расходования топливно-энергетических ресурсов, внедрения приборов учета, повышения энергетической эффективности жилищно-коммунального хозяйства в целом.

Препятствует развитию ресурсосберегающего потребления не столько нехватка средств, сколько отсутствие у потенциальных инвесторов, выгодополучателей от ресурсосберегающих мероприятий сформированного и выраженного интереса вкладывать деньги в ресурсосбережение. Для того чтобы это пояснить, определим, кого считать потенциальным инвестором и кто может быть заинтересован в повышении эффективности потребления ресурсов. Такими заинтересованными сторонами могут являться:

- домохозяйство (семья, проживающая в квартире многоквартирного жилого дома);
- объединение собственников квартир многоквартирного жилого дома (в российской практике все многоквартирные дома принадлежат более чем одному собственнику);
- управляющие жилищные организации;
- органы местного самоуправления;
- государственная власть.

Проанализируем, какие интересы и ресурсы есть у каждой из перечисленных сторон и какие финансовые инструменты они могут использовать для инвестирования в ресурсосбережение (табл. 5.1).



Таблица 5.1

**Участники сферы жилищно-коммунального хозяйства**

Участник	Интерес	Приемлемое ресурсосберегающее мероприятие	Финансовый инструмент
Отдельное домохозяйство	Снижение платежей за ЖКУ Повышение комфортности проживания	Установка внутриквартирных приборов учета Утепление оконных блоков	Прямые финансовые расходы домохозяйств
Товарищество собственников жилья	Снижение платежей за ЖКУ Повышение комфортности проживания Улучшение эксплуатационных характеристик здания Увеличение стоимости жилья	Установка общедомовых приборов учета Термоизоляция основных конструктивных элементов здания	Членские или целевые взносы жильцов; Целевые бюджетные фонды Сложность привлечения заемных средств, из-за некоммерческого характера деятельности, связанного с малыми прибылями, а также трудность обеспечения займа
Управляющие компании	Развитие бизнеса по эффективному управлению жилищным фондом	Установка общедомовых приборов учета Термоизоляция основных конструктивных элементов здания Модернизация систем теплоснабжения	Кредиты Финансирование за счет энергосервисных компаний Целевые бюджетные фонды
Органы местной власти	Увеличение энергоэффективности жилищного фонда в целом (интерес как собственника жилья) Снижение потребления ресурсов, имеющее экологическую направленность (интерес как органа власти)	Установка приборов учета Комплексные программы по модернизации жилищного фонда	Бюджетные средства Выпуск муниципальных облигаций Кредиты
Ресурсоснабжающие организации	Снижение издержек при производстве и передаче коммунальных ресурсов	Теплоизоляция и капитальный ремонт инженерных сетей Установка современных тепло-, электрогенераторов	Собственные средства Заемные средства, при осуществлении дорогостоящих мероприятий

Итак, при осуществлении мероприятий по ресурсосбережению в разной степени проявляются интересы всех субъектов сферы жилищно-коммунального хозяйства. Однако экономические интересы потребителей и поставщиков коммунальных услуг расходятся в отношении установки

приборов учета. Это создает препятствия на пути организации ресурсосбережения в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Причем интересы ресурсоснабжающих организаций, как довольно крупных и обладающих достаточно сильными финансовыми возможностями, лоббируются в законодательных органах.

Рассматривая проблему эффективности водопотребления, можно считать, что на его величину в жилых зданиях влияют не только технические, экономические и демографические факторы, но и поведение потребителей продукции водопроводно-канализационного хозяйства. Последнее определяется как выбор решения по использованию воды для удовлетворения физиологических, гигиенических и хозяйственно-бытовых потребностей.

Важнейшими условиями перехода от обеспечения населения водой к всестороннему удовлетворению его потребностей в воде являются:

- налаживание приборного учета использования продукции водопроводно-канализационного хозяйства;
- предоставление потребителям возможности выбора наиболее предпочтительного для них количества водопроводной воды;
- управление водопотреблением в жилых зданиях на основе мотивации водопотребления и водоотведения.

Оценить эффективность использования приборов учета воды в жилом фонде города возможно двумя путями. Первый – это анализ фактических данных о водопотреблении в городе. Второй – проведение социологического исследования. Обратимся сначала к оценке общественного мнения по интересующей нас проблеме.

Опрос об условиях проживания в г. Вологде был проведен Институтом социально-экономического развития территорий РАН в апреле – мае 2010 г. Стандартизированная анкета была дополнена рядом вопросов, ответы на которые позволили проанализировать уровень ресурсосбережения

в жилом фонде города и оценить эффективность использования поквартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения<sup>25</sup>.

Анализ динамики оценок населения, характеризующих техническое состояние жилого фонда, выявил, что в 2010 г. в сравнении с началом исследуемого периода они значительно выше (табл. 5.2).

