

могут переобучиться востребованным специальностям, а также другие учебные заведения.

Узкопрофильное развитие экономики района создает проблему с занятостью женщин, решить которую может лишь развитие малого бизнеса. Развитию малого бизнеса способствуют различные налоговые льготы предпринимателям, безпроцентные ссуды.

Программа содействия занятости безработного населения Ханты-Мансийского автономного округа также способствует решению проблемы с женской безработицей путем организации различных семинаров и конференций для безработных женщин.

Реализацией целей программы занимается ГУ Советский РЦЗН совместно с главами администраций поселков района и г. Советский, Департаментом образования МО Советский район, МУ Центром социальной и трудовой адаптации «Шанс».

Еще одной из задач программы занятости населения, решением которой активно занимаются в районе, является трудоустройство и профессиональное обучение молодежи. В результате значительно повысился уровень как временной, так и постоянной занятости подростков.

**Е. В. Бунчужная,
Т. К. Руткаукас**

ОСОБЕННОСТИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПО УСКОРЕНИЮ ТЕМПОВ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ ХМАО

В соответствии с Комплексной программой развития жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа на 2004–2010 гг. поселки городского типа с численностью населения до 10 тыс. чел., практически не имеющие развитой градостроительной базы, а также сельские поселения относятся к III типу поселений. В этих поселениях имеет место низкий экономический потенциал, преобладание неблагоустроенного индивидуального жилищного фонда, почти повсеместное отсутствие коммунальной инфраструктуры, более низкий,

чем в других типах поселений, уровень финансирования и платежеспособности потребителей¹.

Уровень благоустройства жилищного фонда не превышает 50%.

Для жилищно-коммунального комплекса данного типа поселений характерно:

- преобладание индивидуальных (как правило, не имеющих соответствующих видов благоустройства) жилых домов;
- неотрегулированность взаимодействия предприятий (служб) жилищно-коммунального хозяйства в небольших городских поселениях и селах со всеми субъектами правоотношений, включая администрацию территорий (поселков, сел). В существующих Положениях о разграничении прав и полномочий между администрацией муниципального образования (района) и администрациями территорий не нашли четкого отражения порядок их взаимодействия по обеспечению бесперебойной работы объектов коммунального назначения, заключения договоров, сбора платежей за услуги и т. д.;

- отсутствие (либо несовершенство) договоров между администрациями районов и территориальными администрациями (поселковыми, сельскими) по обслуживанию объектов ЖКХ;

- неразвитость системы выездного обслуживания;

- отсутствие учета локальных источников и их обслуживания.

В отраслевых Программах развития жилищно-коммунального комплекса малых городов и поселков Ханты-Мансийского автономного округа практически не предусмотрены мероприятия по повышению уровня благоустройства жилищного фонда в небольших поселках и в сельской местности, как за счет нового строительства коммунальных объектов, так и использования локальных систем. К данному типу поселений относятся:

Кондинский район: поселки городского типа – Кондинское (4,2 тыс. чел.), Куминский (2,9 тыс. чел.), Луговой (2,1 тыс. чел.), Мортка (4,2 тыс. чел.); 23 сельских поселения (11,7 тыс. чел.);

Нефтеюганский район: 8 сельских поселений (13,4 тыс. чел.);

Нижневартовский район: 20 сельских поселений (8,3 тыс. чел.);

Октябрьский район: поселки городского типа – Андра (2,2 тыс. чел.), Октябрьское (3,0 тыс. чел.); 20 сельских поселений (17,9 тыс. чел.);

¹ Комплексная Программа развития жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа на 2004–2010 гг. М.: Институт экономики ЖКХ, 2002. С. 16.

