

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА: ПОСТАНОВКА ОСНОВНЫХ ПРОБЛЕМ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Т.В. Белова

Владивостокский университет экономики и сервиса (690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41)

Аннотация. Жилищно-коммунальная сфера – это одна из сложных и крупных отраслей городского хозяйства, эффективность функционирования, которой отражается на комфорте и благоустройстве жизни населения. На основе статистической информации, в статье, проводится анализ текущего состояния жилищного фонда, его инженерных коммуникаций, рассматриваются проблемы его функционирования. Как показывает исследование, ЖКХ по-прежнему является жестко администрированной, убыточной, с отсутствием условий конкуренции. В повышении эффективности функционирования ЖКХ заинтересованы не только российские граждане, пользующиеся ее услугами ежедневно, но и органы государственной власти. Поэтому одной из задач исследования являлось изучение изменения нормативно-правовой базы функционирования жилищно-коммунального хозяйства после реформирования отрасли в девяностые годы. Автор рассматривает необходимые изменения и дополнения в нормативно-правовое регулирование для решения проблемы высокой изношенности основных фондов.

Ключевые слова и фразы: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, общедомовое имущество, благоустройство, инженерные коммуникации

THE CURRENT STATE OF THE AVAILABLE HOUSING: SETTING THE CARDINAL PROBLEMS AND SOLUTIONS

T.V. Belova

Vladivostok University of Economics and Service (690014, Vladivostok, Gogolya str., 41)

Abstract. Municipal economy - is one of the most difficult sectors of the city economy which is reflected in the comfort and accomplishment of life. The article analyzes the current state of the available housing, its service lines, problems of its functioning on the basis of statistical information. The author examines the necessary amendments in the legal regulation to problem-solving the high depreciation of available housing. As research shows, municipal economy is still tough to manage, unprofitable, with the lack of competition. The effective functioning of the utilities are interested not only Russian citizens who use its services every day, but also public authorities. Therefore one of the objectives of the study was to investigate the changes in the regulatory and legal framework of municipal economy after the reform in the nineties. The author examines the necessary amendments in the legal regulation to address the high depreciation of fixed assets.

Key words: municipal economy, available housing, house property, accomplishment, service lines

Эффективность функционирования жилищно-коммунального хозяйства во все времена затрагивала большую часть населения нашей страны. До 1992 г. государство несло ответственность за сохранение переданного ему в управление жилищного фонда. Перестройка внесла свои коррективы в имущественные отношения ЖКХ, в результате которых государство избавилось от бремени ответственности перед собственниками жилых и нежилых помещений. Генеральной целью преобразований в данной сфере выступает повышение эффективности ее функционирования, перевод отрасли на рельсы рыночных отношений.

С целью регулирования жилищно-коммунального хозяйства во времена перестройки была создана нормативно-правовая база, включающая ряд законов, которые появились только при формировании частной собственности. Принятые законы позволили:

- создать рынок жилья;
- разделить полномочия;

– провести передачу объектов жилья и коммунальных услуг в муниципальную собственность, а затем в частную собственность;

– создать условия для появления субъекта рыночного спроса на ЖКУ.

В 2004 году был принят новый Жилищный кодекс РФ, отвечающий требованиям времени и сформировавшейся правовой, экономической и политической ситуации. Жилищный кодекс РФ дал возможность:

– четко разграничить объем полномочий органов государственной власти в области регулирования жилищных правоотношений, определить круг их обязанностей;

– определить структуру жилищного фонда РФ и виды жилых помещений;

– сформировать процедуру перевода помещений из одной категории в другую;

– прописать права и обязанности собственников жилых помещений;

– ввести понятие «общее имущество собственников в многоквартирном доме»;

– прописать обязанность по выбору собственниками способа управления домом.

Все эти годы деятельность федеральной власти была нацелена на формирование трех рынков, взаимосвязанных друг с другом: коммунальных услуг, жилищных услуг и жилищного фонда.

