

## **НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА СЕГОДНЯ – КАК НАЙТИ ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА?**

*Тарасова Е.В.*

Смоленский институт экономики – филиал Санкт-Петербургского академического университета, город Смоленск, Российская Федерация

*В статье рассмотрены актуальные проблемы жилищно-коммунального комплекса в условиях экономического кризиса, такие как ухудшение финансовых проблем ЖКХ за счет роста неплатежей за капитальный ремонт домов и несовершенство проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства на региональном уровне. Недостатки реформы ЖКХ рассмотрены на примере конкретного субъекта РФ – Смоленской области. Выделены отрицательные и положительные результаты реформы по основным направлениям.*

**Ключевые слова:** *жилищно-коммунальное хозяйство; капитальный ремонт жилого фонда; реформа жилищно-коммунального хозяйства; качество жилищно-коммунальных услуг; фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства; тарифы жилищно-коммунального хозяйства, Смоленская область.*

## **SOME PROBLEMS OF HOUSING AND COMMUNAL COMPLEX TODAY – HOW TO FIND A WAY OUT OF THE CRISIS?**

*Tarasova E.V.*

Smolensk Institute of Economics – a branch of the St. Petersburg Academic University, Smolensk, Russian Federation

*The article deals with topical problems of housing and community amenities in times of economic crisis, such as the deterioration of the financial prob-*

*lems of housing and community amenities due to the growth of non-payment for the overhaul of buildings and inadequate reform of housing and communal services at the regional level. Disadvantages of housing reform are studied using as an example a federal entity of the Russian Federation – Smolensk region. Negative and positive results of the reform are highlighted in key areas.*

**Keywords:** *Housing and community amenities; overhaul of the housing; reform of housing and communal services; quality of housing and communal services; Housing and Utility Reform Foundation; tariffs of housing and communal services, Smolensk region.*

С помощью регулярных социологических опросов в нашей стране традиционно выявляется, что жилищно-коммунальная проблематика у россиян всегда на первом месте. Экономическая ситуация на сегодня только ухудшает положение дел в отрасли: цены на жилищно-коммунальные услуги становятся все выше и менее понятными с любой точки обоснования (социальной, экономической и т.д.). Как итог-оплата «платежек» становится неподъемной для большинства россиян.

Население нашей страны всегда остро реагирует на практически ежегодный июльский рост цен на коммунальные услуги. Самая злободневная проблема сейчас – это ситуация вокруг оплаты за капитальный ремонт. И сложилась она исторически, потому что 20 лет никто не занимался этой сферой – ни государство, ни граждане не собирали деньги на капитальный ремонт домов. Теперь ситуация изменилась. Но, к сожалению, законодательство приняли такое, что жильцы вынуждены платить в «общий котел» – за капремонт не своего дома, если они не успели открыть счет для своего дома в установленные сроки.

Это, безусловно, является нарушением гражданского законодательства. Не для кого не секрет, что вариант открытия собственного счета появился только после вмешательства органов власти высшего уровня.

В свое время Госдума пролонгировала срок принятия решения о способе внесения платежей на капитальный ремонт в два раза, но сами соб-

ственники жилья либо не следили за новой возможностью, либо не успевали ею воспользоваться.

В большинстве регионов власти быстро создали регионального оператора и «загнали» собственников в «общий котел». Было сказано буквально: «беспокойство ни к чему, мы «сами с усами», вы ничего не знаете, не умеете и не хотите». А ведь многие люди на сегодня уже разбираются в жилье- понимают его качество, рыночную стоимость.

Ситуация на сегодня такова: где-то 14 процентов от общего числа собственников смогли открыть свои счета, остальные платят региональным операторам. Это вызывает волнения населения, многие попросту отказываются платить в «общий котел».

Россия переживает острый экономический кризис, повышается уровень безработицы, снижаются доходы населения, урезаются бюджеты на всех уровнях. Так как ситуация в экономике резко ухудшилась, любая семья страны попала в затруднительную ситуацию – доходы уменьшаются, цены на все, включая жилищно-коммунальные услуги растут.

В этой ситуации надо крайне предусмотрительно принимать экономические решения, ведь социальные последствия могут быть весьма негативные. Есть, безусловно, судебная перспектива обжаловать «общий котел» в Конституционном Суде, ведь именно он принимал решение о правомочности вообще сбора на капитальный ремонт домов.

