



# Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)

Авторы: Н. Б. Косарева

## Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)

На нач. 2002 стоимость всех основных фондов жилищно-коммунального комплекса определялась в 5849,6 млрд. руб. (25–30% основных фондов страны), в т. ч. жилищного хозяйства в 5178,5 млрд. руб., коммунального хозяйства в 671,1 млрд.руб. Степень износа всех основных фондов – 22,5%, из них основных фондов жилищного хозяйства 19,9%, коммунального хозяйства 42,5%. За 1991–2001 численность предприятий, работающих на рынке предоставления жилищно-коммунальных услуг, увеличилась в 2 раза и составила 52 тыс., из них 54% – предприятия в жилищной сфере. Среднегодовая численность работников организаций ЖКХ (на нач. 2002) составила 2732,9 тыс.чел. (106,2% аналогичного показателя по отрасли за 1990). При этом численность работников, занятых в жилищном хозяйстве, с 1990 ежегодно сокращалась на 2–3%, а занятых в коммунальном хозяйстве росла, иногда на 7–10% в год.

Жилищный фонд включает все жилые помещения независимо от форм собственности. Учитывается по осн. видам собственности (частный, гос., муниципальный и общественный).

Общая площадь жилищного фонда – 2,853 млрд.м<sup>2</sup>, что составляет ок. 20% воспроизводимого имущества страны (см. табл. 1).

В собственности граждан 54% общей площади жилищного фонда. Площадь жилищ, приходящаяся на одного жителя, увеличилась за 1990–2002 в 1,2 раза. В среднем на одного жителя приходится (нач. 2003) 20,0 м<sup>2</sup> общей площади (в городской местности – 19,8; сельской – 20,6 м<sup>2</sup>). Весь жилищный фонд – 55,6 млн. квартир, из которых 12,9 млн. – однокомнатные, 22,8 млн. – двухкомнатные, 16,3 млн. – трёхкомнатные, 3,6 млн. – четырёхкомнатные и более. В городской местности расположено 72% жилищного фонда.

Износ жилищного фонда – 40–60%, в зависимости от региона. Площадь жилищ ветхого и аварийного жилищного фонда увеличилась за 1990–2002 в 2,75 раза (см. табл. 2).

Коммунальные предприятия производят и предоставляют коммунальные услуги. Эта категория объединяет в осн. санитарно-технические и энергетические предприятия.

Санитарно-технические предприятия включают предприятия водопроводного и канализационного хозяйства. На нач. 2002 водопроводом оборудовано 74% жилищного фонда, канализацией – 70%; к системам центрального отопления подключено 75% зданий, к горячему водоснабжению – 61%. Централизованные системы водоснабжения имеют 99% городов, 93% посёлков городского типа и 29% сельских населённых пунктов.

Протяжённость водопроводной сети – 328,8 тыс. км, в т. ч. в городской местности – 141,0 тыс. км, в сельской – 187,8 тыс. км.

Производственная мощность водопроводов – 90,0 млн.м<sup>3</sup> в сутки. Из общего объёма подаваемой воды через очистные сооружения проходит 56%, из них в городах – 61%, в сельской местности – 18%. На население и коммунальные нужды приходится 12,8 млрд.м<sup>3</sup>, или 78% общего объёма отпускаемой воды.

Среднестатистический россиянин потребляет в сутки 245 л воды (городской житель – 290 л, сельский – 122 л).

Системы канализации (на нач. 2002) имеют 97% населённых пунктов, их протяжённость 75,2 тыс. км, в городах 60,1 тыс. км, в сельской местности 15,1 тыс. км. Обеспеченность центральным водоснабжением в сёлах в 2,2 раза ниже, чем в городах, канализационными системами и системами центрального отопления – более чем в 2 раза, горячим водоснабжением – в 4 раза.

На нач. 2002 действовало св. 4 тыс. коммунальных энергетических предприятий с общей численностью работающих более 500 тыс. чел. Они эксплуатировали ок. 50 тыс. км воздушных и кабельных электросетей, св. 100 тыс. трансформаторных и распределительных подстанций, ок. 38 тыс. отопительных котельных, 120 тыс. км тепловых сетей, 20 тыс. тепловых пунктов, а также др. объекты городского энергетического хозяйства.

