

# Современное состояние ЖКХ: недостаток финансирования или отсутствие эффективного контроля?

**А.Р. ВАЛЕЕВ**, кандидат экономических наук, аудитор Счетной палаты Республики Татарстан, член Научно-методического совета Ассоциации контрольно-счетных органов России, Казань. E-mail: Azat.Valeev@tatar.ru



В статье рассматривается современное состояние жилищно-коммунального комплекса: качество жилищно-коммунальных услуг, финансовое состояние организаций, внедрение энергосберегающих технологий, эффективность деятельности управляющих компаний, система контроля. Обозначены основные проблемы в сфере ЖКХ и пути их решения.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальный комплекс, жилищно-коммунальные услуги, управляющие компании, энергосбережение, контроль

## Жилищные условия

В последние годы в Российской Федерации проводится модернизация жилищно-коммунального комплекса, реализуются масштабные программы по переселению граждан из аварийного жилья, проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Меняется облик населенных пунктов.

Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов за 2008–2011 гг. составили 453,3 млрд руб.<sup>1</sup> Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в 2008–2012 гг. выделено 321,8 млрд руб.<sup>2</sup> Вместе с тем высокий уровень износа домов по-прежнему остается одной из основных проблем: в 2011 г. удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда по Российской Федерации составлял 3,01%, при этом в Магаданской области – 11,17%, Республике Саха (Якутия) – 13,63%, Республике Дагестан – 18,62%, Республике Тыва – 18,88%, Республике Ингушетия – 20,28%<sup>3</sup>.

Существенная дифференциация наблюдается по уровню комфортности проживания. По данным комплексного исследования условий жизни населения, 34,8% домохозяйств проживают в многоквартирных домах (включая общежития), не оборудованных детскими площадками<sup>4</sup>. Состояние подъездов и лестничных клеток оценили как удовлетворительное 86,9% опрошенных, как антисанитарное – 11,8%<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>2</sup> URL: <http://www.fondgkh.ru/result/result/index.html> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>3</sup> URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>4</sup> Комплексное исследование условий жизни населения. Таблица 6 (лист 1). URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/KOUZ/survey0/index.html](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ/survey0/index.html) (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>5</sup> Сайт Федеральной службы государственной статистики. Комплексное исследование условий жизни населения. Таблица 5 (лист 1). URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/KOUZ/survey0/index.html](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ/survey0/index.html) (дата обращения: 13.03.2013).

Удельный вес площади жилищного фонда, оборудованной газом, варьировал по регионам России от 8,88% (Кемеровская область) до 99,47% (Республика Ингушетия). Водопроводом были оборудованы в 2011 г. от 36,81% площади жилых домов (Республика Тыва) до 99,9% (Москва); по Российской Федерации централизованный водопровод имели 97% поселков городского типа и лишь 32% сельских населенных пунктов<sup>6</sup>.

По результатам комплексного исследования условий жизни населения, перебои в водоснабжении случаются в 40,2% домохозяйств, жилище которых обеспечено центральным горячим водоснабжением, перебоев практически нет – в 52,8%. Горячего водоснабжения лишены 8,7% домохозяйств, проживающих в многоквартирных домах (включая общежития). Из всех домохозяйств качество воды, поступающей из наиболее доступного источника водообеспечения, оценили как хорошее – 23,2%, удовлетворительное – 51,9%, плохое – 24,4%<sup>7</sup>.

По данным Федерального информационного фонда данных социально-гигиенического мониторинга, в 2010 г. питьевую воду централизованных систем водоснабжения, не отвечающую гигиеническим нормативам по содержанию химических веществ, употребляли более 10 млн человек, по содержанию условно патогенных и патогенных бактерий – более 13 млн человек<sup>8</sup>; на территориях 54 субъектов Российской Федерации питьевая вода не соответствовала гигиеническим нормативам по жесткости.

Удельный вес площади жилищного фонда, оборудованной водоотведением (канализацией), варьировал по регионам от 31,88% (Республика Алтай) до 99,8% (Москва), по Российской Федерации канализацию имели 81% поселков городского типа и лишь 5% сельских населенных пунктов<sup>9</sup>.