Целью данного исследования является изучение состояния жилищного фонда, и рассмотрение вопросов связанных с принятием мер по его восстановлению.

Одной из основных проблем, тормозящих развитие рыночных отношений в ЖКХ, является высокий износ основных фондов, который, по оценкам Министерства регионального развития, по отдельным объектам коммунального хозяйства составляет 60%, а в некоторых муниципальных образованиях – 70-80% и увеличивается на 2-3% в год. Следствием высокой степени износа оборудования является то, что удельные эксплуатационные затраты российских предприятий ЖКХ в 3-4 раза выше, чем в Европе [2].

Жилищный фонд является основным элементом инфраструктуры, предназначенным для удовлетворения потребностей населения в жилье. В соответствии со ст.19 п.1 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд представляет собой «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации», однако к нему так же относится и общедомовое имущество.

В настоящее время структура жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности резко отличается от его структуры начала 90-х гг. прошлого столетия. Данные Федеральной службы государственной статистики [3] свидетельствуют, что происходит неуклонный рост жилья, находящегося в частной собственности (табл.1).

Таблица 1 – Структура жилищного фонда Российской Федерации.

Форма собственности	Годы
---------------------	------

	1990	1995	2000	2005	2009	2010	2011	2012	2013
Частный	20,52	41,71	57,57	72,77	84,3	84,3	85,6	87	87,7
Государственный	44,48	10,94	7,08	7,6	4,5	4,5	4,3	3,7	3,4
Муниципальный	34,53	38,62	33,32	19,53	11,0	11,0	9,9	9,1	8,7
Иной	0,47	8,73	2,03	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Несмотря на принятие ряда законов, государством не было предложено механизмов поддержания нормального состояния жилищного фонда. Сегодня собственники жилья, которым государство передало на содержание общедомовое имущество, испытывают трудности в поддержании его должного состояния. Техническое состояние жилищного фонда Российской Федерации по состоянию на 2012 г. характеризуется следующими данными.

Ветхий и аварийный фонд с 1990 года увеличился на 70%. Это обусловлено тем, что по сравнению с советскими временами в стране значительно снизилась работа по строительству новых домов. В России продолжает складываться тенденция по сохранению старого фонда вместо его сноса и строительства нового. Это связано со сложностью и затратностью переселения владельцев жилых и нежилых помещений. Согласно сведениям Федеральной службы государственной статистики 93,9 млн. м² или 2,83% всего жилищного фонда находятся в аварийном или ветхом состоянии (табл. 2).

Таблица 2 – Ветхий и аварийный жилищный фонд.

	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м ²	32,2	37,7	65,6	94,6	95,9	99,1	99,7	99,5	99,4	98,9	99,9	93,9
в том числе:												
ветхий	28,9	32,8	56,1	83,4	83,2	84,0	83,2	80,1	78,9	78,4	77,7	70,1
аварийный	3,3	4,9	9,5	11,2	12,7	15,1	16,5	19,4	20,5	20,5	22,2	23,8
удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	1,4	2,4	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,8

Следует отметить, что приведенные данные статистики с 2007 по 2013 годы свидетельствуют об общем росте уровня оборудования видами инженерного благоустройства, что вызвано, главным образом вводом вновь построенных жилых домов со 100% оборудованием видами коммуникаций. В настоящее время, ветхое и аварийное жилье в основном составляют малоэтажные дома, однако через 10-20 лет таковыми станут и многоэтажные дома, в которых значительно больше квадратных метров. Принятые государством меры, в частности внесение в Жилищный кодекс РФ раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», направлены на предотвращение износа жилищного фонда.

Общий объем финансирования программ по расселению из средств Фонда содействия реформированию ЖКХ на 2013-2017 годы составляет 183,4 млрд. рублей. В целом по Российской Федерации в течение 2014 года по состоянию на 1 января 2015 года расселено

2 904,00 тыс. кв. метров аварийного жилья, переселено 184,21 тыс. человек. [3].

