

УДК 332.8(470.12)
ББК 65.441(2Рос-4Вол)
© Кожевников С.А.

Комплексная оценка состояния жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях региона



**Сергей Александрович
КОЖЕВНИКОВ**

младший научный сотрудник ИСЭРТ РАН
koz_h_shaman@mail.ru

В настоящее время функционирование жилищно-коммунального хозяйства в большинстве регионов страны характеризуется нарастанием кризисных явлений. К числу основных проблем данной сферы относятся низкое качество предоставляемых услуг, высокий уровень износа основных фондов, большие непроизводительные потери ресурсов и др. Именно на их решение должны быть направлены усилия органов власти всех уровней. При этом следует отметить, что муниципальные образования могут существенно различаться по уровню благоустройства жилищного фонда, состоянию инженерной инфраструктуры, возможностям внедрения рыночных механизмов хозяйствования. В связи с этим государственная политика в ЖКХ должна базироваться на использовании экономических рычагов и стимулов при максимально полном учёте текущего состояния, отраслевых и территориальных особенностей. В статье на основе использования методики интегральной оценки проведён анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях Вологодской области, выделены территории, имеющие схожие особенности и проблемы функционирования этой сферы, представлена характеристика групп. Предложены основные направления и инструменты государственной политики, реализация которых позволит более эффективно использовать ограниченные финансовые ресурсы, оптимизировать территориально-производственную структуру и в целом повысить эффективность функционирования жилищно-коммунального хозяйства в различных типах муниципальных образований региона.

Жилищно-коммунальное хозяйство, муниципальные образования, типологизация, инвестиционные процессы, государственно-частное партнёрство, Вологодская область.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одной из ключевых сфер национальной экономики, обеспечивающей население жизненно важными услугами, а промышленность, сельское хозяйство и другие отрасли – необходимыми ресурсами для производственной деятельности (электроэнергией, теплом, водой и др.).

Однако в настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство России находится в кризисном состоянии, являясь одним из главных источников социальной напряжённости в обществе. Так, в 2013 году 60% населения признали эту проблему одной из важнейших в стране (в 2010 году такого мнения придерживались только 40% россиян) [5].

Высокий уровень износа основных фондов, аварийности, ежегодный рост тарифов без существенного повышения качества предоставляемых услуг, значительные непроизводительные потери коммунальных ресурсов – это далеко не полный перечень проблем российского ЖКХ.

При этом причины кризисного состояния жилищно-коммунального хозяйства кроются не только в его хроническом недофинансировании на протяжении последних десятилетий, но и неэффективной системе управления. Очевидно, что административные принципы управления в современных условиях исчерпали себя, однако вектор дальнейшего реформирования, ориентированный исключительно на использование рыночных механизмов и сокращение объёмов государственной

поддержки, не способствует успешному решению накопившихся проблем.

Данное обстоятельство особенно актуально для сельских территорий, имеющих узкую зону обслуживания и низкую платёжеспособность конечного потребителя. В свою очередь, организации ЖКХ в большинстве своём являются убыточными и непривлекательными для частного инвестирования. Инженерная инфраструктура находится в критическом состоянии, затраты на оказание услуг в разы превышают аналогичные показатели в городской местности, однако покрыть потребность в финансовых ресурсах для проведения её полноценной модернизации за счёт конечного потребителя и местных бюджетов не представляется возможным.

Вышеперечисленные проблемы характерны для большинства субъектов РФ, в том числе и для Вологодской области. Так, в течение последних лет отмечается увеличение доли ветхого и аварийного жилья, которая в 2012 году составила 6% общей площади жилищного фонда региона, что выше среднероссийского (3%) и среднего по СЗФО (3,2%) уровня (табл. 1).

Причём за этой усреднённой цифрой скрываются существенные территориальные различия. Так, в 2012 году крайне высокий удельный вес ветхого и аварийного жилья отмечался в Междуреченском (31,1%), Вытегорском (22%) и Белозерском (20,8%) районах. В лучшем состоянии находится жилищный фонд г. Череповца (0,1%) и Кадуйского района (1,6%) [1, с. 22].

