

**ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ЖКХ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ****ГРИЦУК А.О.**

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск

**Аннотация.** В данной статье дается представление о современном состоянии жилищно-коммунального хозяйства России, рассматриваются проблемы, связанные с неудовлетворительным финансовым положением, отсутствием стимулов снижения издержек, неразвитостью конкурентной среды, высокой степенью износа основных фондов, и причины неэффективной деятельности предприятий ЖКХ. Разработаны графики, показывающие рост доли расходов на оплату ЖКУ в общем объеме потребительских расходов населения. В качестве рекомендаций предложены основные направления решений для повышения эффективности развития ЖКХ: развитие инициативы собственников в управлении совместным имуществом, совершенствование системы тарифного регулирования, расширение возможных форм взаимодействия сторон в рамках концессионного соглашения, заключение долгосрочных контрактов на строительство (реконструкцию), ремонт и содержание объектов коммунальной инфраструктуры, развитие государственно-частного партнерства и другие.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), тариф, многоквартирный дом (МКД), управляющая компания.

**Введение**

Жилищно-коммунальный комплекс является одной из базовых отраслей экономики России. Он обеспечивает население жизненно важными услугами, а промышленность – необходимой инфраструктурой.

На сегодняшний день, оборот рынка ЖКХ в стране составляет 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.

**Проблемы в сфере ЖКХ**

Коммунальная инфраструктура России – одна из самых масштабных в мире (протяженность сетей водоснабжения – 574 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) [1].

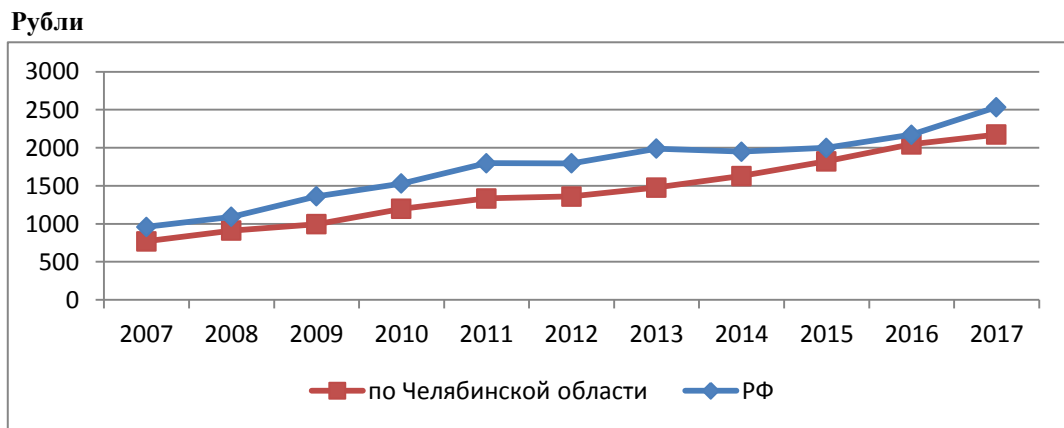
При этом отрасль находится в сложном положении. Наблюдается колоссальный износ основных фондов. Сети

теплоснабжения изношены на 60%, электроснабжения – на 70%. В целом по России физический износ котельных составляет 54,5%, водопровода – 65,3%, канализации – 62,5%, теплотрасс – 62,8%, трансформаторных подстанций – 5,7%, электросетей – 58,1%. Потери воды и тепла в трубопроводах и теплосетях составляют от 20% до 40%. Количество аварий на 100 км сетей увеличилось с середины 90-х годов до 70 на сетях водоснабжения и канализации, до 200 – на сетях теплоснабжения (в Европе в среднем – 3), потери тепла от станции до потребителя составляют 30 процентов. Около 30% основных фондов жилищно-коммунального хозяйства уже полностью отслужили нормативные сроки, поэтому уровень надежности коммуникаций в РФ во много раз ниже, чем в европейских странах. Только на модернизацию сетей и генерирующих мощностей теплоснабжения РФ, по оценкам Госстроя, сегодня необходимо около полутриллиона рублей. Очевидно, что модернизация коммунального хозяйства является необходимостью, чему