Еще один момент, который не дает покоя собственникам. Это затраты на содержание региональных операторов. В социальных медиа выставляют иногда документы об оплате работы сотрудников региональных фондов, а ведь еще есть помещения, оборудование.

На сумму, в которую это все обходится, можно с успехом отремонтировать несколько домов. Теперь о проблеме неплатежей. Платеж за капитальный ремонт выступил своеобразным «катализатором». До этого больше должников было среди юридических лиц, задолженность физических лиц составляла где-то 20–25 процентов.

Сейчас ситуация ухудшилась, рост неплатежей за капитальный ремонт растет в геометрической прогрессии. Люди аргументируют свою

неоплату тем, что не понимают, почему «сдав деньги» они не могут взять их раньше установленных сроков, если в доме что-то произошло, например крыша прохудилась.

Платеж населения делится на две части: жилищные услуги и коммунальные услуги. Часть жилищных услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники могут определять на общем собрании. А вот коммунальные услуги у нас ограничены на федеральном уровне так называемыми предельными индексами, и рост общего платежа за коммуналку не мог превысить 8–10% в этом году.

В ситуации установления ставок на капитальный ремонт, наблюдается расхождение по регионам, причем иногда весьма значительное. Власти, например, Москвы, пользуясь стереотипам «москвичи все богатые» установили самую высокую ставку по стране – 15 рублей за кв. м., и сразу получили «шквал негодования». Очень много москвичей находятся на грани получения субсидий, но не дотягивает до ее получения. Их негативная реакция очень даже понятна. В Смоленской области сумма взноса составляет 6,08 рубля за кв. м.

На сегодня на капитальный ремонт в данном регионе собрано 875 млн рублей. В регионе так же существует проблема неплатежей по данной статье. Между тем деньги граждан на капремонт при нынешней двузначной инфляции стремительно обесцениваются.

В жилом фонде России, безусловно, большая доля жилья, нуждающегося в капитальном ремонте. Но ведь есть дома, которые еще в нем не нуждаются. Возникает проблема не с новыми домами, а со старыми, которые 40–50 лет не ремонтировали.

В законе о приватизации есть норма о том, что бывший собственник обязан провести капитальный ремонт, если он не был проведен на момент приватизации вашего жилья. Собственники, приватизировавшие жилье, не должны платить в подобных домах за капитальный ремонт до тех пор, пока государство не выполнит свои обязательства, как бывший наймодатель [1, с. 173].

Население недоумевает, почему надо платить сейчас, если по графику дом планируют отремонтировать через 30 лет. Пожилые утверждают, что не доживут до того ремонта. Поэтому в Госдуму было внесена одна инициатива об освобождении одиноко проживающих пенсионеров после восьмидесяти лет от платежей. И она была реализована. Кроме того, сразу было понятно, что необходимо ограничить размер общего платежа. Еще важно снять ограничение при выходе из «общего котла».

Путь выхода из данной кризисной ситуации с платежами за капитальный ремонт состоит в будущей возможности использования только схемы собственных счетов для каждого конкретного дома. При этом собственники сами будут принимать решения, когда и как платить – ежемесячно или собирать единовременно в случае возникновения какой-то конкретной проблемы.

Но людям присущ абсентеизм, есть вероятность 100 процентных неплатежей. Должна вмешаться власть и с помощью административных штрафов при отсутствии своевременного ремонта внести свою лепту в осуществление улучшения жилого фонда своей территории.

Финансовые потребности ЖКХ сегодня просто колоссальные, и, к сожалению, с учетом кризиса ситуация только ухудшается. Плохо, что эти проблемы власти пытаются решить за счет населения. Нельзя забывать о том, что социальная сфера не любит резких движений. Люди в России терпеливые, но есть понятие и «чаши терпения» [1, с. 174].

Проблем в ЖКХ очень много, еще одной можно назвать пока отсутствие грамотной и последовательной концепции развития отрасли ЖКХ, которая должна быть направлена на качество, эффективность и формирование цивилизованных рыночных отношений.

Направления реформирования сферы ЖКХ в различных субъектах Российской Федерации имеют свою специфику, обусловленную особенностями развития отдельных регионов, а также политикой властей, определяющей основные ориентиры тех или иных преобразований.

