

**ДОКЛАД**  
**«Анализ качества управления в сферах жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в Республике Алтай. Меры по повышению эффективности деятельности в сферах жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в Республике Алтай»**

**1. Жилищное строительство.**

Анализ положения дел в жилищном строительстве показывает, что большинство мер, принимаемых органами государственной власти Республики Алтай в сфере жилищного строительства на территории Республики Алтай, имеют положительные результаты.

За 2007-2010 годы в Республике Алтай введено 232,8 тысяч кв. метров жилья, в том числе 161,2 тыс. кв. метров индивидуального жилья, что составляет 69,5% от общего ввода жилья.

Так в 2007 году введено 51,755 тыс. кв. метров, в 2008 году 58,359 тыс. кв. метров, в 2009 году – 60,738 тыс. кв. метров, в 2010 году – 62,0 тыс. кв. метров. В 2011 году введено 76,8 тыс. кв.м. жилья, в том числе индивидуального - 64,0 тыс. кв.м. (83%).

Устойчивый рост ввода жилья в Республике Алтай начался с 2006 года. Основным фактором увеличения жилой площади является введение жилья за счет средств (собственных и заемных) индивидуальных застройщиков, на которые приходится в среднем более 70%.

Для увеличения темпов жилищного строительства Минрегионразвитием Республики Алтай по согласованию с Министерством регионального развития Российской Федерации утвержден план ввода жилья до 2020 года.

В 2010 году Правительством Республики Алтай принята республиканская целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы основной целью которой, стало увеличение темпов строительства жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности.

За прошедший период в целях поддержания темпов жилищного строительства были приняты и такие меры:

1) В 2007 году в целях поддержки предложения на рынке жилья ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования Республики Алтай» был привлечен облигационный займ в размере 300,0 млн. руб. под государственные гарантии Республики Алтай. Средства были предоставлены в виде кредитных ресурсов застройщикам жилья. Данная мера позволила обеспечить ввод 29 тыс. кв. метров многоквартирного жилищного фонда в городе Горно-Алтайске.

2) С 2008 года Республика Алтай участвует в реализации Федерального закона «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» в результате чего получено 255 млн. руб., которые направлены на переселение 841 граждан из аварийного жилищного фонда путем строительства нового жилья, в результате чего введено в эксплуатацию более 8,5 тыс. кв. м. жилья.

3) За счет средств республиканского бюджета Республики Алтай с 2008 года муниципальным образованиям оказывается финансовая поддержка в целях проведения работы по разработке и утверждению схем территориального планирования и генеральных планов поселений, данная работа завершается.

4) Начата работа по комплексному освоению территорий, включающая в себя обеспечение коммунальной инфраструктурой земельных участков и массовую жилую застройку – микрорайонов Катунский промузел и Алгаир-2.

- Микрорайон Алгаир – 2. Общая площадь - 54,0 га. Застройщик - ООО «Центрсельстрой». Проектом предусмотрено строительство 250 жилых домов, общей площадью 61,0 тыс. кв. метров. На сегодняшний день выполнены работы по инженерной инфраструктуре: - проложен водопровод – 4,2 км, проведена канализация 5,57 км. Построены очистные сооружения мощностью - 250 куб.м. в сутки. Срок реализации проекта до конца 2012 года.

- Микрорайон «Катунский промузел». В текущем году Правительством Республики Алтай проведен аукцион по выбору подрядной организации для комплексного освоения земельного участка – ОАО «АИЖК» Республики Алтай. Между Правительством Республики Алтай и ОАО «АИЖК» Республики Алтай заключен договор аренды сроком на 5 лет для осуществления работ по комплексному освоению земельного участка общей площадью 83,6 га. В целях снижения стоимости 1 кв. метра, ОАО «АИЖК» Республики Алтай разрабатываются инвестиционные программы по водо -, электроснабжению и водоотведению. Разработан проект планировки территории, проходит процедуру утверждения, разработана проектно-сметная документация. Строительство инженерной инфраструктуры планируется начать в феврале 2012 года. Срок реализации проекта до 2016 года. Так же проектом предусмотрено, строительство дорог, детских садов, дома культуры, пожарного Депо, молочной кухни, спортивного комплекса, аптечного пункта. Планируется построить 68,0 тыс. кв. метров жилья.