Таблица 1. Ветхий и аварийный жилищный фонд, в % от общей площади жилищного фонда

Территория	Год							2012 г. к 2000 г., п.п.
	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012	
Вологодская область	2,1	5,5	5,6	6,0	6,0	5,9	6,0	+3,9
СЗФО	2,2	3,3	3,3	3,2	3,3	3,2	3,2	+1,0
Российская Федерация	2,4	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	+0,6

Источники: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012: стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 990 с.; Единая межведомственная информационно-статистическая система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do>

Другой важнейшей проблемой ЖКХ Вологодской области является невысокое благоустройство жилья. В 2012 году только 58,7% жилищного фонда региона было обеспечено услугами горячего водоснабжения, 59,6% – ваннами (душем), 63,3% – водоотведением (канализацией). Для сравнения отметим, что в среднем по России горячим водоснабжением оборудовано 65,5% жилищного фонда, в СЗФО – 73,9%.

Особенно низкий уровень благоустройства характерен для сельской местности. Так, в Кичменгско-Городецком районе водопроводом обеспечено только 5,5% жилищного фонда, в Никольском – 14,4%. Аналогичная ситуация отмечается с услугами центрального отопления: Бабушкинский район – 0,4%, Кичменгско-Городецкий – 0,6%, Верховажский район – 3,4% [1, с. 24-25].

Таким образом, очевидным становится тот факт, что устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства невозможно без его стабильного функционирования на всей территории региона. В связи с этим приобретает актуальность вопрос о проведении всесторонней и объективной оценки текущего состояния, определении основных проблем в муниципальном ЖКХ.

Для решения данной задачи необходимо разработать соответствующий методологический инструментарий. На основе обобщения результатов исследований по рассматриваемой проблематике [9, 10, 13] была сформирована система показателей, комплексно характеризующих текущее состояние жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях региона. При этом все показатели признаны равнозначными (табл. 2).

Агрегирование показателей в интегральный индекс осуществляется в следующей последовательности.

1 этап. Определение значения частного индекса по каждому блоку показателей (R_j):

$$R_j = \frac{\sum_{i=1}^n k_i}{n}; \quad (1)$$

где k_i – стандартизированный коэффициент;

n – количество показателей в блоке.

Для прямых показателей стандартизированный коэффициент рассчитывается по формуле 2, а для обратных¹ – в соответствии с формулой 3:

$$k_i = \frac{x_i}{x_3}; \quad (2)$$

$$k_i = \frac{x_3}{x_i}; \quad (3)$$

где x_i – значение i -го показателя в муниципальном образовании;

x_3 – эталонное значение i -го показателя.

2 этап. Вычисление интегрального индекса, характеризующего состояние сферы ЖКХ в муниципальном образовании (R):

$$R = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + R_4}{4};$$

где R_1 – индекс по блоку, характеризующему состояние жилищного хозяйства муниципалитета;

R_2 – индекс по блоку, характеризующему состояние коммунального хозяйства (отрасли ресурсоснабжения);