Общий объем финансирования программ капитального ремонта из средств Фонда на 2014-2015 годы составляет 11,1 млрд. рублей, в том числе 7,1 млрд. рублей на 2014 год, что позволит отремонтировать 7 364 дома.

Аварийный и ветхий жилищный фонд признан таковым из-за физического износа в процессе его эксплуатации. В целом, техническое состояние дома и уровень благоустройства влияет на комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей. В среднем по России доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами) составляет 54,57%. К концу 2013 г. она увеличилась по сравнению с 2005г. на 4 процента [3].

Таблица 3 – Уровень благоустройства водоснабжением на конец 2013 года (в кв.м.).

ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	1995	2005	2010	2013
Число населенных пунктов, имеющих водопроводы (на конец года):				
городов	1063	1087	1096	1077
в процентах от их общего числа	98	100	100	100
сельских населенных пунктов	33266	45928	47926	47649
в процентах от их общего числа	22	30	32	32
Уличная водопроводная сеть, нуждающаяся в замене, тыс.км	70,6	125,5	147,7	156,3
в процентах ко всему протяжению	23,1	37,7	42,8	44,2
Число аварий водопровода, тыс.	170,5	197,7	170,0	109,1

Как мы видим из табл. 3, городские населенные пункты обеспечены водопроводной сетью на 100%, в отличие от сельских населенных пунктов, оборудованных к 2013 году 32% водопроводных коммуникаций. С каждым годом увеличивается количество километров водопроводных сетей, требующих замены. При этом, в их число также входят трубы, у которых не закончился эксплуатационный гарантийный срок. Что говорит о применении некачественных материалов и ненадлежащем контроле надзорных органов.

Однако, по данным Росстата, число аварий водопровода ежегодно сокращается. Соответственно мониторинг состояния инженерных коммуникаций производится в плановом порядке, что приводит к положительным результатам.

Относительно благоустройства жилищного фонда канализационными сетями (таблица 4), можно сделать аналогичные выводы. Так, сельские населенные пункты по сравнению с городскими слабо оборудованы канализацией.

Таблица 4 – Уровень благоустройства канализацией на конец 2013 года (в кв.м.).

КАНАЛИЗАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	1995	2005	2010	2013
Число населенных пунктов, имеющих канализацию (на конец года):				
городов в процентах от их общего числа	95	97	98	98
сельских населенных пунктов в процентах от их общего числа	3	5	5	5
Использование мощности очистных сооружений канализации - всего, процентов	78	59	54	49
Установленная пропускная способность очистных сооружений - всего, тыс. м ³ в сутки	54650,5	59192,0	58597,4	57190,7
Уличная канализационная сеть, нуждающаяся в замене, тыс.км	12,4	22,9	27,4	32,8
Число аварий канализации, тыс.	52,1	38,4	39,5	31,6

Стоит отметить, что значительно разнится число сельских населенных пунктов, имеющих водопровод и канализацию. Судя по данным Росстата, воде, протекающей в сельских населенных пунктах некуда выливаться. Это говорит о том, что возле домов, канализационная сеть нецентрализованная, а значит не проходит через очистные сооружения, соответственно, вредит окружающей среде и вызывает опасность возникновения аварийных ситуаций.

Вместе с тем, процент использования мощности очистных сооружений снижается, наряду с тем, что пропускная способность очистных сооружений увеличивается. Таким образом, напрашивается вывод об иррациональном использовании мощностей очистных сооружений. Что касается уличной канализационной сети, то потребность в ее замене растет наряду со снижением количества аварий.

Что касается благоустройства тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении и отопительных котельных, то их количественные показатели растут. Вместе с тем растет необходимость в замене сетей и в снижении потерь тепла.

Исходя из уровня благоустройства жилищного фонда, на 1 января 2012г. численность населения, проживающего в необорудованном водоснабжением жилье, оценивается в 29,2 млн. человек, водоотведением – 34,9 млн. человек, отоплением – 22,2 млн. человек, горячим водоснабжением – 47,1 млн. человек [4].