Советский район: поселки городского типа – Агириш (3,3 тыс. чел.), Зеленоборск (2,4 тыс. чел.), Коммунистический (3,5 тыс. чел.), Малиновский (2,9 тыс. чел.), Пионерский (5,8 тыс. чел.), Таежный (2,6 тыс. чел.); 4 сельских поселения (2,6 тыс. чел.);

Сургутский район: поселок городского типа Барсово (5,7 тыс. чел.); 25 сельских поселений (32,7 тыс. чел.);

Ханты-Мансийский район: 34 сельских поселения (18,8 тыс. чел.);

Белоярский район: 11 сельских поселений (9,8 тыс. чел.);

Березовский район: 25 сельских поселений (10 тыс. чел.).

Для поселений третьего типа характерна значительно более низкая, чем для первых двух типов, плотность населения. При средней по ХМАО плотности населения 2,7 чел./км², в небольших поселках городского типа и селах она не превышает 0,4 чел./км².

Это означает достаточно низкие затраты на содержание и ремонт малоэтажного жилья, либо их полное отсутствие на обслуживание индивидуальных жилых домов и одновременно высокие затраты на работы по эксплуатации сетей и других объектов коммунальной инфраструктуры в тех поселениях, где они существуют. Наряду с этим необходимо отметить, что в ХМАО имеется большая дифференциация в условиях жизни в поселениях разных типов.

Так, к поселениям третьего типа относится п. Перегребное, жилищный фонд которого характеризуется следующими данными (таблица).

Характеристика жилищного фонда п. Перегребное

Показатели	Величина показателя
Численность, тыс. чел.	7,5
Жилищный фонд, тыс. м ²	120,1
Жилищная обеспеченность, м ² /чел.	15,8
Ветхий жилой фонд, тыс. м ²	10,46
Процент ветхого жилья,%	12,56
Уровень благоустройства,%	43,1
Капитальный жилищный фонд, тыс. м ²	55,5
Удельный вес капитального ЖФ,%	66,65

Показатели капитальности, уровня комплексного благоустройства и обеспеченности жильем существенно ниже по сравнению с показателями округа.

В п. Перегребное Ханты-Мансийском автономного округа должны быть решены следующие задачи развития и модернизации жилищного фонда, а именно:

- преодоление отставания жилищной обеспеченности;
- повышение уровня благоустройства;
- ликвидация ветхого и аварийного жилья, а также жилья с неблагоприятными экологическими характеристиками. Снижение доли общежитий;
- повышение уровня капитальности жилищного фонда.

При решении вопроса жилищной обеспеченности необходимо сочетать возможности округа и жителей территории. В округе такая поддержка действует в форме целевых окружных программ, что должно обеспечить реальную возможность приобретения жителями в течение ближайших десяти лет нового жилья, взамен ветхого и аварийного, адекватно северным условиям жизни и экономическому потенциалу округа. Однако для доведения жилищной обеспеченности до уровня существенно выше среднероссийского как по площади, так и по степени капитальности и благоустройства необходимо широкое внедрение системы ипотечного кредитования. Условия финансовой поддержки в обеспечении жильем проживающих в ветхом жилом фонде необходимо дифференцировать по срокам проживания на севере, трудовой деятельности на севере, срокам проживания в ветхом жилом фонде. Такой подход компенсирует отсутствие возможности у жителей ветхого жилья использовать его для ипотечной схемы, в силу отсутствия у такого жилья, тем более находящегося в государственной или муниципальной собственности, какой-либо залоговой стоимости.

В п. Перегребное остается актуальным выполнение принятых в округе жилищных программ: «Ликвидация ветхого жилого фонда на территории Ханты-Мансийского автономного округа», «Ликвидация жилого фонда с неблагоприятными экологическими характеристиками в Ханты-Мансийском автономном округе», губернаторской программы «Жилище» и других. Для снятия проблем ветхого жилья надо исключить его вторичное заселение, решая задачу его сноса. Необходимо предусмотреть комплекс мер по обеспечению привлекаемых из других территорий трудовых ресурсов достаточной площадью жилья за счет привлекающей стороны.

Субъекты хозяйствования, привлекающие трудовые ресурсы, могут оказывать финансовую поддержку вновь прибывшим сотрудникам ссудами на приобретение жилья. Это позволит закрепить кадры и затормозит привлечение более дешевой рабочей силы при наличии в округе.