Таблица 5.2

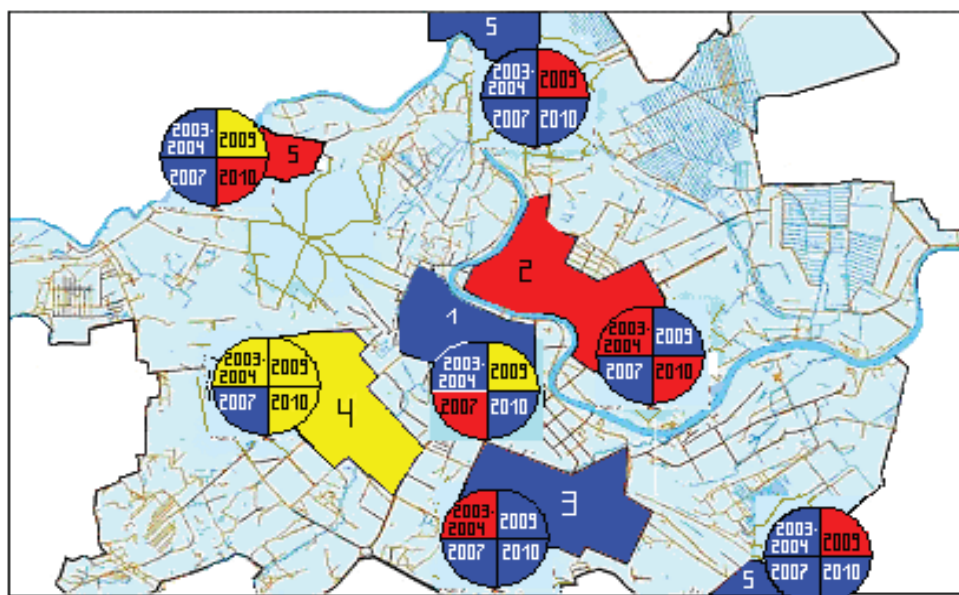
**Техническое состояние жилых домов в городе**  
(средние оценки населения, по 5 – балльной шкале:  
5 – хорошее, нормальное состояние ... 1 – крайне неудовлетворительное)

Показатель	Годы опроса						Отклонение 2010 г. от 2009 г., баллов
	1999 – 2001 гг. (среднее)	2003 – 2004 гг. (среднее)	2005 – 2006 гг. (среднее)	2007 – 2008 гг. (среднее)	2009 г.	2010 г.	
Здание в целом	2,9	3	3	3,1	3,1	3,3	0,4
Кровля, панельные швы	2,8	2,7	2,8	3,0	2,9	3,2	0,3
Подъезд	2,5	2,7	2,6	2,8	3	3,2	0,2
Подвал	2,2	2,4	2,4	2,6	2,8	2,8	0
Лифт	2,6	2,8	2,8	2,8	3,1	3,1	0
Содержание кабины лифта	2,5	2,6	2,6	2,6	3	2,9	-0,1
Сантехническое оборудование	2,4	2,5	2,6	2,9	3	3,2	0,2
Теплотехническое оборудование	2,7	2,6	3	3,2	3,1	3,4	0,3
Канализационная система	2,7	2,7	2,8	3,1	3	3,2	0,2
Электрооборудование	3,1	3	3,2	3,4	3,2	3,4	0,2

Положительные сдвиги произошли также в сравнении с предыдущим годом. Судя по оценкам вологжан, улучшилось состояние теплотехнического оборудования и кровли. В целом техническое состояние жилых домов оценено как наилучшее за весь период исследования (с 1999 г.).

Изучение динамики средних оценок состояния и содержания жилого фонда на протяжении 2003 – 2010 гг. свидетельствует о росте удовлетворенности горожан состоянием жилого фонда (рис. 15, табл. 5.3).

<sup>25</sup> Предложения по повышению эффективности потребления ресурсов в сфере водоснабжения жилых домов: отчет о НИР / исполн.: А.С. Барабанов, А.Н. Нестеров. – Вологда: ИСЭРТ РАН, 2010. – 98 с.



Оценочный индекс:  
 Выше среднего   
 Средний   
 Ниже среднего

**Рис. 15. Оценка населением технического состояния жилых домов в районах г. Вологды (по данным опросов)**

Таблица 5.3

**Средневзвешенные оценки технического состояния жилых домов\***

№ п/п	Территория проживания	Средний балл оценки технического состояния					
		2003-2004 гг. (среднее)	2005-2006 гг. (среднее)	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
<b>Центральные территории</b>							
1.	Центральный район	2,81	2,97	2,32	3,32	2,81	3,4
2.	Заречный район	2,54	2,62	2,48	2,99	3,10	3,0
3.	Восточный район	2,59	2,91	3,16	3,43	3,16	3,3
4.	Западный район	2,57	2,87	2,87	3,02	3,01	3,22
<b>5. Окраинные территории</b>		2,48	2,70	2,68	2,70	2,60	3,08
В среднем по городу		2,64	2,81	2,42	3,14	3,02	3,18

\* Алгоритм расчета средневзвешенных оценок технического состояния заключается в сложении балльных оценок по каждой из позиций и делении полученного значения на количество позиций. Алгоритм расчета средневзвешенных оценок в среднем по годам заключается в сложении произведения балльных оценок за один год на численность опрошенных в данном году и делении полученной суммы на количество лет.

Самую высокую оценку населения получило техническое состояние жилых домов в центральных территориях города, в частности в Центральном и Восточном районах. Очевидно сохранение тенденции постепенного выравнивания условий проживания в различных частях города, что является фактом, положительно влияющим на рост качества жизни населения.

Проанализируем уровень ресурсосбережения в жилом фонде при помощи показателя его оснащенности различными приборами учета (табл. 5.4).

Таблица 5.4

**Оснащенность жилого фонда различными приборами учета в 2010 г.**  
(по оценкам населения, в % от числа опрошенных)

Приборы	В среднем по городу	В среднем по центральным районам	В среднем по окраинным районам
Приборы учета горячего и холодного водопотребления	51,4	57,7	32,5
Приборы учета теплоснабжения	14,5	16,7	8
Приборы учета газоснабжения	5,4	4,8	7

Как следует из таблицы, наиболее широко используются населением приборы учета водопотребления (более 50%). Основная причина кроется в том, что плата за водоснабжение и водоотведение составляет наибольшую долю в оплате услуг ЖКХ. В целом оснащенность приборами учета выше в центральных территориях города.

