

Утверждена
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от « 30 » апреля 2011 года
№ 473

**Программа
модернизации жилищно-коммунального хозяйства
Республики Казахстан на 2011 – 2020 годы**

1. Паспорт Программы

| | |
|---|---|
| Наименование | Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011 – 2020 годы |
| Основания для разработки | Указы Президента Республики Казахстан от 18 февраля 2011 года № 1158 «О мерах по реализации Послания Главы государства народу Казахстана от 28 января 2011 года «Построим будущее вместе!» и от 1 февраля 2010 года № 922 «О Стратегическом плане развития Республики Казахстан до 2020 года» |
| Государственный орган, ответственный за разработку и реализацию | Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства |
| Цель | Обеспечение комфортных условий проживания населения и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры |
| Задачи | 1. Создание оптимальной модели жилищных отношений 2. Модернизация коммунальной инфраструктуры |
| Сроки и этапы реализации | 2011 – 2020 годы 1 этап: 2011 – 2015 годы 2 этап: 2016 – 2020 годы |
| Целевые индикаторы | 1. Доля объектов кондоминиума, требующих капитального ремонта, снизится от 32% до 22% к 2015 году; 2. Протяженность модернизированных сетей к 2015 |

году будет составлять свыше 31 тысячи километров (в том числе в рамках реализации данной Программы 24,4 тыс. км и 6,7 тыс. км (по программе «Ак-Булак»);

3. Не менее 50% потребителей к 2015 году и не менее 70% к 2020 году в каждом регионе страны удовлетворены качеством коммунальных услуг

| | |
|-----------------------------------|--|
| Источники и объемы финансирования | <p>Объем финансирования мероприятий по реализации Программы в 2011-2020 годах составляет 1 099 373 млн.тенге, в том числе:</p> <p>республиканский бюджет – 533 302 млн. тенге, местный бюджет – 18 109 млн.тенге, средства предприятий – 452 406 млн.тенге, средства граждан – 95 556 млн.тенге.</p> <p>Объем финансирования на первом этапе реализации Программы (2011 – 2015 годы) составит 451 034 млн. тенге, в том числе:</p> <p>республиканский бюджет – 237 263 млн. тенге; местный бюджет – 6 500 млн. тенге; средства предприятий – 184 899 млн. тенге; средства граждан – 22 372 млн. тенге.</p> <p>Объемы финансирования второго этапа реализации Программы (2016 – 2020 годы) будут определены по результатам реализации первого этапа</p> |
|-----------------------------------|--|

2. Введение

Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011 – 2020 годы (далее – Программа) разработана в целях реализации Указов Президента Республики Казахстан от 18 февраля 2011 года № 1158 «О мерах по реализации Послания Главы государства народу Казахстана от 28 января 2011 года «Построим будущее вместе!» и от 1 февраля 2010 года № 922 «О Стратегическом плане развития Республики Казахстан до 2020 года».

Программа обеспечит разработку и принятие мер для проведения модернизации коммунальной инфраструктуры, создание оптимальной модели жилищных отношений, повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг населению, а также позволит посредством создания специальных механизмов финансирования обеспечить проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиумов, включая термомодернизацию.

3. Анализ текущей ситуации

Сфера жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) представлена двумя основными взаимосвязанными элементами:

жилищный сектор, включающий в себя многоквартирные жилые дома (далее – МЖД) и индивидуальные домостроения, являющиеся основными потребителями коммунальных услуг;

коммунальный сектор, включающий в себя сети и сооружения (системы), обеспечивающие тепло-, газо- и электроснабжение.

1. Жилищный фонд и жилищные отношения

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике (далее – АС РК) в 2009 году, жилищный сектор республики насчитывает 270,9 млн. кв. метров общей площади, из них 263,9 млн. кв. метров или 97,4 % жилья находится в частной собственности.

По данным местных исполнительных органов (далее – МИО) 50,1 млн. кв. метров, или 32 % от жилищного фонда, относящегося к МЖД, требуют проведения отдельных видов ремонта, а 3,8 млн. кв. метров (2 %) – это аварийное жилье, подлежащее сносу, как непригодное для дальнейшей эксплуатации.

По данным АС РК, в Казахстане жилищный сектор потребляет около 40% отпущенной тепловой энергии. При этом по экспертным оценкам, непроизводительные тепловые потери в жилых зданиях достигают 30%.

По данным исследований, проведенных в 2010 году, в Казахстане расход тепловой энергии в зданиях составляет около 270 кВт на кв. метр в год, что существенно выше среднеевропейских показателей – 100-120 кВт на кв. метр в год.

В настоящее время сфера управления и содержания многоквартирного жилищного фонда представлена в основном деятельностью кооперативов собственников квартир (далее – КСК), которые выступая одновременно заказчиками и подрядчиками ремонтных работ и услуг, занимают «монополистическое» положение на рынке и не стремятся оказывать качественные услуги по ремонту общего имущества объектов кондоминиума.

