

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 338

Атуева Э.Б., Дусилаева Х.М., Шабанова М.М.

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Atuyeva E.B., Dusilaeva H.M., Shabanova M.M.

PRIORITY DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Модернизация экономики Российской Федерации невозможна без системного подхода к развитию современной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса. Для этого необходимо принятие мер по повышению эффективности жилищного фонда, модернизации систем коммунальной инфраструктуры, повышению качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, внедрению современных технологий. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства особенно актуальными являются для урбанизированных территорий, где имеет место разветвленная сеть инженерной инфраструктуры. Проведенный анализ развития муниципального образования «Город Махачкала» показал, что хотя городской администрацией проводится серьезная работа по развитию жилищно-коммунального комплекса, на сегодняшний день в этой сфере городской жизни остается достаточно много нерешенных проблем.

Разработан комплекс мер, направленных на совершенствование и дальнейшее развитие жилищно-коммунальной сферы.

Ключевые слова: *жилищно-коммунальный комплекс, жилищное строительство, коммунальное хозяйство.*

The modernization of the Russian economy is impossible without a systematic approach to the development of a modern infrastructure of housing and communal services. This requires the adoption of measures to improve the efficiency of the housing stock, the modernization of municipal infrastructure, improve the quality and reliability of delivery of municipal resources, introduction of modern technologies. Problems of housing and communal services are particularly relevant for urban areas - areas of cities and towns where there is an extensive network of engineering infrastructure. The analysis of development of the municipality "City of Makhachkala" showed that although the municipal administration carried out serious work on the development of housing and communal services, today in the field of city life is still a lot of unsolved problems.

The package of measures, directed on improvement and further development of the housing-and-municipal sphere is developed.

Key words: *housing and communal services, housing, communal services.*

Введение. Жилищно-коммунальное хозяйство является наиболее сложной и разветвленной отраслью городского хозяйства, которое формирует качество жизни населения, культуру быта и образ жизни, во многом определяет социально-экономический потенциал территорий, его инвестиционную привлекательность.

Несмотря на проведенные с 90-х годов прошлого века реформы, жилищно-коммунальное хозяйство до сих пор является зоной повышенных технических, экологических, социально-экономических и политических рисков.

Доля населения, проживающего в многоквартирных домах, подлежащих комплексному капитальному ремонту, составляет сегодня около 30%. В капитальном ремонте нуждается до 40% от общего количества жилых домов, в то время как по разным субъектам Федерации ежегодно капитально ремонтируется всего от 0,6 до 2,7% общей площади жилищного фонда.

Постановка задачи. Устаревшая жилищно-коммунальная инфраструктура большинства городов не позволяет обеспечивать выполнение современных экологических требований и требований к качеству поставляемых потребителям коммунальных ресурсов. Каждая пятая проба питьевой воды из разводящих водопроводных сетей не соответствует санитарным нормам по санитарно-химическим и каждая десятая - по микробиологическим показателям.

В результате накопленного износа растет количество инцидентов и аварий в системах тепло-, электро- и водоснабжения, увеличиваются сроки ликвидации аварий и стоимость ремонтов [1,4].

Аналогичные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства характерны и для Республики Дагестан. В результате реформирования жилищной политики в Республике Дагестан удалось стабилизировать жилищное строительство, изменить структуру жилищного фонда по формам собственности в направлении увеличения частного жилья, активизировать приток внебюджетных инвестиций.

На рисунке 1 приведена динамика ввода жилых домов в Республике Дагестан в процентах к декабрю 2012 года [3]. Как видно из приведенной схемы в 2014 году наблюдался спад ввода объектов индивидуального жилищного строительства. В течение года особенно в первой половине года уровень ввода жилья составлял 20-25 % и только к октябрю – ноябрю 2014 года были достигнуты показатели 2012 года.