По данным Роспотребнадзора, практически все очистные сооружения требуют реконструкции и устройства установок

---

<sup>6</sup> URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>7</sup> Сайт Федеральной службы государственной статистики. Комплексное исследование условий жизни населения. Таблица 7, 8. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/KOUZ/survey0/index.html](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ/survey0/index.html) (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>8</sup> URL: [http://www.fcgsen.ru/sgm/sgm\\_2012.html](http://www.fcgsen.ru/sgm/sgm_2012.html) (дата обращения: 14.03.2013).

<sup>9</sup> URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

глубокой очистки сточных вод. Основные причины сброса в водоемы недостаточно очищенных стоков – использование малоэффективных, не отвечающих современным требованиям канализационных и очистных сооружений, недостаточный производственный контроль, неудовлетворительная эксплуатация сооружений. Во многих городах это создает угрозу для здоровья населения<sup>10</sup>.

Не везде должным образом решен вопрос санитарной очистки территорий населенных пунктов: имеются несанкционированные свалки, отсутствуют системы коллективного сбора, вывоза и переработки отходов, недостаточно количество контейнеров и специализированного транспорта, неэффективен контроль управляющих компаний за деятельностью обслуживающих организаций, нарушаются санитарные требования, в частном секторе отсутствуют специально оборудованные места для контейнеров.

Изношенность основных производственных фондов жилищно-коммунального комплекса в сочетании с увеличивающейся нагрузкой на сети является основной причиной частых аварий (табл. 1). Несмотря на определенное снижение показателей аварийности, из-за изношенности инженерных коммуникаций, оборудования, ветхости и аварийности жилых домов сохраняются риски техногенных катастроф в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Таблица 1. Динамика аварийности в жилищно-коммунальных сетях по Российской Федерации за 2007–2011 гг.**

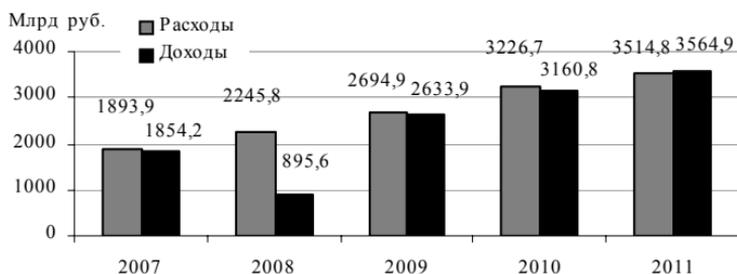
Число аварий	2007	2008	2009	2010	2011
На водопроводных сетях	196897	185891	164542	169998	154621
На канализационных сетях	36999	39339	35820	36334	33413
На источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях	20107	17045	12943	14584	10660

Источник табл. 1–2: URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>10</sup> URL: [http://rosportrebnadzor.ru/c/document\\_library/get\\_file?uuid=ca631600-bef7-4275-97d8-8acdf00b4d24&groupId=78791](http://rosportrebnadzor.ru/c/document_library/get_file?uuid=ca631600-bef7-4275-97d8-8acdf00b4d24&groupId=78791) (дата обращения: 14.03.2013).

## Финансовое состояние организаций ЖКХ

В целом доходы организаций от оказания жилищно-коммунальных услуг населению в 2005–2010 гг. не покрывали произведенных расходов, значительное их превышение над расходами зафиксировано только в 2011 г. (рис. 1). Удельный вес убыточных организаций остается высоким (табл. 2).



Источник рис. 1, 3: URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

Рис. 1. Общая сумма доходов и расходов организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, за 2007–2011 гг., млрд руб.

