

Комплексная система управления жилищной сферой городов России

© 2009 С.И. Круглик

кандидат экономических наук

заместитель министра регионального развития Российской Федерации

Для реализации комплексной системы управления жилищной сферой городов России разработана модель формирования альтернативных вариантов бизнес-проектов субъектов рынка в управлении жилищной сферой городов и выбора оптимальных на основе многокритериальной оптимизации.

Ключевые слова: жилищная сфера, управление, города, система.

Методология разработки и реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов и расселению граждан из аварийного жилищного фонда основана на принципах и условиях подготовки субъектами Российской Федерации заявок в новую государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) на предоставление финансовой поддержки субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям и собственникам жилых помещений в реализации указанных программ. Эта новая форма государственной поддержки жилищной сферы (ЖС) осуществляется в соответствии с федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", в разработке которого принимал участие автор (рис. 1).

В условиях ограниченного объема средств федеральной финансовой поддержки, направляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включение перечней многоквартирных домов в региональную программу и муниципальные программы должно проходить на конкурсной основе согласно критериям, определенным в период подготовки этих программ. Для обоснования объема средств долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, перечень которых включен в региональную программу, требуется максимально достоверно, исходя из реальных потребностей, определять перечень, объем и стоимость работ по капитальному ремонту каждого многоквартирного дома, а также объем средств долевого финансирования за счет средств товарищества собственников жилья либо средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Системный анализ состояния жилищной сферы городов России показал, что основным содержанием данных региональных адресных программ должны являться:

- основные цели и задачи региональной адресной программы, ее общая стоимость и сроки выполнения, объем запрашиваемой финансовой поддержки за счет средств Фонда;

- перечень муниципальных образований, участвовавших в региональной адресной программе и выполнивших условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда;

- принципы распределения средств финансовой поддержки между муниципальными образованиями - участниками региональной адресной программы.

Для достижения максимальной эффективности реализации данных программ предложена модель разработки и выбора оптимального варианта региональной адресной программы, методология реализации которой состоит из 5 этапов: (1) формирования источников финансирования, (2) установления лимитов долевого финансирования, (3) формирования вариантов финансирования, (4) выбора и применения критериев оптимальности и (5) выбора оптимального варианта.

Модель показана на рис. 2-3, в ней использованы следующие условные обозначения: B - бюджет данного субъекта РФ (1) и бюджет субъекта РФ с минимальным уровнем обеспеченности (2), руб.; S - общие площади жилищного фонда субъекта РФ ($суб$), всей РФ ($рф$), $м^2$; L - лимиты общие, на капитальный ремонт (Лкр), на переселение граждан из аварийного жилищного фонда (Лпг), руб.; $O\Phi$ - минимальный объем долевого финансирования капитального ремонта за счет средств ТСЖ (собственников помещений, $O\Phi_{сн}$), то же за счет бюджета субъекта РФ и (или) местных бюджетов ($O\Phi_{кр}$), руб.

Стоимость выполнения региональной адресной программы определяется на основании заявок муниципальных образований на предоставление средств финансовой поддержки за счет средств Фонда в пределах утвержденного им для