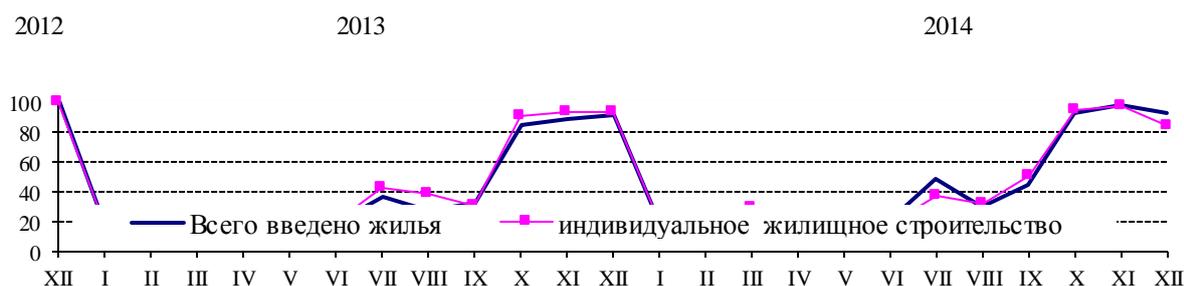


Рисунок 1 - Динамика ввода в действие жилых домов

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенному в 2014 году, индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2014 года составил 1%. В то время как в 2012 году он составлял 2,5 %. Резко сократилась и численность занятых в строительстве. В 2015 году эти тенденции продолжились (рис.2).

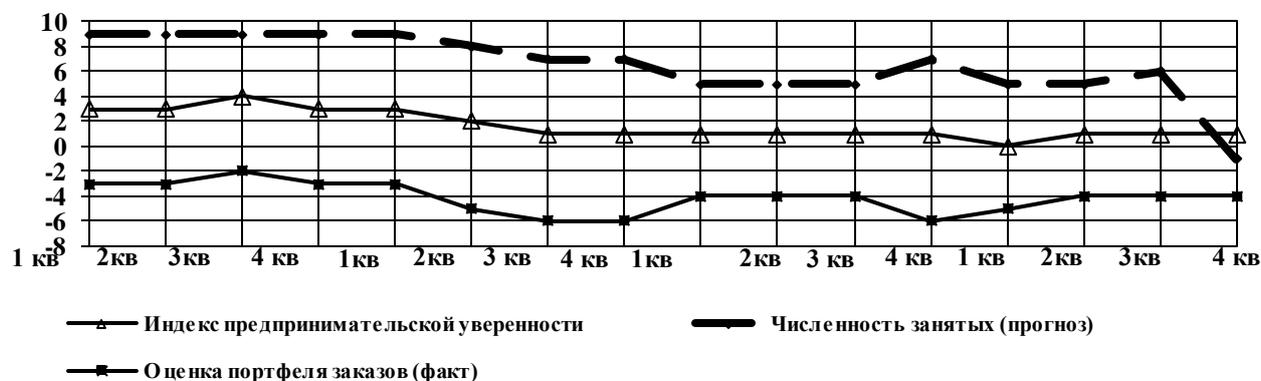


Рисунок 2 - Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве (в процентах)

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются неплатежеспособность заказчика (на этот фактор указали 80% опрошенных руководителей организаций), недостаток квалифицированных рабочих и конкуренция со стороны других строительных фирм(59%) [3].

Развитие и реформирование жилищной сферы становится одним из главных направлений формирования устойчивой городской среды. В этой связи в г. Махачкала крайне важно добиться решения проблем, которые препятствуют стабильному и устойчивому развитию жилищного сектора. Соответственно от их решения зависит состояние городского бюджета, динамичное развитие бизнеса, благополучие горожан.

Для реализации этого направления необходимо реализовать комплекс мер, обеспечивающих совершенствование и дальнейшее развитие жилищной сферы в г. Махачкале:

- выявлять жилищные потребности различных социальных групп населения, материальные возможности их удовлетворения и необходимую для этого типологию жилых домов и квартир;
- создать подробную порайонную классификацию муниципального жилищного фонда по физическому и моральному износу и осуществлять мониторинг состояния жилищного фонда;
- разработать и реализовать программу реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда, обеспечив повышение качества (комфортности) проживания в нем;
- обеспечить удовлетворение возрастающего спроса населения на высококачественное жилье;

- разработать и реализовать программу нового жилищного строительства, повысив уровень жилищной обеспеченности в городе, и тем самым, создать условия для поквартирного проживания каждой семьи, сбалансирования спроса и предложения;
- ускорить жилищное обеспечение очередников на основе комбинированной системы мер по финансированию строительства;
- поддерживать создание организаций жилищных объединений, ассоциаций, товариществ, кооперативов и других форм совместной собственности и управления жилищным фондом;
- создать развитую коммерческую сеть обслуживания частного и муниципального жилья;
- добиться за счет создания эффективных экономических механизмов существенного улучшения качества жилищно-коммунальных услуг путем доведения их до уровня современных требований населения, соответствующих нормам технического и социального прогресса.