Особенностью Ханты-Мансийского округа является низкая стоимость земли, суровые климатические условия, наличие сырьевой базы для развития недорогого производства отдельных видов строительных материалов и конструкций. Снижение удельных затрат тепловой энергии на отопление единицы объема жилого здания, низкая стоимость и наличие селитебных земель определяет целесообразность строительства жилья до 5 этажей в каркасно-кирпичном или панельном исполнении. Затраты на строительство указанных домов в расчете на м² общей площади значительно ниже, чем высотное строительство. Кроме того, использование каркасной схемы позволяет значительно расширить архитектурно-планировочные решения.

Для поселений третьего типа, к которым относится п. Перегребное, наиболее экономически выгодно строительство 2–3-этажных домов с деревянными несущими конструкциями; либо несущие конструкции выполняются из отходов переработки древесины с использованием не содержащих фенол вяжущих материалов.

Весь возводимый жилищный фонд должен оборудоваться индивидуальным двухконтурным оборудованием теплоснабжения. Указанное оборудование выпускается отечественными производителями, как на основе собственных разработок, так и лицензий и позволяет снизить затраты при строительстве на инженерное обустройство за счет необходимости подводки только газа, электроэнергии, холодной воды и систем водоотведения. Как альтернатива индивидуальной системы теплоснабжения может рассматриваться установка придомовых (групповых) блочно-модульных котельных с высокой степенью автоматизации тепловых процессов.

Финансовое участие округа в строительстве новых домов взамен ветхих должно ограничиваться стоимостью типового проекта для данной группы муниципальных образований. Граждане желающие иметь более высокую комфортность проживания должны иметь возможность за свой счет оплатить эту разницу.

Главной целью замены ветхого и аварийного жилья должно быть переселение граждан в полностью благоустроенное, капитальное жилье. Такие квартиры должны предоставляться в большинстве случаев если переселенец объективно не может личными средствами участвовать в строительстве жилья.

При реализации Программы необходимо решить следующие задачи совершенствования обслуживания жилищного фонда:

- довести объемы текущего ремонта до нормативных значений;
- возобновить комплексный капитальный ремонт жилья и довести его до нормативных показателей. Расширить утепление панельных домов первых серий застройки;
- увеличить долю ремонтно-строительных работ в структуре затрат по обслуживанию жилищного фонда до 50% (без капитального ремонта) при сохранении размера затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния жилищного фонда;
- сократить численность работающих в жилищных организациях и довести количество работающих до 6 человек на каждую 1000 обслуживаемых жителей.

Объем комплексного капитального ремонта в год должен быть доведен до 4% жилищного фонда массовой застройки, т. е. около 480–500 м² общей жилой площади, из которых до 30% желательно проводить в виде реконструкции с модернизацией систем теплоснабжения и увеличением теплоизоляции ограждающих конструкций, из них до 10% проводить с отселением жильцов. Реконструкция жилищного фонда должна осуществляться на основе индивидуальных проектов, с учетом износа основных конструкций, возможностью устройства мансард и т. п.

Постановлением Правительства РФ от 25 августа 2003 г. № 552 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг на 2004 г.» введен на 2004 г. федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилищного фонда в расчете на 1 кв. м общей площади жилья в месяц для ХМАО в размере 4,4 р./м². В дальнейшем для обеспечения более качественного ремонта и модернизации жилья, а также из-за инфляции этот стандарт должен возрастать.

Для обоснования дифференциации средств на капитальный ремонт, объем которого определяется величиной соответствующего стандарта по видам работ капитального характера, целесообразно использовать норма-

тивы затрат на капитальный ремонт, ежегодно утверждаемые в качестве нормативов бюджетной обеспеченности.

Затраты по обслуживанию (и главным образом, ремонту) жилищного фонда тем выше, чем хуже его состояние, а, следовательно, и потребительские свойства.