Отмечается низкий процент государственной регистрации объектов кондоминиума как объектов недвижимости в органах юстиции. Так, по данным Министерства юстиции Республики Казахстан, число зарегистрированных объектов кондоминиума составляет 14 687 единиц, или 8,5% к общему количеству объектов кондоминиума (172 164 единиц).

Основные проблемы многоквартирных жилых домов:

низкая активность собственников жилья в управлении объектом кондоминиума;

неудовлетворенность владельцев квартир деятельностью части органов управления объектами кондоминиумов;

сосредоточение функций управления и содержания объекта кондоминиума в деятельности органов управления;

слабая практика накопления денежных средств на капитальный ремонт общедомового имущества;

отсутствие механизмов доступного кредитования органов управления объектами кондоминиума на ремонт общего имущества;

низкий уровень собираемости платежей за услуги по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

недостаточный уровень использования механизма предоставления жилищной помощи;

высокий уровень потребления энергоресурсов.

2. Состояние коммунальной инфраструктуры

Теплоснабжение

По данным АС РК общая протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении составляет 11,7 тыс. км, из которых 3,8 тыс.км или 32,6% находятся в коммунальной собственности, 7,9 тыс.км или 67,4% в частной. При этом 63% от общей протяженности сетей нуждается в замене и ремонте.

Из-за высокого уровня износа тепловых сетей, увеличиваются потери тепловой энергии, которые в 2009 году по данным АС РК составили 11,6 млн. Гкал, или 17,5% от общего количества отпущенной тепловой энергии.

Система теплоснабжения характеризуется крайне низким уровнем обеспеченности приборами учета. По оценкам экспертов, общая потребность в них составляет 45,8 тыс. единиц, установлено – 23,3 тыс. единиц. Из-за отсутствия должного учета невозможно определить уровень фактического расхода и потребления тепловой энергии.

Около 30% тепловой энергии вырабатывается малыми котельными, мощностью менее 100 Гкал/час. Данные теплоисточники характеризуются коэффициентом полезного действия порядка 60% и высоким удельным расходом топлива, что приводит к перерасходу 645 300 тонн условного топлива в год или 1,75 млрд. тенге, а также к дополнительным выбросам в окружающую среду.

Электроснабжение

В сфере электроснабжения самая высокая по всему коммунальному сектору доля сетей, требующих ремонта. Так, при общей протяженности электрических сетей 10/0,4 кВ по республике 199,5 тыс. км, требуют ремонта – 73% или 145,6 тыс. км. Кроме этого, требуется ремонт трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, внутридомовых распределительных устройств и сетей.

В сфере электроснабжения уровень обеспеченности приборами учета наиболее высокий (88,5%) по сравнению с другими системами коммунального хозяйства, но большинство из них старого образца с низким классом точности.

Технологическая отсталость существующего электрооборудования (трансформаторные подстанции, внутридомовые распределительные устройства, сети), а также низкая их энергоэффективность, является одной из

причин технических и коммерческих потерь электрической энергии, что является следствием недостаточного применения новых технологий (энергоэффективное оборудование, самонесущий изолированный провод, автоматизированные системы учета ресурсов и энергии).

Газоснабжение

Общая протяженность газовых сетей в целом по республике составляет 27,3 тыс. км, из них 33,7% (9,2 тыс. км) находятся в коммунальной собственности, 66,3% в частной собственности (18,1 тыс. км). При этом, 54% от общей протяженности сетей нуждается в замене и ремонте.

По данным АС РК к 2009 году по республике газифицировано природным газом 594 населенных пункта, что составляет 8,3% к общему количеству населенных пунктов (7 152), сжиженным газом газифицировано 16 населенных пунктов, что составляет 0,2% к общему количеству населенных пунктов.

Следует отметить, что учет потребляемых услуг в системе газоснабжения ведется не в полном объеме. Счетчики учета, установленные в 90-х годах, в основном, не сертифицированы и не соответствуют требованиям точного учета.

Не отлажен процесс инспектирования и не проводятся работы по техническому обслуживанию газораспределительных систем.

Требует скорейшего решения практика пользования сжиженным газом в баллонах в многоэтажных (более 2-х этажей) домах, что категорически недопустимо по требованиям Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан.

Основные проблемы коммунальной инфраструктуры:
 высокий уровень износа инженерных сетей и сооружений;
 низкий уровень обеспеченности приборами учета потребления ресурсов;
 технологическая отсталость отрасли, в том числе слабая практика применения инновационных энерго- и ресурсосберегающих технологий и мероприятий;

недостаточные объемы финансирования проектов по реконструкции сетей и сооружений из внебюджетных источников.

3. Анализ действующей политики государственного регулирования сферы

Нормативно-техническая база ЖКХ насчитывает порядка 169 нормативно-технических документов (далее – НТД). На сегодняшний день данные документы не в полной мере соответствуют требованиям современного технологического развития сектора и не стимулируют повышение эффективности, снижение удельных эксплуатационных затрат, внедрение инновационных технологий.

Анализ государственного регулирования в сфере ЖКХ свидетельствует о том, что действующие нормы эксплуатационных характеристик жилых и общественных зданий, разработанные в период бывшего Советского Союза, не соответствуют современным стандартам энергосбережения.