Как показало исследование, в связи с достаточно высокими темпами строительства жилья в городе резко возросли нагрузки на инженерную инфраструктуру (таблица 1) [2].

Таблица 1 - Сведения об объектах коммунальной инфраструктуры в городе Махачкала по состоянию на 1 января 2015 года

Количество предприятий по утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов	ед.	-
Вывезено за год твердых бытовых отходов	тыс. куб. м.	1000
Одиночное протяжение уличной газовой сети,	м	1185280
в том числе нуждающейся в замене и ремонте	м	4590
Заменено и отремонтировано уличной газовой сети за отчетный год	м	4590
Число источников теплоснабжения,	ед.	151
из них мощностью до 3 Гкал/ч	ед	127
Протяженность тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении,	м	259740
в том числе, нуждающихся в замене.	м	123696
протяженность тепловых и паровых сетей, которые были заменены и отремонтированы за отчетный год.	м	21350
Одиночное протяжение уличной водопроводной сети,	м	494200
в том числе нуждающейся в замене	м	211800
одионое протяжение уличной водопроводной сети, которая заменена и отремонтирована за отчетный год.	м	3300
Одиночное протяжение уличной канализационной сети,	м	134600
в том числе нуждающейся в замене	м	75900
Одиночное протяжение уличной канализационной сети, которая заменена и отремонтирована за отчетный год	м	300

Как видно из данных, приведенных в таблице 1, нуждаются в замене - 123696 м тепловых и паровых сетей, 211800 м водопроводных сетей, 4590 м газовых сетей.

Кроме этого, выявлен ряд других проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которые необходимо решать органам местного самоуправления.

К ним относятся:

- возросшие нагрузки на инженерную инфраструктуру города;
- проблемы с обеспечением водой населения города и ее качеством;
- износ инженерных коммуникаций, что сохраняет возможность чрезвычайных ситуаций;
- низкое качество состояния дорожной сети города, ее пропускной способности;
- проблемы с утилизацией бытовых отходов и отсутствие предприятия, занимающегося переработкой, хранением и утилизацией твердых бытовых отходов;
- нерешенность вопросов водоотведения и создания действенной канализационной системы.

В направлении модернизации систем коммунальной инфраструктуры, повышения эффективности управления и улучшения качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, на наш взгляд, в городе Махачкала необходимо предусмотреть проведение следующих мероприятий:

- формирование базы данных о реальных объемах производства, потребления и потерь коммунальных ресурсов как основы для принятия взвешенных, объективных и приближенных к реальности решений в области эффективного управления системами коммунальной инфраструктуры;
- обеспечение надлежащей эксплуатации, сохранности и своевременной замены установленных индивидуальных приборов учета воды, электроэнергии и общедомовых (коллективных) приборов учета воды, электроэнергии, теплоэнергии, природного газа, а также внедрение автоматизированных систем сбора данных, полученных по показаниям приборов учета;
- создание условий для привлечения частных инвестиций в модернизацию систем коммунальной инфраструктуры и стимулирования ресурсоснабжающих организаций к проведению модернизации систем коммунальной инфраструктуры, повышению качества и надежности поставки коммунальных ресурсов;
- создание эффективных методов управления системами коммунальной инфраструктуры, в том числе устойчивого планирования и развития таких систем.

В 2012-2014 гг. в г. Махачкале осуществлялись крупные проекты: реконструкция магистралей по линии проспектов им. Насрутдинова, Гамзатова,

Центральной площади, ул. Гаджиева и 20 других улиц с полной заменой инженерных коммуникаций, строительство путепровода длиной 514 метров и шириной 12 метров. Это изменило облик города и создало возможность развивать жилищное строительство в направлении четырех реконструированных въездных магистралей города.

