

УДК 332.8

Гольмакова Лариса Васильевна,

доцент,

ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

e-mail: 89126131174@mail.ru

г. Екатеринбург, Россия

Гольмакова Мария Андреевна,

аспирант,

ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Россия

Шевелева Анна Евгеньевна,

студент,

ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Россия

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Аннотация:

В настоящей статье рассмотрены проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального комплекса РФ. Отражены основные риски отрасли ЖКХ. Приведены мнения экспертов о состоянии и проводимой политике в сфере ЖКХ. Дана оценка современного состояния функционирования и контроля качества деятельности ЖКХ на примере показателя теплоснабжения городской местности.

Ключевые слова:

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ); реформирование ЖКХ; реформа ЖКХ; учет в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одной из важнейших отраслей экономики России, обеспечивающее необходимые условия жизнедеятельности людей и формирование рынка жилищно-коммунальных услуг.

Отрасль ЖКХ, в сравнении с другими сферами, наиболее тесно связана с проблемами населения и его потребностями. В виду этого в самой отрасли возникает множество проблем, в том числе и крупных, выходящих на первый план. *Отраслевой риск* – это вероятность потерь в результате изменений в экономическом состоянии отрасли и степени этих изменений как внутри отрасли, так и по сравнению с другими отраслями [1].

В отрасли ЖКХ принято выделять следующие группы рисков: [2].

1. Технологические риски - наиболее важные, поскольку в данной отрасли наблюдается технологический монополизм. Они, прежде всего, связаны с высоким уровнем изношенности (моральной и физической) объектов инженерно-энергетической коммуникации, что влечет за собой: повышенный расход ресурсов; потери ресурсов; рост числа аварий; увеличение эксплуатационных издержек; затрудненное совмещение действующего оборудования с западными образцами.

2. Информационные риски. Слабое информационное обеспечение является одним из препятствий на пути эффективного развития комплекса. Недостоверная информация делает практически невозможным привлечение инвестиций в развитие отрасли (неполнота и неточность информации о динамике изменения технико-экономических показателей, параметрах техники и технологий, финансовом положении жилищно-коммунальных предприятий, объемах и качестве оказываемых услуг).

3. Законодательные риски – также имеют большое значение в области инвестирования. (В нашей стране нормативные документы нередко содержат взаимоисключающие нормы или противоречия в рамках одного и того же закона.) Риск изменения нормативно-правовой основы инвестиционной деятельности может привести к потерям инвестора, и, в конечном счете, сделать инвестиции невыгодными.

4. Экологические риски. Отрасль ЖКХ является одной из основных потребителей воды, а водные источники повсеместно загрязнены, поскольку используются не только для забора воды на производственные и бытовые нужды, но и как приемники хозяйственно-бытовых и промышленных канализационных стоков, что также может стать причиной увеличения затрат инвесторов.

5. Финансовые риски. Отсутствие полноценной системы ценообразования и регулирования тарифов создает ситуацию экономической неопределенности для муниципального бюджета, предприятий ЖКХ, потребителей услуг и является одним из основных препятствий для привлечения внешних инвестиций в развитие отрасли. Из-за этого жилищно-коммунальные предприятия не могут прогнозировать свои доходы, потребители – расходы, бюджеты – необходимую сумму дотаций, потенциальные инвесторы – доходность.

6. Социальные риски - обусловлены высоким уровнем тарифов, неудовлетворительным качеством услуг, а также низкими доходами граждан.

В жилищно-коммунальном хозяйстве накопилось значительное количество нерешенных серьезных проблем, а также негативных факторов экономического и организационно - управленческого характера, которые приводят к низкому уровню управляемости объектами жилищно-коммунального хозяйства в целом. Одна из самых острых проблем ЖКХ в том, что только в

этой отрасли можно получить услуги и не заплатить за них. [3]. Проблема финансирования развития и управления рынка ЖКХ находится в центре внимания обширного круга общественности: ученые, государственные органы и органы местного самоуправления. Жилищно-коммунальный сектор экономики на протяжении всего времени выделялся сложной, многофункциональной спецификой работы предприятий этой сферы, в связи с чем, с течением времени наплась необходимость в проведении жилищной реформы как один из компонентов стабилизации государственной экономики.

