

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ  
ХОЗЯЙСТВУ**

**ПИСЬМО от 11 декабря 2006 г. N ОС-5217/03**

**РАЗЪЯСНЕНИЯ РОССТРОЯ ПО ВОПРОСУ МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Во исполнение поручения по протоколу заседания коллегии Министерства регионального развития Российской Федерации от 2 октября 2006 г. Росстрой считает необходимым довести до субъектов Российской Федерации следующую информацию и рекомендации.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг в расчете на 1 кв. м общей площади жилья в месяц по экономически обоснованным тарифам за период с 2003 г. по настоящее время, по данным федеральной статистики, увеличилась с 30,4 руб. до 46,8 руб. В то же время среднесложившийся по муниципальным образованиям уровень платежей граждан вырос почти на 16% и на конец 2006 г. составил 90%. С учетом системы социальной защиты малообеспеченных слоев населения фактический уровень оплаты от полной цены услуг в жилом помещении на сегодня составляет 83,1% по сравнению с 56% в 2003 г. При этом фактически в расчете на одного человека стоимость содержания, ремонта жилья и коммунальных услуг увеличилась почти на 200% и с 316,2 руб. в месяц выросла до 720,1 руб. за аналогичный период.

В то же время рост тарифов в 2006 г. по регионам России, по данным органов регулирования субъектов Российской Федерации и органов исполнительной власти, составил по жилищным услугам 20,1%, по коммунальным услугам - 16,2%.

На сегодня актуальной является проблема выработки на местах адекватной тарифной политики, предусматривающей формирование доходов предприятий ЖКХ и динамику реальной платежеспособности населения.

В связи с переходом на полную оплату населением услуг перевод системы социальной защиты малообеспеченных граждан на работу в условиях индивидуальных банковских счетов органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления должны своевременно осуществлять финансирование соответствующих расходов и ускорить внедрение новой системы социальных государственных гарантий при оплате жилья и коммунальных услуг. На конец текущего периода в 50 регионах осуществлен переход на предоставление субсидий через персоналифицированные лицевые счета.

Принятие местных бюджетов в отрыве от устанавливаемых тарифов и платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги ведет к значительным выпадающим доходам предприятий и, как следствие, убыточному функционированию.

В целях проведения взвешенной политики, отвечающей интересам хозяйствующего субъекта и граждан, а также учитывая, что стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг являются критериями формирования межбюджетных отношений, определяющих бюджетную составляющую, необходимо привести в соответствие стоимость ЖКУ, рассчитанную по экономически обоснованным тарифам в государственном и муниципальном жилищных фондах, установленным региональным стандартам.

Важнейшим вопросом модернизации жилищного фонда является вопрос капитального ремонта домов. Фактически установленная стоимость капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилья в месяц в среднем по муниципальным образованиям Российской Федерации составляет 0,29 руб. (3,2% общей стоимости жилищных услуг).

По данным мониторинга Росстроя, покрытие расходов на капитальный ремонт в регионах осуществляется из смешанных источников финансирования: бюджетных ассигнований, средств населения и привлеченных средств (кредитных инвестиций).

В ряде регионов Российской Федерации для финансирования капитального ремонта привлекаются инвестиционные средства в размере от 1% до 30% и более расчетных объемов средств (Ивановская, Омская, Московская, Ярославская области, Республика Алтай, Хабаровский край и др.). С учетом практического опыта регионов рекомендуем активнее использовать механизм привлечения внебюджетных ресурсов для финансирования расходов на капитальный ремонт.

Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта, обеспечивающий необходимый объем работ по капитальному ремонту жилья, находится в пределах 2,5 - 3,5 руб. на 1 кв. м. Учитывая, что органы исполнительной власти и органы местного самоуправления несут обязательства по возмещению расходов муниципального жилья, Росстрой обращает внимание на необходимость в проекте бюджета на 2007 г. предусматривать целевые средства на проведение капитального ремонта муниципального жилья.