Таблица 2. Удельный вес убыточных организаций в 2007–2012 гг. (на 1 января), %

Вид деятельности	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Распределение газообразного топлива				25,33	26,76	30,85
Распределение воды	51,77	44,12	48,65	46,41	48,69	53,73
Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	67,09	61,09	55,82	51,33	60,79	63
Сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	36,94	30,65	33,73	30,9	35,43	42,45
Управление эксплуатацией жилого фонда	50,13	40,56	43,99	41,98	41,64	41,73

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, основным видом деятельности которых является управление эксплуатацией жилого фонда, в 2012 г. составил –0,2 млрд руб. (убыток), производство и распределение электроэнергии, газа и воды – +201,4 млрд руб. (прибыль), что составляет 197,2% к уровню 2011 г.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> URL: [http://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/lsswww.exe/Stg/d01/44.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/lsswww.exe/Stg/d01/44.htm) (дата обращения: 13.03.2013).

Основными факторами убыточности деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства являются перекрестное субсидирование тарифов; снижение объемов реализации услуг за счет установки приборов учета потребления энергоресурсов, индивидуальных котлов; низкий уровень загрузки оборудования (котельных, насосов); большие потери ресурсов из-за износа основных фондов.

Препятствуют реформированию жилищно-коммунального хозяйства и значительный объем дебиторской и кредиторской задолженности, а также рост неплатежей (рис. 2)<sup>12</sup>.

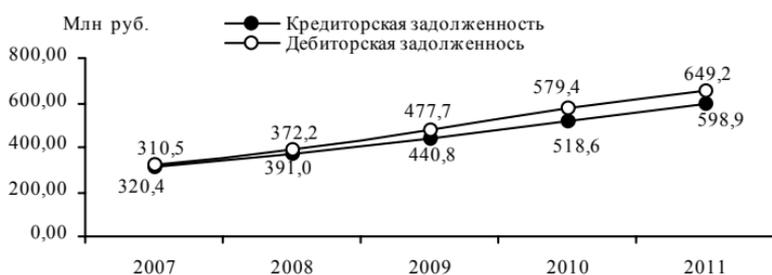


Рис. 2. Динамика дебиторской и кредиторской задолженности организаций жилищно-коммунального комплекса в 2007–2011 гг., млн руб.

Опережающий рост дебиторской задолженности над кредиторской свидетельствует о необходимости повышения эффективности претензионно-исковой работы. А значительные объемы дебиторской задолженности во многом обусловлены накопившимися долгами населения за жилищно-коммунальные услуги. Хотя применение на практике норм законодательства о расторжении договора и выселении граждан (ст. 83, 84 Жилищного кодекса РФ) весьма проблематично, в том числе из-за отсутствия маневренного фонда, муниципальными образованияами многих субъектов Российской Федерации приняты правовые акты, регламентирующие предоставление гражданам жилых помещений маневренного фонда.

Но зачастую получение исполнительного листа не гарантирует выплату долга, а иногда сопровождается и дополнительными потерями для управляющей организации в виде судебных издержек. Управляющие компании применяют

<sup>12</sup> URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

различные схемы по взысканию задолженности, в том числе с привлечением специализированных фирм.

Цены на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, росли опережающими темпами в сравнении со среднедушевыми доходами населения (рис. 3)<sup>13</sup>.



Рис. 3. Динамика индекса потребительских цен на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, и среднедушевых доходов населения за 2009–2012 гг.

Отмечается существенная дифференциация тарифов на жилищно-коммунальные услуги по регионам. Так, стоимость жилищно-коммунальных услуг в расчете на 1 м<sup>2</sup> площади жилья в 2011 г. в Центральном федеральном округе колебалась от 60,07 руб. (Орловская область) до 129,9 руб. (Москва).

В основном дифференциация тарифов обусловлена технологическими и экономическими особенностями снабжения коммунальными ресурсами потребителей, в частности, структурой топливного баланса, плотностью населения, транспортной доступностью, уровнем благоустройства населенных пунктов. Между тем при существующем порядке формирования тарифов, монополизации рынка у поставщиков ресурсов отсутствует мотивация к снижению собственных производственных издержек. Поэтому важно усилить контроль за обоснованностью затрат, учитываемых при установлении тарифов для ресурсоснабжающих организаций, ужесточить требования по уровню производственных издержек.