Но, несмотря на проводимые мероприятия, серьезной проблемой города Махачкала является дорожная сеть и ее пропускная способность. В соответствии с Программой строительства, реконструкции, ремонта, содержания улично-дорожной сети города Махачкалы на 2010-2015 годы было проведено выборочное обследование 12 улиц, характерных для общей улично-дорожной сети города, которое позволило сделать вывод о том, что в настоящее время требованиям ровности не отвечает (около 80-90%) дорожных покрытий города, а более 70-80% дорог обладают неудовлетворительными сцепными свойствами, свыше 55% протяженности дорог (около 260 км) требуют усиления асфальтобетонного покрытия, причем, около 35% (около 168 км) - капитального ремонта и 20% (около 96 км) реконструкции. Фактически необходимо построить около 318,7 км новых дорог.

Учитывая, что интенсивность движения на основных улицах г. Махачкалы достигает 10-15 тысяч автомобилей в сутки, в сложившихся условиях особую актуальность приобретает решение следующих задач:

- постоянный мониторинг транспортно-эксплуатационного состояния дорожной сети по основным показателям безопасности, интенсивности и скорости дорожного движения, пропускной способности;
- создание и ведение автоматизированного банка данных о состоянии улично-дорожной сети;
- расчет и обоснование необходимого объема средств для приоритетного выполнения работ по ремонту и содержанию улично-дорожной сети;
- экономичное и целевое планирование дорожных работ в условиях жестких финансовых ограничений.

Необходима паспортизация улиц города, учитывая, что территория улично-дорожной сети представляет собой часть территории города, предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения и др.

Город Махачкала относится к наиболее загрязненным территориям, где сосредоточены предприятия обрабатывающих отраслей, теплоэнергетики, а также большой парк транспорта. Одним из ключевых вопросов является утилизация бытовых отходов. Стихийные свалки в г. Махачкале и г. Каспийске оказывают негативное воздействие практически на все компоненты природной среды: атмосферу, водные источники, почву, растительный и животный мир. В настоящее время в городе отсутствуют предприятия, занимающиеся переработкой, хранением и утилизацией твердых бытовых отходов.

Одновременно крайне остро стоит проблема завершения канализационного тоннеля от Махачкалы до Каспийска, увеличения мощности очистных сооружений и предотвращения загрязнения побережья и акватории Каспия.

В этой связи было бы целесообразно привлекать предпринимателей для решения этих проблем или реализовать проекты по линии партнерства государства и частного сектора по строительству мусороперерабатывающих заводов и очистных сооружений на правах концессии с последующей передачей их муниципалитетам по истечении срока окупаемости.

Для повышения качества городской среды, улучшения экологической обстановки необходимо продолжить работу по реконструкции и расширению зоны зеленых насаждений на основе внедрение таких принципиально новых, прогрессивных подходов к озеленению городских территорий как: создание многоярусных полос из зеленых насаждений, экранирующих пешеходные зоны и зоны отдыха от воздействия движущегося транспорта; создание озелененных автомобильных парковок; применение крупных контейнеров для подъема растительности в случаях, когда необходима защита от засорения, а также при близком залегании подземных коммуникаций (цветочные вазы, ящики на силовых ограждениях, многоярусные мобильные конструкции, конструкции на опорах освещения) и т.п.

Реализация вышеназванных мероприятий, на наш взгляд, позволит повысить эффективность функционирования жилищно-коммунального комплекса города и будет способствовать повышению уровня качества городской среды.

Вывод. Совершенствование организационно-экономического механизма управления жилищно-коммунальным хозяйством заключаются в реализации формирования эффективной системы организации и условий договорных отношений; создании условий для развития конкурентных отношений и привлечения частного бизнеса на рынок коммунальных услуг; создании экономической заинтересованности (мотивации) участников процесса предоставления услуг; в снижении непроизводительных затрат за счет конкурсного их отбора; во внедрении методов контроля и мониторинга оценки результатов и качества функционирования организаций жилищно-коммунального хозяйства.

Библиографический список:

1. Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы»: Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р.
2. Социально-экономическое положение Республики Дагестан за январь-декабрь 2014 г. Статистический сборник. – Махачкала. – 2014.
3. Сведения об объектах инфраструктуры муниципального образования [электронный ресурс] режим доступа <http://www.mkala.ru>
4. Шабанова М.М., Алиев Р.Д., Атуева Э.Б. Основы государственного и муниципального управления. – Махачкала. – 2015. – 290 с.