Потенциальная экономия на оплате жилищно-коммунальных услуг побуждает горожан устанавливать счетчики на собственные средства (56% жителей центральных территорий и 84% – окраинных). Положительный экономический эффект подтверждают 65% вологжан, причем 30% – отмечают значительное сокращение расходов. Около четверти населения платит столько же, сколько и до установки. И лишь чуть более 6% – потребляют объем воды свыше установленного норматива.

Ресурсосбережение в жилищно-коммунальном хозяйстве города, в частности в виде использования различных приборов учета, обладает значительным потенциалом развития: 38% горожан планируют в перспективе установку дополнительных сберегающих устройств; 43% – уверены, что массовое применение приборов учета приведет к значительной экономии средств.

В то же время анализ данных опроса показал, что 43% жителей города не видят необходимости в установке различных приборов учета, а 49% – считают, что все это в конце концов приведет к повышению тарифов и нормативов потребления тех или иных услуг ЖКХ.

Поэтому в деле стимулирования ресурсосбережения, использовании приборов учета органы местного самоуправления должны уделить главное внимание демонстрации экономической выгоды от таких мероприятий и разъяснению тарифной политики.

Для полного анализа ситуации в сфере водосбережения в жилом фонде необходимо оценить данные о реальном потреблении водных ресурсов населением города, сравнить полученную информацию и установленные нормативы потребления. В 2004 – 2005 гг. при капитальном ремонте жилищного фонда г. Вологды проводились работы по замене инженерных систем холодного и горячего водоснабжения с установкой поквартирных приборов учета, что предусмотрено в программе капитального ремонта жилищного фонда департамента городского хозяйства<sup>26</sup>.

Первые результаты учета продемонстрировали существенную разницу между расчетно-нормативными объемами потребления ресурсов и фактическими показаниями приборов, оказавшимися в среднем в 2 – 2,5 раза ниже нормативных значений (табл. 5.5).

Таблица 5.5

**Потребление жилищным фондом (26 многоквартирных домов)  
холодной и горячей воды в 2006 – 2010 гг.**

Год	Потребление холодной воды в сутки, л на человека		Соотношение объемов потребления холодной воды, раз	Потребление горячей воды в сутки, л на человека		Соотношение объемов потребления горячей воды, раз
	по нормативу	по счетчику		по нормативу	по счетчику	
2006	180	57,3	3,1	120	53,6	2,1
2007	180	70,6	2,5	120	52,9	2,2
2008	180	75,5	2,3	120	63,8	1,9
2009	180	66,8	2,6	120	54,3	2,2
2010 (4 мес.)	180	73,4	2,5	120	55,6	2,2

<sup>26</sup> Данные предоставлены Департаментом городского хозяйства администрации г. Вологды.

Таким образом, применение приборов учета наглядно демонстрирует экономию ресурсов, а следовательно, и затрат горожан на оплату услуг водоснабжения.

Анализ данных, предоставленных МУ «Жилищно-коммунальный расчетный центр» за 2006 – 2010 гг., показал, что жильцов, производящих оплату по счетчику, в 3,2 раза больше (примерно 80% жилищного фонда), чем тех, кто платит по нормативу (табл. 5.6).

Таблица 5.6

**Количество жильцов, производящих оплату водоснабжения по нормативному и фактическому потреблению, в 2006 – 2010 гг. (в сутки, литров на 1 человека)**

Год	Количество жильцов, производящих оплату		Оплата холодной воды, руб.		Оплата горячей воды, руб.	
	по счетчику	по нормативу	по счетчику	по нормативу	по счетчику	по нормативу
2006	59116	15526	631 825,1	522 540,5	3 094403,8	1 826767,7
2007	60496	13503	918 251,1	579 364,7	3 636760,1	1 846458,9
2008	49538	14639	986 157,0	701 301,6	4 065006,3	2 293872,1
2009	43273	19345	1 096458,1	1 318398,7	3 521027,2	3 479583,5
2010 (4 мес.)	14079	6329	461 905,8	511 846,0	1 265612,4	1 229615,2

Полученные результаты позволяют произвести расчет эффективности использования поквартирных приборов учета в жилищном фонде г. Вологды, выявить экономию в оплате коммунальных услуг, сроки окупаемости водосчетчиков.

На основании Постановления Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23 мая 2006 г. № 307, а также согласно Правилам предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах нами проведены соответствующие расчеты.

Размер платы (норматив) за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = n_i \times N_j \times T_{ky} \times (K), \quad (1)$$

где:

$n_i$  – количество граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно пребывающих в  $i$ -том жилом помещении (квартире, жилом доме, части жилого дома) (чел.);

$N_j$  – норматив потребления соответствующей коммунальной услуги, установленный (определенный) в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – куб. м в месяц на 1 чел.; для электроснабжения – кВт·час в месяц на 1 чел.);

$T_{ky}$  – тариф на соответствующий коммунальный ресурс или на услугу водоотведения (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт·час);

$K$  – повышающий коэффициент, применяемый к нормативу потребления коммунальных услуг с 1 января 2013 г. в размере 2,5 (для водоотведения – к сумме нормативов холодного и горячего водоснабжения).

Оплата по нормативу на человека в месяц:

– горячее водоснабжение:  $0,12 \times 54,7 \times 30 = 196,92$  руб. (в год 2363,04 руб.);

– холодное водоснабжение:  $0,18 \times 16,55 \times 30 = 89,37$  руб. (в год 1072,44 руб.).