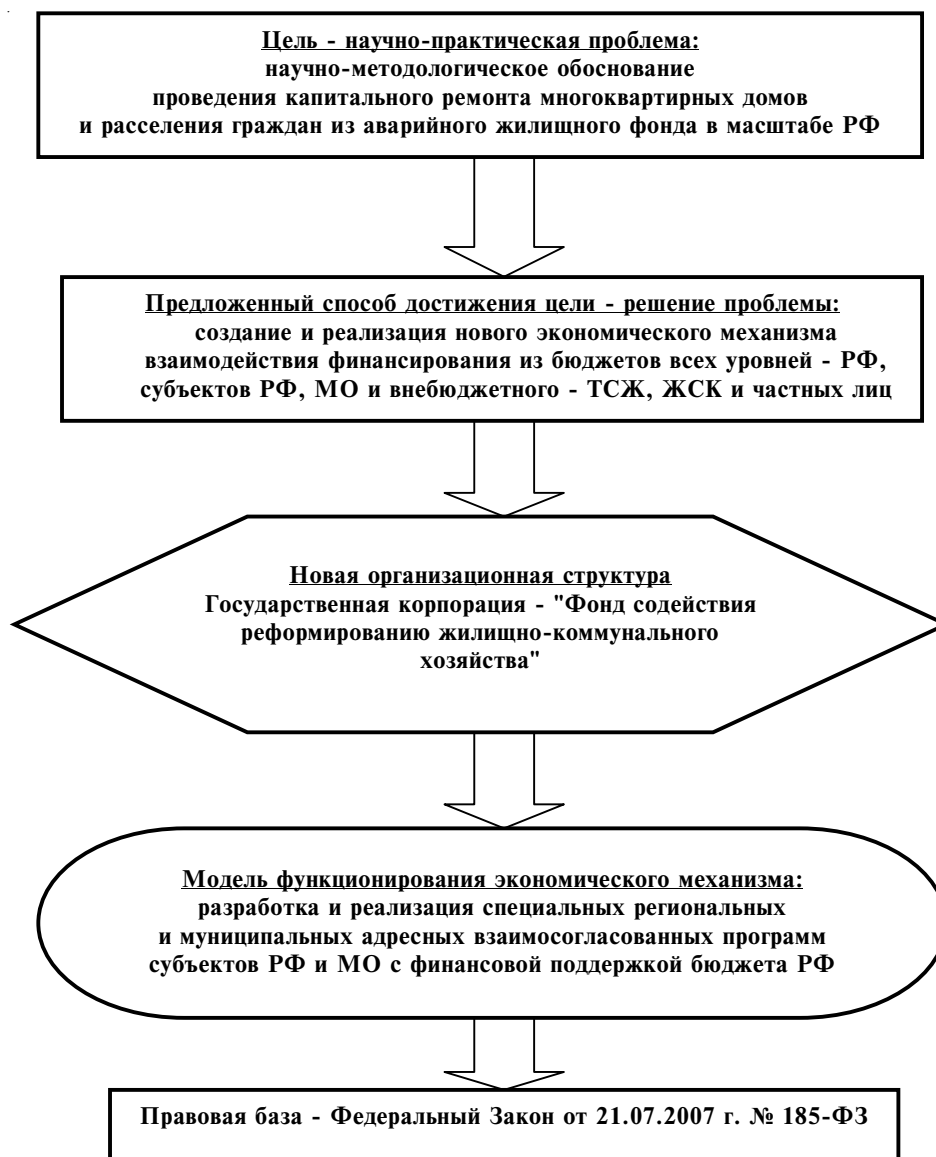


Рис. 1. Модель проведения капитального ремонта многоквартирных домов и расселения граждан из аварийного жилищного фонда

данного субъекта Российской Федерации лимита предоставления финансовой поддержки с учетом стоимости всех региональных программ, ранее представленных в Фонд субъектом Российской Федерации для получения финансовой поддержки. Также учитывается установленная минимальная доля долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов.

На проведение капитального ремонта многоквартирных домов направляется 60% из утвержденного Фондом для субъекта Российской Федерации лимита предоставления финансовой поддержки, который в первый год не может превышать 30% лимита предоставления финансовой поддержки. Предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в последующие

годы может планироваться субъектом Российской Федерации исходя из утвержденного лимита предоставления финансовой поддержки, прогноза изменения ситуации в муниципальных образованиях в части достижения условий и показателей, отражающих позитивный процесс реформирования, возможностей освоения предоставляемой финансовой поддержки строительным (ремонтно-строительным) комплексом города.

Региональная адресная программа должна содержать максимальную стоимость проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах (далее - предельная стоимость капитального ремонта). Субъекту Российской Федерации рекомендуется утверждать размер предельной стоимости капитального ремон-