5) Последовательно проводится политика по снижению административных барьеров в жилищном строительстве.

6) С 2009 года за счет средств республиканского бюджета оказывается финансовая поддержка гражданам, привлечшим ипотечные кредиты на покупку вновь строящегося жилья, поддержка оказана 37 семьям.

7) Ежегодно из федерального бюджета и бюджета Республики Алтай финансируются работы по обеспечению автомобильными дорогами и инженерной инфраструктурой земельных участков выделенных под жилищную застройку.

8) Работа по газификации жилых помещений подтолкнула собственников жилья обеспечить его ввод в эксплуатацию.

Несмотря на достигнутые результаты, проблемы в жилищном строительстве остаются.

Считаем, что возможности влияния на рынок жилищного строительства в полном объеме не использованы.

Для повышения эффективности деятельности в сфере жилищного строительства необходимо:

- организовать взаимодействие муниципальных образований Республики Алтай, Министерства имущественных отношений Республики Алтай и других заинтересованных ведомств в целях привлечения финансовых ресурсов Федерального Фонда жилищного строительства;
- обеспечить взаимодействие в целях ускорения освоения микрорайонов – Катунский промузел и Алгаир-2;
- поднять исполнительскую дисциплину муниципальных образований РА в реализации программ переселения граждан из аварийного жилья через Фонд содействия реформированию ЖКХ;
- предусматривать необходимые ресурсы из бюджета Республики Алтай на реализацию подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства на территории Республики Алтай «РЦП «Жилище».

Обеспеченность жильем в Республике Алтай одна из самых низких в Сибирском федеральном округе. Средняя обеспеченность жильем населения России составляет 22,4 кв. метров на человека.

Согласно статистических данных обеспеченность населения Республики Алтай жильем составляет по годам:

2005 год – 15,8 м.кв. на 1 чел.;

2006 год – 17,4 м.кв. на 1 чел.;

2007 год – 17,5 м.кв. на 1 чел.;

2008 год – 17,7 м.кв. на 1 чел.;

2009 год – 17,9 м.кв. на 1 чел.;

2010 год – 18,5 м.кв. на 1 чел.;

2011 год – 18,8 м.кв. на 1 чел. (предварительные данные ).

## **2. Жилищно-коммунальное хозяйство.**

Участие Республики Алтай в реализации программ по капитальному ремонту многоквартирного жилья через Фонд содействия реформированию ЖКХ позволило достичь в сфере ЖКХ определенных результатов.

Начата передача муниципального имущества, участвующего в предоставлении жилищно-коммунальных услуг в управление организаций частной формы собственности, до минимума сокращены дотации предприятиям ЖКХ, предоставление льгот и субсидий гражданам осуществляется в денежной форме.

За годы реформ в Республике Алтай осуществлен переход на 100% уровень оплаты услуг населением. Ведется активная работа по привлечению населения к обслуживанию жилищного фонда. В республике работает 121 ТСЖ, в 2007 году их было всего 2. Собственники жилых помещений активизировались при выборе способа управления многоквартирными домами. На сегодняшний день доля многоквартирных домов, собственники

которых выбрали способ управления, составила 62,4%. В 2007 году этот показатель составлял – 17%. Непосредственное управление домом выбрало 42% домов (в 2007г. – 13%), управление ТСЖ – 4,7% (в 2007г. – 0,3%), управляющие компании – 15,8% (в 2007г. – 3%).