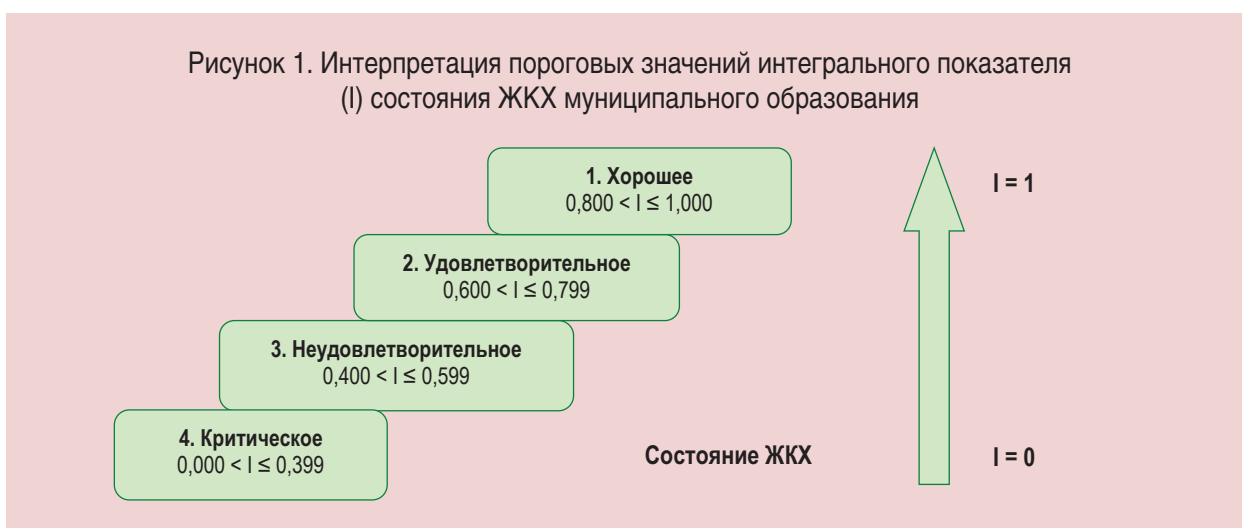
R_3 – индекс по блоку, отражающему ситуацию в сфере благоустройства и муниципального коммунального хозяйства;

R_4 – индекс по блоку, характеризующему финансовое состояние сферы ЖКХ в муниципальном образовании.

¹ Прямой показатель – это показатель, увеличение значений которого свидетельствует о положительных тенденциях, об улучшении ситуации в муниципальном жилищно-коммунальном хозяйстве. Обратный показатель – показатель, увеличение значений которого свидетельствует об ухудшении ситуации в данной сфере муниципального хозяйства.

Таблица 2. Показатели, характеризующие состояние сферы жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований

Показатель	Характеристика
Блок 1. Жилищное хозяйство	
1.1. Удельный вес жилья, не относящегося к категории ветхого и аварийного, в % от общей площади жилищного фонда муниципалитета	Ветхость жилищного фонда ведёт к росту непроизводительных потерь ресурсов (тепла, электроэнергии и т.п.) и в целом снижает комфортность проживания. Кроме того, наличие ветхого и аварийного жилья свидетельствует не только о недостаточных темпах жилищного строительства, но и о неэффективной деятельности организаций, занимающихся его содержанием и управлением.
1.2. Жилищный фонд, оборудованный всеми видами благоустройства (водоснабжением, канализацией, отоплением, газом или электроплитами), в % от его общей площади	Одной из стратегических задач государственной политики в ЖКХ является полное обеспечение населения всеми видами коммунальных услуг нормативного качества. В связи с этим благоустройство является одним из ключевых показателей, характеризующих общий уровень развития ЖКХ территории.
1.3. Многоквартирные дома, находящиеся под управлением частных управляющих организаций, товариществ собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), в % от их общего количества	В современных условиях рыночных преобразований ликвидация государственного монополизма является одним из приоритетов реформирования отрасли. В свою очередь, внедрение прогрессивных форм управления жилищным фондом, развитие конкуренции между организациями, занимающимися содержанием многоквартирных домов, позволит не только повысить качество предоставляемых услуг, но и является фактором, способствующим развитию инициативы собственников жилья.
Блок 2. Коммунальное хозяйство (отрасли ресурсоснабжения)	
2.1. Доля коммунальных сетей, не нуждающихся в замене, в % от их общей протяженности	Показатель характеризует техническое состояние коммунальной инфраструктуры муниципалитета. Наличие сетей, отслуживших нормативные сроки эксплуатации, ведёт к высокой аварийности, снижению качества предоставления услуг.
2.2. Потери ресурсов в сетях, %	Высокие непроизводительные потери ресурсов являются следствием износа инженерной инфраструктуры, технологической отсталости, наличия несанкционированных подключений к сетям. В свою очередь, в развитых странах мира, где используются современные технологии при производстве и транспортировке коммунальных ресурсов данные потери не превышают 3-4% [4; 7].
2.3. Объём коммунальных ресурсов, отпускаемых на основе приборов учёта, в % от общего объёма их потребления	Требования современного законодательства подразумевают полный переход к расчётам за потреблённые коммунальные ресурсы в соответствии с показаниями приборов учёта. Их установка позволяет, с одной стороны, снизить затраты потребителя на оплату услуг ЖКХ, а с другой – является стимулом для предприятий к повышению эффективности их производственной деятельности.
Блок 3. Благоустройство территории	
3.1. Доля освещённых улиц, проездов, набережных, % в их общей протяженности	Данный показатель позволяет оценить уровень обеспеченности потребителей муниципального образования услугами уличного освещения.
3.2. Доля свалок твёрдых бытовых отходов (ТБО), на которых организован учёт утилизируемых отходов, в % от их общего количества	Позволяет оценить качество работ, связанных с утилизацией отходов. Наличие несанкционированных свалок, отсутствие на них системы учёта не позволяют проводить захоронение ТБО в соответствии с утверждёнными санитарными нормами и правилами.
Блок 4. Финансовые процессы в ЖКХ	
4.1. Уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги, %	Полная собираемость платежей за услуги является необходимым условием стабильного функционирования предприятий ЖКХ, успешности реализации ими производственных и инвестиционных программ, что особенно актуально в связи с ликвидацией бюджетного дотирования и перекрёстного субсидирования.
4.2. Доля прибыльных организаций ЖКХ, в % от их общего количества	Обобщающий показатель, в целом характеризующий эффективность производственной деятельности организаций ЖКХ муниципального образования.
4.3. Отношение дебиторской задолженности предприятий к стоимости оказанных жилищно-коммунальных услуг, %	Наличие большой дебиторской задолженности организаций ЖКХ ограничивает их возможности по привлечению кредитных ресурсов и прочего заёмного финансирования, порождает высокие риски, связанные с инвестированием. При этом оптимальным признаётся уровень дебиторской задолженности, который не превышает 5% от стоимости оказанных услуг [*] .
* Естественный уровень дебиторской задолженности, которая при этом, как правило, относится к категории безнадежной. См. напр.: Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 768 с.	



3 этап. Выделение групп территорий, характеризующихся общими проблемами в сфере ЖКХ. Область возможных значений интегрального показателя находится в интервале² от 0 до 1. На основании этого были выделены 4 типа муниципальных образований. При этом четвёртая группа имеет более широкие интервальные границы, поскольку характеризует муниципалитеты, где жилищно-коммунальное хозяйство находится в критическом состоянии, глубоком и системном кризисе. Причём чем хуже ситуация в данной сфере, тем ближе к нулю значения интегрального показателя. Вместе с тем следует отметить, что в реальности нулевое значение в принципе недостижимо (*рис. 1*).

Предложенный инструментарий апробируем на материалах муниципальных образований Вологодской области. Результаты расчётов позволяют выявить 3 типа территорий по состоянию ЖКХ. При этом в 2012 году ни одно муниципальное образование не вошло в *I группу*, характеризующуюся хорошим состоянием данной сферы (*табл. 3*).

² С учётом того, что муниципалитет имеет эталонное значение по каждому показателю из всех четырёх блоков, максимальное значение интегрального индекса потенциально может быть равно 1.

Общая характеристика жилищно-коммунального хозяйства в различных типах муниципальных образований региона представлена в *таблице 4*.

На территориях, относящихся ко *II группе*, ЖКХ находится в удовлетворительном состоянии. Доля ветхого и аварийного жилья (в среднем по группе она составила 2,3% общей площади жилищного фонда) ниже среднеобластного значения (6,0%). Кроме того, уровень его благоустройства достаточно высокий. В среднем по группе всеми видами коммунальных услуг (холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением, газом или напольными электроплитами) обеспечено почти 92% жилья.