При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета и отсутствии индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в  $i$ -том жилом помещении рассчитывается в следующем порядке. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение или водоотведение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = n_i \times V_{ji} \times T_{ky}, \quad (2)$$

где:

$n_i$  – количество граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно пребывающих в  $i$ -том жилом помещении (квартире, жилом доме, части жилого дома) (чел.);

$V_{ji}$  – объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа



(куб. м), электрической энергии (кВт·час) или объем отведенных бытовых стоков (куб. м) в j-том жилом помещении i-той коммунальной квартиры;

$T_{ky}$  – тариф на соответствующий коммунальный ресурс или на услугу водоотведения (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт·час).

Оплата по счетчикам на человека в месяц:

– горячее водоснабжение:  $0,06 \times 54,7 \times 30 = 98,46$  руб. (в год 1181,52 руб.);

– холодное водоснабжение:  $0,07 \times 16,55 \times 30 = 34,75$  руб. (в год 417,00 руб.).

Срок окупаемости счетчика холодного и горячего водоснабжения рассчитаем исходя из разницы годовой суммы платы за горячее и холодное водоснабжение. Разница между нормативным значением и значением по счетчику составляет: горячее водоснабжение – 1181,88 руб./чел.; холодное водоснабжение – 655,44 руб./чел.

Исходя из среднерыночной стоимости приборов учета и стоимости их установки срок окупаемости одного счетчика будет определяться следующим образом:

1. Рыночная стоимость прибора учета и его установки составляет порядка 2000 – 2500 руб. Годовой экономический эффект от установки прибора горячего водоснабжения при рациональном потреблении ресурса – 1181,88 руб./чел. Соответственно, если соотнести стоимость прибора учета и годового экономического эффекта, то при эксплуатации прибора в течение одного года окупаемость не достигается, а вот экономия во второй год (при прочих равных условиях) составит 2363,76 руб., т.е. срок окупаемости приблизительно равен двум годам.

2. Этот алгоритм действий применяется и для холодного водоснабжения. Годовой экономический эффект от установки прибора при рациональном потреблении ресурса составляет 655,44 руб./чел., срок окупаемости при таком экономическом эффекте – примерно 3,5 года.

Для семьи из двух человек срок окупаемости счетчика горячего водоснабжения будет равен приблизительно одному году; холодного водоснабжения – примерно двум годам.

Таким образом, при установке индивидуальных приборов учета горячей воды экономия по ее оплате может составлять до 50% от норматива, холодной воды – до 55% от норматива. Поэтому установка приборов, способствующих ресурсосбережению, необходима повсеместно, т.е. с максимальным охватом жилищного фонда города. Потребителей ресурсов нужно информировать о ресурсосберегающих мероприятиях, вести их пропаганду через УК, ТСЖ и иные формы управления жилищным фондом.

Согласно правилам расчета за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении индивидуального использования, а равно и в жилом доме, с 1 января 2013 г. размер платы будет умножаться на повышающий коэффициент 2,5 в следующих случаях:

- при отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета по истечении срока, в который такой прибор учета должен быть установлен в соответствии со статьей 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 г. № 261;

- при отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета по истечении трехмесячного срока с даты выхода из строя ранее имевшегося индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, его утраты или истечения срока его эксплуатации;

- при выводе индивидуального, общего (квартирного) прибора учета из строя более 1 раза в год;

- если индивидуальный, общий (квартирный) прибор учета выведен из строя по вине потребителя и вина потребителя доказана в установленном законодательством порядке.

Для администрации г. Вологды (департамента городского хозяйства) внедрение ресурсосберегающих технологий является необходимостью в связи с реализацией Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» от 23 ноября 2009 г. №261.

Требования статьи 13 настоящего закона в части организации учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты, подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, и (или) иным системам централизованного снабжения ресурсами. При осуществлении расчетов за используемые ресурсы необходимо применение приборов учета. Действие Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ направлено также на проведение ресурсосберегающих мероприятий в части получения средств на капитальный ремонт многоквартирных домов (ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения, в том числе с установкой приборов учета горячей и холодной воды).

В настоящее время оснащение жилищного фонда г. Вологды приборами учета сопровождается проведением совместно со СМИ информационно-пропагандистских мероприятий по вопросам организации приборного учета, оказанием консультативной и методической помощи по вопросам организации приборного учета, содействием проведению тематических выставок, семинаров, конференций и т.д. по вопросам приборного учета, а также участием в них.

Развитие ресурсосбережения приведет к экономии денежных средств населения на оплате жилищно-коммунальных услуг, к рациональному потреблению ресурсов. Вместе с тем сэкономятся средства на субсидиях, например, МУП «Вологдагорводоканал» на возмещение затрат или недополученных доходов, связанных с оказанием услуг водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы.

1. Жилищно-коммунальное хозяйство – это многоотраслевой комплекс, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры зданий различного назначения и создающий удобства и комфортность проживания или нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг, в числе которых: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; тепло-, электро- и газоснабжение; сбор, вывоз и утилизация мусора; текущий ремонт внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем; капитальный ремонт; текущая уборка мест общего пользования; содержание и благоустройство придомовых территорий. Следовательно, качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг напрямую определяет благосостояние населения.

2. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды, за 2000 – 2010 гг. позволил выявить в жилищном фонде устойчивую тенденцию роста как в абсолютном значении (увеличение общей площади на 18%), так и в относительном (увеличение обеспеченности жильем на 14%). Однако жилищный фонд характеризуется высокой степенью износа (степень износа 37% многоквартирных домов колеблется в пределах от 31 до 65%) и большой долей ветхого и аварийного жилья (3,9%). Между тем темпы строительства нового жилья все еще недостаточны. Схожая ситуация наблюдается и в коммунальном хозяйстве. Высокая степень износа и малые объемы реконструкции коммунальных сетей обуславливают большую потерю ресурсов в теплоснабжении (1,4%) и в водоснабжении (28%). Ухудшающееся состояние коммунального комплекса, вызывающее необходимость значительных инвестиционных вложений в эту сферу, безусловно, скажется на росте числа аварий и технологических отказов на объектах коммунальной инфраструктуры.

Таким образом, ветхость материально-технической базы, высокая стоимость и низкое качество предоставляемых услуг сдерживают инновационное развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды и в конечном счете приводят к усилению социальной напряженности в обществе.

3. За рассмотренный период рост более чем на 50% тарифов на некоторые виды коммунальных услуг опередил рост индекса потребительских цен. Анализ платежей за коммунальные услуги не выявил различий между ними в домах с различной формой управления и по территориальному признаку (размещению): они одинаковы для всех жителей. Однако увеличение тарифов за 2006 – 2010 гг. было весьма существенным: электричество – 158%, горячая вода – 171%, отопление – 172%, газ – 218%, холодная вода – 220%, водоотведение – 240%, вывоз бытовых отходов – 192%.

4. Анализ тарифов на жилищные услуги позволяет сделать вывод о том, что они различны для собственников квартир в домах с разной формой управления. Тарифы на содержание жилья в ТСЖ были за 2006 – 2010 гг. больше, чем в домах под управлением частной и муниципальной компаний, – 191% против 142 и 139% соответственно. Хотя в абсолютном значении эти тарифы были ниже. Особняком стоит жилищный кооператив, в котором тариф на содержание жилья в 2006 г. составлял 9,77 руб. с квадратного метра, таким же он и оставался на протяжении всего рассматриваемого периода (данный факт требует дополнительных исследований). Увеличение тарифа на содержание жилья в ЖСК за 2006 – 2010 гг. составило 571%, вместе с тем величина тарифа в 2010 г. была на общегородском уровне.

5. Оценки руководителями управляющих компаний состояния жилого фонда г. Вологды свидетельствуют о необходимости его ремонта и реконструкции. Техническое состояние жилфонда 63% руководителей

управляющих компаний оценивают как удовлетворительное и лишь треть – как хорошее. Данные опроса позволили также выявить отсутствие снижения платежей жильцов за оказанные жилищно-коммунальные услуги при использовании поквартирных приборов учета. Это отметили около 30% руководителей управляющих компаний. По оценкам более 70% руководителей, сокращение коммунальных платежей не превышает 10%.

6. Ресурсосбережение в жилищно-коммунальном хозяйстве города, в частности использование различных приборов учета, обладает значительным потенциалом развития: 38% горожан планируют в перспективе установку дополнительных сберегающих устройств; 43% – уверены, что массовое применение приборов учета приведет к значительной экономии средств. Вместе с тем осуществляемая жилищно-коммунальная политика не стимулирует УК и население к проведению ресурсосберегающих мероприятий. Финансирование ресурсосберегающих мероприятий осуществлялось управляющими компаниями преимущественно за счет целевого сбора средств с жильцов и средств фонда капитального ремонта дома, что отметили более 50 и 40% руководителей соответственно. Кроме того, по мнению около 30% руководителей, добиться снижения платежей за оказанные коммунальные услуги за счет проведения ресурсосберегающих мероприятий не удалось.

7. Рынок профессионального управления жилищным фондом, как считают 40% руководителей, неконкурентен. Рыночная доля управления жилищным фондом (CR-3) трех крупнейших управляющих компаний – МАУ «Управление городского хозяйства г. Вологды», ООО УК «Новые технологии» и группа компаний ООО УК «Региональные эксплуатационные системы» – составляет 42%.

В то же время повышению эффективности жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды могут способствовать:

- ужесточение контроля со стороны Департамента городского

хозяйства г. Вологды и Государственной жилищной инспекции Вологодской области за деятельностью управляющих организаций посредством проведения ежегодного мониторинга официальных сайтов управляющих организаций на соответствие представленной информации Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

- разработка и внедрение единой формы договора управления многоквартирным домом и проведение Государственной жилищной инспекцией Вологодской области его ежегодной правовой экспертизы (прил. 1);

- разработка и внедрение единой формы отчета управляющей компании по управлению многоквартирным домом и размещение его на официальном сайте компании (прил. 2);

- заключение соглашения о взаимодействии между управляющими компаниями и Департаментом городского хозяйства г. Вологды, определяющего процедуру и порядок обмена информацией, необходимой для обеспечения возложенных на стороны функций (прил. 3).

Внедрение подобных мероприятий в практику управления жилищным фондом позволит внести ясность в решение многих спорных вопросов, будет способствовать своевременной модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, повышению энергетической эффективности, качества жилищно-коммунального обслуживания, что в результате обеспечит защиту экономических интересов населения.

## Приложения



РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАУК  
 ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
 160014, Вологда, ул. Горького, д. 56а, ☎ 54-43-99

<i>заполняется анкетером</i>	<i>не надо заполнять</i>	
Номер анкеты:	Номер	Код

**ОПРОС РУКОВОДИТЕЛЕЙ  
 УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ – 2011**

Название управляющей компании	
<i>заполняется анкетером</i>	
Дата заполнения анкеты:	Анкетер:

Добрый день!