Федеральными нормативными актами декларируется необходимость прозрачности тарифов. Поэтому целесообразно перейти от формирования стоимости жилых домов производителем услуг к определению этой стоимости на основе ценности услуги потребителем. Ценообразование на основе ценности товара (услуги) требует, чтобы целевая цена определялась по результатам анализа ценности, а не издержек, когда первая определяет решения о вторых, а не наоборот.

Для этого исходной точкой должно быть принятие окружного минимального стандарта содержания жилищного фонда, который бы определял перечень видов и периодичность выполнения обязательных работ по техническому и санитарному содержанию мест общего пользования в жилых домах, придомовых территорий, проверок состояния инженерного внутри- и внеквартирного оборудования, сроки выполнения заявок населения и аварийных работ.

Указанный стандарт будет являться обязательным для жилищного фонда любой формы собственности и определять минимальную стоимость услуги. Вместе с тем ТСЖ, общественные объединения жильцов муниципального и государственного жилищного фонда могут, исходя из своих финансовых возможностей, устанавливая более высокий уровень содержания жилья. Это позволит реально включить рыночный механизм, включая конкурсный отбор подрядчиков, создание специализированных организаций по выполнению отдельных видов работ, росту заработной платы работников ЖКХ, снижению удельной численности работников в этой сфере.

Такой подход также позволит создавать объединение владельцев и нанимателей жилья, имеющих одинаковые требования к содержанию жилищного фонда и соответственно привлечение управляющей компании. Важно также использовать более совершенную процедуру ценообразования в жилищной сфере.

По совершенствованию управления жилищным фондом в п. Перегребное необходимо решить такие задачи как:

- распространить опыт создания и функционирования служб муниципального заказчика;
- перейти от формальных процедур заключения договоров на жилищно-коммунальное обслуживание к созданию системы, обеспечиваю-

щей гарантии прав, обязанностей и ответственности участников договорных отношений, защиту интересов потребителей, независимость и ответственность предприятий;

- ввести всеобъемлющее заключение договоров подряда по содержанию жилищного фонда;
- заключать договора подряда по содержанию муниципального жилищного фонда только на конкурсной основе;
- повысить охват нанимателей жилых помещений договорами найма;
- полностью охватить договорами по техническому обслуживанию жилья собственников жилья в поселке;
- совершенствование управления жилищным комплексом должно опираться на развитие договорных отношений.

Для этого необходимо завершить разделение функций и формирование договорных отношений между собственником жилья (или организацией, им уполномоченной), и подрядными организациями не формально, а с реальным наполнением (рис. 1)¹.

Разделение функций особенно важно для прекращения практики выполнения органами местного самоуправления хозяйственных функций по управлению жилищным фондом, а также, как правило, функций производственного управления службами заказчика (управляющими организациями). Управляющая компания должна отражать интересы собственника жилищного фонда и потребителя услуг, а не организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание.

В этих целях органы местного самоуправления должны обеспечить:

- соблюдение установленных нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилья, а также объектов коммунальной инфраструктуры;
- необходимый уровень финансирования содержания принадлежащей ему недвижимости;
- заключение непосредственно, либо через уполномоченное лицо договоров социального найма, найма или аренды жилых и нежилых помещений в принадлежащем ему жилищном фонде;

¹ Комплексная Программа развития жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа на 2004–2010 гг. М.: Институт экономики ЖКХ, 2002. С. 53.