4. Анализ сильных и слабых сторон текущей ситуации в ЖКХ

| Сильные стороны | Слабые стороны | Угрозы (Риски) | Возможности |
|---|---|--|--|
| высокий уровень обеспеченности жильем населения республики | слабый контроль за надлежащим содержанием и эксплуатацией МЖД | значительный износ МЖД | проведение мероприятий по ремонту МЖД |
| развитая система коммунальных сетей и объектов | высокая степень износа инженерных сетей и объектов | дальнейший рост аварийности и потерь в коммунальных сетях и объектах | проведение модернизации и реконструкции инженерных сетей и объектов |
| развитая сырьевая база обеспечения сферы ЖКХ | нерациональное использование имеющихся ресурсов и высокий уровень потерь | повышение тарифов для населения | проведение энерго- и ресурсосберегающих мероприятий |
| поддержка сферы ЖКХ со стороны государства | отсутствие эффективного и точного планирования | секвестирование республиканского бюджета по программам в сфере ЖКХ | развитие новых механизмов финансирования сферы ЖКХ |
| наличие практики применения дифференцированных тарифов в электроснабжении | отсутствие долгосрочных тарифов от 5 и выше лет | снижение конкурентоспособности сферы ЖКХ в результате неотрегулированных тарифов | возможность применения долгосрочных и дифференцированных тарифов в других отраслях ЖКХ |
| наличие отечественных предприятий по производству товаров для сферы ЖКХ | низкий уровень конкурентоспособности отрасли ЖКХ, слабая материально-техническая база, отсутствие трансферта необходимых технологий | вероятность практической неприменимости технологий | использование зарубежного опыта по проведению научных исследований и конструкторских разработок, трансферт инновационных технологий, стимулирование отечественного |

| Сильные стороны | Слабые стороны | Угрозы (Риски) | Возможности |
|--|---|----------------------|--|
| | | | производства в сфере ЖКХ |
| наличие механизма жилищной помощи малообеспеченным гражданам | отсутствие механизма предоставления жилищной помощи на капитальный ремонт объектов кондоминиума | Не до финансирование | Распространение жилищной помощи на ремонт общего имущества объектов кондоминиума |

5. Анализ казахстанского содержания товаров, работ, услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства

По данным Комитета Таможенного контроля Министерства финансов Республики Казахстан за 2009 год и внешнеторговых показателей анализ состояния отечественного производства показывает невысокую конкурентоспособность товаров на внутреннем рынке.

| Показатель | Значение, млн. тенге | Доля, % |
|---|----------------------|---------|
| Товарооборот продукции, применяемой в сфере ЖКХ, в том числе: | 280 548,8 | - |
| Экспорт | 62 456 | 22,3 % |
| Импорт, в том числе | 218 092,8 | 77,7 % |
| из России | 76 878,5 | 35,2 % |
| из Китая | 31 861 | 14,6 % |

Также необходимо отметить имеющийся потенциал по увеличению доли казахстанского содержания в производстве отдельных видов товаров, работ, услуг для сферы коммунального сектора.

6. Обзор позитивного зарубежного опыта

В странах с развитой рыночной экономикой накоплен богатый опыт организации жилищно-коммунальных служб в рамках государственного и частного секторов.

Опыт стран Восточной Европы по управлению многоквартирными домами показывает, что собственники жилья объединяются в товарищества собственников жилья (ТСЖ - аналог казахстанского КСК) и привлекают на конкурсной основе профессиональную сервисную компанию, которая выполняет все виды работ, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого дома. ТСЖ лишь проводит мониторинг и контроль выполненных работ. В

случае неудовлетворенности качеством предоставленных услуг, принимается решение о привлечении другой сервисной компании.

В мировой практике наиболее успешный опыт, широкое применение и высокий уровень развития форм государственно-частного партнерства (далее - ГЧП) в сфере ЖКХ наблюдается, как правило, в высокоразвитых странах Западной Европы и Северной Америки. Что же касается перспективных экономических лидеров (Китай, Индия, Россия, Бразилия и прочие), а также многих стран постсоветского пространства, то они пока заметно уступают как по степени развитости форм ГЧП, так и по широте применения.

Зарубежный опыт указывает на следующие направления развития ГЧП в жилищно-коммунальной сфере:

организация и эксплуатация жилищного фонда (Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Бельгия, Нидерланды, Швеция, Австрия);

бытовое обслуживание населения: ремонтные услуги, благоустройство дворовых территорий, сбор, удаление и переработка бытовых отходов (Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Франция, Германия, Япония, Канада, Швеция, Австрия);

уборочные работы, озеленение (Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Австрия, Германия, Бельгия, Канада);

транспортное обслуживание (Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Швеция, Австрия, Франция);

ремонт и содержание дорог (Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Австрия, Франция, Италия, Бельгия, страны Латинской Америки).

Следует принять во внимание, что государственное регулирование коммунальной инфраструктуры в развитых странах не только не упразднено, но и претерпело глубокую эволюцию под воздействием специфических потребностей в той или иной отрасли ЖКХ.