Приглашаем Вас принять участие в опросе руководителей управляющих компаний г. Вологды.

Просим Вас ответить на вопросы этой анкеты. На некоторые из них даны готовые варианты ответов — обведите номера тех, которые соответствуют Вашему мнению, в остальных случаях — напишите свой вариант.

Ваши ответы будут использованы только в обобщенном виде.

Благодарим за помощь!

Анкета  
Состояние жилищного фонда, проведение капитального ремонта

**1) Какую оценку от 1 до 5 баллов Вы бы дали техническому состоянию жилищного фонда, который Вы получили в управление:**

Элементы жилищного фонда	Оценка	Затрудняюсь ответить
Здания в целом	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Кровля, панельные швы	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Подъезды	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Подвалы	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Система водоснабжения	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Теплотехническое оборудование	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Канализационная система	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6
Электрооборудование	1 – 2 – 3 – 4 – 5	6

**2) Проводился ли в течение 2010–2011 гг. капитальный ремонт жилищного фонда, которым Вы управляете?**

1. Проводился во всем жилищном фонде
2. Проводился в части жилищного фонда, отремонтировано \_\_\_\_\_ домов с общей площадью жилья \_\_\_\_\_ кв. м
3. Не проводился, но нужен
4. Не проводился, т.к. не нужен
5. Затрудняюсь ответить

**3) Если ремонт проводился, то удалось ли получить для этого средства адресных программ финансирования капитального ремонта многоквартирных домов?**

1. Да
2. Нет

**4) Если да, то были ли эти средства достаточными?**

1. Да
2. Нет
3. Затрудняюсь ответить

Характеристика деятельности управляющей компании

**5) Как Вы считаете, является ли рынок управляющих компаний города конкурентным?**

1. Да
2. Нет
3. Затрудняюсь ответить

**6) Планируете ли Вы в будущем расширить жилищный фонд под Вашим управлением?**

1. Да
2. Нет
3. Затрудняюсь ответить

**7) Расставьте приоритеты по развитию Вашей деятельности:  
(степень значимости от 1 до 5 места)**

- \_\_\_\_ Реновация жилищного фонда  
\_\_\_\_ Реконструкция коммунальной инфраструктуры  
\_\_\_\_ Ресурсосберегающие мероприятия  
\_\_\_\_ Улучшение качества работы с жильцами  
\_\_\_\_ Другое \_\_\_\_\_ (напишите ответ)

**8) Имеет ли Ваша управляющая компания официальный сайт в сети Интернет, соответствующий стандарту (утвержденному Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731)?**

1. Имеет, информация представлена в полном объеме
2. Имеет, информация представлена только частично
3. Сайт находится в разработке
4. Не имеет \_\_\_\_\_ (укажите причину)

**9) Как Вы относитесь к новому законопроекту, внесенному на рассмотрение в Госдуму в осеннюю сессию 2011 г., об обязанности управляющих компаний становиться членами СРО (саморегулируемой организации)?**

1. Полностью одобряю
2. В основном одобряю
3. В основном не одобряю
4. Полностью не одобряю
5. Затрудняюсь ответить

#### Проведение ресурсосберегающих мероприятий

**10) Проводились ли в последнее время (1–3 года) Вашей управляющей компанией ресурсосберегающие мероприятия?**

1. Да
2. Нет
3. Затрудняюсь ответить

**11) Если да, то в каком направлении они происходили?**

1. Установка общедомовых приборов учета
2. Установка общедомовых регуляторов тепла
3. Утепление фасадов, крыш и др. конструкций зданий
4. Мероприятия по экономии электроэнергии (укажите, какие именно)

5. Разъяснительная работа с жильцами о необходимости рационального использования ресурсов

6. Другое \_\_\_\_\_ (напишите ответ)

**12) Если Вами производилась установка приборов учета, укажите каких именно:**

1. Общедомовых приборов учета тепла
2. Общедомовых приборов учета воды
3. Общедомовых приборов учета газа
4. Общедомовых приборов учета электричества
5. Другое \_\_\_\_\_ (напишите ответ)

**13) Укажите, каким образом финансировались данные мероприятия:**

Установка общедомовых приборов учета	Установка общедомовых регуляторов тепла	Утепление фасадов, крыш и др. конструкций зданий	Другое _____ (напишите ответ)
1. Кредит	1. Кредит	1. Кредит	1. Кредит
2. Целевой сбор с жильцов	2. Целевой сбор с жильцов	2. Целевой сбор с жильцов	2. Целевой сбор с жильцов