Поэтому не менее важно оценить региональные аспекты осуществления данной реформы, что позволит увидеть новые проблемы и опреде-

лить пути их решения. Объектом изучения в данном случае будет являться Смоленская область. Процесс реформирования сферы ЖКХ Смоленской области представлен в виде таблицы 1. Положительные и отрицательные результаты реформирования ЖКХ в Смоленском регионе структурированы в таблице 2.

Смоленской областной Думой принят Закон № 2-з «Об областной целевой программе «Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства Смоленской области» на 2012–2016 годы» от 07.06.12. №329 [2].

Основными целями Программы являются:

1) повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения Смоленской области;

2) улучшение обеспечения населения Смоленской области тепловой энергией и питьевой водой нормативного качества;

3) снижение себестоимости жилищно-коммунальных услуг;

4) уменьшение тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

В качестве средств достижения целей рассматриваемой программой определены следующие задачи:

- обеспечение финансового оздоровления жилищно-коммунального комплекса Смоленской области;
- обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса;
- модернизация жилищного фонда, коммунальных объектов и инженерной инфраструктуры в Смоленской области.

В качестве исполнителей программы были определены органы местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области и предприятия ЖКХ [2].

Таблица 1.

**Реформирование сферы ЖКХ Смоленской области**

<b>Мероприятия, предусмотренные программой реформирования ЖКХ</b>		<b>Фактически реализованные мероприятия</b>
Закон «Об областной целевой программе «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса смоленской области на 2004–2010 годы» от 26.12.03. №2-з		
1.	Обеспечение финансового оздоровления ЖКХ Смоленской области	Мероприятие не реализовано, продолжается банкротство убыточных предприятий сферы ЖКХ
2.	Обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления ЖКУ В том числе:	
А)	Внедрение энергосберегающего оборудования и технологий	Начальный этап практической реализации мероприятия
Б)	Перевод части жилищного фонда на поквартирное отопление	Начальный этап практической реализации мероприятия
В)	Внедрение индивидуальных приборов регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов	Начальный этап практической реализации мероприятия
Г)	Заключение договоров с управляющими компаниями и обслуживающими организациями на конкурсной основе	Реализуется только в отношении муниципального жилищного фонда
Д)	Строительство высокоэкономичных модульных и индивидуальных котельных	Сроятся новые котельные, но не высокоэкономичные
3.	Обеспечение инвестиционной привлекательности ЖКК	Мероприятие не реализовано
4.	Модернизация жилищного фонда, коммунальных объектов и инженерной инфраструктуры (системы тепло-, водоснабжения и водоотведения)	Районам области выделены денежные средства из бюджета области на проведение данных мероприятий, но их не достаточно для решения проблемы в полном объеме
<b>Итог реализации программы:</b> Значительная часть запланированных мероприятий не реализована. Программа реформирования отменена Законом Смоленской области от 16.12. 08. N 172-з «О досрочном прекращении действия областной целевой программы «Реформирование и модернизация ЖКК Смоленской области на 2004–2010 годы»		

Окончание табл. 1.

Постановление Администрации Смоленской области «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства Смоленской области» на 2012–2016 годы» от 07.06.12. №329		
1.	Повышение надежности и эффективности работы объектов ЖКХ Смоленской области. Модернизация и реконструкция систем тепло-, водоснабжения и водоотведения	Районам области выделены денежные средства из бюджета области на проведение данных мероприятий,
<b>Итог:</b> Программа находится в стадии реализации		

Таблица 2.

**Положительные и отрицательные результаты реформирования ЖКХ  
в Смоленском регионе**

Положительные результаты	Отрицательные результаты
1. усилился процесс приватизации жилья гражданами; 2. население начало принимать участие в решении вопросов обслуживания дома; 3. развивается жилищное строительство, в том числе на условиях ипотечного кредитования; 4. ускорился процесс переселение граждан из ветхих аварийных домов; 5. созданы условия для конкуренции среди управляющих компаний за качество обслуживания домов.	1. перевод населения на полную оплату коммунальных услуг; 2. значительная доля монополистов среди поставщиков коммунальных услуг; 3. высокий уровень тарифов; 4. отсутствие софинансирования со стороны региональных властей при проведении ресурсосберегающих мероприятий; 5. в регионе не отработан механизм взаимодействия участников процесса поставки коммунальных ресурсов домохозяйствам; 6. домохозяйства не располагают полной информацией о деятельности управляющих компаний.