Коммунальные энергетические предприятия производят и реализуют покупаемую тепловую (ок. 45% всей производимой тепловой энергии) и электрическую (ок. 20%) энергию. Тепловая энергия приобретается у энергоснабжающих организаций, входящих в РАО ЕЭС. Коммунальной энергетикой производится в год ок. 592 млн.Гкал тепловой энергии, или 28,8% всего произведённого тепла. Из них 372,0 млн. Гкал (18,1%) производят муниципальные предприятия, 220,0 млн.Гкал (10,7%) – прочие.

В 1991–2001 производственно-техническая база коммунальной энергетики увеличилась более чем на 20% за счёт принятия в муниципальную собственность ведомственных объектов. Производственная база насчитывает 67,5 тыс. отопительных котельных мощностью 658,3 Гкал/ч. В пересчёте на жителя, в среднем количество отпускаемой тепловой энергии составляет 3,5 Гкал в год, на городского жителя приходится 4,4 Гкал, сельского – 0,9 Гкал.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг, предоставленных населению по установленным тарифам в 2001, оценивалась в 360 млрд.руб. Из них платежами населения покрывалось 170,6 млрд.руб. (47,47%), средствами бюджетов – 129,1 млрд.руб. (35,95%). Дефицит средств составил 60,3 млрд.руб. (16,8%), проявляясь по двум направлениям: 1) отсутствие финансирования предоставленных услуг, в результате чего возросла задолженность предприятий жилищно-коммунального комплекса и энергетики; 2) не оказывались соответствующие услуги и не проводились работы, предусмотренные нормативами и заложенные в структуру тарифов. В итоге повысился износ жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг растёт. За 1999–2002 на 1 чел. в месяц она увеличилась в 2,2 раза (см. табл. 3).

На нач. 2002 стоимость жилищно-коммунальных услуг (по установленным тарифам) имела следующую структуру: электроэнергия – 9%; водоснабжение и канализация – 13,6%; тепловая энергия для отопления и горячего водоснабжения – 48,5%; газ – 5,7%; содержание жилищного фонда – 22,6%.

В структуре жилищно-коммунальных платежей доля содержания жилищного фонда мала. Гл. причина – плата за содержание жилищного фонда отражает лишь текущие затраты (и то в недостаточном объёме) и частично

затраты на капитальный ремонт, не включая оплату земли, накоплений на восстановление и капитальные ремонты, страхование.

Расходы консолидированного бюджета на ЖКХ (по итогам 2002) составили 2,0% ВВП, или 6,5% общего объёма расходов. Расходы на ЖКХ сокращаются в расходной части бюджета и в процентном отношении к ВВП, хотя в денежном выражении они растут (см. табл. 4).

Уровень платежей за жилищно-коммунальные услуги вырос с 29% в 1997 до 59% в 2001, в городах, активно проводящих реформу ЖКХ, он достиг 100%.

Распространилась практика включения в оплату муниципального жилья платы за наём, добровольного страхования жилища, капитального ремонта жилищного фонда, финансируемого прежде из местных бюджетов.

Реализация политики оплаты жилищно-коммунальных услуг населением в городах связана с развитием адресной социальной защиты граждан. Принята программа жилищных компенсаций (субсидий) семьям с низкими доходами, которая представляет собой систему мер социальной защиты населения и позволяет поддерживать достаточно высокий уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг населением при сокращении бюджетных ассигнований на содержание, ремонт жилья и оплату коммунальных услуг (см. табл. 5). Практически не осталось муниципальных образований, где не созданы службы жилищных субсидий.

Социальной защитой населения являются и льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг. Выделяют три осн. категории льготников: за определённые заслуги перед государством (городом); по профессиональному признаку; по социальному признаку (инвалиды, ветераны, многодетные семьи, подвергшиеся радиации и др.). Получатели льгот – св. 40% населения. Ок. 20% финансовых ресурсов на оплату услуг ЖКХ населением должны компенсироваться бюджетом за предоставление льгот (см. табл. 6).