<sup>13</sup> См.: Официальный сайт Единой межведомственной информационно-статистической системы. URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

По данным за III квартал 2012 г., по Российской Федерации доля частных коммунальных компаний составила 73,11%, варьируя от 22,22% (Республика Ингушетия) до 100% (Тверская область)<sup>14</sup>. Таким образом, значительная часть финансовых средств в ЖКХ выведена из сферы государственного аудита. Контрольно-счетные органы субъектов Российской Федерации (муниципальных образований) могут проверять только деятельность организаций с долей участия субъекта РФ (муниципального образования) в уставном капитале. Налоговые органы проверяют субъекты хозяйственной деятельности, оценивая в основном полноту и своевременность уплаты налоговых платежей, аудиторские организации – достоверность бухгалтерской отчетности. Отсутствие четкой системы контроля эффективности использования средств в ЖКХ создает предпосылки для теневых финансовых потоков в этой сфере, использования посреднических схем при приобретении товаров, работ, услуг.

Значительная часть населения страны пользуется мерами государственной социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг (табл. 3)<sup>15</sup>. В целом введение адресной социальной помощи населению позволило найти приемлемый баланс экономических интересов между государством, социально незащищенными гражданами и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

**Таблица 3. Размеры государственной социальной поддержки населения по оплате жилья и коммунальных услуг за 2007–2011 гг.**

Показатель	2007	2008	2009	2010	2011
Сумма субсидий, начисленных населению на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, млн руб.	44863,6	43667,8	52877,8	55719,4	58245,8
Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой по оплате жилья и коммунальных услуг, тыс. чел.	38846	38624	37276	37461,8	37106,7

Удельный вес потребительских расходов домохозяйств на оплату жилищных услуг, воды, электроэнергии, газа и других видов топлива в 2011 г. составил 11,4% (в 2007 г. – 11,6%)<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> URL: <http://www.reformagkh.ru/state#indom/1/1/0/0/1/16> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>15</sup> URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do> (дата обращения: 13.03.2013).

<sup>16</sup> В соответствии с официальной статистической информацией Федеральной службы государственной статистики.

Сведения об объеме инвестиций в основной капитал в сфере ЖКХ представлены в таблице 4. При этом, несмотря на значительный объем инвестиций, по-прежнему высоким остается уровень износа основных фондов предприятий жилищно-коммунального комплекса (табл. 5).

**Таблица 4. Инвестиции в основной капитал в ЖКХ в 2007–2011 гг., млн руб.**

Вид деятельности	2007	2008	2009	2010	2011
Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	417994,5	551095,6	627535,4	823014,4	899956,1
Сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	65924	79870	70415,4	77698,4	79630,1

**Таблица 5. Степень износа основных фондов крупных и средних коммерческих организаций на конец 2011 г., %**

Вид деятельности	Основные фонды	Износ
Распределение воды	Всего	51,5
	Машины и оборудование	49
	Сооружения	54,1
Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	Всего	31,7
	Машины и оборудование	43,5
	Сооружения	29,4
Сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	Всего	35,5
	Машины и оборудование	47,4
	Сооружения	30,7

Невысокая инвестиционная привлекательность жилищно-коммунального хозяйства отчасти обусловлена спецификой формирования цен на услуги ЖКХ посредством установления тарифов, повышение которых ограничивается государством. На возможность привлечения частного капитала в отрасль также существенно влияют долгосрочность тарифной политики, принятие муниципальными органами власти инвестиционных программ.

Существует проблема наличия значительного объема незавершенного строительства объектов ЖКХ, по которым длительное время финансирование не выделяется, объекты не

консервируются<sup>17</sup>. Чтобы решить эти вопросы, целесообразно развивать систему управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием механизмов государственно-частного партнерства, утвердить порядок передачи объектов жилищно-коммунального хозяйства, финансируемых за счет средств бюджета, эксплуатирующим организациям (в качестве вклада в уставный капитал, в аренду, безвозмездное пользование и т.д.), а при выделении бюджетных средств на модернизацию объектов инфраструктуры – прописывать схему их передачи эксплуатирующим организациям.