В течение последних лет в жилищной сфере активно осуществляются рыночные преобразования. Так, в 2012 году уже около 90% многоквартирных домов обслуживалось управляющими компаниями частной формы собственности и товариществами собственников жилья (ТСЖ)³. При этом доля муниципальных организаций сокращается.

³ См. Сведения о структурных преобразованиях и организационных мероприятиях в сфере жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области – форма №22-ЖКХ (реформа) за 2012 год.

Таблица 3. Типологизация муниципальных образований Вологодской области по состоянию сферы ЖКХ в 2012 году

Группа	Состояние ЖКХ	Территории
II	Удовлетворительное: $0,600 < I \leq 0,799$	г. Вологда (0,781), г. Череповец (0,758), Кадуйский (0,664), Шекснинский (0,623)
III	Неудовлетворительное: $0,400 < I \leq 0,599$	Череповецкий (0,570), Сокольский (0,556), Чагодощенский (0,542), Верховажский (0,540), Тарногский (0,536), Вологодский (0,535), Усть-Кубинский (0,506), Нюксенский (0,491), Бабушкинский (0,490), Великоустюгский (0,470), Устюженский (0,470), Вожегодский (0,469), Междуреченский (0,468), Грязовецкий (0,445), Кирилловский (0,437), Тотемский (0,418), Никольский (0,418), Белозерский (0,416), Сямженский (0,409)
IV	Критическое: $0,000 < I \leq 0,399$	Вытегорский (0,391), Вашкинский (0,385), Харовский (0,383), Бабаевский (0,367), Кичм.-Городецкий (0,367)

Таблица 4. Характеристика состояния ЖКХ в различных типах муниципальных образований Вологодской области

Показатель	Среднее значение по группе*			В среднем по области
	II	III	IV	
1. Удельный вес ветхого и аварийного жилья, в % от общей площади жилищного фонда муниципалитета	2,3	9,2	11,9	6,0
2. Жилищный фонд, оборудованный всеми видами благоустройства (водоснабжением, канализацией, отоплением, газом или электроплитами), %	91,7	25,6	16,7	57,6
3. Многоквартирные дома, находящиеся под управлением частных управляющих организаций, товариществ собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), в % от их общего количества	89,2	47,3	48,6	54,8
4. Доля коммунальных сетей, не нуждающихся в замене, в % от их общей протяжённости:				
– водоснабжения;	72,4	64,7	73,4	67,9
– теплоснабжения.	45,2	74,7	70,7	59,2
5. Потери ресурсов в сетях, %:				
– водоснабжения;	19,7	29,2	22,1	21,7
– теплоснабжения.	6,2	11,2	12,8	8,5
6. Объём коммунальных ресурсов, отпускаемых на основе приборов учёта, в % от общего объёма их потребления:				
– тепловой энергии;	67,8	23,9	25,9	55,4
– горячей воды;	80,5	41,6	25,6	75,9
– холодной воды.	95,4	52,9	23,2	87,5
7. Доля освещённых улиц, проездов, набережных в их общей протяженности, %	86,0	65,4	69,4	76,4
8. Доля свалок (полигонов) твёрдых бытовых отходов (ТБО), на которых организован учёт утилизируемых отходов, в % от общего количества свалок ТБО	87,5	27,2	8,9	54,3
9. Отношение дебиторской задолженности предприятий к стоимости оказанных жилищно-коммунальных услуг, %	50,6	49,6	38,2	49,9
* Средние значения рассчитывались по формуле средней арифметической взвешенной.				

Коммунальные предприятия имеют большие производственные мощности, однако их деятельность характеризуется существенными потерями ресурсов (воды – 19,7% от общего объёма, поданного в сети), обусловленными высоким уровнем физического и морального износа основных фондов в ЖКХ. В частности, в

2012 году в среднем по группе почти 55% тепловых сетей и 28% сетей водоснабжения отслужили свои нормативные сроки и нуждались в замене [3, с. 7; 33].