В странах Западной и Восточной Европы реализован ряд мер по государственной поддержке собственников многоквартирных жилых домов по проведению капитального ремонта (модернизации) общего имущества объектов кондоминиума путем создания специализированных финансовых институтов в жилищном секторе, которые предоставляют кредиты и субсидии на модернизацию многоквартирных жилых домов и на увеличение муниципального жилищного фонда, предоставляемого в найм.

Принимаемые государственные программы в этих странах нацелены на повышение энергоэффективности жилищного фонда путем вовлечения местных органов власти, собственников и арендаторов жилья.

7. Оценка влияния на окружающую среду

В коммунальной сфере объектами, оказывающими существенные влияния на окружающую среду являются объекты отопительных систем: котельные, теплоцентрали, очистные сооружения, искусственно-биологической очистки сточных вод, при проектировании новых объектов или реконструкции будут

исполнены рабочие проекты имеющие раздел «Охрана окружающей среды», который проходит обязательную государственную экологическую экспертизу по мере разработки и по месту реализации планов.

Проведение мероприятий по энергосбережению существенно сократит расход топлива на обеспечение потребности в электрической и тепловой энергии. Модернизация и реконструкция источников тепловой и электрической энергии, тепловых и электрических сетей будут проводиться с использованием новых энергосберегающих технологий, которые приведут к уменьшению выбросов парниковых газов на единицу продукции.

4. Цель, задачи, целевые индикаторы и показатели результатов реализации Программы

| годы | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Цель. «Обеспечение комфортных условий проживания населения и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры» | | | | | | | | | | |
| Задача 1. «Создание оптимальной модели жилищных отношений» | | | | | | | | | | |
| Целевой индикатор – ответственные исполнители АДСЖКХ и МИО | показатели результатов | | | | | | | | | |
| доля объектов кондоминиума, требующих капитального ремонта, снизится от 32% до 22% к 2015 году, % | 32 | 28 | 25 | 22 | 20 | 18 | 16 | 14 | 13 | 12 |
| доля объектов кондоминиума самостоятельно обеспечивающих нормативную эксплуатацию жилого фонда, % | 68 | 72 | 75 | 78 | 80 | 82 | 84 | 86 | 87 | 88 |
| Доля средств внебюджетных источников, направленных на модернизацию жилищного фонда, % | 19,3 | 21,4 | 29,7 | 31,6 | 40,4 | 42,3 | 45,0 | 47,2 | 48,5 | 50,0 |
| Задача 2. «Модернизация коммунальной инфраструктуры» | | | | | | | | | | |
| Целевой индикатор – ответственные исполнители | показатели результатов | | | | | | | | | |

| годы | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| АДСЖКХ, МИО, АО «КЕГОК» и АО «КазТрансГаз» (по согласованию) | | | | | | | | | | |
| протяженность модернизированных сетей к 2015 году будет составлять свыше 31 тысяч километров (в том числе в рамках реализации данной Программы 24,4 тысячи километров, 6,7 тысяч километров по программе «Ак-Булак»), тыс.км | 2,3 | 4,8 | 8,2 | 9,1 | 9,7 | 12,3 | 14,7 | 17,1 | 18,4 | 20,7 |
| Целевой индикатор – ответственные исполнители АДСЖКХ, МИО | показатели результатов | | | | | | | | | |
| Доля сетей, нуждающихся в ремонте: (%) | | | | | | | | | | |
| <i>теплоснабжения</i> | 63 | 61 | 58 | 55 | 52 | 50 | 47 | 45 | 43 | 40 |
| <i>электроснабжения</i> | 73 | 71 | 70 | 68 | 66 | 63 | 61 | 58 | 55 | 53 |
| <i>газоснабжения</i> | 54 | 53 | 52 | 51 | 50 | 48 | 45 | 43 | 41 | 38 |
| не менее 50% потребителей к 2015 году в каждом регионе страны удовлетворены качеством коммунальных услуг, % | 40 | 45 | 47 | 50 | 52 | 56 | 60 | 65 | 70 | 75 |

5. Этапы реализации Программы

Реализация Программы в два этапа в разрезе определенных задач:

1 этап: 2011 – 2015 годы

2 этап: 2016 – 2020 годы

В Программе будут реализованы следующие мероприятия:

- 1) создание оптимальной модели жилищных отношений;
- 2) модернизация коммунальной инфраструктуры.

1. Создание оптимальной модели жилищных отношений

В 2011 году реализация «пилотных» проектов с привлечением сервисных компаний по управлению, содержанию и ремонту общего имущества объектов кондоминиума;

в 2011 году разработка и внедрение новых механизмов возвратного финансирования ремонта общего имущества объектов кондоминиума;

в 2012-2015 годах реализация механизмов финансирования ремонтных работ общего имущества объектов кондоминиума путем использования накопительной системы граждан и предоставления жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам).

Под оптимальной моделью жилищных отношений понимается создание таких условий в сфере жилищных отношений, при которых функции управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума разделены между органом управления объектом кондоминиума и сервисными компаниями, а также создание механизмов доступного кредитования ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

Для реализации этой задачи необходимо принятие следующих мер:

1) Проведение ремонта общего имущества объекта кондоминиума с использованием специальных финансовых инструментов включая обязательное накопление средств граждан и использование механизма предоставления жилищной помощи.