Основной проблемой ЖКХ остается изношенность основных фондов. За период 2003–2009 гг. всего по Российской Федерации за счет всех источников финансирования отремонтировано более 219,3 млн. кв. м общей площади жилищного фонда. Иначе говоря, общая площадь капитально отремонтированных жилых домов в 2008 г. превысила, а в 2009 г. практически достигла величины используемого стандарта объема ремонта – 2% площади в год [5]. Таким образом, меры по восстановлению жилищного фонда принимаются, однако государство не способно полностью решить эту проблему.

Вместе с тем, без государственной финансовой поддержки собственники жилых помещений не в состоянии накопить средства на проведение капитального ремонта. Стоит так же отметить, что ранее без рычага давления по сбору средств на капитальный ремонт, который сейчас прописан в Жилищном кодексе РФ в ст. 169, многие собственники отказывались вносить оплату за эту статью, так как она не являлась обязательной.

Таким образом, долгие годы жилищный фонд остается без проведения планового капитального ремонта. Вместе с тем, при задержке сроков его проведения остаточная долговечность объектов снизится и впоследствии придется затратить значительно больше средств, чтобы ее обеспечить.

Озвученные проблемы являются далеко не единственными. Если порядок проведения

капитального ремонта законодатель четко определил в ЖК РФ, то с текущим ремонтом возникают существенные проблемы. Проведение текущего ремонта входит в обязанности управляющей компании. Согласно ст. 44 Жилищного кодекса, решение о проведении текущего ремонта должно решаться на общем собрании собственников. Таким образом, если собственники сами не инициировали проведение собрания по утверждению графика и перечня работ по ремонту многоквартирного дома, управляющая организация вправе действовать в интересах дома без проведения общего собрания.

Поэтому из-за пассивности людей, управляющие организации самостоятельно решают когда, как и по какой цене проводить ремонт на доме. В этом заключается одна из проблем ухудшения технического состояния дома, последовавшая за некачественным предоставлением услуг по ремонту дома. Если отработать механизм проведения общего собрания по текущему и капитальному ремонту, жильцам будет проще самостоятельно принимать решения о выборе подрядчиков. Урегулирование этого вопроса позволит повысить контроль над состоянием жилого фонда.

По мнению автора, еще одним решением проблемы износа жилищного фонда может стать создание условий по развитию предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Малый бизнес стремится работать в сфере ЖКХ, которая очень перспективна для развития предпринимательства. Ежегодный оборот отрасли ЖКХ на сегодняшний день составляет примерно 4 трлн рублей, что даёт 7% ВВП. Объём капитальных вложений – это 8% выручки регулируемых организаций, или порядка 291 млрд рублей [5].

Вместе с тем, нерешительность бизнеса к переходу на рыночные взаимоотношения со сферой ЖКХ вызвана системными проблемами отрасли [1]:

- дотационность (нерентабельность бизнеса);
- налогообложение;
- отсутствие приемлемых условий кредитования;
- коррупция;
- неэффективная тарифная политика. Преобладание политической мотивации над экономической целесообразностью при установлении тарифов.

Таким образом, рынок ЖКХ остаётся одним из самых отстающих в России с точки зрения привлечения частного капитала. Чтобы изменить ситуацию в отрасли, российские власти решили развивать механизм государственно-частного партнёрства. В ближайшее время правительство планирует улучшить инвестиционный климат в отрасли за счёт прогнозируемого регулирования тарифов и привлечения банковских кредитов.

Сложность привлечения инвесторов – это высокий процент просрочки по оплате услуг ЖКХ, а, следовательно, непредсказуемость финансовой модели. По аналитическим

данным [6], по итогам 2013 г. просроченная задолженность населения за поставленные коммунальные услуги в России достигла 259 млрд. руб., то есть выросла на более чем 27%.