С 2008 года в Республике Алтай применяется практика утверждения и реализации инвестиционных программ развития объектов коммунального хозяйства. Общий объем финансовых вложений в рамках инвестиционных программ составил около 630 млн.руб. – это реконструкция и строительство водопроводов в г.Горно-Алтайске и с.Шебалино, перевод котельных на газ в г.Горно-Алтайске, реконструкция очистных сооружений в г.Горно-Алтайске. Однако, эффективность реализации таких программ мала, в связи с наличием государственного регулирования стоимости услуг в указанной сфере, высокой стоимостью мероприятий по строительству и реконструкции коммунальных объектов.

В 2008 году начаты работы по подготовке комплексных программ развития коммунальных систем. Сегодня во всех муниципальных образованиях такие программы приняты.

Для того чтобы привести жилищно-коммунальное хозяйство к нормативному состоянию Правительством Республики Алтай были приняты ряд республиканских целевых программ: «Жилище», «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», «Чистая вода», «Отходы». По указанным программам ежегодно выделяются бюджетные ресурсы, которых для полной реализации программ крайне недостаточно.

За период с 2008 года по 2010 года получено более 370 млн. руб. на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, на которые отремонтировано 568 многоквартирных домов.

В 2011 году получены первые федеральные ресурсы на проведение мероприятий по энергосбережению в сумме 36 млн. руб.

Осуществляется переход на отпуск коммунальных ресурсов потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета данных ресурсов.

Несмотря на принимаемые меры ситуация в ЖКХ остается сложной. Растут убытки предприятий и долги за потребленные ресурсы. Доля убыточных организаций жилищно-коммунального хозяйства составила 54,2%. Основными причинами убыточности отрасли являются: износ основных фондов более 50%, невыполнение договорных отношений, сезонная зависимость предприятий, оказывающих услуги теплоснабжения, низкий уровень конкурентных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, несвоевременный пересмотр и индексация тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Отмечается значительный рост дебиторской и кредиторской задолженности.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг остается высокой, а реализация инвестиционных программ в сфере газификации котельных за счет средств потребителей вызывает недовольство населения.

На сегодняшний день из бюджета Республики Алтай продолжается выделение субсидий на содержание дизельных и гидро-электростанций в зонах децентрализованного электроснабжения, в текущем году начато субсидирование услуг, предоставляемых полигоном ТБО в с.Майма.

Объекты коммунальной сферы Республики Алтай в настоящее время остро нуждаются в инвестициях. В регионе более трети тепловых сетей изношены полностью, порядка 20% водопроводных сетей являются ветхими.

Учитывая сложнейшую финансовую ситуацию на предприятиях коммунального комплекса привлечение кредитных ресурсов на обновление основных фондов и возврат их за счет регулируемых тарифов невозможен. Постоянное ограничение роста тарифов на коммунальные услуги на сегодняшний день обусловило наличие значительных убытков в коммунальной сфере и не дает возможности коммунальным организациям привлекать инвестиции в виде кредитов и своевременно возвращать кредитные ресурсы.

В связи с вышеуказанным считаем наиболее приемлемым вариантом инвестирования в коммунальную отрасль бюджетные инвестиции на безвозвратной основе.

В целях повышения эффективности в сфере ЖКХ муниципальным образованиям необходимо:

- завершить работу по оснащению МКД общедомовыми приборами учета;
- проводить работу по оптимизации экономически обоснованных тарифов на электроэнергию, отпускаемую дизельными электростанциями и малыми гидроэлектростанциями, с целью снижения доли неэффективных расходов.
- активнее проводить мероприятия, направленные на повышение уровня собираемости платежей;
- разработать и принять программы по финансовому оздоровлению предприятий ЖКХ;
- провести инвентаризацию и реструктуризацию долгов предприятий ЖКХ;
- обеспечить разработку и принятие инвестиционных программ развития коммунальных систем;
- продолжить обучение специалистов в сфере ЖКХ с целью повышения уровня финансового менеджмента на предприятиях.