2) Реализация «пилотных» проектов по внедрению новой модели жилищных отношений.

3) Создание специализированной финансовой организации.

В рамках разработанного проекта Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищных отношений», предусмотрено законодательное закрепление функций управления объектом кондоминиума за органами управления объектами кондоминиумов, а функции содержания – за сервисными компаниями.

Под содержанием объекта кондоминиума следует понимать совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых сервисными компаниями на основании договора с органом управления объектом для эксплуатации, проведения текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

В целях апробации новой схемы в отдельных городах Казахстана будут реализованы «пилотные» проекты по содержанию многоквартирного жилого фонда с привлечением на договорной основе сервисных компаний.

Текущий и капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума должен включать в себя элементы термомодернизации – вида строительных работ по улучшению теплотехнических характеристик ограждающих конструкций зданий, за счет утепления полов, стен, кровли дома. При комплексе работ по термомодернизации здания дополнительно

устанавливаются автоматизированные системы учета и регулирования теплопотребления.

В результате проведения текущего ремонта с элементами термомодернизации должна быть достигнута экономия теплопотребления до 10 процентов, в результате проведения капитального ремонта – до 30 процентов.

Реализация проектов по текущему и капитальному ремонту общего имущества объектов кондоминиума должна производиться в соответствии с государственными нормативными документами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

В соответствии с действующим законодательством жилищные инспекции организуют техническое обследование общего имущества объекта кондоминиума и определяют перечень и очередность проводимых видов капитального ремонта объекта кондоминиума.

Собственники помещений (квартир) на общем собрании определяют виды ремонта согласно данного перечня и очередности, либо принимают решение о проведении текущего ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

Текущий и капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума будет производиться по двум следующим механизмам.

Механизм 1.

Из республиканского бюджета будут выделены местным исполнительным органам целевые трансферты, которые будут направлены на капитализацию специализированных региональных организаций - социально-предпринимательских корпораций (далее – СПК).

Между органом управления объектом кондоминиума, подрядчиком, СПК и собственниками помещений (квартир) заключаются договоры на проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

Выбор сервисных компаний осуществляется собственниками помещений (квартир) объекта кондоминиума на общем собрании.

Орган управления объектом кондоминиума открывает на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня для накопления собственниками помещений (квартир) первоначального взноса в размере 15 процентов от общей стоимости ремонта.

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в банке второго уровня.

Эти средства орган управления объектом кондоминиума использует для оплаты ремонтных работ, выполненных подрядчиком.

СПК оплачивает сервисной компании 85 процентов от общей стоимости работ.

За счет совместного финансирования подрядчик выполняет весь объем работ по ремонту жилого дома.

Накопленные средства со счета в банке второго уровня перечисляются в СПК в качестве оплаты выполненных работ, которые в дальнейшем СПК использует на ремонт других жилых домов.

В перспективе роль СПК возьмут на себя банки второго уровня, международные финансовые институты.

Механизм 2.

Из республиканского бюджета МИО области будут выделены кредиты под 0,1 % годовых на 7 лет.

МИО области предоставляет кредит МИО города (района) областного значения.

МИО города (района) областного значения создает специализированную уполномоченную организацию с участием государства или привлекает аналогичные действующие организации.

В 2011-2012 годы МИО города (района) областного значения капитализирует специализированную уполномоченную организацию. В последующие годы МИО предоставляет ему кредиты.

Между органом управления объектом кондоминиума, специализированной уполномоченной организацией, которая является генподрядчиком, и собственниками помещений (квартир) заключается договор на проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

По согласованию с общим собранием собственники помещений (квартир) специализированная уполномоченная организация выбирает субподрядчиков для выполнения ремонтных работ.

Специализированная уполномоченная организация своими силами и (или) с привлечением субподрядчиков производит различные виды ремонта общего имущества.

Орган управления объектом кондоминиума открывает на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня для накопления собственниками помещений (квартир) первоначального взноса в размере 15 процентов от общей стоимости ремонта.

Эти средства орган управления объектом кондоминиума использует для оплаты ремонтных работ, выполненных специализированной уполномоченной организацией.

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в банке второго уровня.

Накопленные средства со счета в банке второго уровня перечисляются в специализированную уполномоченную организацию, в качестве оплаты выполненных работ в рассрочку.

Суммы, возвращенные жителями, специализированная уполномоченная организация использует на ремонт других объектов кондоминиума.

В перспективе роль специализированной уполномоченной организации возьмут на себя предпринимательские структуры.

По указанным механизмам для органа управления объектом кондоминиума обязательными условиями договора являются государственная

регистрация объекта кондоминиума, наличие счета в банке второго уровня органа управления объектом кондоминиума и наличие на данном счете накоплений в сумме, не менее 15% от стоимости проекта.