Согласно экспертному мнению, на настоящий момент видится недостаток конкретных и четких правил контроля по начислению объемов различных видов коммунальных ресурсов, юридически значимых и доступных сведений в плане учёта ресурсов, инфраструктуры сбора данных, существующей достоверной базы данных в электронном виде. Отсутствие достоверного учета, например, энергетических ресурсов может являться угрозой инвестиционного планирования в отрасли, искажением ценовых сигналов, снижением стоимости отраслевых активов, быть препятствием объективной оценке экономических эффектов от проведения мероприятий по энергосбережению и, в конечном счете, может привести к снижению эффективности работы отрасли ЖКХ [4].

Можно предположить, что в неудовлетворительном состоянии жилищного фонда (низкий научно-технический уровень; высокий износ жилищного фонда и инженерной инфраструктуры; проблема учета и достоверности информации) виновно недофинансирование, потребительское отношение жителей, несовершенное профессиональное управление и эксплуатация, проблемы учета и предоставления прозрачной и достоверной информации.

Следовательно, одной из проблем, выдвигаемых в рамках настоящей статьи, можно обозначить проблему достижения обеспечения прозрачного и оптимального механизма учета для функционирования и контроля качества деятельности ЖКХ.

На основе перехода сферы ЖКХ на рыночные принципы хозяйствования, были сформированы основные направления реформы жилищно-коммунального хозяйства законодательной, правовой и нормативно – методической базой. Например: программой «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации», было определено, что «основной идеей экономической реформы жилищно-коммунального хозяйства является передача права распоряжения всеми бюджетными ресурсами, выделяемыми на дотирование отрасли, от коммунальных предприятий непосредственно – гражданам – субъектам, в наибольшей степени заинтересованным в эффективном расходовании этих средств» [5]. Кроме того, принятые Законы Российской Федерации обеспечили поэтапный переход на новую систему оплаты, при которой покрытие затрат на содержание и ремонт жилья и коммунальных услуг происходит 100% за счет платежей граждан, с

одновременным переходом на бюджетную форму социальной поддержки низко-доходных семей через предоставление компенсаций (субсидий), вместо дотирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Обратимся к современным новостным источникам. В одной из статей журнала «Эксперт», носящей название «ЖКХ меняется. Когда оно изменится», поднимаются проблемы отрасли ЖКХ. Для освещения проблем и предложений о путях их решения был привлечен Первый заместитель председателя комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. В статье отмечаются статистические данные о состоянии рынка ЖКХ, а именно указано, что согласно экспертным оценкам, оборот рынка ЖКХ в стране составляет порядка 4,2 трлн. рублей в год, что составляет около 5,7 % ВВП России. В сфере ЖКХ работает 37 тыс. организаций, в ней занято более 2 млн. человек [7].

Коммунальная инфраструктура России – одна из самых масштабных в мире (протяженность сетей водоснабжения – 571 тыс. км., водоотведения – 192 тыс. км., теплоснабжения – 174 тыс. км.). Объем жилищного фонда России – 3,3 млрд. кв. м (72% жилого фонда - многоквартирные дома, общий объем жилья в МКД – 2,4 млрд. кв. м) [7].

Низкая обеспеченность населения приборами учета потребления воды, газа и тепло - энергии способствует повышению расхода ресурсов. Многие нормативы потребления услуг устанавливаются без учета результатов замеров и часто не отражают среднего уровня потребления ресурсов, что приводит к расхождению между объемами оказываемых услуг и величиной выручки. В результате нормативы, используемые во многих городах, не отражают действительные потребности населения.

Как отмечается в статье журнала Эксперт, государственная система технического учёта находится в неудовлетворительном состоянии. Технический учет, который основывался на инвентаризации, являлся основным источником получения государственными и муниципальными органами объективных сведений об объектах капитального строительства, о многоквартирных жилых домах. На сегодня, как указывается в статье, институты технической инвентаризации и технического учёта практически ликвидированы, что является причиной негативных последствий. Среди таких последствий можно выделить осложнение информационного обеспечения федеральных и городских программ, основанных на данных технического учета, осложнение проведения конкурсов по отбору управляющих компаний по новостройкам, проблемы с осуществлением лицензируемой деятельности по управлению МКД, возникновение проблем у региональных операторов, связанных с объективным определением состояния многоквартирных жилых домов.