### **Энергосбережение в ЖКХ**

По данным экспертов, потенциал снижения потерь и потребления энергоресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве оценивается до 30%. Существенное снижение потребления ресурсов (электроэнергия, вода, тепло и т.д.) может быть достигнуто, прежде всего, за счет широкого внедрения приборов учета расходов ресурсов, а также мер, стимулирующих граждан устанавливать такие приборы. В целом по Российской Федерации по данным за III квартал 2012 г. общедомовые приборы учета потребления тепловой энергии были установлены в 16,69% домов, холодной воды – 19,32%, горячей воды – 11,51%, электроэнергии – 38,14%<sup>18</sup>.

Осложняет работу управляющих компаний отсутствие административной ответственности за передачу недостоверных показаний приборов учета, отсутствие доступа к ним, хищение коммунальных ресурсов с применением технических средств, искажающих показания приборов учета.

Высокая степень изношенности коммунальных сетей приводит к потерям при транспортировке ресурсов до конечных потребителей (табл. 6).

---

<sup>17</sup> См.: Официальный сайт Счетной палаты РФ. Отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка соблюдения законодательства и эффективности использования бюджетных средств и иных ресурсов, выделенных на строительство, реконструкцию и содержание объектов водоснабжения и водоотведения в Рязанской области». URL: [http://www.ach.gov.ru/userfiles/bulletins/2012-12-05-buleten\\_doc\\_files-fl-2309.pdf](http://www.ach.gov.ru/userfiles/bulletins/2012-12-05-buleten_doc_files-fl-2309.pdf) (дата обращения: 14.03.2013).

<sup>18</sup> URL: <http://www.reformagkh.ru/state#indom/1/4/0/0/1/16> (дата обращения: 14.03.2013).

**Таблица 6. Потери энергоресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве по Российской Федерации за 2007–2011 гг., %**

Показатель	2007	2008	2009	2010	2011
Удельный вес потерь тепловой энергии	12,4	13,0	13,8	14,5	14,6
Удельный вес утечек и неучтенного расхода воды	22,8	23,9	25,2	27,1	27,4

Несмотря на заложенные в Энергетической стратегии Российской Федерации на период до 2030 года, Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» требования разработки отраслевых программ в области энергосбережения и повышения энергоэффективности, комплексные системные региональные программы энергосбережения и повышения энергоэффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве во многих регионах отсутствуют. Предприятия коммунального комплекса не разрабатывают планы мероприятий по повышению эффективности деятельности, а также по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, что не соответствует требованиям федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (ст. 7)<sup>19</sup>. Требуется совершенствования система мониторинга эффективности энергосберегающих мероприятий в сфере ЖКХ.

Во многих случаях отсутствуют программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, предусмотренные Концепцией федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы»<sup>20</sup>.

В части ЖКХ потенциал механизма трансферта наилучших энергосберегающих технологий и оборудования реализован

<sup>19</sup> URL: [http://www.ach.gov.ru/userfiles/bulletins/2012-12-05-buletен\\_doc\\_files-fl-2309.pdf](http://www.ach.gov.ru/userfiles/bulletins/2012-12-05-buletен_doc_files-fl-2309.pdf) (дата обращения: 14.03.2013).

<sup>20</sup> См.: Официальный сайт Счетной палаты РФ. Информационный бюллетень. Отчет о результатах совместного контрольного мероприятия «Проверка реализации Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» в г. Туле» (совместно со Счетной палатой Тульской области). URL: [http://www.ach.gov.ru/userfiles/bulletins/08-buletен\\_doc\\_files-fl-2283.pdf](http://www.ach.gov.ru/userfiles/bulletins/08-buletен_doc_files-fl-2283.pdf) (дата обращения: 14.03.2013).

еще не в полной мере. Организации, управляющие жилищным фондом, и население испытывают недостаток информации о технологиях энергосбережения и возможностях их использования, отсутствует достаточная информация об уже апробированных технологиях, полученных выгодах, доходности инвестиций в энергосберегающие технологии, предусмотренная Государственной программой Российской Федерации «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года».