В свою очередь, финансовое состояние организаций ЖКХ является неустойчивым (в 2012 году их дебиторская задолженность превышала 50% от стоимости оказанных

услуг), что ограничивает возможности для самостоятельного решения вышеперечисленных проблем и привлечения заёмного капитала.

Значительная часть муниципальных образований Вологодской области (19 из 28 муниципалитетов), жилищно-коммунальное хозяйство которых продолжает оставаться в глубоком и системном кризисе, входит в *III группу*. К их основным проблемам можно отнести:

- высокий уровень износа жилищного фонда (в 2012 году более 9% его площади являлось ветхим и аварийным, что выше среднеобластного уровня);
- низкий уровень благоустройства (всеми видами коммунальных услуг обеспечено только $\frac{1}{4}$ жилья);
- высокий уровень износа инженерной инфраструктуры (более 35% сетей водоснабжения и 25% тепловых сетей нуждаются в замене);
- значительные непроизводительные потери коммунальных ресурсов в сетях (воды – 29,2%, тепла – 11,2%), обусловленные физической изношенностью основных фондов, технологической отсталостью большинства предприятий ЖКХ;
- неэффективная система учёта потребления (на основании приборов учёта отпущено лишь 24% от общего объёма тепловой энергии, горячей воды – 42%, холодной воды – 53%);
- слабый уровень развития сектора благоустройства (в 2012 году лишь около 65% общей протяжённости улиц, парков, набережных было обеспечено услугами уличного освещения, на 27% свалок ТБО осуществлялся учёт утилизируемых отходов);
- неустойчивое финансовое состояние организаций ЖКХ (убыточность производственной деятельности, высокий уровень кредиторской и дебиторской задолженности);

- низкие темпы внедрения рыночных механизмов хозяйствования [8].

При этом бюджетное финансирование отрасли (за исключением Сокольского района – г. Сокол) находится на невысоком уровне. Основным источником финансовых ресурсов являются платежи населения за жилищно-коммунальные услуги.

Состояние жилищно-коммунального хозяйства *IV группы* муниципальных образований Вологодской области можно признать критическим. Жилищный фонд находится в крайне неудовлетворительном техническом состоянии, доля ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда составляет 12%, что в 2 раза выше среднеобластного значения. При этом уровень его благоустройства остаётся очень низким (основными видами коммунальных услуг обеспечено только 17% жилья). В связи с этим все более широкое развитие получают индивидуальные системы коммунального жизнеобеспечения населения (объекты водоснабжения и теплоснабжения).

Коммунальные предприятия данных муниципалитетов являются малыми и имеют небольшие производственные мощности. Кроме того, их деятельность характеризуется большими непроизводительными потерями ресурсов, в разы превышающими нормативные значения (тепла – 12,8%, воды – 22,1%), что связано не только с технологической отсталостью организаций ЖКХ, но и крайне низкой обеспеченностью жилищного фонда приборами учёта (с использованием счётчиков отпущено 26% тепловой энергии, холодной воды – 23%). Предоставление большинства жилищно-коммунальных услуг убыточно, что служит одной из главных причин неустойчивого финансового состояния коммунальных предприятий и невозможности полноценной реализации ими производственных и инвестиционных программ.

Сектор муниципального коммунального хозяйства в этих районах развит весьма слабо. Так, лишь на 9% свалок ТБО осуществляется учёт утилизируемых отходов, 69% улиц обеспечено услугами уличного освещения.

В связи с выявленными различиями в состоянии жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях Вологодской области приоритетной целью государственной политики должно стать создание условий для стабильного и устойчивого функционирования данной сферы на всей территории региона. При этом политика должна носить дифференцированный с точки зрения территориальной специфики характер, ориентироваться на концентрацию и эффективное использование ограниченных финансовых ресурсов.

Так, высокий уровень износа инженерных сетей (систем тепло- и водоснабжения) в муниципальных образованиях *II группы* требует реализации широкомасштабных инвестиционных программ в коммунальном хозяйстве, направленных прежде всего на технологическое обновление отрасли. При этом их финансирование целесообразно осуществлять не только за счёт тарифных источников, но и с привлечением частных инвестиций.

