



УДК 347.254(094.4):338.46

© С. Ю. Юрченко, 2006

ЭКОНОМИКА ЖКХ В УСЛОВИЯХ ДЕЙСТВИЯ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА

Юрченко С. Ю. – заместитель начальника управления, начальник отдела анализа, тарифной и налоговой политики министерства жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края

Отдельные статьи нового Жилищного кодекса РФ так или иначе оказывают влияние на экономику предприятий ЖКХ. Кодекс обязывает при установлении тарифов решать не политические проблемы, а экономические, что должно привести жилищно-коммунальное хозяйство в режим безубыточного функционирования и расширенного воспроизводства основных фондов. Однако в результате несбалансированности доходов и расходов предприятий отрасли сегодня по-прежнему убыточным является каждое второе предприятие. Изменить положение возможно принятием на федеральном уровне нормативных правовых актов, обеспечивающих финансовое оздоровление отрасли.

Some entries in the recent wording of the Housing code could make an impact on the economy of municipal service enterprises. Housing code obliges enterprises to establish service rates on behalf of economical principles and exclude influence of political reasons. This should result in lossless operation of municipal services enterprises and in extended reproduction of capital assets. However at the present time half of the enterprises still operate with losses due to unbalanced gains and expenses. To improve matters is possible with passing national government's legal statements to secure fiscal conditions.

Уже больше года Россия живет с новым Жилищным кодексом, однако проблемы жилищно-коммунального хозяйства остались прежними. В результате несбалансированности доходов и расходов предприятий отрасли сегодня в Хабаровском крае по-прежнему убыточным является каждое второе предприятие.

Предприятиями жилищно-коммунального хозяйства в 2005 г. оказано услуг на сумму 8,8 млрд р., в том числе населению – 4,5 млрд р. (рис. 1). Доля услуг, произведенных жилищно-коммунальным комплексом, в структуре валового регионального продукта края составила почти 5 %. Выручка от оказанных в 2005 г. услуг в стоимостном выражении возросла по отношению к 2004 г. на 29 %. Темпы роста расходов предприятий отрасли за этот же период составили 21 %. Несмотря на то, что доходы растут более высокими темпами, они не покрывают расходы предприятий на производство жилищно-коммунальных услуг.

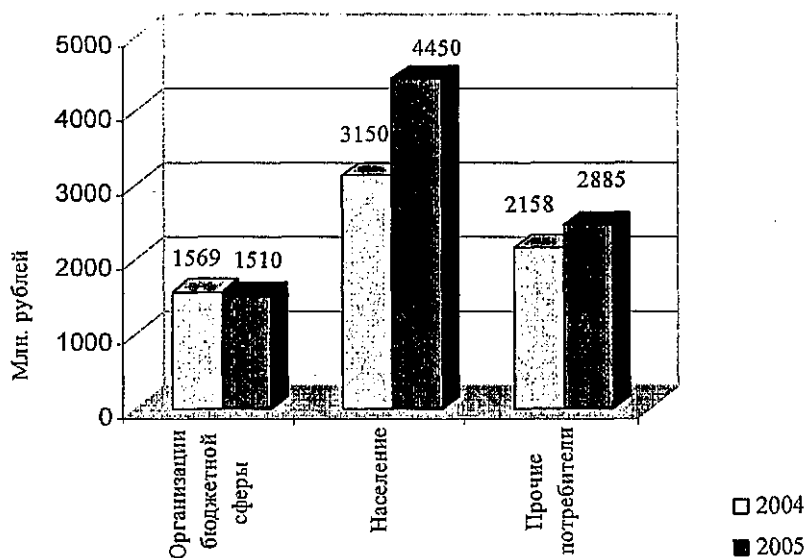


Рис. 1. Структура и величина доходов предприятий жилищно-коммунального комплекса края за 2004–2005 гг.

В схеме финансовых потоков предприятий ЖКХ на рис. 2 наглядно представлен дисбаланс доходов и расходов.

Высокая себестоимость производства услуг объясняется не только природно-климатическими причинами, износом основных фондов, но и недостаточно эффективной организацией управления.