В итоге долги граждан за коммунальные услуги занимают второе место в «долговом» списке России после банковских займов (440,3 млрд. руб. просрочка). Причиной уже традиционного роста уровня просроченной задолженности населения за коммунальные услуги стало сразу несколько совокупных факторов. В первую очередь это низкий уровень платёжной дисциплины. Такие настроения зачастую возникают потому, что цена и качество предоставленных услуг несопоставимы, что приводит к нежеланию потребителей их оплачивать. Во-вторых, влияние оказывает ежегодный рост тарифов: на протяжении последних нескольких лет тарифы за коммунальные услуги стремительно растут, в несколько раз опережая темпы роста уровня инфляции в стране.

Таким образом, государству стоит уделить внимание на качество предоставляемых услуг в сфере ЖКХ. Совершенствование регулирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами посредством лицензирования деятельности управляющих организаций и обязательное раскрытие информации призваны бороться со сформировавшейся долговой ситуацией.

Пока кроме формирования класса собственников жилья и некоторого прогресса в развитии жилищного самоуправления, позитивные процессы в сфере ЖКХ протекают крайне медленно.

На сегодняшний день активно развиваются конкурентные отношения между предприятиями, управляющими и обслуживающими жилищно-коммунальное хозяйство. В частности, управляющие компании и фирмы-подрядчики, выполняющие ремонт жилого фонда, выбираются на конкурсной основе. Сложнее, обстоит дело с конкурентными отношениями в отраслях жилищно-коммунального хозяйства, привязанных к инженерным сетям, в которых действуют субъекты естественных локальных монополий. В связи с этим, привлекать частные инвестиции, стимулировать конкуренцию в этой сфере без государственной поддержки весьма проблематично.

Для решения актуальных проблем жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время на федеральном уровне органами исполнительной и законодательной власти ведется работа над нормативно-правовыми актами, направленными на решение проблем ЖКХ.

Тем не менее, остается необходимость дальнейшего совершенствования нормативной базы, обеспечивающей условия для реализации модернизационных проектов в сфере ЖКХ, которые являются коммерчески выгодными.

Для того чтобы жилищно-коммунальная сфера стала привлекательной для инвесторов необходимо, прежде всего, выстроить систему долгосрочного тарифного регулирования,

создать условия для реализации долгосрочных инвестиционных программ и принять дополнительные меры стимулирования частного бизнеса. Например, для привлечения инвестиций в эту сферу необходимо использовать такие распространенные инструменты, как налоговые льготы, субсидирование ставок по кредитам на модернизацию ЖКХ и другие. Параллельно надо отказываться от механизма дотаций предприятиям ЖКХ. Дотации нужно переводить в плоскость адресных персоналифицированных субсидий гражданам. Надо менять подходы к тарифной политике.

Кроме этого, нужно радикально усиливать ответственность и повышать прозрачность работы чиновников и управляющих компаний в сфере ЖКХ.

Учитывая социально-экономическое положение основной части населения страны, ценовую ситуацию на жилищном строительном рынке, а также объемы имеющегося жилищного фонда и его техническое состояние, можно сделать вывод, что в ближайшей перспективе приоритетное место в комплексе воспроизводственных мероприятий по продлению жизненного цикла жилых зданий должен занимать капитальный ремонт. Таким образом, решение жилищной проблемы должно идти как по пути нового строительства, так и параллельно, посредством повышения качества построенного, эксплуатируемого жилищного фонда через проведение капитального ремонта.

Список литературы

1 Петрук Г.В., Устич И.С. Обеспечение устойчивого развития малого предпринимательства на материалах предприятий Амурской области // Фундаментальные исследования. 2014. №6-7. С. 1464-1468.

2 Министерство регионального развития [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.minregion.ru/> Дата обращения 10.05.15

3 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.gks.ru/> Дата обращения 15.05.15

4 Государственная корпорация – фонд содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.fondgkh.ru/> Дата обращения 15.05.15

5 Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/> Дата обращения 29.05.15

6 Коллекторское агентство АО «Секвойя кредит консолидейшн» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.sequoia.ru/info/publication/876/> Дата обращения 20.05.15