- заключение договора на управление муниципальным жилищным фондом, а также на предоставление услуг по организации учета и контроля потребления энергетических ресурсов (энергосервиса);
- систематический контроль за выполнением договоров, сохранностью жилищного фонда, соблюдением объемов и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

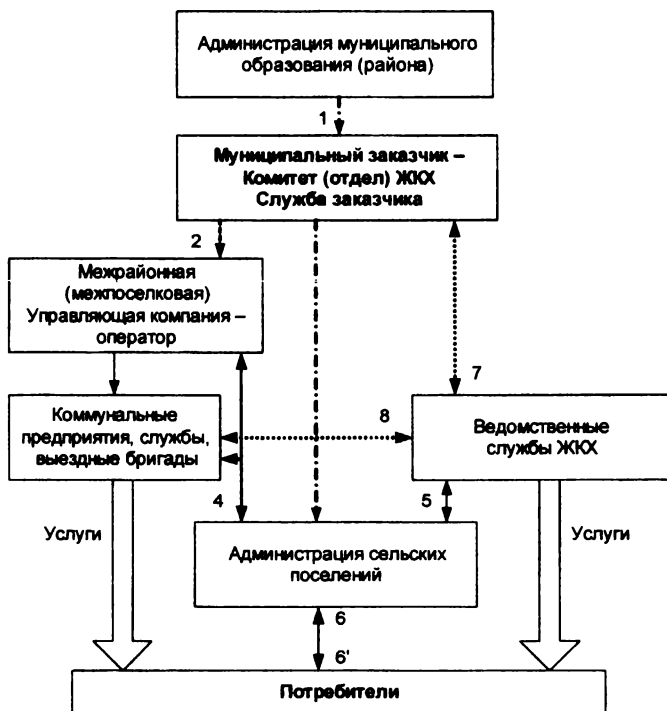


Рис. 1. Схема договорных отношений жилищно-коммунального комплекса для населенных пунктов 3-й группы Ханты-Мансийского автономного округа

- 1 – агентский договор о передаче функций муниципального заказчика;
 2 – контракт на выполнение муниципального заказа, инвестиционный договор, договор аренды и др.; 4, 5 – договор на предоставление коммунальных услуг;
 6 – договор социального найма, 6' – договор с собственниками жилья на предоставление коммунальных услуг; 7 – договор о совместном владении и пользовании; 8 – договор о совместном обслуживании

Функции управляющей компании могут выполняться субъектом любой организационно-правовой формы, а затраты на предоставление услуг управляющей компании должны включаться в стоимость жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая компания должна обеспечить:

- необходимое состояние и дальнейшую модернизацию, принятой от собственника в управление недвижимости в соответствии с установленными собственником требованиями для достижения уровня, определенного государственными стандартами качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- выбор, на конкурсной основе подрядчиков для заключение договоров на выполнение работ и поставку ресурсов для предоставления жилищно-коммунальных услуг;

- осуществление системы контроля за выполнением договоров;

- организацию сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Организация профессионального управления жилищным фондом обеспечит в среднесрочной перспективе улучшение состояния жилищного фонда, а в долгосрочной перспективе – уменьшение стоимости жилищно-коммунальных услуг (рис. 2).

В п. Перегребное в качестве управляющей компании могут выступать территориальные органы местного самоуправления по договору с районными МУПами на жилищно-коммунальное обслуживание.

В каждом муниципальном образовании – районе есть доминирующие поселения, которые имеют более развитую систему управления, производственные базы их целесообразно использовать в качестве опорных точек для выездного обслуживания объектов в транспортно доступных поселениях муниципального образования. Основная проблема заключается в определении района (зоны) выездного обслуживания малых поселков в районах Ханты-Мансийского автономного округа.

На основании Положения о разграничении прав и полномочий между администрацией муниципального образования и территориальными администрациями поселений (сел, поселков) должен быть заключен договор между администрацией района и сел (поселков), в которых отражаются требования и условия обеспечения бесперебойной работы коммунальных объектов (включая и локальные), сбор платежей и др.



Рис. 2. Схема управления жилищным фондом муниципального образования с участием управляющей организации¹

В малых поселениях должен быть только дежурный персонал. В районах должны быть созданы службы, выездные бригады, которые будут обслуживать несколько поселений, то есть межпоселковые.

Целесообразно выездное обслуживание осуществлять муниципальными бригадами управляющих компаний, заинтересованных в увеличении объема своих услуг, охвате новых секторов рынка.