Проводимая в настоящее время тарифная политика, основанная на формировании тарифов исходя из фактически сложившегося уровня затрат и установленного норматива рентабельности, не позволяет учесть при ценообразовании реальных финансовых потребностей жилищно-коммунальных предприятий (в том числе инвестиционных) и уровень платежеспособности потребителей. Кроме того, при данном



подходе у жилищно-коммунальных предприятий отсутствуют стимулы для снижения себестоимости услуг и повышения эффективности производственной деятельности.

В результате убытки жилищно-коммунального комплекса края за 2005 г. составили 1,4 млрд р. Убыточность предприятий вызвана заниженным уровнем тарифов для населения, хроническими неплатежами населения и бюджетов, необоснованным финансовым планированием.

В настоящее время в отношении 57 предприятий (14 % от общего числа предприятий) жилищно-коммунального комплекса края применены процедуры банкротства.

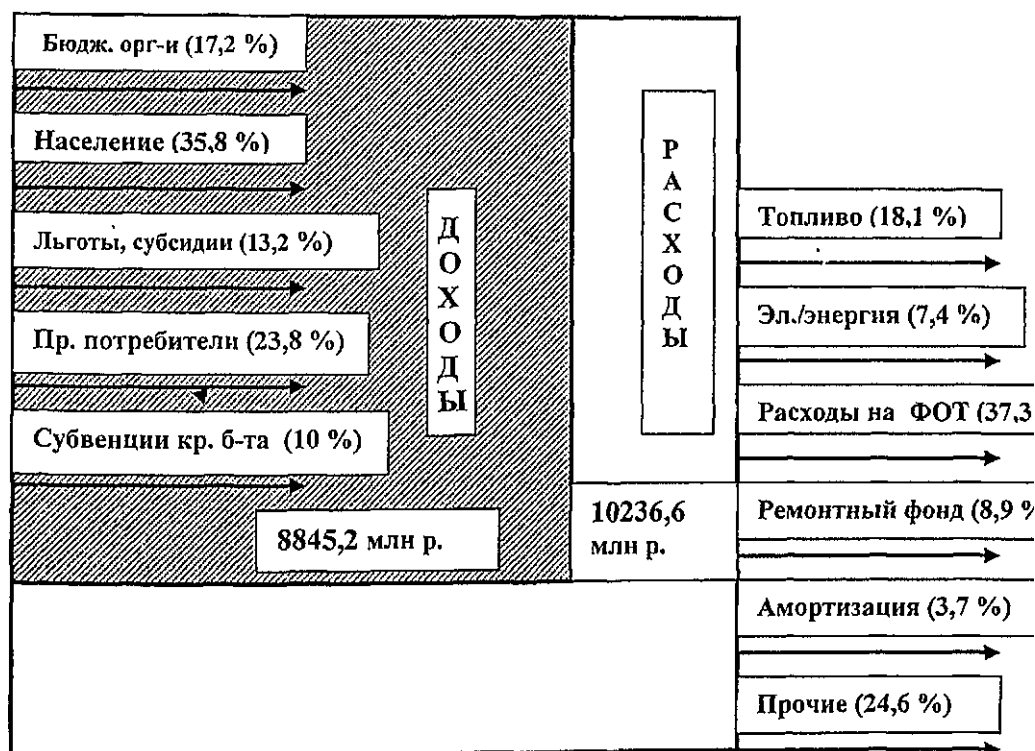


Рис. 2. Схема финансовых потоков предприятий ЖКХ

Основным фактором, оказывающим негативное влияние на финансовое состояние жилищно-коммунальных предприятий края, является постоянно растущий объем дебиторской задолженности, обусловленный систематическим неисполнением бюджетами всех уровней своих обязательств по возмещению «выпадающих» доходов от предоставле-

ния льгот и субсидий, несвоевременной и неполной оплатой потребителями жилья и коммунальных услуг.

Уровень собираемости платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в 2005 г. составил 93,4 %, обязательства бюджетов всех уровней перед жилищно-коммунальными предприятиями края выполнены на 98,2 %. В результате невыполнения бюджетами своих обязательств жилищно-коммунальным комплексом края только в 2005 г. недополучено доходов на сумму 43,5 млн р.