Согласно Энергетической стратегии Российской Федерации на период до 2030 года, Государственной программе Российской Федерации «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года», утвержденной распоряжением правительства РФ от 27.12.2010 № 2446-р, одним из основных направлений деятельности органов государственной власти является стимулирование применения энергосервисных контрактов. Но такие контракты в жилищно-коммунальном хозяйстве не нашли широкого применения. Не завершены и предусмотренные программой добровольные и обязательные энергетические обследования объектов жилищного фонда.

В реальных условиях эксплуатации жилых зданий прошли апробацию ряд типовых энергосберегающих мероприятий, таких, как усиление теплозащиты стен и перекрытий (замена старых окон на стеклопакеты, остекление лоджий и балконов); теплоизоляция (восстановление теплоизоляции) внутренних трубопроводов систем отопления и горячего водоснабжения в неотапливаемых подвалах и на чердаках и многое другое. На основе результатов проведенных исследований управляющим компаниям необходимо разрабатывать программы повышения энергоэффективности обслуживаемых жилых домов.

До сих пор еще применяются ограждающие конструкции стен жилых зданий с показателями по теплозащите ниже нормативных требований: слоистая кладка; трехслойные стеновые панели с теплопроводными стыками, кладки из теплой керамики и газобетонных блоков на теплопроводном растворе; которые являются причиной промерзания углов в квартирах. В проектах домов закладываются системы вентиляции за счет притока воздуха через неплотности в окнах. Это

противоречит нормам, требующим герметичности оконных конструкций. В результате в квартирах нарушается система естественной вентиляции и, как следствие, появляется плесень. Применение дорогостоящих вентиляционных клапанов не всегда обеспечивает нормальный воздухообмен в квартирах.

### **Прозрачность деятельности управляющих компаний**

По данным за III квартал 2012 г., в Российской Федерации в управлении частных управляющих компаний находились 53,73% домов, по регионам данный показатель варьировал от 7,96% (Республика Тыва) до 80,26% (Кемеровская область), управления ТСЖ – 13,63%, по регионам данный показатель составлял от 2,77% (Республика Тыва) до 36,54% (Республика Мордовия)<sup>21</sup>. К сожалению, управляющие компании не стали защитниками жителей обслуживаемых ими домов. Во многих регионах отмечается увеличение количества жалоб от населения по вопросам, связанным с ЖКХ. Рынок жилищно-коммунальных услуг характеризуется низким уровнем конкуренции и, как следствие, отсутствием мотивации к повышению их качества.

Негативно сказывается на эффективности работы управляющих компаний невысокий уровень заработной платы в жилищно-коммунальном хозяйстве, который значительно ниже среднего по экономике, что сдерживает приток квалифицированных кадров в эту сферу, обуславливает высокую текучесть кадров.

Назрел вопрос перехода к долгосрочным программам капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Этому будет способствовать формирование единых общедоступных баз данных о техническом состоянии конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов.

Законодательством предусмотрен механизм отчетности управляющих компаний перед жильцами обслуживаемых домов, но фактически они не способны проверить достоверность

---

<sup>21</sup> См.: Сайт «Реформа ЖКХ». URL: <http://www.reformagkh.ru/state#indom/1/0/0/1/16> (дата обращения: 13.03.2013).

отчетов ввиду отсутствия профессиональных навыков. Повышению уровня финансовой дисциплины будет способствовать большая прозрачность прохождения платежей и расходования средств управляющими компаниями.

Действующая система контроля за деятельностью управляющих компаний, ТСЖ не исключает экономически необоснованные расходы, привлечение недобросовестных организаций к выполнению работ. А обязательный независимый аудит не предусмотрен, законность и эффективность финансово-хозяйственной деятельности управляющих компаний на системной основе не контролируется ни органами государственной (муниципальной) власти, ни жителями обслуживаемых домов.

