

Зеленцов Леонид Борисович
Zelencov Leonid Borisovich,
Ростовский Государственный Строительный университет
Доктор технических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Экономика и управление в строительстве»
Doctor of Technical Sciences, Professor,
Head of «Economy and Management of Construction Engineering» department

Камнева Полина Ивановна
Kamneva Polina Ivanovna
Ростовский Государственный Строительный университет
Rostov State University of Civil Engineering
Ассистент кафедры «Экономика и управление в строительстве»
Assistant of «Economy and Management of Construction Engineering» department
E-Mail: Polin61@yandex.ru

Анализ проблем жилищно-коммунального хозяйства региона (на примере Ростовской области)

Analysis of the problems of housing and communal services of the region (on the example of the Rostov region)

Аннотация: В данной статье дан анализ общего состояния жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и состояния данной отрасли отдельно взятого региона – Ростовской области. Рассмотрены основные показатели, характеризующие отрасль. Выявлен ряд проблем. Предложены направления их решения.

The Abstract: In this article the analysis of the general condition of the housing-and-communal services of the Russian Federation and the condition of the housing-and-communal services of separately taken region - Rostov region. There were considered the main indicators of the industry. It identified a series of problems. There were offered possible ways of decisions.

Ключевые слова: Жилищно-коммунальное хозяйство, реформа, износ, жилищный фонд;

Keywords: Housing and communal services, reform, deterioration, housing fund.

Устойчивое функционирование жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) страны в сложившихся условиях является важнейшей из социальных задач, имеющих основной своей целью обеспечение стабильности в обществе. ЖКХ оказывает большое влияние на макроэкономическую ситуацию в стране. Отрасль предоставляет услуги в объеме 5-8% ВВП; в ней трудится около 2,5млн. человек [3]. Доля основных фондов ЖКХ России составляет более 26% от общего объема основных фондов экономики страны. Однако они изношены до предела, запас прочности коммунального хозяйства приближается к нулевой отметке. На начало 2012г. физический износ основных фондов предприятий ЖКХ находился на уровне 60%. Около 30% полностью отслужили нормативные сроки. Количество тепловых сетей, выслу-

живших установленные сроки, достигло 32,7%, а водопроводных сетей – 43,9%. По отдельным муниципальным образованиям степень износа объектов коммунальной инфраструктуры составляет 80% (рис.1).

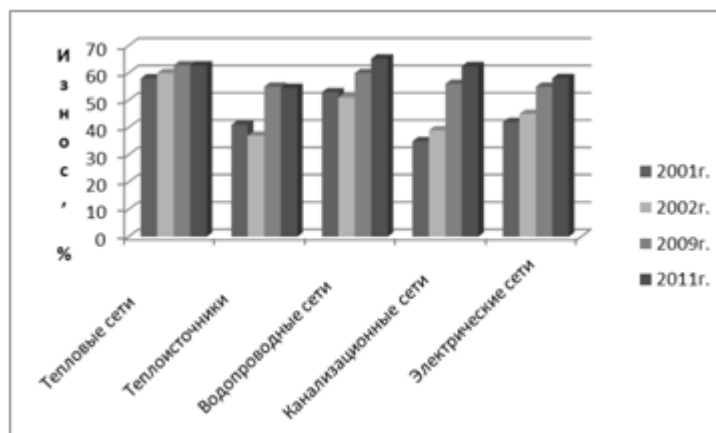


Рис. 1. Динамика износа инфраструктуры ЖКХ РФ за 2001-2011г (в %).

Потери коммунальных ресурсов, которые оплачивает потребитель, по воде составляют 20%, по электроэнергии – 15%, по теплу – 30-40%. По оценкам экспертов на полное восстановление инфраструктуры ЖКХ страны до нормативных значений требуется порядка 10,4 трлн. рублей [1].