По состоянию на 1 января 2006 г. долги потребителей за потребленные жилищно-коммунальные услуги увеличились по сравнению с показателями на начало 2005 г. на 14,2 % или 541,6 млн р. и составили 4,37 млрд р. Структура дебиторской задолженности предприятий отрасли представлена на рис. 3. Существенную долю (32,1 %) в структуре дебиторской задолженности занимают долги бюджетов всех уровней. Объем ее составил 1,4 млрд р., в том числе по оплате за потребленные бюджетными учреждениями коммунальные услуги – 744,9 млн р. Задолженность бюджетов по компенсации расходов жилищно-коммунальных предприятий, связанных с предоставлением льгот и субсидий населению, составила 656,3 млн р. (15 % от общей суммы дебиторской задолженности).

Наибольший удельный вес в общей сумме долгов потребителей занимает задолженность населения – 1,45 млрд р. или 33,3 %.

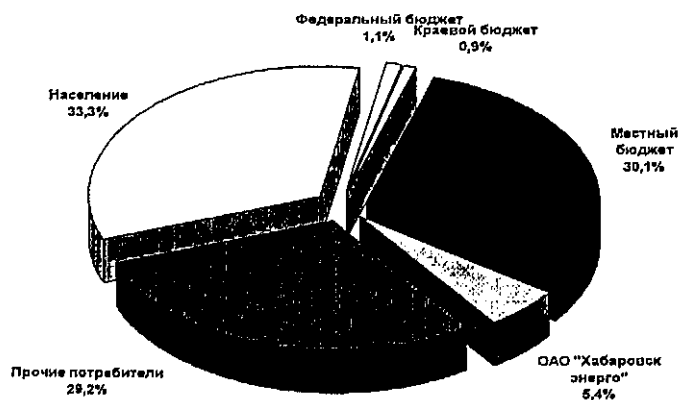


Рис. 3. Структура дебиторской задолженности предприятиям жилищно-коммунального комплекса на 01.01.2006 г.

На принятый в рамках пакета 25 федеральных законов новый Жилищный кодекс возлагались определенные надежды по финансовому оздоровлению предприятий жилищно-коммунального комплекса.

Положительным моментом явилось то, что он приведен в соответствие с нормами Конституции и Гражданского кодекса РФ.



В Жилищном кодексе (ЖК) закреплены в сущности уже действовавшие нормы, как, например, выселение неплательщиков из жилых помещений. Однако применение ее к должникам практически невозможно, в связи с отсутствием в муниципальных образованиях края необходимого маневренного жилищного фонда.

В отдельный раздел выделены вопросы, связанные с оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги.

Для граждан и организаций установлена обязанность полностью и своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, перечислены виды плательщиков, определен момент возникновения обязанности по внесению платы за жилье и коммунальные услуги.

Кодексом установлено, что до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищного фондов расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления.

У предприятий появилась возможность требовать от органов исполнительной власти оплату понесенных расходов в связи с содержанием в надлежащем состоянии незаселенных квартир.

Ст. 154 ЖК РФ утверждена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей и собственников жилых помещений. В законе это делается впервые. Ранее эти вопросы регламентировались подзаконными актами.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Предприятия, обслуживающие жилой дом, на законном основании могут увеличить плату, включив в нее услуги по управлению многоквартирным домом.

Например, в городе Хабаровске в 2005 г. управленческие расходы муниципальной службы заказчика стоили 0,88 р. с квадратного метра и составляли 2,1 % в структуре платежа граждан за содержание и ремонт жилья. В 2005 г. начисленные доходы за услуги управления составили 88,0 млн р. В 2006 г. услуги данной организации по управлению увеличились на 16 %, соответственно ожидаемые доходы составят порядка 102,0 млн р.

Изменение структуры платежа граждан коснулось не только из-за включения в нее управленческих расходов, но и из-за изменений в стоимости капитального ремонта.

Негативное влияние на объемы и расходы капитального ремонта жилья оказал Федеральный закон № 52-ФЗ, которым капитальный ремонт был исключен из состава затрат на содержание и ремонт жилья, оплачиваемых населением.