Многие управляющие компании не соблюдают требования по раскрытию информации. Уполномоченным органам необходимо усилить контроль за раскрытием этими организациями информации о своей деятельности в соответствии с требованиями постановления правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

Согласно Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (пункт 9.1), утвержденному постановлением правительства РФ от 23.09.2010 № 731, раскрытию подлежат, в частности, следующие сведения о финансово-хозяйственной деятельности товарищества или кооператива:

- протоколы заседаний ревизионной комиссии;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий год и два года, предшествующих текущему году;
- аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности) за текущий год и два года, предшествующих текущему году.

Следует отметить, что раскрытие аналогичных сведений управляющими организациями не предусмотрено.

Проведенные контрольные мероприятия свидетельствуют о несоразмерности и неопределенности юридической ответственности организаций, управляющих жилым фондом. Их уставный капитал во многих случаях составляет 10 тыс. руб.,

что значительно ниже уровня существующих финансовых рисков. Но законодательством не предусмотрено проведение торгов по выбору подрядных организаций, поставщиков, исполнителей, привлекаемых управляющими компаниями, для оказания жилищно-коммунальных услуг. Во многих случаях они привлекаются на неконкурентной основе.

Органы местного самоуправления наделены полномочиями по осуществлению муниципального жилищного контроля, мониторинга создания равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, проведению в установленном порядке проверок деятельности управляющих организаций. В этой связи целесообразны выработка и распространение эффективных подходов к реализации данных полномочий, разработка соответствующих методик.

На сегодняшний день много говорится о необходимости систематического обследования качества жилищно-коммунальных услуг, эффективности деятельности управляющих компаний, но единый порядок проведения таких обследований не определен. Целесообразна разработка единой методики оценки качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Результаты данной оценки должны быть доступны населению.

Саморегулируемым организациям по управлению многоквартирными домами следует более активно искать и тиражировать передовой опыт в управлении домами, технологии и методики работы с жителями, способы информационной работы и разрешения конфликтов, внедрение современных программных продуктов по автоматизации деятельности управляющих компаний. Необходимо принять меры по развитию информационного и методического обеспечения деятельности управляющих компаний, в том числе в части государственной поддержки жилищно-коммунального комплекса.

В октябре 2013 г. в рамках деятельности Межведомственного координационного совета по вопросам государственного финансового контроля в Республике Татарстан по инициативе Счетной палаты республики совместной рабочей группой под руководством автора подготовлены Методические

рекомендации по совершенствованию системы контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства<sup>22</sup>. Они разработаны в соответствии с задачами, поставленными в Послании президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова Государственному совету республики<sup>23</sup>, и нацелены на формирование эффективной системы контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства. При их разработке учтены положения международных стандартов аудита, руководств Международной организации высших органов финансового контроля (ИНТОСАИ), результаты контрольной деятельности органов государственного и муниципального финансового контроля.

Основная цель методических рекомендаций – это профилактика нарушений и недостатков в данной сфере. В соответствии с международными стандартами по управлению рисками в нем систематизированы наиболее вероятные нарушения и недостатки в деятельности организаций ЖКХ (риски), закреплены центры ответственности (субъекты контроля) и предложены типовые мероприятия по управлению рисками. Особое внимание уделено вопросам совершенствования информационного обеспечения контроля.

Методические рекомендации по совершенствованию системы контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства направлены в Кабинет министров Республики Татарстан, доведены до уполномоченных министерств, ведомств, органов местного самоуправления.

---

<sup>22</sup> См.: Методические рекомендации по совершенствованию системы контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, одобренные Межведомственным координационным советом по вопросам государственного финансового контроля в Республике Татарстан 3 октября 2013 г. URL: [http://www.sprt.ru/files/metod\\_gkh13.pdf](http://www.sprt.ru/files/metod_gkh13.pdf) (дата обращения: 25.10.2013).

<sup>23</sup> См.: Послание президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова Государственному совету Республики Татарстан о внутреннем и внешнем положении Республики Татарстан от 26 сентября 2013 г. URL: <http://president.tatarstan.ru/news/view/119565> (дата обращения: 25.10.2013).