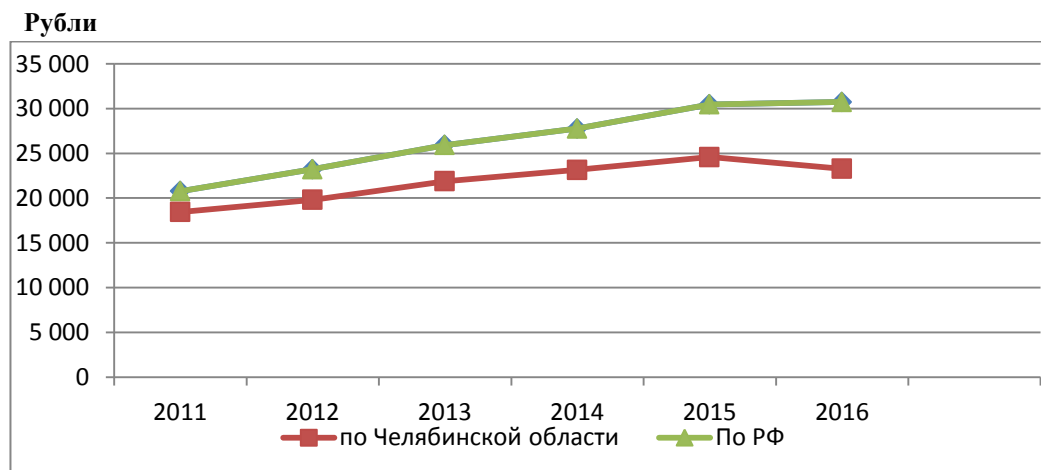
совершенно не способствует действующее тарифообразование.

Повышение тарифов на услуги ЖКХ обеспечили дополнительный приток денежных средств в ЖКХ в объеме примерно в 500 млрд. рублей. Стоимость жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц за последние 7 лет увеличилась по России на

41%, по Челябинской области на 63% (рисунок 1), доходы населения за последние 6 лет по России увеличилась на 48%, по Челябинской области на 26% (рисунок 2). Таким образом, увеличение стоимости ЖКУ за последние 6 лет по Челябинской области составило больше, чем увеличение доходов населения, на 37% (составлено по [2]).



**Рис. 1. Стоимость жилищно-коммунальных услуг по Российской Федерации и Челябинской области на человека в месяц**



**Рис. 2. Темп доходов роста населения за последние 5 лет по Российской Федерации и Челябинской области**

Из графиков видно, что ежегодный темп роста по доходам населения значительно ниже, чем темп роста стоимости ЖКУ, из чего можно сделать вывод, что доля расходов на оплату ЖКУ в общем объеме потребительских расходов с каждым годом продолжает только расти.

Одной из основных причин продолжающегося кризиса в ЖКХ является неэффективное использование поступающих в отрасль финансовых ресурсов, что ведет к хроническому недофинансированию и нарастанию

деградации инфраструктуры ЖКХ. Постоянное бюджетное недофинансирование и несвоевременная оплата ЖКУ потребителями привели к тому, что предприятия ЖКХ оказались в тяжелом финансовом положении (около 65 % из них имеют отрицательный финансовый результат деятельности), что делает отрасль непривлекательной для инвесторов.

Наблюдается рост дебиторской задолженности, население зачастую не всегда оплачивает всю сумму задолженности.

Обязанность неплательщиков коммунальных услуг перекладывается на плечи законопослушных жильцов. Также значительно растет и кредиторская задолженность перед ресурсоснабжающими предприятиями.

По данным одного из последних исследований, проведенных в разных городах России, 38 % опрошенных не удовлетворено качеством предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, 52 % удовлетворено частично, 8 % удовлетворено полностью [2]. Одна из причин такой ситуации — недостаточное внимание предприятий ЖКХ к качеству услуг, предоставляемых конечному потребителю (контроль качества), часто отсутствие стандартов и соглашений об их качестве. Это подтверждает и статистика проверок Государственной жилищной инспекции (ГЖИ): в 2016 г. выявлено около 10 000 нарушения при проверке ГЖИ по Челябинской области [3]. Исходя из структуры нарушений, проблема состоит в низком качестве работы предприятий ЖКХ и услуг, предоставляемых ими. Так, например, качество жилищно-коммунальных услуг во Франции контролируют специализированные частные фирмы, что наилучшим образом отражается на качестве ЖКУ.