В соответствии с новым Жилищным кодексом Российской Федерации капитальный ремонт жилья является обязанностью собственника. Поэтому капитальный ремонт жилищного фонда, находящегося в частной собственности граждан, должен осуществляться за счет средств населения, а жилищного фонда, находящегося в государственной собственности, – за счет средств федерального либо краевого бюджета. Капитальный ремонт жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности, должен осуществляться за счет средств местного бюджета. Следовательно, его финансирование должно осуществляться как за счет средств бюджетов различных уровней, так и за счет средств граждан и юридических лиц – собственников жилья. Это требует применения нормативов финансирования с учетом особенностей поселений, бюджетной поддержки поселений с малыми доходами населения и высоким износом жилищного фонда, накопленным в результате бюджетного недофинансирования в предыдущие годы. Задача будет обостряться при переходе к поселенческой структуре органов местного самоуправления. Отсюда вытекают задачи по координации действий соответствующих служб ЖКХ, финансовых органов и органов местного самоуправления при планировании капитального ремонта жилищного фонда.

По экспертной оценке специалистов, доля ветхих и аварийных жилых домов в крае составляет 10 % (в среднем по России оценка – 4 %). Ежегодный прирост ветхого жилья обусловлен тем, что в течение последних 10–12 лет в крае почти не вкладывались средства в капитальный ремонт жилых домов.

Расходы на капитальный ремонт в 2004–2005 гг. представлены в таблице.

При нормативной потребности в финансировании капитального ремонта жилищного фонда около 1 млрд р.¹ фактические затраты в 2004 г. составили 470,5 млн р. За счет этих средств было отремонтировано около 190 тыс. кв. м или 0,7 % от общей площади жилищного фонда края. С изменением законодательства расходы на капитальный ремонт практически не изменились.

В 2005 г. на капитальный ремонт жилищного фонда из двух источников было запланировано 513,7 млн р., фактические средства немногим превысили уровень 2004 г. и составили 490,0 млн р.

Плата за капитальный ремонт для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается решением самих собственников. В случае, если собственниками этих помещений не выбран способ управления и управление осуществляется управляющей

¹ Постановление Правительства РФ от 25.08.2003 г. № 522 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг».



организацией, то стоимость капитального ремонта устанавливается в соответствии с договором управления.

В Хабаровском крае функции управления жилищным фондом осуществляют муниципальные службы заказчика, созданные органами местного самоуправления. Поэтому плату за капитальный ремонт мест общего пользования в многоквартирном доме для собственников жилых помещений (как правило, это приватизированное жилье) устанавливают органы местного самоуправления.

В 2004 г. капитальный ремонт жилищного фонда осуществлялся за счет средств местных бюджетов (см. таблицу). С изменением структуры платежей в 2005 г. расходы местных бюджетов на капитальный ремонт в расчете на 1 кв. м в два раза превысили стоимость данных работ для граждан. Однако объем средств для оплаты подрядным организациям за выполненные работы остался на уровне прошлого года. Если бюджеты в последние годы выполняют свои обязательства, то платежная дисциплина граждан, несмотря на установленную ЖК РФ обязанность своевременной оплаты, не улучшилась. Из-за низкого сбора платежей населения (89 %) кредиторская задолженность перед подрядными организациями за выполненные работы по ремонту жилищного фонда увеличилась на 23,7 млн р.

Расходы на капитальный ремонт в 2004–2005 гг.

Жилищный фонд	2004 г.			2005 г.		
	Тыс. кв. м	Стоимость 1 кв.м, р./м ²	Средства на кап. ремонт, млн р.	Тыс. кв. м	Стоимость 1 кв. м., р./м ²	Средства на кап. ремонт, млн р.
В собственности граждан	15831	1,43	470,5	16132	1,13	218,7
Государственный, муниципальный	11525			10817	2,27	295,0

Ограниченный объем средств позволил выполнить выборочный, а не комплексный ремонт жилья. В то же время лишь для поддержания существующего состояния жилищного фонда в поселениях края объем

капитального ремонта должен составлять не менее 1,5 % от общей площади жилья.

Однако потребность, рассчитанная исходя из федерального стандарта, не позволит провести капитальный ремонт даже минимально необходимого 1 % общей площади жилья. Федеральный стандарт на 2004 г. в размере 2,9 р./м² в месяц, на 2005 г. – в размере 3,1 р./м² в месяц¹, а на 2006 г. – в размере 3,5 р./м² в месяц² является заниженным. Его величина с учетом паритета цен, а также соотношения стоимостей ЖКУ по России и Хабаровскому краю может быть оценена в 2004 г. не менее чем в 5,3 р./ м² жилья в месяц, а в 2005 г. – 5,6 р./ м². Таким образом, минимально необходимая потребность в средствах на капитальный ремонт жилья должна была составить в 2004 г. – 1,7 млрд р., в 2005 г. – 1,8 млрд р.