## Список управляющих компаний, участвующих в опросе

Управляющая компания	Адрес	Телефон	ФИО директора
МАУ «Управление жилищного хозяйства города Вологды»	Пролетарская, 61а	52 84 32	Шарапов Анатолий Сергеевич
ОАО «Фрязиново»	Судоремонтная, 44	27 60 89	Ярмолович Ирина Юрьевна
ОАО «Коммунальщик»	Рабочая, 13	56 34 39	Петров Илья Сергеевич
ОАО «Подшипник»	1 – й мкр. ПЗ, 5	52 17 59	Суворов Евгений Сергеевич
ООО УК «Союз»	Хлюстова, 18в	52 82 79, 71 69 74	Рожков Алексей Игоревич
ООО УК «РЭС-12»	Костромская, 4	53 41 55, 51 84 23	Гусарев Андрей Борисович
ООО УК «РЭС-3»	Костромская, 4	53 41 55, 51 84 23	Гусарев Андрей Борисович
ООО «Теплосервис УК»	Техникумовский пер., д. 2	75 87 12	Якубянский Леонид Викторович
ООО «Жилстройсервис»	Комсомольская, 7а	54 78 00	Кабанен Анатолий Эмильевич
ООО УК «Сантехмонтаж»	Ленинградская, 79	51 82 54, 51 83 48	Заозёров Игорь Робертович
ООО УК «РЭС-12+»	Костромская, 4	53 41 55, 51 84 23	Гусарев Андрей Борисович
ООО УК «Новые Технологии»	Кирова, 21	72 75 74, 72 90 59	Бурцев Николай Иванович
ООО «Управляющая компания «Новые Технологии»	Кирова, 21	72 75 74	Бурцев Николай Иванович
ООО «Строительное управление «Заречье»	Пионерская, 32	74 94 87	Кустов Виктор Викторович
ООО УК «РЭС-2»	Костромская, 4	53 41 55, 51 84 23	Панов Андрей Михайлович
ООО «Жилищная эксплуатационная управляющая компания»	К. Маркса, 80-а	27 89 47	Лукьянов Владимир Николаевич

ООО «ЖилСтройПриоритет»	Зосимовская, 13а, каб. 1	72 50 22, 72 30 70	Васильев Владимир Юрьевич
ООО «УК Теплосервис»	Техникумовский пер., д. 2	75 87 12	Якубянский Леонид Викторович
ООО УК «Сантехмонтаж-1»	Ленинградская, 79	51 82 54, 51 83 48	Трусов Николай Николаевич
ИП Васильев В.Ю.	Зосимовская, 13а, каб. 1	72 50 22, 72 30 70	Васильев Владимир Юрьевич
ООО «Вологодские инженерные системы и сети»	Чернышевского, 27	54 34 43	Радионов Петр Владимирович
ООО УК «Бывалово»	Пошехонское шоссе, 21	71 79 08	Серов Леонид Владимирович
ООО УК «Верхний посад»	Кирова, 78а, Благовещенская, 65-а	52 78 80	Серов Леонид Владимирович
ООО «Жилсервис»	Емельянова, 12	52 58 09	Киров Александр Анатольевич
ООО «Дом-Сервис-1»	ул. Чехова, 4	72 66 58	Дубровских Анатолий Александрович
ООО «Дом-Сервис»	ул. Чехова, 4	72 66 58	Дубровских Анатолий Александрович
ООО «Новая эксплуатационная компания»	Леденцова, 6	21 91 42	Муханов Сергей Витальевич
ООО «Вологдаагрострой- Сервис»	Ленинградская, 146	51 92 68, 51 92 99	Силантьев Николай Николаевич
ООО «Северо-Западная управляющая компания»	Чехова, 4	72 66 58	Дубровских Анатолий Александрович
ООО «Дом-Сервис-3»	ул. Чехова, 4	72 66 58	Дубровских Анатолий Александрович
ООО УК «Жилстройиндустрия- сервис»	Саммера, 49	27 78 14	Швецов Роман Александрович
НП ССЖ «Комфорт»	Московская, 5а	73 97 09	Мамаева Марина Викторовна

ООО «Жилкомхоз»	Челюскинцев, 51-б, оф. 4	75 35 42, 75 19 58	Кутузов Виталий Валентинович
ООО «Управдом»	с. Молочное, Ленина, 5-а	70 30 10	Шаравин Сергей Валентинович
ООО УК «Вологодские инженерные системы и сети»	Чернышевского, 27	54 34 43	Радионов Петр Владимирович
ООО «Жилищно- эксплуатационная контора»	Судоремонтная, 26а	27 26 36, 27 26 54	Трунов Вячеслав Станиславович
ООО УК «Комфорт»	Благовещенская, 102	72 26 59	Тагиров Надир Таирович
ООО «Вологодская управляющая компания»	ул. Текстильщиков, д. 13, 1 подъезд, 1 этаж, домофон «0»	71-53-80, 73-12-14	Солонович Евгений Григорьевич
ООО УК «ЦентрЖилСтрой»	Гагарина, 1-а, корп. 2	53 28 27	Кузнецов Владимир Алексеевич
ООО ЖЭК «Вологдастрой»	Кирова, 21	58 08 53, 21 24 72	Дмитриев Александр Сергеевич
ООО УК «ЖилФонд»	Рыбная, 20-а	78 36 81	Ершов Дмитрий Александрович
ООО Управляющая организация «Росжилком»	Кирова, 21	58 08 53, 21 24 72	Дмитриев Александр Сергеевич
ООО «Владистройкомфорт»	пр. Победы, 69	72 66 50	Соколов Игорь Валерьевич
ООО «Возрождение»	Челюскинцев, 9-328	72 14 94	Зирина Ирина Александровна
ООО «Управляющая компания СтройСервис»	Кирова, 21, оф. 201	76 94 93	Лаврентьева Светлана Юрьевна
ОАО «Вологодский речной порт»	Советский пр., 115	75 04 21	Зверев Владимир Павлович
ООО «Жилкомсервис»	пос. Семеново, пер. Майский, д. 7-б	77 87 29, 77 87 89	Дубнов Александр Анатольевич
ООО «Техно-Сервис»	Герцена, 63-б	78 40 62, 75 68 69	Сердюков Вячеслав Владимирович

**ПРОЕКТЫ ДОКУМЕНТОВ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ  
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ГОРОДА**

Проект\*

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом**

г. Вологда \_\_\_\_\_ 2012 г.

«Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ собственник жилого помещения, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, из них жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, на \_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ - этажного Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2012 г.