В этих целях законодательно будет введено обязательное накопление денежных средств на счетах в банках второго уровня органов управления объектами кондоминиумов собственниками помещений (квартир) на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

При реализации пилотных проектов по ремонту общего имущества объектов кондоминиума в 2011 году требование о наличии на счете в банке второго уровня накоплений в сумме, не менее 15% от стоимости проекта, не требуется.

При этом общее собрание собственников помещений (квартир) должно утвердить на общем собрании следующие решения:

о размере ежемесячных взносов на счет в банке второго уровня;

об утверждении сметы расходов на проведение ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

об утверждении суммы расходов на ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру (помещение), которая определяется отношением полезной площади жилых и (или) не жилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящейся в данном объекте кондоминиума.

об утверждении графика и ежемесячных взносов по каждой квартире (помещению) на оплату ремонтных работ, оплаченных специализированной региональной организацией или выполненных специализированной уполномоченной организацией.

Малообеспеченным семьям (гражданам) будет оказана жилищная помощь для оплаты расходов за капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума и (или) взносов на накопление средств на капитальный ремонт в соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

Под малообеспеченной семьей (гражданином) понимается лица, которые в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан имеют право на получение жилищной помощи.

В данном направлении будет организовано проведение широкой разъяснительной работы о необходимости накопления и вложения собственных средств собственников помещений (квартир) в ремонт общего имущества.

Одним из условий проведения капитального ремонта общего имущества будет являться улучшение их теплотехнических характеристик. Для этого планируется повсеместное проведение энергетического обследования объектов кондоминиума с обязательной выдачей энергетического паспорта и разработкой рекомендаций по энергосбережению, с последующим

составлением региональных планов по ремонту многоквартирных жилых домов.

Особого внимания требуют вопросы энергосбережения в жилищном секторе. Для повышения энергоэффективности жилищного сектора необходимо законодательно решение следующих задач:

1) разработка и обеспечение включение требований по энергосбережению и повышению энергоэффективности в градостроительную, архитектурно-строительную и иную проектную (проектно-сметную) документацию, разрабатываемую и утверждаемую в целях реконструкции, строительства зданий;

2) ужесточение архитектурно-строительный контроля за исполнением требований по энергосбережению и повышению энергоэффективности при строительстве, реконструкции и вводе в эксплуатацию зданий;

3) обеспечение повсеместной установки общедомовых приборов учета и автоматических систем регулирования теплотребления;

4) проведение повсеместного энергоаудита и термомодернизации на объектах кондоминиума;

5) расширение мер государственной поддержки собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, не соответствующих требованиям энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Решение этих задач возможно через разработку предпроектной и проектной документаций типовой термомодернизации типовых многоквартирных домов, создание механизма субсидирования, кредитования государством проектов по термомодернизации многоквартирных жилых домов закупу и установке общедомовых приборов учета и автоматических систем регулирования теплотребления.

В целях решения проблемы ресурсосбережения и для вовлечения собственников квартир (помещений) в процесс термомодернизации жилищного фонда необходимо проведение мероприятий по пропаганде энергосбережения среди населения.

Пропаганда энергосбережения среди населения является основой успешной реализации программы и включает в себя следующие основные мероприятия: тиражирование и распространение просветительской и специальной литературы, организация в регионах семинаров, выставок и конференций, проведение общественных акций и рекламных компаний через средства массовой информации.

В результате должно быть сформировано хозяйское отношение к многоквартирному дому как к собственному жилью и бережливое отношение к энергии.

5.2. Модернизация коммунальной инфраструктуры

В 2011 году разработка специального инструмента с привлечением международных финансовых институтов и банков второго уровня для совместного финансирования проектов в коммунальном секторе;

в 2011 году разработка технико-экономического обоснования создания информационно-аналитической системы;

в 2011 года переход 18 базовых субъектов в сфере теплоснабжения на работу по инвестиционным тарифам;

в 2011 году разработка предложений по созданию системы повышения квалификации кадров и распространения знаний в сфере ЖКХ;

в 2011 году в Классификатор высшего и послевузовского образования будут введены дополнительные специальности по специфике ЖКХ: «Инженерные системы и сети»;

в 2011-2015 годах реализация мероприятий по разработке нормативно-технической документации в ЖКХ;

в 2012 году разработка предложений по внедрению системы отдельного вывоза мусора и использования подземных контейнеров при новом строительстве;

в 2014 году будут ликвидированы сверхнормативные потери на сетях субъектов естественной монополии, перешедших на среднесрочную или долгосрочную инвестиционную программу;

в 2012-2014 года проведение прикладные научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы в области ЖКХ.

Для проведения модернизации и реконструкции существующих инженерных сетей и объектов необходимо реализовать следующий комплекс мероприятий.

1) Проведение оценки технического состояния инженерных сетей и объектов;

2) На основании результатов оценки разработка обоснований инвестиций;

3) Совершенствование управления коммунальными отходами;

4) Создание специальных инструментов финансирования модернизации коммунальной инфраструктуры;

5) Научно-технологическое развитие;

6) Совершенствование нормативно-технической документации;

7) Кадровое обеспечение.

Для обеспечения модернизации коммунальной инфраструктуры необходимо проведение постоянной оценки технического состояния инженерных сетей и объектов с заключением (технический отчет) и выводами о возможности эксплуатации или капитальном ремонте объектов, рекомендациями по повышению их надежности.

На основе проводимых оценок технического состояния инженерных сетей и объектов будет проводиться разработка обоснований инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Отбор проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры, заявленных местными исполнительными органами для финансирования из республиканского бюджета, будет производиться в соответствии с данными обоснованиями инвестиций.

Программой определяются следующие принципы финансирования проектов модернизации коммунальной инфраструктуры:

реконструкция должна проводиться путем:

- 1) тарифного регулирования с переходом субъектов естественной монополии на среднесрочные или долгосрочные инвестиционные программы;
- 2) выделения бюджетных средств для объектов, находящихся в государственной собственности, параллельно с тарифным регулированием субъектов естественной монополии (коммунальные государственные предприятия);

строительство новых инженерных сетей для повышения доступа населения к коммунальным услугам будет производиться за счет бюджетных средств.

Одним из эффективных и ключевых аспектов модернизации коммунальной инфраструктуры является применение передовых инструментов проводимой тарифной политики.

К ним относится применение инвестиционных тарифов, с фактическим увеличением количества субъектов естественных монополий, работающих по инвестиционным (средне- и долгосрочным) тарифам.

Для реализации возможности увеличения количества субъектов, работающих по инвестиционным тарифам, будет обеспечено:

- 1) проведение поэтапной (один раз в три-четыре года) переоценки основных средств, с целью обеспечения необходимого объема финансирования инвестиционных программ (проектов) для проведения работ по модернизации за счет тарифного дохода и с минимальным привлечением заемных средств;
- 2) разработка и утверждение инвестиционных программ, направленных на модернизацию и реконструкцию инженерных сетей и сооружений с заменой оборудования, внедрением новой техники и технологий;
- 3) утверждение инвестиционных тарифов на регулируемые услуги (на среднесрочный и долгосрочный период);
- 4) для недопущения одномоментного роста тарифов на регулируемые услуги во всех регионах республики будет разработан график по переходу субъектов естественных монополий на инвестиционные тарифы, в первую очередь – базовых субъектов (с обязательным переходом к 2015 году).

В секторе передачи и распределения электрической энергии в 2011 году все 24 базовые РЭК работают по инвестиционным тарифам, что позволяет обеспечить стабильность и предсказуемость тарифов.

Всего за 2011-2020 годы за счет тарифного дохода в сектор передачи и распределения электрической энергии планируется инвестировать около 271 млрд. тенге.

Помимо мероприятий по замене оборудования, увеличению мощности трансформаторных подстанций, пропускной способности линий электропередачи в качестве одного из приоритетных и экономически эффективных мероприятий необходимо предусмотреть внедрение электросетевыми компаниями автоматизированных систем коммерческого

учета электроэнергии (далее – АСКУЭ) бытового уровня, используя различные источники финансирования для реализации данных проектов.

Внедрение АСКУЭ позволит существенно снизить трудозатраты по сбору, передаче и обработке информации, обеспечить оперативный контроль потребления электроэнергии и выполнения диспетчерского графика нагрузок, сократить технические потери.

В секторе тепловой энергии до конца 2011 года предполагается, что 18 базовых субъектов перейдут на работу по инвестиционным тарифам, тогда как в 2010 году только 8 базовых субъектов работало по инвестиционным тарифам. При этом объем инвестиций в период с 2011 по 2020 годы за счет тарифов планируется в размере 140 млрд. тенге.

В рамках приоритетных мероприятий, реализуемых субъектами естественных монополий в сфере теплоэнергетики, повышающих качество обслуживания, срок службы и минимизирующих уровень потерь энергии, предусматривается замена трубопроводов с истекшим сроком службы на предизолированные трубопроводы.

В секторе газоснабжения всего за 2011-2020 годы за счет тарифов планируется инвестировать около 41 млрд. тенге.

Переход субъектов естественной монополии на работу по инвестиционным тарифам обеспечит для потребителей стабильность и предсказуемость тарифов, повышение качества услуг за счет вложения инвестиций в модернизацию активов, ликвидацию сверхнормативных потерь, снижение нормативных технических потерь в сетях.

В свою очередь, оптимизация нормативных технических и ликвидация сверхнормативных потерь, позволяет высвободить финансовые средства и создает источник финансирования для развития коммунального сектора.

На сегодняшний день уровни нормативных потерь ежегодно снижаются на 1-2 %. Законодательно предусмотрена полная ликвидация сверхнормативных потерь к концу 2014 года.

В соответствии с законодательством о естественных монополиях и регулируемых рынках будет продолжен мониторинг реализации инвестиционных программ субъектами естественных монополий. Рассмотрение отчетов, в рамках проводимого мониторинга, а также проведение контрольных мероприятий, обеспечивают гарантии целевого использования средств, полученных от потребителей услуг, на реализацию инвестиционных программ.

В случае неисполнения субъектами естественных монополий инвестиционных программ, будут применяться следующие, предусмотренные законодательством о естественных монополиях и регулируемых рынках меры реагирования: временное снижение тарифов на регулируемые услуги и административные штрафы.

Для минимизации влияния роста тарифов на уровень инфляции, а также стимулирования экономии электроэнергии будет продолжена практика применения дифференцированных тарифов по группам потребителей и в зависимости от объемов потребления.

Внедрение дифференцированных тарифов по группам потребителей также позволяет повысить доходность предприятий коммунального сектора и, соответственно, направить средства на модернизацию. При этом до введения дифференцированных тарифов по группам в обязательном порядке проводится анализ влияния их изменения на себестоимость выпускаемой продукции в смежных отраслях.

Распределение средств республиканского бюджета между регионами будет осуществляться в размерах, пропорциональных планируемыми инвестициям предприятий – услугодателей.

Обязательным условием выделения местным исполнительным органам средств из республиканского бюджета будет софинансирование местного бюджета от стоимости каждого проекта согласно Правил выделения целевых трансфертов на развитие, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 29 января 2011 года №40.

Отдельным комплексом мероприятий необходимо рассмотреть развитие сферы управления и переработки твердо-бытовых отходов (далее – ТБО). Основным компонентом перспективной системы управления ТБО является организация раздельного сбора ТБО непосредственно в местах их образования с последующей их глубокой переработкой.

Используя успешный зарубежный опыт, предполагается в 2-3 крупных городах страны рассмотреть возможность реализации «пилотных» проектов по внедрению технологий раздельного сбора мусора.

Успешность развития раздельного сбора, безусловно, определяется качеством информационно-разъяснительной работы. Местным исполнительным органам (далее - МИО) следует вести работу с населением по разъяснению и пропаганде раздельного сбора мусора.

Для внедрения системы раздельного сбора, МИО необходимо рассмотреть возможность финансовой поддержки предприятиям в сфере управления коммунальными отходами для их технического переоснащения.

В целях обеспечения доступа коммунальных предприятий к «длинным» и «дешевым» займам будет рассмотрена возможность создания специализированной финансовой организации, основной целью деятельности которой будет мобилизация финансовых средств и финансирование (софинансирование) проектов в коммунальном секторе на возвратной основе.

Для обеспечения реализации Программы необходимо создание информационно-аналитической системы, с постоянно обновляющимися показателями состояния жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, что позволит обеспечить мониторинг за состоянием объектов и оценку эффективности проводимых мероприятий.

Создание информационно-аналитической системы позволит моделировать варианты и потенциал дальнейшего развития отрасли, проводить оценку объемов необходимых ресурсов и строить прогнозы результативности реализуемых мероприятий.

Модернизация коммунального сектора с учетом взятого курса на индустриально-инновационное развитие страны потребует систематической

разработки и внедрения новых технологий в ЖКХ, для чего необходимо проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Для технологического развития сектора необходимо не менее одного раза в 5-10 лет пересматривать всю нормативно-техническую документацию, что подразумевает пересмотр и утверждение порядка 20 нормативно-технических документов ежегодно. Одной из основных целей при разработке и совершенствовании нормативно-технических документов является стимулирование применения новых ресурсосберегающих технологий.

В рамках кадрового обеспечения отрасли необходимо совершенствование системы подготовки кадров в организациях высшего, технического и профессионального образования, путем увеличения доли практического обучения, подготовки научных кадров для сферы ЖКХ, развития системы повышения квалификации и компетенции специалистов отрасли ЖКХ, а также введения в Классификатор специальностей высшего и послевузовского образования Республики Казахстан новой специальности по специфике ЖКХ «Инженерные системы и сети».

6. Необходимые ресурсы

Финансовые затраты, связанные с реализацией Программы в 2011-2020 годах:

| Годы | Общий объем необходимых средств (млн. тенге) | В том числе | | | |
|-------|--|------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| | | Республиканский бюджет | Местный бюджет | Средства предприятий | Средства граждан |
| Всего | 1 099 373 | 533 302 | 18 109 | 452 406 | 95 556 |
| 2011 | 58 343 | 28 883 | 536 | 28 583 | 341 |
| 2012 | 81 410 | 45 823 | 1 033 | 31 623 | 2 931 |
| 2013 | 93 320 | 49 603 | 1 455 | 38 258 | 4 004 |
| 2014 | 106 561 | 56 616 | 1 688 | 41 576 | 6 681 |
| 2015 | 111 400 | 56 338 | 1 788 | 44 859 | 8 415 |
| 2016 | 116 617 | 56 627 | 1 911 | 47 700 | 10 379 |
| 2017 | 122 461 | 57 994 | 2 233 | 49 819 | 12 415 |
| 2018 | 128 688 | 58 244 | 2 355 | 53 638 | 14 451 |
| 2019 | 136 792 | 61 187 | 2 455 | 56 704 | 16 446 |
| 2020 | 143 781 | 61 987 | 2 655 | 59 646 | 19 493 |

Ежегодные объемы финансирования данной Программы будут определяться при формировании и/или уточнении бюджета на соответствующий финансовый год, исходя из возможностей доходной части республиканского бюджета.