Жилищным кодексом определены источники финансирования жилищного фонда. В соответствии с Федеральным законом РФ от 22.12.2001 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» для финансирования замены изношенных фондов коммунальных объектов, их модернизации используются: инвестиционная составляющая тарифа; надбавки к тарифам.

Осталось изменить подходы регулирующих органов по ценообразованию к формированию тарифов на услуги жилищно-коммунального комплекса:

- при расчете тарифа необходима реструктуризация себестоимости – снижение операционных затрат и увеличение инвестиционной составляющей тарифа;
- формирование инвестиционной составляющей тарифа должно осуществляться на основе объективной оценки необходимых масштабов и стоимости замены изношенных основных фондов;
- тарифная политика должна учитывать реальную платежеспособность муниципального образования (бюджета и населения), их возможности оплачивать услуги для предотвращения роста неплатежей, а также нагрузки на бюджет для выплаты субсидий.

Алгоритм формирования экономически обоснованных тарифов (ЭОТ) представлен на рис. 4.

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2004 г. № 441 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год».

² Постановление Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг».



Рис. 4. Алгоритм формирования тарифов

Инвестиционные составляющие тарифа направляются на финансирование мероприятий по повышению эффективности деятельности организаций путем замены изношенных фондов, модернизации и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры.

К инвестиционным ресурсам может относиться и арендная плата, если муниципальное имущество передается предприятию ЖКХ в аренду.

Еще одно нововведение Кодекса. Плата за содержание и ремонт жилого помещения должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Данная мера обязывает при установлении тарифов решать не политические проблемы, а экономические, что в конечном счете должно привести жилищно-коммунальное хозяйство в режим безубыточного функционирования и расширенного воспроизводства основных фондов.

Предприятиям отрасли в соответствии с действующим законодательством до принятия бюджета на очередной финансовый год были утверждены экономически обоснованные тарифы на услуги на 2006 г.

Однако приказом Федеральной службы по тарифам (ФСТ) в декабре 2005 г. для каждого субъекта Российской Федерации были установлены предельно допустимые индексы роста тарифов на коммунальные услуги и индексы размера платежей для населения за жилищно-коммунальные услуги в 2006 г. по отношению к 2005 г. Два месяца было дано службой для приведения тарифов и размеров платежей граждан в соответствие с приказом. Комитетом по ценам и тарифам правительства Хабаровского края во исполнение приказа ФСТ подготовлен соответствующий распорядительный нормативный правовой акт губернатора края.

Процедура пересмотра тарифов требует не только определенного времени для согласования регулирующим органом и предприятием размера тарифа, но и поиска снижения статей затрат предприятиями ЖКХ, поэтому ни одной из сторон не было предпринято никаких действий по их пересмотру.

Согласно Жилищному кодексу, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий устанавливают нормативы потребления коммунальных услуг и размер платы для населения за жилищно-коммунальные услуги. Органы местного самоуправления муниципальных образований края воспользовались своими полномочиями и установили на своих территориях размеры платежей граждан ниже экономически обоснованных затрат, не предусмотрев при этом в ме-



стных бюджетах компенсацию выпадающих доходов предприятиям отрасли на разницу в цене.

Таким образом, в результате введения на территории края предельных индексов убытки предприятий отрасли в 2006 г. составят около 200 млн р.

В отдельную статью Жилищного кодекса вынесены положения, определяющие порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Сроки оплаты за жилье и коммунальные услуги заимствованы из бывшего Жилищного кодекса, однако этой же статьей предусмотрено, что оплата должна вноситься на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления. Данное требование привело к возникновению конфликтных ситуаций в городе Хабаровске между предприятиями ЖКХ и потребителями, т. к. оно не позволяет своевременно и в полной мере учесть качество услуги либо ее отсутствие за полный месяц (составление документов на отсутствие услуги или снижение платы за некачественно предоставленную услугу требует соблюдения определенных процедур и привлечения определенных структур, на что необходимо время, поэтому практически последние дни месяца не попадают в расчеты снижения оплаты). Энергетики, руководствуясь этой статьей, включили в квитанции гражданам расчетный (за полный месяц) объем электрической энергии и вызвали своими действиями недовольство со стороны жителей и нежелание ими оплачивать услуги.

