

## **АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО – КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**

**Селина Е.А.**

*Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет - учебно – научно – производственный - комплекс», г. Орел, Россия (302020, г. Орел, Наугорское шоссе, д. 29, e-mail: [mashaimedwedi@mail.ru](mailto:mashaimedwedi@mail.ru))*

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одной из ведущих отраслей муниципальной экономики, от эффективности, развития которой напрямую зависит качество жизни населения. Становление рынка жилищно-коммунальных услуг в России – одно из наиболее сложных направлений социально-экономического реформирования. Одно из главных направлений развития жилищно-коммунального хозяйства, которое в наибольшей степени относится к компетенции и возможности муниципальных органов власти. Целью совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством является создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания. Таким образом, актуальность исследования заключается в кризисном состоянии жилищно-коммунального комплекса, что способствует изучению тенденций развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства и обоснование экономической целесообразности внедрения информационных технологий на предприятии.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, жилищная инфраструктура, инновационное развитие

## **ANALYSIS OF A MODERN CONDITION AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN RUSSIA AND ABROAD**

**Selina E.A.**

*Federal state educational institution of higher professional education «State University - teaching - research - production - a complex», Orel, Russia (302020, Orel, Naugorskoe highway, 29, e-mail: [mashaimedwedi@mail.ru](mailto:mashaimedwedi@mail.ru))*

Housing and communal services (HCS) is one of the leading industries of municipal economy, efficiency, development of which directly affects the quality of life of the population. The establishment of the market of housing and communal services in Russia - one of the most difficult areas of socio-economic reform. One of the main directions of development of housing and communal services, which is mainly applicable to the competence and capabilities of municipal authorities. In order to improve management of housing and communal services is the creation of conditions for reduction of housing and utilities infrastructure in compliance with the quality standards that ensure a comfortable stay. Thus, the relevance of the research is in crisis housing-and-municipal complex, which contributes to the study of the trends of the sector of housing and public utilities and substantiation of economic expediency of introduction of information technologies at the enterprise.

**Keywords:** housing and communal services, housing infrastructure, innovative development

Становление рынка жилищно-коммунальных услуг в России – одно из наиболее сложных направлений социально-экономического реформирования. В течение многих лет ЖКХ формировалось как сложная, многоотраслевая система в условиях централизованного управления, охватывающая более 30 различных видов деятельности. Россия, как страна с высоким уровнем урбанизации (более 70% населения проживает в городах), имеет жилищный фонд и коммунальную инфраструктуру, по своему масштабу составляющие весомую долю в национальном богатстве, однако, их состояние не соответствует технологическому и экономическому потенциалу страны.

В этой связи исследования, направленные на модернизацию деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства, являются актуальными.

В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство в Российской Федерации - это многоотраслевой комплекс, который включает в себя взаимозависимые, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сферы. Их деятельность прямо или косвенно связана с удовлетворением потребностей населения в жилье и коммунальных услугах.

В ходе проведения реформы ЖКХ оно претерпело серьезные структурные преобразования. В его состав в настоящее время не входят гостиничное и банно-прачечное хозяйства. Ведущими отраслями являются:

- жилищное хозяйство;
- водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод;
- теплоснабжение;
- газоснабжение;
- электроснабжение;
- транспортное обслуживание населения;
- озеленение населенных пунктов;
- ремонт мостов, дорог и набережных, берегоукрепительные работы;
- летняя и зимняя уборка улиц;
- сбор, вывоз и утилизация бытовых и радиоактивных отходов;

– ритуальные услуги.

Для начала определимся с используемыми понятиями. Так есть существенные отличия между жилищным и коммунальным хозяйством, требующих различных подходов к реформированию.

Таблица 1 – Основные отличия жилищного и коммунального хозяйства России

	Жилищное хозяйство	Коммунальное хозяйство
Структура собственности	В основном частная	В основном государственная/муниципальная
Степень монополизации/централизации	Существенно демополизировано	Локально монополизировано
Изношенность	Неоднородная степень износа. Есть значительная доля новых активов	Повсеместно высокая. В среднем по России – 65-70%, во многих регионах – до 80-90%.
Ответственность государства/муниципалитетов по поддержанию активов	Одноразовая, при передаче объекта в частную собственность	Постоянная – по причине сохраняющегося права государственной/муниципальной собственности.

В жилищно-коммунальном комплексе страны функционирует более 52000 предприятий, на которых работает 4,2 млн. человек, обслуживающих 1092 города и 1872 поселка. Доля ЖКХ в основных фондах народного хозяйства составляет 24%. Это третий показатель, лишь немного уступающий транспорту (29,5%) и промышленности (27,4%).