При этом в результате реализации Программы ожидалось повышение эффективности, качества жилищно-коммунального обслуживания населения Смоленской области, надежности работы в Смоленской области инженерных систем жизнеобеспечения, комфортности и безопасности условий проживания жителей Смоленской области, обеспечение социальной защиты населения Смоленской области при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Согласно данным анализа состояния инженерных сетей, представленным в той же Программе, в числе «проблемных» районов со 100% уровнем износа были названы совсем другие районы, получившие при этом незначи-



тельную долю денежных средств на модернизацию, такие как Глинковский, Хиславичский, Велижский, Ельнинский, Ершичский, Починковский [2].

Финансирование Программы предполагается осуществлять за счет средств областного бюджета – 5711,668 млн рублей (37%), с учетом того, что решение проблем ЖКХ будет осуществляться комплексно, как в рамках данной Программы, так и в ходе реализации мероприятий иных областных целевых программ, а также прочих мероприятий, финансирование которых предусмотрено за счет средств областного бюджета, направленных на реформирование и модернизацию объектов ЖКХ; а также за счет привлекаемых средств:

- федерального бюджета – 1590,378 млн рублей (11%);
- местных бюджетов – 5694,3928 млн рублей (37%);
- внебюджетных источников – 2367,751 млн рублей (15%) [2].

При этом нормативы распределения средств областного бюджета на реализацию мероприятий по муниципальным образованиям Смоленской области утверждаются заказчиком Программы.

Реформа ЖКК в конечном итоге должна обеспечить переход к самофинансированию предприятий отрасли и созданию условий по ее инвестиционной привлекательности. Осуществление мероприятий, предусмотренных Программой, по замыслу должно привести к снижению себестоимости ЖКУ и, как следствие, к уменьшению тарифов для потребителей.

Несмотря на то, что рассматриваемой Программой были предусмотрены мероприятия, реализация которых позволит усовершенствовать техническое состояние объектов ЖКХ, а также снизить издержки на предоставление жилищно-коммунальных услуг, на практике была реализована лишь незначительная их доля.

В настоящее время еще только начинается процесс повсеместного внедрения энергосберегающего оборудования и технологий, установка индивидуальных приборов учета, перевод части жилого фонда на поквартирное отопление. Механизм предоставления льгот и социальных субсидий до сих пор не отработан и вызывает много сложностей на практике.

Следует отметить, что данная программа в числе приоритетных целей и задач выделяет лишь модернизацию и реконструкцию систем тепло-, и водоснабжения, оставляя без внимания иные мероприятия, запланированные в ранее действовавшей программе. Поэтому на данный момент остались нерешенными многие проблемы реформирования ЖКХ Смоленской области.

Однако при этом необходимо соблюдение обязательных условий, установленных Федеральным законом «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

К сожалению, эти условия «навязываются» без учета специфики сферы ЖКХ, готовности и возможности управлять данными процессами, а также готовности населения к участию в изменениях.

В ноябре 2015 года Смоленская область получила из Фонда содействия реформированию ЖКХ 1 млрд рублей, которые, согласно программе освоения денежных средств, направлены в Вязьму, Дорогобуж, Сафонову, Рославль, Сычевку и Починок, а также 11 сельским поселениям.

В итоге, в Смоленской области существует дисбаланс целей реформирования жилищно-коммунального комплекса и достигнутых результатов.

Есть и положительный момент процесса реформирования ЖКХ Смоленского региона – создание Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», главной функцией которого является осуществление контроля над процессом освоения денежных средств на капитальный ремонт домов из Фонда содействия реформированию ЖКХ.

### *Список литературы*

1. Тарасова Е.В. Проблемы жилищно-коммунальной сферы в России – вопросы и ответы // В сборнике: Социально-экономическое развитие региона: опыт, перспективы, инновации. Материалы III международной научно-практической конференции. Смоленский институт экономики НОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет управления и экономики», 2015. С. 173–178.
2. Реформа жилищно-коммунального хозяйства Режим доступа: <http://www.smoladmin.ru/> (дата обращения 27.06.16).