Важными проблемами являются несовершенство порядка формирования тарифов, непрозрачность текущей деятельности предприятий ЖКХ и формирования цен (тарифов) на услуги.

В новостройках цена ЖКУ на 1 кв. м меньше, причем в эту стоимость включены дополнительные услуги, например, охрана территории, антенна. Современные новостройки имеют новые инженерные коммуникации, соответственно средств на их содержание требуется меньше, поэтому для управляющих компаний выгодно обслуживать такие дома, так как себестоимость обслуживания ниже. Получается, что в новом жилье уровень комфорта больше за меньшую стоимость.

Обслуживание старых жилых домов зачастую убыточно. По данным Росстата, в стране насчитывается порядка 3,2 млн. многоквартирных домов, при этом основная

масса домов (более 80 % от общего числа) построена в периоды 1946–1970 гг. и 1971–1995 гг., 1,3 млн. объектов имеют износ до 30 %, более половины от общего числа объектов — от 31 % до 65 %, у 8 % объектов износ составляет 66 % и более. Это ветхое и аварийное жилье, объемы которого имеют динамику роста. Зачастую в этих домах проживает население с низким уровнем доходов. Цена ЖКУ за квадратный метр для них выше при низком уровне комфорта, при этом себестоимость обслуживания для управляющих компаний высокая. Данные затраты они покрывают за счет имеющихся в жилом фонде новостроек.

Проблемы инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство заключаются в том, что у жилищно-коммунального хозяйства нет собственных средств финансирования; из-за низкой рентабельности проблематичным остается привлечение внешних источников, а повышение рентабельности невозможно без привлечения инвестиций. В итоге получается замкнутый круг: чтобы пришли инвестиции, нужна высокая рентабельность, а чтобы была высокая рентабельность, нужны денежные средства.

В настоящее время в сферу ЖКХ привлекаются частные инвестиции в целях формирования фонда капитального ремонта. Платежи являются обязательными, а их размер в каждом регионе устанавливается отдельно и может варьироваться. Один из важнейших недостатков системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (КР МКД) — ее недоработанность. В программах отсутствуют условия для объективного технико-экономического обоснования решаемых задач, как на региональном уровне, так и на уровне МКД, не создана система мер по управлению эффективностью рисками в процессе их исполнения.

Эти факторы порождают недоверие граждан, и, соответственно, перспективы успешного исполнения программ в данном виде подвергаются сомнениям.

Таким образом, основные проблемы отрасли ЖКХ обусловлены его неудовлетворительным финансовым положением, отсут-

ствием стимулов снижения издержек, неразвитостью конкурентной среды, высокой степенью износа основных фондов и т.д.

### **Направления по решению рассмотренных проблем**

В сложившихся условиях необходимо изменение концептуальных подходов к управлению данной отраслью, в том числе:

- развитие инициативы собственников в управлении совместным имуществом;
- совершенствование системы тарифного регулирования;
- развитие государственно-частного партнерства;
- формирование рынка ЖКУ и рыночных цен;
- изменение нормативно-законодательной базы ЖКХ в соответствии с новыми задачами.

В связи с вышеизложенным, на первом этапе внедрения интегрального подхода необходимо активизировать инициативу собственников жилья в процессах управления комплексом и усилить роль факторов самоорганизации в эксплуатации жилищного фонда и содержании придомовых территорий. Концептуальной основой, формирующей систему ценностей, целей и мотивации граждан в условиях рыночной экономики, может стать стоимостно-ориентированный подход к управлению жилищным фондом, при котором процесс его эксплуатации и предоставления жилищно-коммунальных услуг должен рассматриваться не просто как некий набор услуг, имеющих стоимость, определенную на основе затрат управляющей организации, а как процесс сохранения и приращения рыночной стоимости имущества собственников жилья. Именно от того, насколько увеличивается (сохраняется) благосостояние собственников, должна зависеть стоимость услуг и норма прибыли управляющей организации. Развитие

стоимостного подхода позволит сформировать не только условия развития конкурентных отношений между управляющими компаниями, но и экономические стимулы углубления самоорганизации населения.

