

Е.В. Аленичева, И.В. Гиясова, М.А. Борунова

ОПЫТ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ НА ТАМБОВЩИНЕ

В жилищно-коммунальном комплексе Тамбовщины на сегодняшний день трудятся более 14 тысяч человек. По итогам работы за три квартала 2007 г. в области заменено около 300 км различных коммунальных сетей, построено около 400 км газопроводов. В стадии активной реализации находится совместный проект по системам теплоснабжения, который реализуется администрацией города и Международным банком реконструкции и развития. Первый этап проекта уже завершен. Заново переоборудованы и отвечают всем техническим требованиям мирового уровня котельные и теплосети в районе школы № 11 – ул. Бастионная, ул. Полынковская, котельная на Третьем почтовом проезде, бывшая котельная обувной фабрики. Второй этап реализуется в настоящее время. Он включает в себя реконструкцию систем теплоснабжения большой группы жилых домов по улицам Сенько и Гастелло. Следующий, третий этап – реконструкция котельных и теплосетей в районе хладокомбината.

Но главным результатом усиленной работы в течение нескольких последних лет в коммунальной сфере стали структурные изменения, коснувшиеся отрасли. Переход на рыночные отношения дал толчок для выхода из кризиса. Значительная доля жилого фонда эксплуатируется частниками – АО, ТСЖ и т.д. Еще один важный момент – в ЖКХ пришли крупные инвесторы, эта сфера становится выгодной и представляет для них интерес.

В г. Тамбове имеется позитивный опыт по внедрению и сертификации по международному стандарту ISO 9000 системы менеджмента качества (СМК) в сфере предоставления населению услуг по техническому обслуживанию, капитальному ремонту и содержанию жилищного фонда (на примере организации «Жилищно-эксплуатационный комплекс 1» (ЖЭК 1)). «ЖЭК 1» в числе первых тамбовских компаний и предприятий выбрал внедрение СМК приоритетной задачей развития.

Организация «Жилищно-эксплуатационный комплекс 1» с 2002 г. является подрядной организацией, имеющей функции управления многоквартирными домами, Ленинского района города Тамбова. Основные направления деятельности: техническое обслуживание, ремонт и содержание жилищного фонда; капитальный ремонт и строительство жилых домов; установка приборов коммерческого учета ЖКУ. Площадь обслуживаемого жилищного фонда составляет более 450 000 м². В ведомство «ЖЭК 1» входят оборудованные производственные участки, участок текущего ремонта и благоустройства, аварийно-диспетчерская служба.

Интеграция СМК в общую систему управления «ЖЭК 1» существенно повысила уровень качества коммунального обслуживания объектов компании. Как отмечает руководитель «ЖЭК 1» К. Савин, до сертификации, в период внедрения СМК, в компании был проведен анализ производственного потенциала, позволивший снизить аварийность и стоимость услуг, улучшить качество работы персонала и практически свести к нулю жалобы от населения.

Консультационные услуги по разработке и внедрению СМК организации оказали специалисты московского Центра сертификации и лицензирования «Центрстройэкспертиза». Проверка соответствия СМК международным стандартам серии ISO 9000, по итогам которой «ЖЭК 1» получил сертификат ISO 9000, была проведена аудиторами Центра Независимых Экспертных Оценок.

Для предприятий, работающих в сфере ЖКХ, вопрос внедрения СМК и сертификации ее по международным стандартам качества сегодня является особенно актуальным. С 2007 г. в России начато создание национальной системы сертификации жилищного хозяйства, которая должна заменить систему лицензирования. (Известно, что обязательное лицензирование жилищно-коммунальных услуг населению было отменено еще в 2001 г.). Немаловажно еще и то, что наличие у предприятия сертификата ISO 9000 считается конкурентным преимуществом при участии в конкурсах по оказанию населению жилищно-коммунальных услуг.

Однако в сфере ЖКХ существуют и определенные проблемы. Лишь 17 муниципальных образований Тамбовской области могут рассчитывать на средства из федерального бюджета на капремонт жилья. Остальные – а их большинство – не в состоянии выполнить необходимые условия для финансирования.

Для получения федеральных средств регионам необходимо выполнить ряд жестких условий. Не менее 5 % предполагаемых затрат на капитальный ремонт обязаны будут внести собственники жилья. Чтобы привлечь к участию в программе малообеспеченных граждан, власти Тамбова намерены дотировать пятипроцентные затраты из бюджета по адресной программе. Как сообщил директор департамента территориального развития Минэкономразвития России Рэмир Мукумов, побывавший в 2007 г. с визитом в Тамбове, все субсидии должны переводиться в живые деньги. Он провел семинар-совещание для глав администраций городов и районов области и для руководителей жилищных управляющих компаний. По утверждению директора департамента, Тамбовская область относится к немногим регионам страны, с которыми в части реализации закона № 185 можно работать. Из 240 млрд. р., которые продекларировал Фонд, Тамбовская область может рассчитывать на два с лишним миллиарда, не менее четверти от этой суммы будет выделено региональным бюджетом.

В связи с трудностями в создании ТСЖ в Тамбовской области губернатор Олег Бетин в декабре 2007 г. подписал постановление об утверждении плана мероприятий по поддержке и развитию товариществ собственников жилья на 2008 – 2011 гг. Планом предусмотрено создание условий для выбора способа управления многоквартирными домами и эффективной работы ТСЖ, правового обеспечения их деятельности. Значительное внимание уделяется организационной помощи инициативным группам граждан, которые объединились в ТСЖ.

На конец января 2008 г. в Тамбовской области лишь шесть городов, включая Тамбов, и 11 поселковых и сельских Советов могут с большими или меньшими шансами рассчитывать на включение в бюджетную заявку на текущий год. Почти нет шансов у г. Мичуринска. Наукограду, для того чтобы попасть в программу, необходимо создать не менее 70 товариществ собственников жилья, а на сегодняшний день их создано всего пять.

Главная проблема, вставшая перед главами муниципальных образований, – создание ТСЖ при весьма условном понятии «многоквартирный дом». Считается, что если в доме хотя бы два собственника, то он уже является многоквартирным. Но противоречие в таком толковании закона не только смысловое. Ведь одно дело «город химиков» Уварово, который застраивался в основном многоэтажками, и другое – старинный Кирсанов, где преобладают традиционные для купеческого города одноэтажные дома. Объединить так называемый частный сектор в товарищество весьма проблематично.

На настоящий момент регионам необходимо зарезервировать себе место в государственной программе реформирования ЖКХ, а затем заняться выполнением всех условий для участия в ней до 1 января 2011 г. Затраты на капитальный ремонт квадратного метра жилья рассчитываются регионами, которым придется учитывать требования подрядчиков. Весь объем федеральных средств поступит на счета подрядных организаций, с которыми будут заключены договора, практически авансом, и чрезвычайно важно наладить контроль за их использованием. В этой связи федеральные власти и ограждают программу капитального ремонта жилья достаточно жесткими условиями.

Кафедра «Городское строительство и автомобильные дороги»