## **Реформирование жилищно-коммунального комплекса**

Состояние жилищно-коммунального комплекса до 1991 характеризовалось жёстким гос. регулированием жилищных отношений и доминированием гос. собственности.

Предпосылки для проведения реформы ЖКХ возникли с принятием в 1990 Закона «О собственности в РСФСР», снявшего количественные и стоимостные ограничения в праве собственности гражданина на имущество, в т. ч. на жилые помещения.

В 1991 принят Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». С нач. 1992 начался процесс передачи в муниципальную собственность жилищного и нежилого фонда, объектов инженерной инфраструктуры городов, предприятий, осуществляющих эксплуатацию, обслуживание, содержание и ремонт указанных объектов.

Доля гос. имущества в ЖКХ сократилась уже в сер. 1990-х гг. с 42 до 5%.

В 1997 Указом Президента РФ одобрена Концепция реформы ЖКХ, определившая осн. направления преобразований в этой отрасли в 1997–2003. Цели реформирования: обеспечение стандартов качества условий проживания населения, снижение издержек и тарифов при поддержании стандартов качества услуг; смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли

на режим безубыточного функционирования.

Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–10 от 17.11.2001 провозгласила целью повышение эффективности функционирования систем жизнеобеспечения населения, привлечение инвестиций, улучшение качества услуг с одновременным снижением затрат, адресную социальную защиту населения.

Всего за 1991–2003 было принято ок. 300 нормативных правовых актов.

Осн. направления реформирования ЖКХ:

- демонополизация и развитие конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы;
- совершенствование системы договорных отношений;
- обеспечение гос. регулирования и контроля по содержанию и использованию жилищного фонда и объектов коммунального назначения;
- стимулирование создания товариществ собственников жилья с целью защиты ими своих прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и создания условий для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

В жилищно-коммунальном секторе развитие конкуренции затруднено монопольным характером деятельности ряда предприятий. Если в секторе ресурсоснабжения – теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение – монопольный характер деятельности связан с сетевой технологией и имеет естественный характер, то в секторе обслуживания жилья монополия не оправдана экономически. Реформа ставит одной из задач развитие в этой сфере конкурентных отношений, обеспечивающих формирование цен на обслуживание жилья по рыночным принципам.

Преобладание монополий определяет необходимость контроля над ценами на предоставляемые ими товары и услуги, что осуществляется путём прямого регулирования (фиксации) тарифов.

Формирование тарифов предприятий жилищно-коммунального комплекса подвергается воздействию на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, т. к. при производстве жилищно-коммунальных услуг используются товары (работы, услуги), цены которых регулируются на федеральном и региональном уровнях. В соответствии с законодательством за каждым из уровней регулирования закреплены особые полномочия, реализуемые в процессе тарифного регулирования.

На нач. 2003 в большинстве муниципальных образований функции управления и обслуживания многоквартирными жилыми домами разделены, работы капитального ремонта жилых домов осуществляются исключительно на конкурсной основе. В результате на 12–15% снизилась стоимость работ и повысилась ответственность подрядных организаций за качество исполнения работ.

Созданы и успешно работают узкоспециализированные организации: расчётно-кассовые центры, осуществляющие расчёт и начисление платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги; организации, осуществляющие установку и обслуживание приборов учёта потребления коммунальных услуг. По всем направлениям деятельности в жилищном секторе работают как муниципальные, так и частные организации.

## Литература

Лит.: Принципы эффективного тарифного регулирования коммунальных предприятий/ Под ред. С. Б.Сиваева. М., 2000; Реформа системы управления городской экономикой в России в 1998–2000 гг./Под ред. Н. Б. Косаревой, Р.Дж. Страйка. М., 2001; Как эффективно управлять жилищным фондом: теория и практика/Под ред. С. Б. Сиваева. М., 2002.