Таким образом, основными приоритетами государственной политики в ЖКХ данных муниципальных образований являются:

- аудит деятельности коммунальных предприятий (определение реальной себестоимости оказания услуг в целях перехода на экономически обоснованные тарифы и доходные принципы тарифообразования (метод RAB), что создаст объективные стимулы к снижению непроизводительных издержек и повышению инвестиционной привлекательности ЖКХ);

- разработка долгосрочных производственных и инвестиционных программ,

утверждение тарифов (на срок свыше 5 лет) в соответствии с объективными финансовыми потребностями для их реализации;

- реструктуризация задолженности коммунальных предприятий;

- разработка инструментов государственного обеспечения заёмного финансирования (гарантии, субсидирование процентной ставки и др.), при этом ограниченные бюджетные средства должны быть ориентированы на обеспечение доступа организаций коммунального комплекса к ресурсам государственных институтов развития (в частности, Фонда содействия реформированию ЖКХ) и кредитным источникам;

- проведение мероприятий, направленных на рост обеспеченности жилищного фонда приборами учёта потребляемых ресурсов, что позволит повысить эффективность их использования. Местным органам власти наряду с проведением разъяснительной работы среди населения целесообразно разработать систему мер поддержки потребителей, включающую инструменты льготного кредитования и рассрочки платежей при установке приборов учёта.

В свою очередь, ОАО «Корпорация развития Вологодской области» могла бы занимать более активную позицию в привлечении внебюджетного финансирования в ЖКХ и оказывать консалтинговое, организационное и прочее сопровождение проектов государственно-частного партнёрства на всех стадиях их жизненного цикла.

Состояние глубокого и системного кризиса жилищно-коммунального хозяйства в муниципалитетах *III и IV групп* требует разработки мер комплексной поддержки этой сферы их экономики. Очевидно, что такие территории не являются привлекательным сегментом для частного бизнеса, а огромный масштаб накопившихся проблем, ограниченность бюджетных ресурсов не позволяют местным органам власти само-

стоятельно решить поставленные задачи. Поэтому государственная политика должна быть направлена на максимальное организационное, финансовое участие в развитии данной сферы муниципальной экономики в тесном сотрудничестве с бизнес-структурами и населением.

Основные усилия органов власти при этом должны быть сконцентрированы на ликвидации ветхого и аварийного жилья. Наряду с новой системой капитального ремонта (НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области») одним из путей её решения является участие в региональных адресных программах, предполагающих софинансирование за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Вместе с тем для получения финансовой поддержки данного института развития местным органам власти необходимо активизировать работу в части осуществления рыночных преобразований в жилищной сфере, проведения кадастрового учёта земельных участков, находящихся под многоквартирными домами, регистрации прав на объекты коммунальной инфраструктуры.

Кроме того, следует более активно использовать рыночные схемы финансирования. Как свидетельствует опыт регионов России, существует возможность использования платежей населения за жилищные услуги в качестве обеспечения для привлечения заёмного финансирования при проведении капитального ремонта многоквартирных домов.

В данных муниципальных образованиях остро встаёт проблема модернизации коммунальной сферы. При этом реализация масштабных инвестиционных программ должна предполагать оптимальное сочетание инструментов бюджетного (за счёт средств местного и регионального бюджетов, Фонда содействия реформированию ЖКХ), банковского финансирования, распределения финансового бремени между

текущими и новыми потребителями коммунальных услуг.

В целях недопущения распыления имеющихся денежных средств необходимо создавать условия для эффективного инвестирования в коммунальную инфраструктуру, ключевым из которых является наличие программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (ПКР СКИ). Для муниципального образования ПКР СКИ – инструмент управления и оптимизации развития коммунальной инфраструктуры, позволяющий выявить «проблемные точки» в развитии ЖКХ и сконцентрировать ограниченные финансовые ресурсы на их решении. Наличие данной программы позволит частному инвестору определить ориентиры в развитии своего бизнеса, наиболее перспективные с точки зрения окупаемости проекты.