Как и вся экономика страны, жилищно-коммунальная сфера значительно деградировала в последние годы. Для ее поддержания в рабочем состоянии сегодня требуется все больше средств. Тем не менее, в настоящее время более двух третей из 52 тысяч предприятий, обслуживающих жилищно-коммунальный комплекс, находятся на грани банкротства.

Высокий уровень обеспеченности России энергоресурсами должен значительно облегчить долю коммунальных платежей для отечественных потребителей. На фоне приведенных данных в таблице 2, цена на

электроэнергию для российских семей на сегодняшний день остается самой низкой.

Таблица 2 - Внутренние цены на электроэнергию для населения, по данным за 2011 год

Место	Страна	Стоимость электроэнергии, руб./кВт.ч.
1	Швеция	7,94
3	Италия	7,79
4	Нидерланды	6,88
5	Португалия	6,76
6	Франция	5,23
7	Германия	9,89
8	Испания	7,51
9	Чехия	5,65
10	Польша	5,61
10	Болгария	3,37
12	Великобритания	5,88
13	Латвия	4,25
14	Хорватия	4,68
15	Турция	5,57
16	Молдова	3,71
17	Румыния	4,27
18	Белоруссия	1,01
19	Россия	2,17

Создание комфортных условий проживания и качество предоставляемых коммунальных услуг выявляется как потребность каждого человека в отдельности и общества в целом. Отсюда и возникает необходимость в реформировании системы ЖКХ, переход на совершенно другой уровень взаимоотношений.

Так как ЖКХ во многом определяет социально-экономический потенциал территорий, их инвестиционную привлекательность, то качество жизни населения должно быть неразрывно связано с наличием благоустроенного жилья.

Одной из серьезных проблем ЖКХ признано крайне неудовлетворительное техническое состояние действующих систем водоснабжения и канализации, более 50% которых требуют полной замены.

Анализ основных показателей, характеризующих состояние жилищ, показывает, что наш быт ухудшается, жилищный фонд стареет, техническая оснащенность, как в сфере строительства, так и эксплуатации жилья снижается. Из-за сложившегося экономического положения в стране, дефицита средств в бюджетах всех уровней на содержание и ремонт жилищного фонда, из года в год увеличивается подлежащий сносу ветхий и аварийный жилищный фонд с износом более 70%.

В силу технологических особенностей отрасли и условий формирования современной системы жизнеобеспечения территорий, большинство предприятий ЖКХ занимают монопольное положение на обслуживаемой ими территории. Монополизм в системе ЖКХ снижает ответственность организаций за предоставление жилищно-коммунальных услуг и их качества, ведет к формированию монопольных цен.

Кризис ЖКХ как отрасли сферы услуг обусловлен совокупностью причин: слабой технической базой отрасли, недостатком мощностей, отсутствием необходимых средств на развитие и текущее содержание, доминирование естественных монополий и т. д.

Их основой является неэффективный и несоответствующий социально ориентированной экономике механизм установления тарифов, система платежей и контроля за использованием ресурсов на развитие ЖКХ.

Анализ зарубежного подхода к управлению ЖКХ показывает, что коммунальные услуги и все что связано с жильем рассматриваются как жизненно-важные. Как следствие, обеспечение населения этими услугами всегда осуществляется при активном участии государственных органов. Четыре общих подхода к регулированию и управлению ЖКХ муниципальных образований (США, Англия, Франция, Германия) так или иначе, сходятся в одном: регулирующие органы определяют правила работы частных предприятий-конкурентов, защищают права потребителей, гарантируют выполнение стандартов качества на жизненно важные услуги. В идеальном

случае вся система менеджмента выглядит как децентрализованное управление с контролем по отклонениям.

Особенностью управления ЖКХ в России, которая мешает применить накопленный за рубежом опыт, является то, что ЖКХ — дотируемая отрасль, а также имеет место перекрестное субсидирование. Таким образом, модель управления развития ЖКХ муниципальных образований должна содержать основу для удаления данных недостатков из сферы управления отраслью.

Рыночные отношения предполагают возможность передачи жилого фонда от одной управляющей организации другой, а также от одного поставщика услуг другому. При осуществлении такой передачи, кроме передачи непосредственно самого объекта или права на оказания услуг, необходимо предусмотреть возможность передачи информационной поддержки, необходимой для выполнения функций.

На рисунке 4 приведены средние данные жилищно-коммунальных платежей домашних хозяйств России, Чехии и США. Такая выборка стран представляется нам более удачной, поскольку позволяет осуществить мониторинг ситуации с жилищно-коммунальными платежами как в государстве классического капитализма, так и постсоветских странах, находящихся на разных уровнях развития.

В странах Восточной Европы с переходной экономикой наиболее высокие доли расходов на ЖКУ у домашних хозяйств Эстонии (10,2%), Венгрии (10,8%), Польши (9,9%). В Австрии эта доля составляет порядка 9,2%, в Финляндии и Швеции — 3,4-3,7%.