Разработка планов развития сектора жилищно-коммунального хозяйства в долгосрочной перспективе, а также доведение инновационных идей по созданию оптимальных условий функционирования жилищно-коммунального хозяйства до их реализации является на сегодняшний день одним из приоритетных направлений государственной политики. Поэтому особенно важным является разработка комплекса мер по привлечению частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство, в том числе за счет совершенствования механизмов тарифного регулирования, расширения возможных форм взаимодействия сторон в рамках концессионного соглашения, заключения долгосрочных контрактов на строительство (реконструкцию), ремонт и содержание объектов коммунальной инфраструктуры. Одним из новаторских системных решений проблемы привлечения частных инвестиций является комплекс инструментов развития рынка ЖКХ (КИР) – концессии, инвестиционной программы, RAB тарифа (тариф, рассчитанный методом доходности инвестированного капитала) [4]. КИР является уникальным в своем роде комплексным продуктом, инструменты которого дают возможность организациям коммунального комплекса достичь максимальной эффективности в развитии своего бизнеса, способного уже сейчас быть привлекательным для частных инвесторов.

---

### Литература:

1. Елена Николаева, Первый заместитель председателя комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству – интервью в журнале «Expert Online», <http://expert.ru>
2. <http://www.gks.ru/>
3. <http://www.gzhi74.ru>
4. Сорокан, Ю.В. Долгосрочное инвестиционное планирование и инновационная деятельность в жилищно-коммунальном хозяйстве / Ю.В. Сорокан // <http://www.g-k-h.ru/directory/>
5. <http://chelstat.gks.ru>
6. <http://www.tarif74.ru>

**Гришук Анна Олеговна** – магистрант кафедры экономики и управления на предприятиях строительства и землеустройства высшей школы экономики и управления, Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск; e-mail: [antifee@ya.ru](mailto:antifee@ya.ru).

Дата поступления 05 октября 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170404

## HOUSING AND COMMUNAL SERVICES: PROBLEMS AND WAYS OF THEIR DECISION

**GRISHCHUCK A.O**

South Ural State University, Chelyabinsk, Russia

**Abstract.** This article gives an idea of the current state of housing and communal services in Russia, examines the problems associated with unsatisfactory financial situation, lack of incentives to reduce costs, underdeveloped competitive environment, high depreciation of fixed assets, and the causes of inefficient activity of utilities. The graphs showing the growth of the share of expenses for housing and communal services in the total consumer spending of the population are developed. As recommendations, the main directions of solutions for improving the efficiency of housing and communal services development are proposed: development of the initiative of owners in the management of joint property, improvement of the tariff regulation system, expansion of possible forms of interaction between the parties within the concession agreement, conclusion of long-term contracts for construction (reconstruction), repair and maintenance of communal facilities infrastructure, development of public-private partnerships and others.

**Keywords:** housing and communal services, housing and communal services, tariff, apartment house (MDK), management company.

### References

1. Elena Nikolaeva, First Deputy Chairman of the State Duma Committee for Housing Policy and Housing and Communal Services - interview in the magazine «Expert Online», <http://expert.ru>
2. <http://www.gks.ru/>
3. <http://www.gzhi74.ru>
4. Sorokan Yu.V. Long-term investment planning and innovative activity in housing and communal services, <http://www.g-k-h.ru/directory/>
5. <http://chelstat.gks.ru>
6. <http://www.tarif74.ru>

---

**Grishchuck Anna Olegovna** – graduate student of the Department «Economics and management in construction and land development», School of Economics and Management, South Ural State University, Chelyabinsk; e-mail: antifee@ya.ru.

**Received 05 October 2017**

---

**ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ**

Грищук, А.О. Проблемы в сфере ЖКХ и пути их решения / А.О. Грищук // *Журнал управление инвестициями и инновациями*. – 2017. – №4. Стр. 26–31.  
DOI: 10.14529/iimj170404

**FOR CITATION**

Grishchuck A.O. Housing and communal services: problems and ways of their decision. *Investment and innovation management journal*. – 2017. – No. 4. Pp. 26–31.  
DOI: 10.14529/iimj170404

---