В Ростовской области коммунальная инфраструктура изношена в среднем на 60%. В шахтерских городах износ доходит до 70%, а в сельских районах — до 80% [4]. В г. Ростове-на-Дону в 2011г. наиболее сложная ситуация сложилась в водопроводно-канализационном хозяйстве. Физический износ инженерной инфраструктуры водоснабжения и водоотведения Ростова составил 44%.

Однако есть и положительные тенденции. На сегодняшний день в 60-70% городах России частично проведены мероприятия, направленные, как правило, на модернизацию оборудования, что в итоге привело к экономии 10-15% от потребляемых энергоресурсов. Так, в результате введения ресурсосберегающих технологий и обновления оборудования в ростовском водоканале электропотребление снизилось на 9,4%, а экономия энергии в натуральном выражении составила 15,2 млн. кВт-час, что позволило снизить расходы предприятия на десятки миллионов рублей [4].

И все же, такая ситуация не повсеместна. Общая оценка финансового состояния организаций и предприятий ЖКХ показывает их неспособность модернизировать свои основные фонды только лишь за счет собственных финансовых ресурсов. В связи с этим было принято решение частично переложить это бремя на конечного потребителя, включив его в тариф. В результате сложилась ситуация, когда, по словам председателя Правительства РФ В.В.Путина, сказанным им в 2009г. на заседании Правительства, «тарифы из года в год растут, а положение дел существенно, к сожалению, не меняется». По экспертным подсчетам, за период с января 2002 по октябрь 2010 года общий уровень потребительских цен увеличился в 2,5 раза. За тот же период стоимость жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в среднем выросла в 6,5 раз. Среднегодовые темпы инфляции составили 11,6%, а средние темпы роста тарифов ЖКХ – 25,2%. При этом за указанное время тарифы на электроэнергию и газ выросли на 400%, на отопление – на 600%, на горячее и холодное водоснабжение – на 800 и 500% [3]. Это означает, что цены на ЖКУ не просто индексировались, а существенно возрастали в реальном выражении, оказывая непосредственное влияние на уровень благосостояния населения.

Естественно, что такое положение дел может вызвать протестные настроения в обществе и накалить ситуацию в стране до предела, чего ни в коем случае нельзя допустить.

Не менее сложной является и проблема состояния жилищного фонда страны.

Жилищно-коммунальный комплекс РФ включает в себя жилищный фонд, превышающий 30% всего воспроизводственного недвижимого имущества страны и состоящий из 2,9 млн. многоквартирных домов (более 3 млрд. кв. м.).

Сегодня две трети россиян нуждаются в улучшении своих жилищных условий. По информации Росстата на 1 января 2012 года более 1,6 млн. многоквартирных домов России изношены на 30-60%. В среднем по стране износ жилищного фонда составляет 55% [5].

За период с 2000 по 2011гг. с 2,4% до 3,1% возросла доля ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда страны и составила 99,4 млн. кв. м.

В капитальном ремонте в 2011г. в стране нуждалось 230,4 тысячи МКД – почти 40% жилых домов. При этом в разных субъектах ежегодно капитально ремонтируется от 0,3 до 1,2% общей площади жилых домов и это при нормативной потребности в ежегодном капитальном ремонте 4 – 5%. Понятно, что указанных темпов ремонта недостаточно даже для покрытия ежегодных темпов износа [1].

В Ростовской области по состоянию на начало 2012г. жилищный фонд насчитывал почти 93,5 млн. кв. м, в г. Ростове-на-Дону – 25 млн. кв. м. Около 64,56 тыс. человек, то есть 1,5% населения области, проживают в жилищном фонде, признанном непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу [2].

Установлено, что бывшие муниципальные дома стареют со скоростью 1,5% в год. С такими темпами через 5-10 лет их износ может достигнуть 75% и выше [6]. Сегодня на территории г. Ростова-на-Дону расположено 8 406 многоквартирных дома (МКД). 1 297 домов построены в 19-м веке, ещё 3 324 дома имеют возраст более 70 лет. 1 392 МКД имеют износ более 70%, однако из них только 115 признаны аварийными и подлежащими отселению или реконструкции. Это вызвано не столько возможностью нормальной эксплуатации остальных ветхих домов, сколько ограниченностью средств, выделяемых бюджетами на их реконструкцию или отселение и снос в рамках существующих целевых программ.