Вместе с тем такие программы утверждены далеко не во всех муниципальных образованиях региона (по состоянию на 01.01.2013 года – в 204 муниципалитетах, что составляет 67,5% от их общего числа), и они, зачастую, не носят стратегического и комплексного характера [6]. Основная проблема при этом заключается в том, что их разработка осуществляется муниципальными властями, которые, как правило, не имеют необходимых на то кадровых и финансовых ресурсов. На наш взгляд, выходом из данной ситуации является предоставление целевого софинансирования за счёт средств регионального бюджета на разработку таких программ или включение понесенных затрат в стоимость пакета правоустанавливающих документов, выставляемых на конкурс для частного инвестора.

Кризисная ситуация в ЖКХ этих муниципалитетов усугубляется тем, что в сельской местности многие населенные пункты являются «вымирающими». Очевидно, что строительство новых объектов коммунального назначения в данной ситуации нецелесообразно и крайне невыгодно

ни с коммерческой, ни экономической точки зрения. Исходя из этого можно подчеркнуть, что государственная политика должна быть ориентирована как на модернизацию действующих, так и на стимулирование установки индивидуальных систем коммунального жизнеобеспечения (например, тепловых пунктов как альтернативы муниципальным котельным) [2].

Реализация комплекса данных мероприятий позволит более эффективно использовать ограниченные финансовые ресурсы, оптимизировать территориально-производственную структуру жилищно-коммунального хозяйства и в целом повысить эффективность функционирования ЖКХ в различных типах муниципальных образований региона.

Литература

1. Жилищный фонд Вологодской области [Текст]: информ. записка. – Вологда, 2013. – 35 с.
2. Кожевников, С.А. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства сельских территорий [Электронный ресурс] / С.А. Кожевников // Вопросы территориального развития. – 2013. – №8(8). – Режим доступа: <http://vtr.isert-ran.ru/file.php?module=Articles&action=view&file=article&aid=3165>.
3. Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2012 году [Текст]: стат. бюллетень. – Вологда: Вологдастат, 2013. – 53 с.
4. О мерах по повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг [Текст]: доклад / Государственный совет Российской Федерации. – СПб., 2013. – 97 с.
5. Официальный сайт Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ). – Режим доступа: <http://wciom.ru/index.php?id=459&uid=113767>
6. Официальный сайт Департамента строительства и ЖКХ Вологодской области. – Режим доступа: <http://www.depreregion.ru/>
7. Примин, О. Пути снижения потерь воды [Электронный ресурс] / О. Примин // Коммунальный комплекс России. – 2013. – №4(106). – Режим доступа: <http://www.gkhprofi.ru/news.php?id=748>
8. Сводный доклад Вологодской области о результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов по итогам 2012 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vologda-oblast.ru/dokumenty/all/4252/>
9. Скрипник, О.Б. Реформирование регионального жилищно-коммунального комплекса: методология и практика [Текст] / О.Б. Скрипник. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 288 с.
10. Соргутов, И.В. Методический подход к оценке уровня безопасности системы территориального жизнеобеспечения [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / И.В. Соргутов. – Екатеринбург, 2013. – 25 с.
11. 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.
12. Ускова, Т.В. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: региональный аспект / Т.В. Ускова, О.Н. Гордина, А.С. Барабанов // Проблемы развития территории. – 2010. – №5. – С. 14-19.
13. Чернышов, А.Н. Управление жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе программно-целевого подхода [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А.Н. Чернышов. – Челябинск, 2011. – 26 с.
14. Marin, P Public-private partnerships for urban water utilities: a review of experiences in developing countries [Electronic resource] / P. Marin. – Washington DC: The World Bank, 2009. – 206 p. – Available at: <http://http://elibrary.worldbank.org/doi/pdf/10.1596/978-0-8213-7956-1>