

Жилье для человека – одно из главных приоритетов его существования, и роль государства в создании условий, обеспечивающих населению качественное жилище, возрастает в процессе развития общества. Жилищно-коммунальные услуги являются неотъемлемым атрибутом жилищной недвижимости, которая сдается внаем, аренду или продается, и чем качественнее и надежнее инженерное благоустройство жилищной недвижимости, тем выше ее цена.

Статистическое наблюдение в отрасли жилищно-коммунального хозяйства осуществляется по формам с квартальной, полугодовой и годовой периодичности, представленным на **слайде 1**.

Особо важное значение в статистике отрасли ЖКХ имеет форма 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы". Данная форма разработана в целях информационного обеспечения мониторинга хода реформы в жилищно-коммунальной сфере.

Вопрос о необходимости реформирования жилищно-коммунального хозяйства возник еще в конце 80-х годов. Начиная с 1991 г. имели место отдельные попытки преобразований в этой сфере экономики: изменение формы собственности на жилье (приватизация), попытки приватизации ЖКХ, введение договорных отношений и др.

Концепция реформы ЖКХ, принятая Постановлением Правительства Российской Федерации в 1997 г., положила начало нового этапа реформирования данной отрасли. В основу жилищной реформы легли меры, направленные на снижение издержек при производстве жилищно-коммунальных услуг за счет демополизации отрасли и создания в ней конкуренции, внедрения ресурсосберегающих технологий, разделения функций заказчика и подрядчика, организация договорных взаимоотношений, поэтапный переход от бюджетного дотирования к полной оплате жилищно-коммунальных услуг потребителями.

В Республике Татарстан Программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства была утверждена одноименным постановлением Кабинета министров РТ от 20.04.98г. N 188.

Законом Республики Татарстан от 11 декабря 2004 года N 65-ЗРТ принята Программа реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004 - 2010 годы

Программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан предусматривает комплекс мероприятий, обеспечивающих улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания, ликвидацию дотационности отрасли и вывод ее в режим устойчивого достаточного финансирования, адресную социальную защиту населения в оплате жилищно-коммунальных услуг, повышение надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения с вовлечением последнего в управление жилищным фондом, а также создание условий для привлечения инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс.

Основными целями Программы являются: обеспечение стандартов качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения с одновременным снижением нерациональных затрат, создание системы адресной социальной защиты населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Для достижения этих целей необходимо решить следующие задачи:

- повысить качество жилищно-коммунальных услуг;
- совершенствовать механизмы финансирования отрасли;
- обеспечить адресную социальную защиту населения при оплате жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечить государственную поддержку процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса;
- создать конкурентную среду с организацией государственного контроля над локальными монополиями.

Основными задачами программы являются:

- финансовое оздоровление жилищно-коммунальных предприятий путем реструктуризации их задолженности и доведения тарифов до экономически обоснованного уровня, ликвидация перекрестного субсидирования тарифов;
- введение эффективной системы управления жилищным фондом, создание благоприятных условий и государственных гарантий по образованию объединений собственников жилья с целью передачи им в эксплуатацию жилищного фонда;

- изменение технической и технологической основ отрасли как технической базы реформирования, обеспечение государственной поддержки процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса, как путем предоставления бюджетных средств, так и путем формирования финансовых инструментов предоставления государственных гарантий по привлекаемым инвестициям;
- формирование инвестиционной привлекательности коммунальной инфраструктуры путем приватизации государственных предприятий, создания эффективных и прозрачных процедур тарифного регулирования естественных локальных монополистов, экономически заинтересовывающих их в сокращении затрат;
- адресная социальная помощь малообеспеченным категориям населения при переходе к экономически обоснованным тарифам.

Форма 22-ЖКХ (сводная) является наиболее полноохватной как по количеству обследуемых объектов (так как объединяет сведения по полному кругу предприятий и организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги), так и по числу отражаемых в форме показателей **Слайд 2**.

В форме находят отражение и данные по объемам отпуска всех видов коммунальных услуг, в том числе по отдельным категориям абонентов, данные по величине обслуживаемой площади и степени оборудованности жилого фонда всеми видами благоустройства, а также числу проживающих на обслуживаемых площадях и численности получателей каждого вида коммунальных услуг.

Помимо данных натуральных показателей в форме отражаются и основные результаты финансово-хозяйственной деятельности предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги: сведения по общей сумме полученных ими доходов и расходов с разбивкой по отдельным статьям поступлений и затрат, а также по сумме задолженности населения по оплате жилищно-коммунальных услуг; по фактическим объемам финансирования из бюджетов всех уровней, в т.ч. на компенсацию разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, действующими для населения, замену изношенных сетей и модернизацию объектов ЖК сферы; данные по кредиторской и дебиторской задолженности обследуемых

предприятий. В форме также приводятся данные по численности работников, занятых на производственных участках, связанных с предоставлением ЖКУ, и стоимости основных производственных фондов, задействованных при их предоставлении, суммам начисленных населению платежей по каждому виду жилищно-коммунальных услуг, размерам их фактического погашения, стоимости предоставленных населению услуг, рассчитанных по экономически обоснованным тарифам. Экономически обоснованный тариф – это размер платы за жилищно-коммунальные услуги, обеспечивающий минимально необходимый уровень возмещения затрат на расширенное воспроизводство с учетом принятой собственником объектов жилищно-коммунального хозяйства программы их развития при соблюдении параметров качества **Слайд 4**

Отношением суммы начисленных населению платежей за жилищно-коммунальные услуги по установленным тарифам к сумме стоимости предоставленных населению услуг, рассчитанных по экономически обоснованным тарифам рассчитывается показатель уровня возмещения населением затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг по действующим тарифам. Уровень возмещения населением затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг в соответствии с проводимой реформой в этой сфере деятельности должен быть в размере 100% . На **Слайд 5** представлен показатель уровня возмещения населением затрат по предоставлению жилищно-коммунальных услуг начиная с 2005 года.