В 2011 году в регионе была организована деятельность по следующим программам:

- Областная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2010-2012гг.»;

- Областная адресная программа «Капитальный ремонт на территории РО в 2011 году»;

- Областная целевая программа «Переселение граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в Ростовской области на 2004-2011гг.»;

- Областная целевая программа «Капитальный ремонт МКД и создание условий для управления МКД на территории Ростовской области в 2007-2011гг.».

К настоящему времени в области созданы условия, необходимые для привлечения инвестиций в ЖКХ. Так, помимо средств региональных и местных бюджетов, а также средств собственников помещений в доме, капитальный ремонт МКД осуществляется при финансовой поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ.

За период реализации программ в рамках реализации **Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»** на территории Ростовской области отремонтировано 4 222 МКД общей площадью 13 306,8 тыс. кв. м. (при запланированном показателе – не менее 10,0 млн. кв. м.) [6].

Однако капитально отремонтировать все требующие этого МКД сразу регион даже с помощью Фонда не в состоянии. До сих пор во многих районах области не во всех МКД выбран способ управления, что является существенным препятствием для привлечения средств Фонда.

Проведенный анализ показывает, что предпринимаемых в жилищно-коммунальном секторе мероприятий недостаточно и за годы их проведения, начиная с массовой приватизации жилищного фонда (1991г.) и по настоящее время, в жилищно-коммунальной сфере не удалось достичь кардинальных преобразований. Тем не менее, сложились существенные предпосылки для дальнейших действий:

- сформировался слой собственников, скооперированных в объединения собственников жилья – Товарищества собственников жилья;

- в отрасль постепенно «пришли» частные компании, что должно способствовать развитию государственно-частного партнерства и здоровой конкуренции;

- с принятием закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сделаны первые шаги на пути к энергосбережению и повышению энергетической эффективности ЖКХ;

- на федеральном уровне приняты основополагающие законодательные акты в сфере ЖКХ.

При всем этом остается достаточное количество проблемных вопросов, требующих решения в ближайшее время:

- отсутствие необходимых финансовых средств для проведения капремонта ЖКХ и повышения его энергоэффективности;

- высокий процент износа инфраструктуры ЖКХ;

- отставание темпов капремонта жилищного фонда от темпов нарастания износа, вследствие недостаточного финансирования и, зачастую, нецелевого расходования организациями ЖКХ средств;

- отсутствие методики расчета потребленных ресурсов и механизма расчетов, соответствующих современным реалиям и закрепленных на законодательном уровне;

- отсутствие единой методики и системы начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги;

- отсутствие законодательного регулирования стандартов качества ЖКУ, а также профессионализма лиц, осуществляющих управление МКД;

- социальная пассивность собственника, который пока еще не осознал все свои обязанности по содержанию личного и общего недвижимого имущества;

- неграмотность собственника в вопросах ЖКХ;

- наличие существенной доли МКД в стране, в которых не выбран способ управления;

- недоверие собственника другим участникам отношений в жилищно-коммунальной сфере (муниципальным властям, товариществу собственников жилья в лице председателя, управляющей компании (УК), ресурсоснабжающей организации (РСО)) и постоянное ожидание обмана с их стороны;

- низкий уровень организации работы и отношения к своим обязанностям частных управляющих компаний, большинство из которых стали приемниками бывших ЖЭКов и ДЭЗов с их равнодушным отношением к проблемам жилищного фонда и жильцов;

- отсутствие должной квалификации кадров ЖКХ.

