

## **Актуальные вопросы реформирования системы управления жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга. Тезисы к выступлению**

Лукманов Ю.Х.,  
председатель Жилищного комитета  
Правительства Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург является крупнейшим городом севера Европы, вторым по величине городом России. Совокупность географических, экономических, политических и культурных особенностей города выделяет его среди других крупнейших городов мира, делая уникальным. Вместе с тем, Санкт-Петербург – мегаполис, имеющий весь комплекс проблем, присущих крупным городам.

Жилищный фонд Санкт-Петербурга различен по своей структуре и качественным характеристикам. В настоящее время в Санкт-Петербурге насчитывается более 20 тысяч многоквартирных домов, значительная часть которых требует капитального ремонта инженерных систем и строительных конструкций.

Буквально пару лет назад состояние жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга характеризовалось неэффективной системой управления, дотационностью и неудовлетворительным финансовым положением жилищных организаций, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов к снижению затрат на оказание услуг, неразвитостью конкурентной среды.

Закономерным следствием существовавшего до последнего времени монополизма государственных жилищно-коммунальных организаций явилось низкое качество предоставляемых потребителям жилищных и коммунальных услуг, а отсутствие конкуренции сделало систему управления ЖКХ неэффективной. Увеличение объема бюджетного финансирования монопольных государственных управляющих организаций не позволяло получать необходимый экономический результат. Отсутствие стимулов к снижению себестоимости оказываемых жилищно-коммунальных услуг приводило к высоким издержкам при осуществлении управления жилищным фондом.

В сложившейся ситуации разработка и реализация системных мероприятий по реформированию ЖКХ города стало приоритетной задачей Правительства Санкт-Петербурга. В марте 2004 года Правительством Санкт-Петербурга была утверждена Концепция реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 гг., которая в настоящее время успешно реализуется.

Уже сейчас можно подвести предварительные итоги проводимых мероприятий по реформированию системы ЖКХ.

В целях обеспечения проведения единой государственной политики Санкт-Петербурга в сфере управления, содержания и ремонта жилищного фонда, реформирования жилищно-коммунального хозяйства, а также координации деятельности в этих сферах исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга необходимые полномочия были возложены на Жилищный комитет.

Была кардинально изменена система управления жилищным фондом Санкт-Петербурга. Ликвидирована монополия государственных управляющих организаций. Сегодня услуги по управлению и эксплуатации жилищного фонда в Санкт-Петербурге оказывают 46 ОАО «Жилкомсервис» со 100% государственным капиталом и более 70 частных управляющих организаций.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны выбрать один из предусмотренных ст. 161 ЖК РФ способов управления многоквартирными домами.

По мнению Правительства Санкт-Петербурга, управление многоквартирным домом с помощью товарищества собственников жилья является способом управления, наиболее полно отвечающим интересам собственников помещений, позволяющим им активно участвовать в процессе управления своим домом. Органы исполнительной власти Санкт-Петербурга оказывают всестороннюю помощь собственникам помещений в выборе способа управления своими домами, а также при реализации принятых ими решений.

Жилищным комитетом разработан и утвержден ряд нормативных документов и методических рекомендаций, регулирующих вопросы создания и обеспечения деятельности

ТСЖ. Кроме того, при информационной поддержке Жилищного комитета создан и ежемесячно выпускается журнал «Петербургский дом», в котором публикуются материалы по реформе жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга.

Все большее количество горожан осознает преимущества создания ТСЖ. По состоянию на 01.11.2006 объединения собственников жилья созданы более чем в 5000 домах, при этом количество созданных ТСЖ приближается к 3000. Одновременно, следует отметить, что в 2006 году собственники помещений в многоквартирных домах стали проявлять активный интерес к такому способу управления домами, как управление при помощи управляющих организаций. В 2006 году этот способ управления выбрали собственники помещений более чем 600 многоквартирных домов.

Управляющие организации ведут между собой настоящую борьбу за право заключения договора управления многоквартирным домом как с юридическими лицами - объединениям собственников жилья, так и с теми собственниками помещений, которые выбрали в качестве способа управления – сотрудничество с управляющей организацией.

В целях развития рыночных отношений в жилищной сфере в 2005 году были проведены открытые конкурсы на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости Санкт-Петербурга. По результатам конкурсов в 2005 году более 18 млн. кв. м. жилищного фонда были переданы обслуживающим организациям для обеспечения технической эксплуатации. В конкурсах участвовало 82 организации, из них 11 частных компаний выиграли право на обслуживание лотов площадью 4,17 млн. кв.м.

Организации – победители конкурсов обязались вложить в капитальный ремонт жилищного фонда по выигранным участкам 356,9 млн. руб.

В настоящее время в Санкт-Петербурге проведены 11 открытых конкурсов на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости, общая площадь конкурсных участков составила около 30,2 млн. кв. м., а организации-победители обязались внести по инвестиционным договорам почти 500 млн. руб.

Устойчивый управляемый экономический рост организаций, управляющих многоквартирными домами, способствует становлению комфортной социальной среды, улучшению качества жизни населения.

Однако, в настоящее время реализации этого успешного роста мешает отсутствие четкой нормативно-правовой регламентации деятельности для осуществления управления многоквартирными домами, что сильно повышает риски объединений собственников жилья и управляющих организаций.

Безусловно, ЖК РФ, вступивший в силу с 01.03.2006, явился основой всех преобразований, проводимых в жилищном хозяйстве. Вместе с тем, по мнению Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга, ЖК РФ требует серьезной доработки. Жилищный комитетом направлены соответствующие предложения в Минрегионразвития РФ.

Надеюсь, что скорейшее определение «правил игры» на рынке оказания жилищных услуг будет способствовать успешному развитию отрасли ЖКХ, что позволит превратить ее из «тормоза» в «локомотив» российской экономики.

В заключении хотелось бы отметить, что Санкт-Петербург, являясь первопроходцем в сфере реформирования ЖКХ, открыт для взаимовыгодного сотрудничества в этой области со всеми регионами РФ и готов поделиться своим опытом с заинтересованными сторонами.