Эксперты считают правильным передать полномочия в проведении технического учёта на уровень субъектов Российской Федерации, обеспечив обязанностью региональных властей определять порядок проведения техни-

ческого учета и технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов, а также организации и ведения архива технической документации.

Экспертами также отмечаются данные о росте задолженности потребителей за жилищно-коммунальные услуги, достигшей 1 триллиона рублей. Отмечается, что меры вроде повышения пени за неоплату коммунальных услуг, могут стимулировать неплательщиков к своевременному погашению долгов, но не могут решить проблему неплатежей как таковую. Как отмечается в статье, для решения проблемы необходимо: добиться автоматизированного расщепления платежей за ЖКУ; внедрить современные системы учёта коммунальных ресурсов.

Эксперты считают, что необходимо обеспечить четкими правилами контроля начисления объемов всех видов коммунальных ресурсов, юридически значимых доступных сведений в части учёта ресурсов, инфраструктурой сбора данных, достоверной базой данных в электронном виде. Необходимо установить требования к приборам учета, которые должны осуществлять дистанционную передачу данных о количественных и качественных параметрах поставляемых энергетических ресурсов по единым протоколам [7].

Слабое информационное обеспечение, как отмечалось ранее, – одно из основных препятствий на пути эффективного развития комплекса ЖКХ. Постановлением Правительства Российской Федерации [8] установлен стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Под раскрытием информации, понимается «Обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации». Данный стандарт устанавливает требования к составу информации, которая подлежит раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также порядок, способы и сроки раскрытия этой информации управляющими компаниями.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации N 731 от 23 сентября 2010 г., управляющая организация обязана предоставлять основные показатели своей финансово-хозяйственной деятельности (например, в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления); сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы. При этом, информация управляющими организациями раскрывается путем опубликования на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет; опубликования в официальных печатных средствах массовой ин-

формации; размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации; предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде [8].

Информацию о динамике изменения технико-экономических показателей, параметрах техники и технологий, финансовом положении жилищно-коммунальных предприятий, объемах и качестве оказываемых услуг можно найти в таком ресурсе, как сайт «Реформа ЖКХ».

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации № 124 от 02.04.2013 года утвержден регламент раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет на официальном сайте. Указанным приказом в качестве официального сайта определен Портал — «Реформа ЖКХ» [9].

На портале каждый житель может получить данные о деятельности своей управляющей организации. Если управляющая организация не раскрыла сведения о себе на Портале, лицо имеет полное право напомнить ей о такой обязанности, а при отказе её выполнять жаловаться в жилищную инспекцию, прокуратуру и суд.

Для оценки современного состояния функционирования и контроля качества деятельности ЖКХ рассмотрим данные Федеральной службы Государственной статистики. Обратимся к данным по теплоснабжению населенных пунктов, а именно, к числу аварий на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях [10].

Теплоснабжение в России - обеспечение теплом зданий для коммунально-бытовых (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и технологических нужд потребителей. В России преимущественно используется централизованное теплоснабжение, когда система теплоснабжения обслуживает целый район. Теплоснабжение считается важной под отраслью жилищно-коммунального хозяйства России [11].

Централизованное теплоснабжение позволяет снизить расход топлива и эксплуатационных затрат, даёт возможность использования низкосортного топлива, уменьшает степень загрязнения воздушного бассейна и улучшает санитарное состояние населённых пунктов [11]. Данный показатель необходимо рассмотреть в динамике, для того, чтобы увидеть тенденцию изменения количества аварий.

Число отопительных котельных (на конец года), которые насчитываются по населенным пунктам отражены на рисунке 1.



Рис. 1 Число отопительных котельных (на конец года) тыс. в городской местности

Число аварий на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях в городской местности представлено на рисунке 2.



Рис. 2 Число аварий на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях в городской местности

На основе диаграммы рисунка 2 можно заметить тенденцию к уменьшению числа аварий на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях в городской местности, что может свидетельствовать о начале эффективной деятельности сферы ЖКХ.