Корнем вышеперечисленных проблем представляется конфликт интересов государства, собственника и организаций жилищно-коммунального комплекса - управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций. Государство стремится быстрее переложить бремя содержания жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры на собственников (людей или организаций). Собственник еще не понимает, почему он теперь обязан платить за то, за что раньше несло издержки государство, не осознает какими он наделен правами и обязанностями. При этом собственник стремится сохранить свое имущество в эксплуатируемом состоянии, сделать его комфортным и снизить расходы на содержание и эксплуатацию. Управляющие компании наряду с ресурсоснабжающими компаниями, являясь частными коммерческими организациями, основной своей целью видят получение максимальной прибыли и увеличение активов и капиталов владельцев. В погоне за достижением этих целей, они нередко забывают об интересах собственника и государства, о необходимости реконструкции основных фондов и проведения современных энергосберегающих мероприятий.

Решение, на наш взгляд, заключается в развитии механизмов государственно-частного партнерства; развитии конкуренции на рынке; создании и массовом развитии специальных кредитных финансовых механизмов в ЖКХ с госгарантиями; ориентации предприятий ЖКХ на потребителя; обеспечении прозрачности их деятельности и повышении прозрачности всей отрасли; создании стимулов и системы штрафов, которые подталкивали бы предприятия ЖКХ к внедрению энергосберегающих, экологически чистых технологий и повышению энергетической эффективности отрасли; организации механизма контроля со стороны властей и граждан за качеством ЖКУ; развитии институтов управляющих недвижимостью; обучении собственников «азам» ЖКХ; повышении квалификации специалистов.

Стоит отметить, что в Ростовской области эти задачи частично выполнены. Так, реализация инвестиционной программы, направленной на строительство и реконструкцию объектов водоснабжения и водоотведения на юго-западе области, проходила в рамках механизмов государственно-частного партнерства. Более 70% средств составил вклад стратегического инвестора ростовского водоканала – ОАО «Евразийский» [4]. К тому же некоторые банки, как говорится «на свой страх и риск», предлагают новый финансовый продукт – кредит ТСЖ на капитальный ремонт дома. В регионе растет рынок ЖКУ - увеличивается количество управляющих организаций. С ростом конкуренции, возрастает уровень и качество предлагаемых услуг. По итогам 2011 года, в Ростовской области зарегистрировано 275 управляющих организаций и 2440 ТСЖ и ЖСК или иных специализированных потребительских кооперативов, созданных собственниками помещений в многоквартирном доме. Только в г. Ростове-на-Дону работают более ста управляющих компаний [2].

В регионе на базе крупных государственных ВУЗов активно ведется работа по подготовке управленцев ЖКХ, проводятся курсы по повышению квалификации специалистов отрасли. В ходе реализации областных программ в 2011 году обучено 186 физических лиц, осуществляющих управление МКД или имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Однако, не во всех субъектах страны наблюдаются позитивные итоги. Подходы к решению обозначенных проблем в субъектах различны – различны и результаты. Поэтому, считаем, что описанные проблемные вопросы должны быть обозначены в рамках национальной стратегии развития жилищно-коммунального комплекса страны, а предложенные решения – широко развиты во всех регионах России.

ЛИТЕРАТУРА

1.Агитаев Е. Развитие государственно-частного партнерства в ЖКХ Российской Федерации//Социальное развитие и социальное партнерство.-2011.-№3;

2.Зеленцов Л.Б., Рыльков В.И. Аспекты создания организационно-экономического механизма управления многоквартирными домами в системе ЖКХ//Электронный научно-инновационный журнал «Инженерный вестник Дона».-2011.-№4. Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4y2011/580>;

3.Официальный Портал поддержки предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве. Режим доступа: <http://comhoz.ru>;

4.Официальный сайт Правительства Ростовской области. Режим доступа: <http://donland.ru>;

5.Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <http://gks.ru>;

6.Шеина С.Г., Сеферов Г..Г. Анализ эффективности реализации целевой программы капитального ремонта жилищного фонда г. Ростова-на-Дону в соответствии с федеральным законом № 185-ФЗ//Вестник Волгоградского ГАСУ.-2010.-№17.