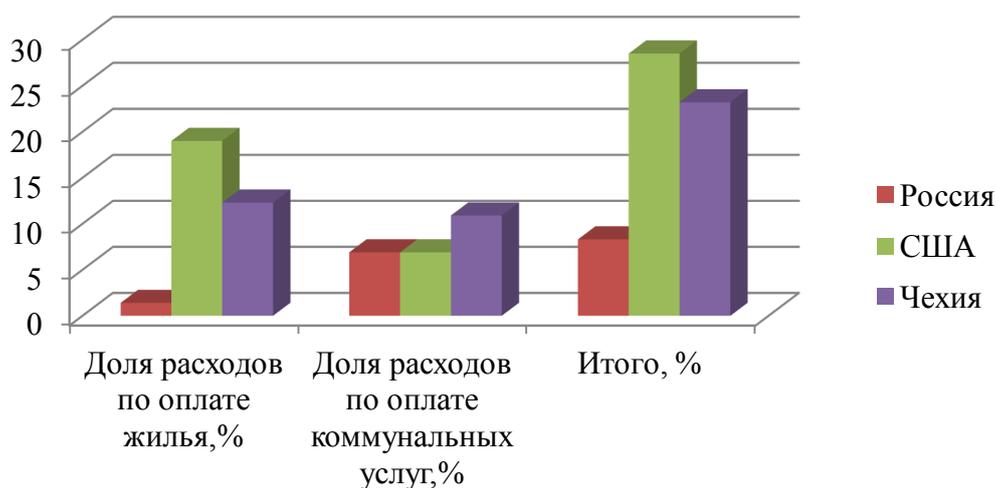


Рисунок 1 - Доля жилищно-коммунальных платежей в структуре потребительских расходов домашних хозяйств за 2011 год

Рисунок 1 наглядно иллюстрирует размер доли расходов по оплате коммунальных услуг в России и за рубежом. Так в России эта доля (6,9%) на сегодняшний день находится на уровне США, но значительно уступает Чехии (10,9%), не обеспеченной собственными минеральными ресурсами. Однако жилищные расходы среднестатистической чешской (12,3%) и американской семьи (19,0%) на порядок превышают аналогичный показатель среднестатистического российского домашнего хозяйства (1,4%). Так же несоответствие соотношений доли расходов на оплату жилья к доли расходов на коммунальные услуги в России (0,2) и США (2,75). По данному показателю США в 10 раз обгоняет Россию. Эти соотношения показывают национальные приоритеты в жилищных и коммунальных вопросах.

В соответствии с логикой американцев, на первом месте стоит качественное благоустроенное жилье как фундаментальный актив семьи и залог социальной стабильности, а коммунальные услуги являются всего лишь необходимым к нему приложением. В крайнем случае, жилье без коммунальных услуг пригодно к эксплуатации, а коммунальные услуги без их приложения теряют смысл.

Таким образом, на сегодняшний день развитие жилищно-коммунального хозяйства России значительно отстает от зарубежного развития. Долговечность электросетей на сегодняшний день в 2-3 раза ниже, чем за рубежом. В то же время инвестиционная привлекательность отрасли значительно ниже по отношению к зарубежным странам. Повышение цен на электроэнергию в России без решения задачи повышения энергоэффективности приведет к резкому снижению конкурентоспособности российской промышленности. При этом с учетом высокой степени износа основных фондов в российской промышленности, рост цен на энергию приведет скорее не к снижению энергоемкости производств, а к их закрытию.

Решение проблемы низкой энергоэффективности требует от государства в первую очередь мер поддерживающего характера, которые бы, в частности, позволили предприятиям направлять дополнительные средства на модернизацию оборудования.

#### Литература

1. Федеральный закон Российской Федерации от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Консультант плюс»
2. Зарукина Е.В. Оценка уровня развития ЖКХ в России [по сравнению с развитыми зарубежными странами] // Муниципальная власть. 2003. – № 6.
3. Щербанин, Ю. Проблемы развития жилищно-коммунальной инфраструктуры России [Электронный ресурс] / Ю. Щербанин // Жилищно-коммунальная инфраструктура. – Режим доступа: <http://viktorvoksanaev.narod.ru/02012012.pdf>
4. Годовой отчет 2012 [Электронный ресурс]: Жилищная стратегия РФ на период до 2030 года. – Режим доступа: <http://ar2012.rzd.ru/development-strategy/transport-development-strategy/>
5. Жилищно – коммунальная инфраструктура России [Электронный ресурс] // Российский бизнес форум. – Режим доступа: <http://ros.biz/events/railways/>
6. Жилищно – коммунальная инфраструктура России [Электронный ресурс] // Транс регион. – Режим доступа: <http://trreg.ru/zheleznodorozhnaya-infrastruktura-v-rossii>
7. ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gkh.ru/>