1.2. Указанный протокол хранится по адресу: \_\_\_\_\_

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами содержания имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

**2. Предмет договора.**

2.1. Цель настоящего договора – обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома, а также от имени и за счет собственника предоставление коммунальных услуг собственникам жилых помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация от имени и за счет собственника, в соответствии с положениями к настоящему договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги собственнику (а также членам его семьи, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

---

\* Проект разработан исследовательской группой отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах под руководством д.э.н. В.А. Ильина и д.э.н. Т.В. Усковой.



2.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, в соответствии с ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ включены:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские и технические этажи) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка на котором расположен Многоквартирный дом.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен решением общего собрания собственников.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_;
- б) номер технического паспорта БТИ: \_\_\_\_\_;
- в) серия, тип постройки: отсутствуют;
- г) год постройки: \_\_\_\_\_;
- д) этажность \_\_\_\_\_ эт.;
- е) количество квартир \_\_\_\_\_;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений: \_\_\_\_\_ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних: \_\_\_\_\_ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений: \_\_\_\_\_ кв. м.;
- к) степень износа по данным государственного технического учета;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу;
- н) правовой акт о признании дома ветхим;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка: отсутствует.

2.5. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, контроля за качеством предоставляемых по настоящему договору услуг, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора, не относящихся к компетенции общего собрания собственников в Многоквартирном доме, Управляющая организация взаимодействует с Уполномоченными по дому, избранными общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома в количестве 3 (Трех) человек и действующих от имени всех собственников в Многоквартирном доме.

### **3. Права и обязанности сторон.**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 1 и 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) пользование лифтом (при его наличии).

3.1.4. Для этого от имени и за счет Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п. 3.1.5).

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других причин, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника (нанимателя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя) об изменении размера платы, пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные и другие услуги не позже чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

- 3.1.17. Обеспечить доставку собственникам (нанимателям) платежных документов не позднее 5 числа следующего за оплачиваемым месяца.
- 3.1.18. Обеспечить Собственника (нанимателя) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника (нанимателя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.21. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.23. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.4 настоящего Договора) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.1.25. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника (нанимателя).
- 3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, распределяются на основании общего решения собрания собственников.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Осуществлять свою деятельность по настоящему договору, выполнять работы и оказывать услуги самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц. В случае привлечения третьих лиц Управляющая организация контролирует надлежащее исполнение ими договорных обязательств;

3.2.2. Принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги, приостанавливать или ограничивать подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа в порядке, установленном законодательством РФ;

3.2.3. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о месте нахождения Собственника, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получать доступ в помещение с обязательным составлением акта;

3.2.4. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при необходимости снимать показания приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору, а также требовать устранения выявленных недостатков;

3.2.5. Принимать участие на общих собраниях Собственников, выносить на голосование общего собрания вопросы и предложения, касающиеся исполнения обязательств по настоящему договору;

3.2.6. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору;

3.2.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

Инвестировать средства в общее имущество на его текущий и капитальный ремонты с их последующим возмещением Собственником:

- для предотвращения или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни, здоровью и безопасности граждан;
- для выполнения предписаний государственных органов надзора;
- для выполнения решений общего собрания Собственников и обеспечения выполнения условий настоящего договора.

3.2.8. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных, неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов.**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п.п. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается на срок 1 (Один) год и подлежит ежегодной индексации в размере официального уровня инфляции в Российской Федерации, установленного государственными органами за истекший год, если собственниками не принято иного решения.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.



- 4.8. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора, пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 4.9. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.
- 4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.
- 4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях 2 и 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.
- 4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.
- 4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

4.18.1. Решение (п.4.18) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов.

4.18.2. Решение (п.4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### **5. Ответственность сторон.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

#### **6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных п.п. 4.18 настоящего Договора, уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; время и характер нарушения; его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнены работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. И результатам комиссионного обследования составляется соответствующий А1 экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путём уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца прекращения настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороной письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 п/п а) п. 7.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

#### **8. Особые условия.**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

#### **9. Форс-мажор.**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### **10. Срок действия Договора.**

10.1. Договор заключен на 1 (Один) год и вступает в действие с \_\_\_\_\_ 2012 г.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### **11. Реквизиты Сторон.**

Управляющая  
организация: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_/

М.П

Собственник

\_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>Введение</i> .....	3
1. Роль жилищно-коммунального хозяйства в повышении благополучия населения.....	5
2. Состояние жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды.....	13
3. Тарифное регулирование жилищно-коммунальных услуг.....	29
4. Особенности управления жилищным фондом города.....	37
5. Ресурсосбережение как основной приоритет преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве города.....	47
<i>Заключение</i> .....	60
<i>Приложения</i> .....	64

Научное издание

*Ускова Тамара Витальевна*

*Барабанов Андрей Сергеевич*

**ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО МУНИЦИПАЛИТЕТА:  
СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, ТАРИФНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

*Препринт*

Редакционная подготовка

Л.Н. Воронина

Компьютерный набор и вёрстка

А.С. Барабанов

---

Подписано в печать 01.02.2013.

Формат бумаги 70×108/16. Печать цифровая.

Усл. печ. л. 7,7. Тираж 200 экз. Заказ № 31.

---

Институт социально-экономического развития  
территорий РАН (ИСЭРТ РАН)

160014, г. Вологда, ул. Горького, 56а  
Телефон: 59-78-03, e-mail: common@vscc.ac.ru

ISBN 978-5-93299-213-5



9 785932 992135