В целях повышения качества обслуживания в малых поселениях III типа, а также эффективного использования производственных баз, техники, материально-технических ресурсов, для оперативной ликвидации аварийных ситуаций в сельских поселениях целесообразно создать кустовые службы межмуниципальной компании-оператора. Это будет способствовать:

- единой технической политике в создании, развитии и обслуживании имущественного комплекса ЖКХ в пределах административной границы района;

¹ Комплексная Программа развития жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа на 2004–2010 гг. М.: Институт экономики ЖКХ, 2002. С. 76.

- осуществлению контроля за своевременностью расчетов за услуги ЖКХ с населением, организациями бюджетной сферы и другими потребителями;

- осуществлению единой тарифной и финансовой политики в ЖКХ в пределах района;

- обеспечению централизованной заготовки топлива в период подготовки к сезонной эксплуатации;

- осуществлению координации взаимоотношений между предприятиями ЖКХ и сельскими администрациями, а также развитию предпринимательской активности, в том числе в проведении модернизации и замены изношенных фондов ЖКХ.

Таким образом, такой подход к организации жилищно-коммунального обслуживания позволит создать управляемую и эффективную работу объектов ЖКХ в сельских населенных пунктах.

Кроме того, к подвиду третьего типа относятся временные (трассовые и т. п.) поселки, которые финансируются за счет предприятий градообразующей базы. При прекращении добычи энергоресурсов, сокращении производства возникает проблема передачи этих поселков на обслуживание.

При организации жилищно-коммунального обслуживания ведомственными службами ЖКХ с муниципальным заказчиком при участии администраций сельских поселений должны заключаться договоры о совместном ведении и пользовании, а с коммунальными предприятиями, выездными бригадами и службами – договоры о совместном обслуживании.

Модернизация основных фондов коммунального назначения также в дальнейшем позволит превратить существующие коммунальные предприятия только в эксплуатационные с наличием специализированных подрядных ремонтно-наладочных предприятий, осуществляющих работы на основе конкурсов.

Внедрение основанных на развитии конкуренции принципов управления жилищным фондом и предоставления жилищно-коммунальных услуг создает предпосылки для приватизации муниципальных жилищных предприятий. На первом этапе МУПП ЖКХ п. Перегребное может быть приватизировано, так как оно осуществляет содержание и ремонт жилищ-

ного фонда. Возможны варианты акционирования коммунальных служб с участием в уставном капитале ведомства и муниципальных организаций¹.

Переход на 100% оплату стоимости жилищно-коммунальных услуг населением п. Перегребное невозможен, в связи с низкой платежеспособностью населения. Если в городах с высоким производственным потенциалом существует реальная возможность привлечения внебюджетных источников финансирования этих мероприятий, то в отдаленных поселках с небольшой численностью населения, отсутствием промышленных предприятий и низким уровнем благоустройства, таких как п. Перегребное, эти расходы должны осуществляться за счет бюджетных средств.

При переходе к полной оплате стоимости жилищно-коммунальных услуг потребителями адресные жилищные субсидии становятся основной формой бюджетных средств, направляемых на обеспечение доступности жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, необходимо привлекать орган местного самоуправления для участия в организации жилищно-коммунального обслуживания всех поселений районов, в том числе и временного жилья (через непосредственное оказание услуг, участие в финансировании обслуживания и т. п.), а также должны учитываться задачи развития и обслуживания с точки зрения самих организаций.

Однако принципы и критерии управления жилищно-коммунальным комплексом должны быть одинаковыми для всех населенных пунктов III группы.

**Н. М. Носова,
Т. П. Тихомирова**

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРУДОВЫХ РЕСУРСОВ

В рыночной экономике предприниматель, оценивая эффективность использования ресурсов имеющейся в его распоряжении рабочей силы, вынужден решать две относительно самостоятельные задачи.

¹ Работа осуществлялась при поддержке Министерства образования РФ, грант № Г02-3.3-319 «Формирование и развитие рынка жилищно-коммунальных услуг: социально-экономический аспект».