Установление предельных индексов изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса на федеральном уровне с 2006 года, ограничивающий рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги, привел к снижению уровня возмещения затрат, что видно из графика при сопоставлении с индексом цен на жилищно-коммунальные услуги.

В республике по итогам 2009 года этот показатель составляет 77,3%.

Показатель фактический уровень платежей населения за жилищно-коммунальные услуги рассчитывается отношением фактической оплаты жилищно-коммунальных услуг населением к начисленным платежам. Как видно из **Слайда 6** задолженность населения перед жилищно-коммунальными предприятиями в 2009 г. больше, чем за аналогичный период прошлого года. Этот показатель

является одним из индикаторов для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов.

Форма 1- жилфонд «Сведения о жилищном фонде» в полной мере характеризуют состояние жилищного фонда республики и представляется в органы статистики организациями, осуществляющими деятельность по технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности (организации технического учета и технической инвентаризации) - это БТИ и ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по РТ. На слайде 7 представлены основные понятия, характеризующие жилищный фонд.

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов, детские дома и другие), квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания (ст. 19 п. 1 Жилищного кодекса РФ).

В форме 1-жилфонд не учитываются дачи, летние садовые домики, охотничьи домики, спортивные и туристические базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, казармы, кельи, железнодорожные вагончики и другие строения, а также помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания.

На 1 января 2010 г. жилищный фонд Республики Татарстан насчитывал 83,7 млн. кв. метров в том числе в городских поселениях 60,9 млн.кв.метров (72,8% общей площади), в сельской местности 22,8 млн.кв.метров (27,2% общей площади). **Слайд 8**

Процессы приватизации жилья, продажи новых квартир, роста индивидуального жилищного строительства в последние годы существенно изменили структуру жилищного фонда. Значительно увеличился удельный вес жилья, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц. Если к началу 90-х годов частной собственности находилась лишь третья часть жилищного фонда, то на начало 2010 г. она составила 88% **Слайд 9**.

Слайд 10 Обеспеченность общей площадью жилья на конец 2009г. по республике в среднем на одного жителя составила 22,2

кв.метров, в городской местности 21,5 кв. метров, в сельской – 24,2 кв. метров. Самая низкая обеспеченность жильем в республике в Набережных Челнах - 19,3 кв.метров на человека, самая высокая в Верхнеуслонском - 34,5 кв. метров.

Слайд 11 По регионам Приволжского федерального округа Республика Татарстан по обеспеченности жильем на 7 месте.

Комфортабельность и благоустройство жилья являются одним из главных составляющих жилищных условий населения. Уровень инженерного обеспечения по всем видам (кроме газа) в сельской местности ниже, чем в городской **Слайд 12.**

Слайд 13 В городской местности половина общей площади жилищного фонда располагается в каменных, кирпичных домах (50,6%), площадь панельных домов составляет 36,3%, в сельской местности более половины площади жилищ приходится на деревянные дома (51,6%), каменные и кирпичные - 34,5%.

Распределение жилищного фонда республики по годам постройки представлено на **Слайде 14.** В городской местности 24% площади жилых домов построена до 1970 г., в сельской местности этот показатель составляет 34,2%. В сельской местности 43% площади жилья имеет износ свыше 30%, в городской местности – 22,6%.

Распределение жилищного фонда республики по проценту износа представлено на **Слайде 15.** В республике 1071 тыс. кв. метров жилого фонда (1,3% от всей площади) имеет износ свыше 65%, из которого на долю Казани приходится 39.7%.

Наибольший удельный вес жилья, имеющего износ свыше 65%, в жилищном фонде следующих муниципальных районов: Верхнеуслонском (4,4%), Алькеевском (4,8%), Тетюшском (4,9%), Сабинском (8,8%).

Наличие площади ветхого и аварийного жилья представлено на **Слайде 16.** Площадь аварийного жилья в республике составила 329.5 тыс.кв. метров (или 0,4% от площади всего жилищного фонда), из них 319 тыс.кв. метров (96,8%) приходится на многоквартирные дома. Выше среднереспубликанского показателя доля аварийного жилья в жилищном фонде следующих муниципальных районов: Зеленодольском (1,4% от всего жилищного фонда района), Чистопольском (1,5%), Спасском (2,3%), Агрызском (2,4%).

Более подробную информацию о состоянии жилищно-коммунальной отрасли можно получить из сборников "жилищное хозяйство Республики Татарстан", "коммунальное хозяйство

Республики Татарстан". экспресс - информации "О реформе жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан"