**Утверждена**

 **постановлением Правительства**

 **Республики Таджикистан**

 **от 1 июля 2010 года. №321**

 **КОНЦЕПЦИЯ**

 **реформы жилищно-коммунального хозяйства в Республике Таджикистан**

 **на период 2010-2025 годов**

 **1. Введение**

 **1) Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Республике**

**Таджикистан (далее - Концепция) определяет цели, задачи и пути**

**реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Республике**

**Таджикистан в период до 2025 года.**

 **2) Основной целью данной Концепции - создание экономических,**

**правовых и организационных условий для безубыточной деятельности,**

**дальнейшее развитие и реформирование жилищно-коммунального хозяйства,**

**которое направлено на повышение эффективности, надёжное**

**функционирование систем жизнеобеспечения населения, повышение качества**

**оказываемых услуг, доступность коммунальных услуг каждому потребителю**

**услуг.**

 **3) Задачами Концепции являются:**

 **- удовлетворение нужд потребителей в жилищно-коммунальных услугах**

**надлежащего уровня и качества по экономически обоснованным ценам и**

**тарифам, повышение качества коммунальных услуг, доведения их уровня до**

**международных стандартов;**

 **- демонополизация отрасли, создание условий для развития рыночных**

**отношений, переход на формирование договорных отношений, развитие**

**конкурентной среды в рынке коммунальных услуг, широкое привлечение**

**собственников жилья для организации и представления коммунальных**

**услуг;**

 **- нормативно-правовое обеспечение деятельности**

**жилищно-коммунального хозяйства, приведение их в соответствие с**

**действующими рыночными отношениями;**

 **- создание материально технической базы, восстановление и**

**обновление инженерной коммунальной инфраструктуры, техническое**

**переоснащение коммунальных предприятий;**

 **- финансовое оздоровление предприятий жилищно-коммунального**

**хозяйства, совершенствование ценообразования отрасли, приведение**

**уровня тарифов к реальным действующим рыночным ценам;**

 **- реструктуризация образовавшейся задолженности учреждений и**

**организаций, финансируемых из бюджетов всех уровней, задолженности**

**населения за жилищно-коммунальные услуги перед предприятиями**

**коммунального хозяйства;**

 **- обеспечение нормативного метода бюджетного финансирования**

**потребляемых услуг бюджетными учреждениями;**

 **- переход на режим экономного потребления коммунальных услуг, в**

**том числе по отрасли водоснабжения и теплоснабжения, регулирование**

**количества и качества услуг путем установки индивидуальных приборов**

**учета горячего и холодного водоснабжения;**

 **- совершенствование систем социальной зашиты населения путем**

**совершенствования существующих льгот, приведение в соответствие**

**категории и численность льготников и источники их финансирования;**

 **- развитие инженерной инфраструктуры, восстановление и**

**обеспечение их надежности и устойчивости функционирования путем**

**мобилизации собственных источников и привлечения внутренних и внешних**

**инвестиций на эти цели.**

 **- проведение научно-технических исследований по вопросам**

**эксплуатации и технического обслуживания объектов жилищнокоммунального**

**хозяйства, разработка и внедрение новейших технологий и оборудования,**

**направленных на техническое переоснащение предприятий**

**жилищно-коммунального хозяйства и сокращение удельных затрат**

**энергетических и материальных ресурсов;**

 **4) Достижение цели и реализации задач развития**

**жилищно-коммунального хозяйства, определенных Концепцией, возможно в**

**условиях радикального изменения хозяйственного механизма, перехода**

**отрасли в режим безубыточного функционирования.**

 **2. Состояние жилищно-коммунального хозяйства и предпосылки**

 **проведения его реформирования**

 **5) После провозглашения независимости Республики Таджикистан**

**проблемам жилищно-коммунального хозяйства стало уделяться много**

**внимания.**

 **По инициативе и поручению Президента Республики Таджикистан**

**Эмомали Рахмона разработаны и реализуются "Программа по улучшению**

**обеспечения населения Таджикистана чистой питьевой водой на 2007-2020**

**годы" и региональные комплексные Программы развития. Создана**

**необходимая законодательная и нормативноправовая база. Приняты**

**Жилищный кодекс, Законы Республики Таджикистан "О приватизации**

**жилищного фонда Республики Таджикистан", "О приватизации**

**государственной собственности в Республики Таджикистан", "О защите**

**прав потребителей", "О содержании многоквартирных домов и**

**товариществах собственников жилья", постановление Правительства**

**Республики Таджикистан "О совершенствовании управления предприятиями и**

**организациями жилищно-коммунального хозяйства в Республике**

**Таджикистан" и другие.**

 **В результате увеличены объемы оказываемых жилищно-коммунальных**

**услуг, улучшилось их качество, образовались новые структуры по**

**оказанию услуг, в том числе частных. В основном приватизирован**

**государственный жилищный , фонд, гостиничный и банно-прачечные**

**комплексы в сфере услуг. В целях улучшения водоснабжения ряда городов**

**и райцентров, материально-технической базы жилищно-коммунальных**

**предприятий были привлечены иностранные инвестиции.**

 **Однако, несмотря на принимаемые меры ситуация в**

**жилищно-коммунальном хозяйстве продолжает оставаться критической.**

**Процесс реформирования этой важной сферы, к сожалению, затянулся.**

 **6) Высокая централизация, монополизация и значительная**

**дотационность этой сферы обуславливают общую неэффективность**

**функционирования жилищно-коммунального хозяйства.**

 **Эксплуатация крайне энергозатратного жилищного фонда и объектов**

**социальной сферы с ветхими инженерными коммуникациями обходится очень**

**дорого.**

 **Тарифы на жилищно-коммунальные услуги и выделяемые средства не**

**обеспечивают не только техническое перевооружение и развитие отрасли,**

**но и являются недостаточными для поддержания в рабочем состоянии**

**жилищно-коммунальной инфраструктуры.**

 **7) Финансирование капитального строительства, модернизация и**

**перевооружения отрасли сохраняет старый механизм, выделяемые средства**

**в десятки раз меньше, чем необходимо.**

 **Техническое состояние коммунальной инфраструктуры сельской**

**местности характеризуется высоким (более 70 процентов) уровнем износа,**

**высокой аварийностью, низким коэффициентом полезного действия**

**мощностей. Вследствие этого обострились проблемы снабжения отдельных**

**сельских населенных пунктов электроэнергией, питьевой водой, проявился**

**дефицит мощностей водоотведения и очистки сточных вод. Наблюдается**

**повсеместный перерасход топливно-энергетических ресурсов.**

 **8) По состоянию на 1 января 2010 года общая площадь жилых домов**

**по республике составляет 63 млн. 488 тысячи квадратных метров, из них**

**3 млн. 987 тысячи квадратных метров составляет государственный,**

**общественный и строительно-кооперативные жилые фонды, а 59 млн. 500**

**тысячи квадратных метров частный жилой фонд.**

 **В результате массовой приватизации жилья ответственность по**

**эксплуатации и ремонту жилищного фонда перешло от государства к новым**

**собственникам - населению, которое в большинстве своем, оказалось не**

**готовым к этому. Населению не ясно, за что оно должно нести**

**ответственность в этих приватизированных зданиях, а за что другие**

**органы.**

 **Большинство многоквартирных домов в республике эксплуатируются с**

**нарушением установленных требований. Своевременный капитальный ремонт**

**в них не производится.**

 **Сорок процентов населения республики не имеют доступа к системе**

**питьевой воды**

 **Принятая республиканская программа по водоснабжению населения**

**выполняется с отставанием, механизм её финансирования всё ещё**

**полностью не решен. Основные фонды системы коммунальной инфраструктуры**

**(водоснабжение, канализация, теплоснабжения и санитарии) изношены**

**более, чем на семьдесят процентов и требуют реабилитации.**

 **Техническое состояние систем водоснабжения и канализации крайне**

**низко. В системе отсутствует гарантированное электроснабжение.**

 **В аварийном состоянии находятся девяносто процентов систем**

**канализации. Уровень культуры водопотребления и использования услуг**

**санитарии ещё достаточно низок.**

 **Практически полностью разрушена коммунальная энергетика, выведены**

**из строя котельное хозяйство, система теплоснабжения большинства**

**многоэтажных жилых домов, школ, больниц и других объектов социальной**

**сферы.**

 **9) В целях обеспечения единого порядка Государственного учета**

**участков, строений, сооружений, инженерных сетей и объектов внешнего**

**благоустройства в городах, райцентрах, поселках и селах республики,**

**принадлежащих юридическим и физическим лицам (независимо от их форм**

**собственности) утверждено положение об их технической инвентаризации.**

**Однако, местные органы исполнительной власти, в собственности которых**

**находятся эти системы и объекты, из-за отсутствия источников**

**финансирования, не полностью обеспечивают выполнение Постановления**

**Правительства Республики Таджикистан №513 от 30 декабря 1998 года.**

 **Состояние многих объектов внешнего благоустройства в городах,**

**райцентрах, поселках и селах республики не отвечают современным**

**требованиям. Не полностью охвачены планово-регулярной санитарной**

**очисткой городские населенные пункты, райцентры и поселки городского**

**типа.**

 **Более половины полигонов для размещения коммунальных отходов**

**имеют ограниченные сроки эксплуатации и не соответствуют современным**

**природоохранным требованиям. Оснащенность организаций**

**жилищно-коммунального хозяйства спецтехникой ниже нормативной базы,**

**более две трети из общего числа существующих требуют обновления.**

**Процессы сбора, вывоза, переработки и утилизации отходов не**

**соответствуют современному уровню развития в связи, с чем необходимо**

**внедрения передовой практики и методов сбора, переработки и утилизации**

**отходов.**

 **Недостаточна обеспеченность населенных пунктов оборудованными**

**местами временного сбора твердых коммунальных отходов и**

**мини-полигонами для их размещения.**

 **10) Не изменены в управлении жилищно-коммунальным хозяйством**

**отношения, как между уровнями власти, так и между производителями**

**жилищно-коммунальных услуг.**

 **Следует констатировать, что не изжиты факты грубого**

**бюрократического отношения к нуждам людей. Слабо ведется работа по**

**переходу обслуживания в соответствии с рыночной экономикой.**

 **Не на должном уровне находятся содержательная и правовая**

**проработка договоров, невыполнение договорных отношений на всех этапах**

**производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая**

**собственника, производителя услуг и их потребителя.**

 **Нарушение принципа рыночных отношений зачастую проявляются в**

**формальном подходе к процедуре заключения договоров, что исключает**

**возможность объективного контроля над выполнением договорных**

**обязательств.**

 **Практически недостаточно ведётся работа по стимулированию труда**

**работников, занятых в сфере коммунальных услуг. Многие руководители не**

**считают жилищно-коммунальное хозяйство серьёзным полем деятельности.**

 **11) Основными факторами, которые привели к ухудшению состояния**

**жилищно-коммунального хозяйства, являются:**

 **- затягивание реформирования жилищно-коммунального хозяйства;**

 **- физический и моральный износ оборудования;**

 **- неэффективное использование ресурсов;**

 **- недостаточность финансового обеспечения;**

 **- рост задолженности за потребление электрической энергии и**

**коммунальных услуг, как со стороны предприятий жилищнокоммунального**

**хозяйства, так и со стороны потребителей услуг;**

 **- отсутствие экономически обоснованного подхода в установлении**

**тарифов (нередки случаи, когда тарифы не возмещают полной стоимости**

**услуг);**

 **- неполное выполнение программы по оснащению жилищного фонда**

**средствами учета и регулирования потребления воды и тепловой энергии.**

 **3. Цели, задачи и приоритеты реформирования жилищно-коммунального**

 **хозяйства**

 **12) Основная цель реформы жилищно-коммунального хозяйства на**

**современном этапе заключается в следующем:**

 **- создание условий проживания, соответствующих нормативам**

**социального стандарта в жилищно-коммунальной отрасли;**

 **- постепенный переход от бюджетного субсидирования**

**жилищнокоммунального хозяйства к оплате потребителями коммунальных**

**услуг в полном объеме;**

 **- обеспечение социальной защиты малоимущих слоев населения;**

 **- экономическое стимулирование повышения качества и увеличения**

**объёмов оказываемых коммунальных услуг населению.**

 **13) Для достижения поставленных целей необходимо:**

 **- строительство объектов и недостающих мощностей, восстановление**

**и капитальный ремонт существующих сооружений и сетей водопровода,**

**канализации, электроснабжения, дорог, полигонов и места сбора**

**коммунальных отходов;**

 **- увеличение объёмов строительства жилья, отвечающим современным**

**требованиям, за счёт внебюджетных накоплений, жилищных и ипотечных**

**кредитов;**

 **- внедрение рыночных принципов развития жилищно-коммунальной**

**сферы при сохранении социальной направленности жилищной политики**

**государства;**

 **- совершенствование системы территориального планирования,**

**обязательного соблюдения правил землепользования и застройки,**

**формирование и развитие инженерной коммунальной инфраструктуры**

**участков для строительства жилья и других объектов, выделения**

**земельных участков для создания подсобных хозяйств озеленения при**

**предприятий коммунального хозяйства;**

 **- внедрение организационно-экономических механизмов, направленных**

**на установление реальной стоимости жилищно-коммунальных услуг (повышая**

**качество их предоставления);**

 **- совершенствование тарифной политики на жилищно-коммунальные**

**услуги, с целью достижения баланса между финансовыми потребностями**

**поставщиков услуг и платежеспособностью потребителей;**

 **- установление повышенных тарифов на сверхнормативные площади**

**жилья и потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты,**

**в зависимости от качества и месторасположения жилья;**

 **- повышение инвестиционной привлекательности**

**жилищно-коммунального хозяйства;**

 **- всесторонняя реализация Закона РТ "О содержании многоквартирных**

**домов и товариществах собственников жилья";**

 **- оказание активной поддержки инициативам и стремлению населения**

**в создании товариществ собственников жилья;**

 **- обеспечение эффективной адресной помощи малоимущим слоям**

**населения;**

 **- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в**

**жилищно-коммунальном хозяйстве;**

 **- повсеместное использование договорных отношений;**

 **- развитие конкурентной среды предоставления потребителям**

**возможности влиять на объем и качество оказываемых услуг;**

 **- осуществление преимущественно конкурсного отбора, в том числе и**

**частных организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его**

**обслуживанием, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами,**

**оборудованием и выполняющих проектностроительные работы;**

 **- совершенствование системы социальной защиты населения,**

**упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной**

**направленности средств, выделяемых на эти цели.**

 **14) Главным условием реформы является экономическая**

**сбалансированность проводимых мероприятий с реальными возможностями**

**предприятий отрасли, независимо от форм собственности,**

**платежеспособности населения, местных бюджетов и целенаправленных**

**средств республиканского бюджета.**

 **15) В связи с этим, приоритетными задачами отрасли считается**

**дальнейшее развитие реформы жилищно-коммунального хозяйства на основе:**

 **- формирования организационно-управленческих условий и рыночных**

**механизмов для эффективного управления и обслуживания жилищного фонда**

**и объектов внешнего благоустройства;**

 **- совершенствования системы договорных отношений по**

**предоставлению жилищно-коммунальных услуг, а также конкурсного отбора**

**заказчиков на размещение коммунального заказа и подрядных организаций**

**на выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, объектов**

**внешнего благоустройства;**

 **- развития конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта**

**жилищного фонда;**

 **- всестороннее соблюдение Правил присоединения к инженерным**

**коммуникациям и коммунальным услугам;**

 **- усиления контроля над качеством жилищно-коммунального**

**обслуживания населения;**

 **- реформирования системы предоставления населению льгот по оплате**

**жилищно-коммунальных услуг;**

 **- совершенствования системы пересмотра и утверждения тарифов на**

**эксплуатационные и коммунальные услуги;**

 **- дальнейшего дифференцирования ставок платы за наем жилых**

**помещений;**

 **- активизации работы по созданию условий, необходимых для**

**образования и деятельности товариществ собственников жилья и других**

**форм объединений жителей;**

 **- снижения непроизводительных затрат на эксплуатацию и ремонт**

**жилищного фонда, на оказываемые коммунальные услуги и достижения**

**улучшения их качества путем внедрения и использования новейших**

**достижений техники и технологии посредством разработки и реализации**

**отраслевых программ по энергосбережению и утеплению зданий, которые**

**будут предусмотрены в соответствующих программах отраслевых**

**министерств и ведомств;**

 **- реализацию комплекса мер по финансовому оздоровлению**

**жилищно-коммунального хозяйства, в том числе, реструктурирования и**

**погашения задолженности за оказанные услуги и выполненные работы;**

 **- изменения принципа финансового обеспечения отрасли путем**

**повышения платежей населения за жилищно-коммунальные услуги.**

 **4. Основные принципы осуществления реформы жилищно-коммунального**

 **хозяйства**

 **16) Для успешного осуществления реформы жилищно-коммунального**

**хозяйства применяются:**

 **- принцип субсидиарности. Учитывая потребности населения разных**

**районов и городов республики уровень управления, несущих**

**ответственность за организацию услуг, предполагается располагать ближе**

**к конечному потребителю услуг, чтобы иметь достаточные средства для**

**его предоставления;**

 **Для исполнительных органов государственной власти на местах**

**предусматриваются четко установленные функции и обязанности, которые**

**не дублируют другие уровни управления, полномочия и ресурсы на**

**выполнение этих функций;**

 **- принцип разделения регулирования от предоставления услуг.**

**Функция регулирующего органа будет отделена от предоставления услуг,**

**что будет способствовать безусловному выполнению требований норм**

**жилищно-коммунальных услуг на практике;**

 **- принцип определения полномочий при разделении тарифов от**

**тарифного контроля. Ответственность полномочий за выполнение мер по**

**установлению тарифов отделена от тарифного контроля. Производитель**

**услуг (монополист) непосредственно устанавливает тариф и согласовывает**

**с действующим антимонопольным органом;**

 **- принцип разделения установления платежей от функциональных**

**Назначений. Республиканский орган направляет прямые трансферты**

**(капитальные вложения) поставщику услуг. Местные органы управлений**

**также могут направлять капитальные вложения поставщику услуг;**

 **- принцип потребительских тарифов. Устанавливается, что**

**потребитель всегда платит за оказанные услуги, когда она**

**индивидуальная. Если услуга общественная, она требует общей формы**

**финансирования, например, как налог, которая применяется ко всему**

**населению;**

 **- принцип определения субсидии. Правительство в рамках**

**государственной политики, поддерживает (стимулирует) выделения**

**субсидий потребителям услуг;**

 **- принцип прозрачности функциональных назначений. Функции всех**

**уровней местных исполнительных органов государственной власти должны**

**быть четко определены;**

 **- принцип владения и управления основными средствами. Владение,**

**управление и ответственность за основные средства передаются**

**организациям-поставщикам услуг.**

 **5. Основные пути реформирования жилищно-коммунального**

 **хозяйства.**

 **1. Демонополизация и развитие конкурентной среды.**

 **17) Важнейшим элементом реформы должно стать создание**

**конкурентной среды в системе управления и обслуживания**

**жилищнокоммунальной сферы.**

 **Это позволит собственникам жилья и объектов коммунального**

**назначения выбирать ту организацию, которая сможет обеспечить**

**необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее низким ценам.**

 **18) Развитие конкуренции в жилищно-коммунальной сфере**

**осуществляется в целях создания условий для преодоления последствий**

**монопольного положения организаций жилищно-коммунального хозяйства.**

**Это возможно путем:**

 **- формирования органами местного управления (джамоаты, районы и**

**города) территориального заказа на обслуживание и развитие объектов**

**жилищно-коммунального назначения независимо от форм собственности;**

 **- организации единой автоматизированной системы расчетов за**

**произведенные и потребленные жилищно-коммунальные услуги на основе**

**договоров, а также применения экономических санкций за нарушение**

**договорных обязательств;**

 **- привлечения на равноправной основе организаций различных форм**

**собственности для оказания жилищно-коммунальных услуг.**

 **19) Необходимой предпосылкой развития конкуренции является**

**демонополизация жилищно-коммунального хозяйства.**

 **20) К сферам деятельности, в которых возможно развитие**

**конкуренции,относятся:**

 **- управление и обслуживание жилищного фонда и объектов**

**коммунального хозяйства;**

 **- привлечение организаций, использующих альтернативные формы**

**предоставления коммунальных услуг, в том числе автономные системы**

**жизнеобеспечения, не связанные с сетевой инженерной инфраструктурой**

**объектов (котельные, емкостное газоснабжение, автономное**

**теплоснабжение, электроснабжение и другое)**

 **- выполнение отдельных работ по обслуживанию объектов**

**коммунального хозяйства (ремонт и очистка сетей, уборка мусора,**

**эксплуатация лифтового хозяйства и другое);**

 **- проектно - изыскательские и строительные работы по развитию**

**объектов коммунального назначения;**

 **- создание условий и нормативно-методической базы по формированию**

**на местах конкурентной среды в сфере производства и предоставления**

**жилищно-коммунальных услуг.**

 **21) В процессе демонополизации жилищно-коммунальной сферы**

**необходимо соблюдать:**

 **- осуществление мероприятий по демонополизации, ввиду того, что**

**жилищно-коммунальное хозяйство является сложным хозяйственным**

**комплексом;**

 **- недопущение дискриминации по отношению к каким-либо формам**

**собственности на жилищный фонд и на другие объекты коммунального**

**назначения;**

 **- согласование мероприятий, осуществляемых в рамках**

**государственных и местных программ демонополизации;**

 **- принятие мер по созданию множества субъектов различных форм**

**собственности в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг;**

 **- ориентацию на обеспечение максимально возможной конкуренции**

**хозяйствующих субъектов, а также защиту прав и интересов потребителей**

**жилищно-коммунальных услуг.**

 **2. Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным**

 **хозяйством**

 **22) Реформирование жилищно-коммунальной отрасли направлено на**

**повышение роли самостоятельности и ответственности хозяйствующих**

**субъектов различных форм собственности, обеспечивающих**

**непосредственное обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг**

**и имеющих правовые и финансовые возможности не только для**

**осуществления текущей эксплуатационной деятельности, но и для развития**

**жилищно-коммунальной отрасли.**

 **23) Особое внимание следует уделить:**

 **- проведению исполнительными органами государственной власти на**

**местах необходимых в процессе демонополизации преобразований в сфере**

**управления, финансирования и ценообразования, направленных на**

**обеспечение более эффективного функционирования жилищнокоммунального**

**хозяйства;**

 **- формированию структур (службы заказчика, управляющей компании,**

**товарищества собственников жилья и другие), представляющих интересы**

**всех собственников жилья, защищающих права потребителей**

**жилищно-коммунальных услуг;**

 **- внедрению договорных отношений на всех этапах производства и**

**предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая собственника -**

**домовладельца, производителя услуг и их потребителя;**

 **24) В основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством**

**могут быть положены рациональное разделение функций и организация**

**взаимоотношений между собственником управляющей компанией, подрядными**

**организациями различных форм собственности и органом, уполномоченным**

**осуществлять государственный контроль за предоставление населению**

**жилищно-коммунальных услуг необходимого качества, за использованием и**

**сохранностью жилищного фонда, независимо от его принадлежности.**

 **25) При выборе варианта управления целесообразно**

**руководствоваться принципом предоставления собственнику права решать,**

**кто будет обслуживать принадлежащую ему собственность (недвижимость),**

**и управлять ею.**

 **26) Появление новых видов собственников обусловлено потребностями**

**в иных формах и методах инвестирования развития объектов**

**жилищно-коммунального назначения в условиях ограниченности бюджетных**

**средств.**

 **27) При этом, наряду с диалогом "заказчик - подрядчик**

**(предприятие жилищно-коммунального хозяйства)", формируются**

**многосторонние взаимоотношения, участниками которых являются:**

 **- инвестиционные, строительные и эксплуатационные организации**

**различных форм собственности, осуществляющие финансирование,**

**строительство, содержание объектов жилищно-коммунального хозяйства и**

**управление ими;**

 **- собственники жилищного фонда и объектов коммунального**

**хозяйства, представляющие их органы и управляющие компании;**

 **- потребители услуг - владельцы, наниматели и арендаторы жилых**

**помещений, объектов и другие организации.**

 **28) Объекты коммунального назначения могут обслуживаться**

**организациями различных форм собственности.**

 **В небольших населённых пунктах функции заказчика по содержанию и**

**развитию объектов жилищно-коммунального назначения могут**

**осуществляться подразделениями местного органа государственной власти,**

**которые заключают с этой целью договора с организациями**

**жилищно-коммунального хозяйства на содержание, техническую**

**эксплуатацию и развитие указанных объектов;**

 **- с учётом строительства многоэтажных домов необходимо**

**организовать предприятия сетей технической эксплуатации по ремонту**

**лифтов в республике.**

 **29) На новом этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства**

**система договорных отношений включает в себя:**

 **- договор между собственником объекта жилищно-коммунального**

**назначения и хозяйствующим субъектом (включая управление жилищным**

**фондом и его обслуживание, коммунальное обслуживание), заключаемый, в**

**том числе, на конкурсной основе;**

 **- договор между собственником жилищного фонда и нанимателем**

**(владельцем) жилого помещения;**

 **- договор между хозяйствующими субъектами (например, водо-,**

**тепло- энергоснабжающими организациями и др.);**

 **- договор между поставщиками коммунальных услуг и потребителями**

**этих услуг.**

 **3. Обеспечение государственного регулирования и контроля**

 **30) Наличие различных форм собственности предполагает**

**государственное регулирование сохранности жилищного фонда и объектов**

**коммунального назначения, обеспечивающих соблюдения обязательных для**

**всех собственников параметры нормативов республиканского стандарта.**

 **31) Государственный контроль и регулирование качества**

**жилищнокоммунального обслуживания могут осуществляться органами**

**государственной власти на местах или республиканским органом,**

**контролирующим не только соблюдение стандартов качества**

**предоставляемых услуг, но и наличие соответствующих договоров.**

 **32) Контроль над состоянием государственного, местного и частного**

**жилищных фондов и объектов, за выполнением обязательных**

**технологических процессов, обеспечивающих техническую и экологическую**

**безопасность населения, могут осуществляться различными уровнями**

**органов власти.**

 **33) Республиканский орган, наделенный Правительством Республики**

**Таджикистан соответствующими полномочиями, проводит комплексный анализ**

**и обобщение тенденций развития жилищнокоммунального хозяйства на**

**основе государственной статистической и бухгалтерской отчетности,**

**осуществляет формирование государственной политики в этой сфере**

**экономики.**

 **34) Одной из форм государственного регулирования и контроля**

**качества, предоставляемых жилищно-коммунальных услуг является**

**обеспечение доступности информации о хозяйственной деятельности**

**предприятий жилищно-коммунального хозяйства, контроль за**

**инвестиционными проектами, прозрачное тарифное регулирование, а также**

**определение приоритетных групп потребителей услуг, подлежащих**

**обязательному обслуживанию.**

 **35) Защиту интересов потребителей жилищно-коммунальных услуг**

**следует осуществлять также путем установления необходимых условий и**

**ограничений, обеспечивающих нормативный уровень жилищнокоммунального**

**обслуживания потребителей при принятии решений об изменении форм**

**собственности: организаций жилищно-коммунального хозяйства или**

**управления им.**

 **36) В области технического обеспечения жилищно-коммунального**

**хозяйства, помимо применения приборов индивидуального учета и**

**регулирования, потребляемых воды, газа и других энергоресурсов,**

**необходимо предусмотреть внедрение автоматизированных систем**

**диспетчерского управления, которые позволяют учитывать не только**

**использование соответствующих ресурсов, но и регулировать процесс их**

**распределения и потребления в жилищно-коммунальном хозяйстве. Кроме**

**того, такая система может предоставлять информацию для всех уровней**

**управления.**

 **4. Реформирование системы финансирования жилищно-коммунального**

 **хозяйства**

 **37) Реформирование системы финансирования предполагает:**

 **- переход к самофинансированию организаций жилищно-коммунального**

**хозяйства на базе разработки тарифов на оказываемые услуги до уровня**

**экономически обоснованных затрат;**

 **- необходимость адресного направления бюджетных ассигнований на**

**предоставление субсидий в пределах, предусмотренных на эти цели**

**средств государственным бюджетом.**

 **- соблюдение принципа, какой уровень устанавливает субсидии, тот**

**и полностью оплачивает их;**

 **- разработку механизмов привлечения и возврата краткосрочных и**

**долгосрочных инвестиционных кредитов для развития и модернизации**

**объектов жилищно-коммунального хозяйства;**

 **- финансирование капитального строительства и реконструкцию**

**объектов жилищно-коммунального хозяйства за счёт собственных средств,**

**инвестиций и бюджета в рамках предусмотренных средств;**

 **- внедрение обязательного и добровольного страхование жилья,**

**объектов коммунальной сферы и культурного, социально-бытового**

**назначения;**

 **- выделение финансовых средств, необходимых для разработки**

**республиканских стандартов норм и законодательных основ отрасли**

**жилищно-коммунального хозяйства;**

 **- постепенный переход на новые принципы расчётов в**

**жилищнокоммунальном хозяйстве;**

 **- преодоление критического положения неплатежей, как граждан, так**

**и организаций и учреждений.**

 **5. Оплата жилья и коммунальных услуг**

 **38) Особенностью реформы жилищно-коммунального хозяйства является**

**изменение тактики ценообразования, переход от простого повышения**

**тарифов на жилищно-коммунальные услуги к плавному изменению этих**

**тарифов, учитывающих рост реальных доходов граждан. Это позволит**

**обеспечить наиболее безболезненный для населения переход**

**жилищно-коммунальной отрасли к условиям рыночной системы**

**хозяйствования.**

 **39) Повышение оплачиваемой населением доли затрат на содержание**

**жилья и предоставление коммунальных услуг может быть достигнуто за**

**счёт установления реальной стоимости потребляемых услуг. Для**

**достижения данных целей должны быть созданы следующие условия:**

 **- повсеместное внедрение индивидуальных приборов регулирования,**

**учёта воды и других энергоресурсов;**

 **- заключение договоров между поставщиками и потребителями**

**коммунальных услуг;**

 **- заключение договоров между управляющей компанией (службой**

**заказчика) и организациями, предоставляющими жилищнокоммунальные**

**услуги, как правило, на конкурсной основе;**

 **- согласование тарифов (при отсутствии альтернативных**

**организаций) между службой заказчика и организациями естественными**

**монополистами.**

 **40) Тарифы согласовываются на основе анализа соответствия**

**деятельности организации жилищно-коммунального хозяйства нормативам и**

**стандартам.**

 **41) В целях защиты прав потребителей договоры о наймах на**

**техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг с**

**собственниками должны содержать права и обязанности сторон,**

**гарантирующие оплату услуг в соответствии с их реально достигнутых**

**объёмов и качеством.**

 **Ставка оплаты жилья, предоставляемого по договору найма в**

**государственном жилищном фонде, должна включать не только плату за**

**содержание и ремонт жилья, но и за его найм.**

 **6. Обеспечение социальной защиты населения**

 **42) Социальная защита населения при переходе отрасли в режим**

**безубыточного функционирования предполагает:**

 **- предоставление социальной помощи малоимущим слоям населения при**

**росте цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги; гарантированное**

**предоставление установленных законодательством льгот и обеспечение**

**минимальных нормативов социального стандарта по предоставлению**

**населению услуг в области жилищно-коммунального обслуживания.**

 **- исключение возможности отказа в выделении безналичных жилищных**

**субсидий гражданам, имеющим на них право, под каким бы то ни было**

**предлогом, в том числе, проживающим в домах, находящихся в**

**хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, в домах**

**частного жилищного фонда, а также в сельской местности.**

 **43) Меры по совершенствованию механизма предоставления льгот**

**должны содействовать снижению удельного веса платы за пользование**

**жилыми помещениями, техническое обслуживание и коммунальные услуги в**

**семейном бюджете малоимущих граждан.**

 **44) При определении величины субсидии по плате за пользование**

**жилыми помещениями недопустимо исключение платы на отдельные виды**

**коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, канализация,**

**газ, электрическая и тепловая энергия, пользование лифтом, вывоз и**

**обезвреживание твердых бытовых отходов, и другие технические**

**обслуживания).**

 **45) Необходимо обеспечить оперативное отражение нормативных**

**затрат, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг, в плане**

**уточнения расчёта прожиточного минимума.**

 **6. Этапы реализации реформирования жилищно-коммунального хозяйства**

 **46) На первом этапе (2010-2015) планируется:**

 **- разработка программы развития жилищно-коммунального хозяйства**

**Республики Таджикистан и механизмов реализации данной реформы;**

 **- дальнейшее совершенствование структуры управления отрасли**

**жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с организацией**

**государственного органа для обеспечения единой технической политики,**

**координации и перспективного развития отрасли, включая коммунальную**

**сферу сельской местности;**

 **- создание, в установленном законодательством порядке, системы**

**органов государственных жилищных инспекций в Республике Таджикистан;**

 **- разграничение функции собственника-домовладельца, управляющей**

**компании (службы заказчика) и обслуживающей организации. Переход на**

**полные договорные отношения в сфере предоставления**

**жилищно-коммунальных услуг;**

 **- организация подготовки и переподготовки кадров для работы в**

**управленческих и обслуживающих организациях;**

 **- проведение массовой инвентаризации объектов, строений и**

**коммуникаций в городах, райцентрах и других населенных пунктах**

**Республики Таджикистан;**

 **- инвентаризация имеющейся дебиторской и кредиторской**

**задолженности предприятий жилищно-коммунального комплекса и решение**

**вопроса по их реструктуризации и погашению;**

 **- обеспечение контроля обоснованности тарифов на**

**жилищнокоммунальные услуги, с учетом реализации программы снижения**

**затрат на их предоставление;**

 **- организационное и методическое содействие массовому созданию**

**товариществ собственников жилья;**

 **- введение методов антимонопольного регулирования при**

**установлении тарифов на услуги предприятий-естественных монополистов.**

 **47) На втором этапе (2015-2020) предусматривается:**

 **- демонополизация деятельности организаций жилищно-коммунального**

**хозяйства, привлечение на равноправной основе организаций различных**

**форм собственности для оказания жилищно-коммунальных услуг;**

 **- принятие республиканских стандартов, необходимых для перехода**

**на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг;**

 **- переход к установке индивидуальных приборов учета и**

**регулирования потребления воды, газа и других энергоресурсов в жилых**

**домах и других объектах;**

 **- упорядочение системы льгот, предоставляемых отдельным**

**категориям граждан, и выплаты компенсации малоимущим слоям населения в**

**целях возмещения расходов за пользование жилищнокоммунальных услуг;**

 **- разработка механизмов привлечения и возврата средне- и**

**долгосрочных инвестиционных кредитов для развития и модернизации**

**объектов жилищно-коммунального хозяйства;**

 **- увеличение финансирования капитального строительства и**

**реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства за счёт**

**инвестиций, собственных и целевых бюджетных средств;**

 **- переход к самофинансированию организаций жилищнокоммунального**

**хозяйства на базе разработки тарифов на оказываемые услуги до уровня**

**экономически обоснованных затрат;**

 **- завершение разграничения придомовой территории обслуживания,**

**функций собственника-домовладельца, управляющей компании (служба**

**заказчика) и обслуживающей организации в жилищных фондах;**

 **- создание специальной комиссии по жилищно-коммунальным спорам**

**при исполнительных органах государственной власти на местах из числа**

**представителей местного управления, работников служб социальной**

**защиты, отдела финансов, работников предприятия жилищно-коммунального**

**хозяйства и общественных организаций.**

 **- создание Правительственной межведомственной комиссии по**

**координации и контролю принятых решений в области реформирования**

**жилищно-коммунальной сферы Республики Таджикистан.**

 **48) На третьем этапе (2020-2025) планируется:**

 **- разработка схем теплоснабжения населенных пунктов, создание**

**альтернативных вариантов отопления и горячего водоснабжения объектов**

**жилищно-коммунальной и социальной сферы;**

 **- создание централизованного фонда по поддержке и развитию**

**жилищно-коммунального хозяйства;**

 **- разработка инвестиционных проектов для привлечения**

**организациями коммунального хозяйства средне- и долгосрочных кредитных**

**ресурсов на развитие объектов инфраструктуры;**

 **- улучшение оснащенности инженерной инфраструктуры**

**жилищнокоммунального хозяйства;**

 **- завершение инвентаризации объектов, строений и коммуникаций в**

**городах, райцентрах и других населенных пунктах Республики**

**Таджикистан;**

 **- завершить, в основном, перевод жилищно-коммунального хозяйства**

**на работу, в режиме безубыточного функционирования с учетом перехода**

**на полную оплату населением затрат на содержание и ремонт жилых**

**помещений, коммунальных услуг при обеспечении адресной социальной**

**защиты населения;**

 **- завершение установки в жилых домах и других объектах**

**индивидуальных приборов учета и регулирования потребления воды и**

**других энергоресурсов;**

 **- широкое внедрение механизма привлечения кредитных ресурсов для**

**развития городской и сельской жилищно-коммунальной инфраструктуры с**

**использованием различных источников инвестирования;**

 **- определение подходов и вариантов модернизации жилых домов**

**первых массовых застроек, с учетом дополнительных надстроек этажей,**

**перепланировки квартир, расширения помещений за счет пристроек и**

**одновременного осуществления модернизации зданий.**

 **- развитие обязательного и добровольного страхования жилья,**

**объектов коммунальной сферы, культурного и социально-бытового**

**назначения.**