На настоящий момент видится недостаток конкретных и четких правил контроля по начислению объемов различных видов коммунальных ресурсов, юридически значимых и доступных сведений в плане учёта ресурсов, инфраструктуры сбора данных, существующей достоверной базы данных в электронном виде.

Необходимо решить задачу по восстановлению и наладке системы технического учёта. В данном ключе можно выделить осложнение информационного обеспечения федеральных и городских программ, основанных на данных технического учета, осложнение проведения конкурсов по отбору управляющих компаний по новостройкам, проблемы с осуществлением лицензируемой деятельности по управлению МКД, возникновение проблем у региональных операторов, связанных с объективным определением состояния многоквартирных жилых домов.

Так же необходимо решить задачу обеспечения подлинной прозрачности; добиться автоматизированного расщепления платежей за ЖКУ; внедрить современные системы учёта коммунальных ресурсов; необходимо обеспечить четкими правилами контроля начисления объемов всех видов коммунальных ресурсов, юридически значимых доступных сведений в части учёта ресурсов, инфраструктурой сбора данных, достоверной базой данных в электронном виде; установить требования к приборам учета, которые должны осуществлять дистанционную передачу данных о количественных и качественных параметрах.

Список использованных источников

1. Информационный ресурс [Электронный ресурс] URL: <http://www.risk24.ru/otrasriski.htm>
2. Проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства/ монография / А. М. Платонов, Н. Р. Степанова; Федеральное агентство по образованию, Уральский гос. технический ун-т - УПИ; науч. ред. А. А. Коновалов. Екатеринбург, 2008.
3. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных жилых домах Свердловской области / А.В. Гольмакова, Е.Д. Субботина; Эффективное управление городским и жилищно-коммунальным хозяйством: опыт регионов: Материалы Межрегиональной научно-практической конференции (Екатеринбург, 21 июня 2012 г.) / под общ.ред. Э.В.Пешинной. – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2012.
4. Журнал «ЭКСПЕРТ» [Электронный ресурс] URL: <http://expert.ru/2016/04/4/zhkh-menyaetsya-kogda-ono-izmenitsya/>
5. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы"
6. Постановление Псковской городской Думы «Об утверждении Положения о тарифной политике и Порядка предоставления расчетов, заключений и установления тарифов и ставок платы за жилищно-коммунальные услуги» от 10 июня 2003 года N 91
7. Журнал «ЭКСПЕРТ» [Электронный ресурс] URL: <http://expert.ru/2016/04/4/zhkh-menyaetsya-kogda-ono-izmenitsya/>

8. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 г. Москва "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" [Электронный ресурс] URL: <http://rg.ru/2010/10/01/doma-standart-dok.html>
9. Приказ Министерства регионального развития РФ от 2 апреля 2013 Г. N 124 "Об утверждении регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети интернет и об определении официального сайта в сети интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
10. Федеральная служба Государственной Статистики [Электронный ресурс] URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistic/s/population/housing/#
11. Концепция развития теплоснабжения в России, включая коммунальную энергетику, на среднесрочную перспективу РосТепло.RU [Электронный ресурс] URL: http://www.rosteplo.ru/Npb_files/npb_shablon.php?id=27

Larisa Golmakova,

Associate professor,
Ural Federal University named after the first President of Russia Boris
Yeltsin
e-mail: 89126131174@mail.ru
Ekaterinburg, Russia

Maria Golmakova,

postgraduate student,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.Yeltsin
Ekaterinburg, Russia

Anna Sheveleva,

student,
Ural Federal University named after the first President of Russia B. Yeltsin
Ekaterinburg, Russia

**PROBLEMS AND PERSPECTIVES OF HOUSING AND
COMMUNAL SERVICES DEVELOPMENT**

Abstract:

The given article presents a review of problems and perspectives of housing and communal services development in Russian Federation; shows main risks of HCS branch; presents expert opinions concerning the given state and the policy in the sphere of HCS; and gives an assessment of modern functioning and of quality control of HCS activity on the example of heat supply measurements in the city.

Keywords:

Housing and communal services (HCS); reforming of HCS; reform of HCS; accounting in the sphere of housing and communal services.