Проблема оплаты содержания жилья, как и финансирования капремонта, может найти свое поэтапное решение или, наоборот, обостриться в зависимости от организации решений по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями нового Жилищного кодекса.

Большая часть жилищного фонда края находится в частной собственности. При этом частный жилищный фонд формируется преимущественно за счет приватизированных квартир в многоэтажных домах.

Порядок внесения обязательных платежей, связанных с расходами на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного кооператива, определяется органами управления вышеназванных объединений собственников.



В Хабаровском крае в 2005 г. в собственности граждан находилось 16131,6 тыс. кв. м или 57,7 % от всего жилищного фонда, в государственной и муниципальной собственности – 10817,2 тыс. кв. м (38,7 %).

Площадь жилищного фонда, принадлежащая объединениям собственников жилья (ТСЖ), составляет в крае 2,25 % (в среднем по РФ – 6 %), что говорит об объективных антистимулах процесса объединения собственников, недостаточном осознании или новых возможностей защиты своих интересов. При этом 87 % всех ТСЖ сконцентрировано в г. Хабаровске, в 15 из 19 районов края они не созданы вообще.

В поселениях края практически не проводится необходимая подготовка к выбору способов управления многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Закрепление в большей части поселений жилищного фонда за муниципальными предприятиями и, как следствие, неразвитость конкуренции ограничивают для ТСЖ возможности выбора подрядчиков для обслуживания жилых домов и являются дополнительными ограничителями создания и развития товариществ собственников жилья¹.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, за исключением временного отсутствия граждан. Ранее действующее законодательство обязывало граждан, не пользующихся жилыми помещениями, оплачивать содержание и обслуживание жилья, а из коммунальных услуг – только отопление. Теперь Кодекс устанавливает эту обязанность для оплаты и коммунальных услуг, не конкретизируя, каких именно. Основываясь на данной норме, предприятия, оказывающие услуги горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, могут предъявить к оплате данные виды услуг. Порядок снижения платежей граждан при их временном отсутствии в соответствии с Кодексом должен быть утвержден правительством Российской Федерации. Данный порядок до сих пор отсутствует, и у предприятий ЖКХ нет оснований для снижения платежей. Доходов отрасли это не прибавило, а количество жалоб и нежелание платить возросло.

Впервые в Кодексе предусмотрена мера ответственности за несвоевременное внесение платежей, обязывающая должников уплатить пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

¹ Исключение составляют города Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре и Советская Гавань.



Установленные законодательно меры ответственности позволяют улучшить платежную дисциплину и должны способствовать укреплению финансовой устойчивости предприятий жилищно-коммунального хозяйства, снижению дебиторской задолженности.

Однако результаты работы предприятий отрасли показывают, что уровень сбора платежей населения увеличился незначительно: 2004 г. – 88 %, 2005 г. – 89 %.

Очевидно, что заложенные законодателем принципы своевременной и полной оплаты жилья и коммунальных услуг рассчитаны на добросовестных, но забывчивых граждан.

Новая система экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве предполагает принципиальное изменение финансирования отрасли и организации финансовых потоков.

Основной идеей экономических преобразований отрасли является передача бюджетных дотаций, выделяемых в настоящее время предприятиям жилищно-коммунального комплекса, непосредственно гражданам.

ЖК РФ определены меры социальной поддержки при оплате жилья и коммунальных услуг в виде предоставления малообеспеченным семьям субсидий и компенсаций отдельным категориям граждан.

Адресная социальная поддержка должна стать инструментом взаимодействия бюджета и населения при реализации новой экономической модели функционирования жилищно-коммунального комплекса и должна способствовать появлению стимулов для развития товариществ собственников жилья и иных объединений граждан, развитию рынка профессиональных услуг по управлению жилищным фондом.

Жилищный кодекс РФ по вопросам предоставления субсидий предусматривают только один вариант – «денежные выплаты». Принятое во исполнение ст. 159 Жилищного кодекса Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» также предусматривает завершение в 2005 г. перевода субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в денежные выплаты. Орган местного самоуправления должен принять решение о перечислении средств на банковские счета граждан или вклады до востребования либо предоставлять субсидии путем выплаты через организации связи или кассы уполномоченного органа.