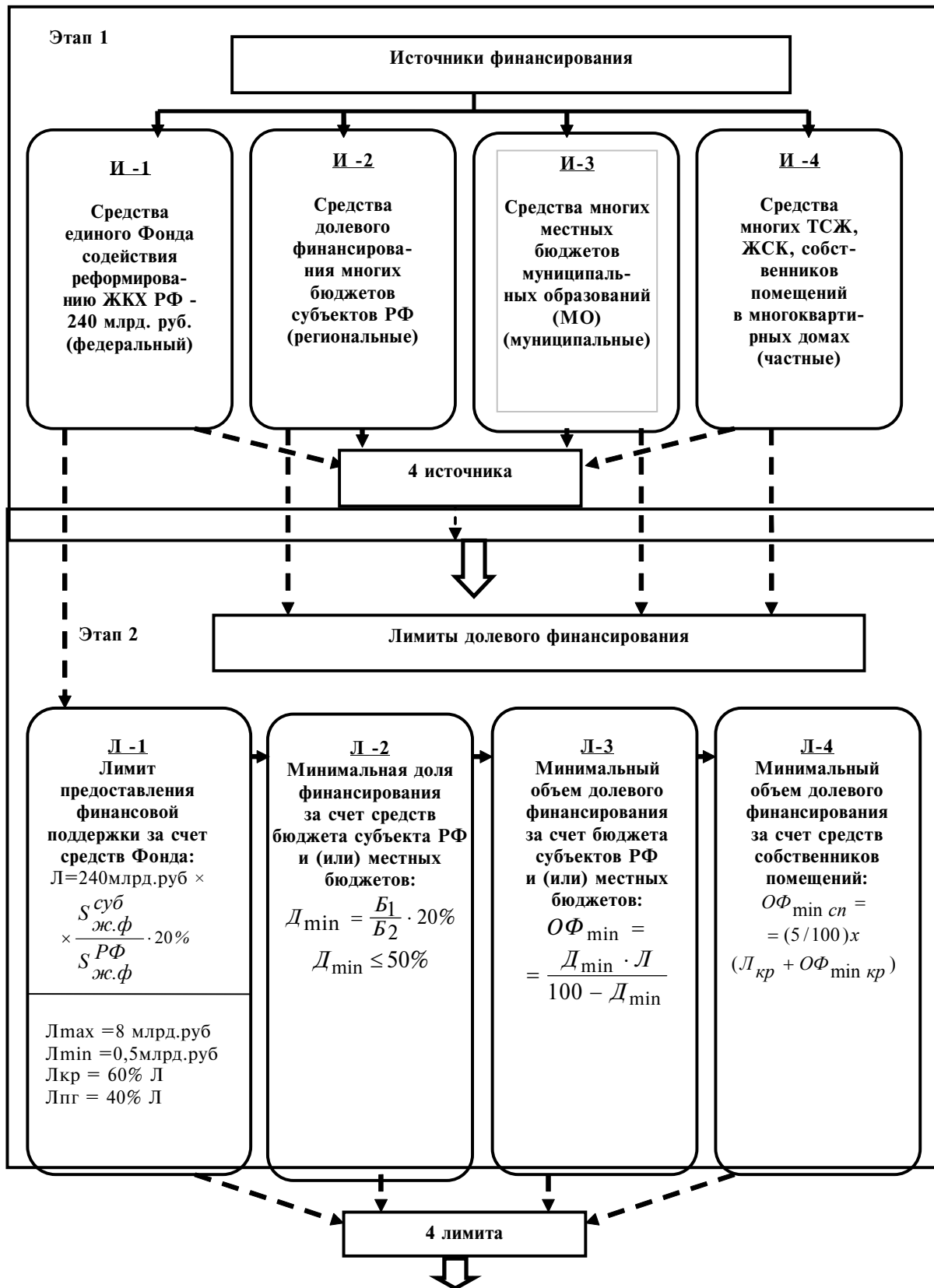


Рис. 2. Модель разработки и выбора оптимального варианта программы:
 этапы 1 и 2 - определение источников финансирования и установление лимитов в разработке региональных программ РФ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (начало, окончание на рис. 3)

Рис. 3. Модель разработки и выбора оптимального варианта программы:
этапы 3,4,5 - разработка вариантов финансирования, применение критериев оптимальности
и выбор оптимального варианта региональной программы по проведению капитального ремонта
многоквартирных домов (окончание, начало на рис. 2)

та, дифференцированный для муниципальных образований.

В условиях ограниченного объема средств финансовой поддержки, направляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, их отбор для включения в муниципальную и, соответственно, региональную программы должен проходить на конкурсной основе согласно разработанным критериям, соответствующим целям и условиям предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда и целям и условиям региональной адресной программы.

Порядок формирования новых проектов для ЖС должен включать логически взаимосвязанные этапы от возникновения первой идеи и бизнес-плана до завершения всего проекта, а SWOT-анализ последствий проекта - состоять из обязательных этапов выявления в проекте и учета в управляющих компаниях пяти элементов: сильных сторон, слабых сторон, рисков (угроз) и возможностей, а также связей между ними. Для снижения себестоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг предлагается использовать принципы самоорганизации и саморегулирования субъектов управления посредством создания и функционирования новых экономических регуляторов - ассоциаций профессиональных участников рыночной среды ЖС, стимулирующих субъекты к более интенсивным преобразованиям в ЖС.

Выводы

1. Предложенный механизм создания новой государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ, стимулирующий субъек-

ты к преобразованиям в ЖС за счет более интенсивного создания конкурентной среды, увеличения роли бизнеса и граждан и уменьшения роли государства, способствует снижению себестоимости и повышению качества жилищно-коммунальных услуг населению.

2. Доказано, что для капитального ремонта многоквартирных домов и расселения граждан из аварийного жилищного фонда необходимо использовать региональные адресные программы.

3. Методологию разработки и реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и расселению граждан из аварийного жилищного фонда следует базировать на условиях и требованиях по подготовке субъектами Российской Федерации заявок в новую государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию ЖКХ на предоставление финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям.

4. Разработку региональных адресных программ следует осуществлять на принципах конкурентности, прозрачности и мотивированности решений, приоритета комплексности работ и энергосбережения, полноты и достоверности информации.

5. К основным параметрам региональных адресных программ необходимо отнести: срок реализации, объемы финансирования из бюджетов, принципы распределения средств, методику расчета размера финансовой поддержки, критерии включения домов в программу, перечень участников программы и размер предельной стоимости ремонта.

Поступила в редакцию 05.06.2009 г.