Отсутствие в ЖК РФ статьи, касающейся льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, говорит о том, что они должны быть заменены компенсациями.

Законодательные изменения в области социальной поддержки граждан при оплате жилого помещения и коммунальных услуг затрагивают в большей степени социально не защищенное население.

Деятельность правительства края в данном направлении акцентируется прежде всего на сохранении и возможном повышении имеющегося уровня социальной защищенности жителей края и предоставлении им возможности в течение разумного переходного периода адаптироваться к вносимым в законодательство изменениям.

До настоящего времени на федеральном уровне не приняты нормативно-правовые акты, устанавливающие механизм реализации Федерального закона от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, вследствие чего остается нерешенным ряд проблем:

- так как в настоящее время имеются значительные различия в условиях предоставления льгот в зависимости от категории льготника (площадь жилого помещения, на которую предоставляется льгота; количество членов семьи и др.), установление единого размера выплат для граждан всех льготных категорий может повлечь ухудшение материального положения отдельных граждан;
- в связи с тем, что денежные выплаты будут поступать непосредственно на личный счет гражданина, велика вероятность использования полученных средств не по назначению.

Отсутствие четко определенного механизма реализации замены натуральных льгот по оплате жилья и коммунальных услуг ежемесячными денежными выплатами может привести к возникновению социальной напряженности, вызванной ухудшением материального положения отдельных категорий граждан, а также к резкому росту неплатежей граждан за жилищно-коммунальные услуги. Это ухудшит и без того сложное финансово-экономическое состояние жилищно-коммунальных предприятий.

Жилищный кодекс Российской Федерации коренным образом изменил порядок предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Вместе с тем новый порядок расчета субсидий исходя из стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг не является оптимальным и не обеспечивает равных для всех граждан условий предоставления субсидий.

Уже на стадии предварительных расчетов очевидны перекосы в методике расчета субсидий. Предусмотренный на федеральном уровне



порядок расчета субсидии не учитывает фактическую обеспеченность граждан – получателей субсидий жилым помещением.

Также Кодексом однозначно не определено, что включают в себя расходы, связанные с предоставлением субсидий, остается не урегулированным вопрос: из средств бюджета какого уровня должны финансироваться расходы по обеспечению предоставления субсидий.

До настоящего времени на федеральном уровне не утверждены методические рекомендации по применению Правил предоставления субсидий, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761.

Сегодня в отрасли еще много нерешенных проблем, не урегулированных законодательством.

Безаварийное, устойчивое функционирование отрасли нереально без ее финансового оздоровления, которое возможно только при условии достижения баланса доходов и затрат на производство жилищных и коммунальных услуг, а также сокращения дебиторской и кредиторской задолженностей жилищно-коммунальных предприятий, повышения собираемости платежей за оказанные услуги.

В целях недопущения развала жилищно-коммунального хозяйства, стабилизации финансово-экономического положения и решения проблем отрасли необходимо:

- на федеральном уровне в кратчайшие сроки законодательно закрепить придание отрасли статуса стратегически важной и одной из доминирующих в поддержании жизнеобеспечения и безопасности государства;
- принять федеральный закон о финансовом оздоровлении жилищно-коммунального комплекса, определяющий принципы и порядок проведения реструктуризации долгов жилищно-коммунальных предприятий, а также улучшения финансового состояния предприятий отрасли до применения процедур банкротства и предусматривающий ограничение прав уполномоченных органов по инициированию процедуры банкротства предприятий жилищно-коммунального комплекса;
- разработать и принять федеральные нормативные правовые акты, регламентирующие порядок замены натуральных льгот по оплате жилья и коммунальных услуг ежемесячными денежными выплатами;



- разработать и принять правительством Российской Федерации методические рекомендации по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- решить вопрос о возмещении жилищно-коммунальным предприятиям выпадающих доходов в результате принятия на федеральном уровне нормативных правовых актов, ограничивающих рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

Поступающие в адрес Государственной думы предложения депутатов о внесении тех или иных поправок в новый Жилищный кодекс говорят о том, что процесс законотворчества в области жилищных правоотношений не завершен. Совершенствование Жилищного кодекса продолжается, а это вселяет надежды на то, что в конечном счете мы получим качественно новый нормативно-правовой документ.