

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И СОВРЕМЕННЫХ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ СФЕРОЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

¹Толстых Ю.О., ¹Королева М.А., ¹Царяпкина Е.А.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

Жилищно-коммунальное хозяйство России является крупнейшим потребителем топливно-энергетических ресурсов: ежегодно на отопление жилых зданий расходуется 15% годовых энергоресурсов страны, при этом дотационная составляющая в оплате энергоресурсов, прежде всего тепловой энергии, поглощает до 30% средств региональных и местных бюджетов. Исходя из вышесказанного целью исследования является анализ состояния и современных методов управления сферой жилищно-коммунального хозяйства на примере Пензенской области. Достижение поставленной цели обеспечивается решением следующих задач: анализ состояния жилого фонда в РФ и Пензенской области; изучение теоретических и методических основ формирования системы управления КР в жилищной сфере, анализ формирования рынка жилищно-коммунальных услуг, изучение современных тенденций потребления коммунальных ресурсов и в рамках применения социальной нормы потребления электроэнергии. Объектом исследования являются объекты недвижимости и жилищная сфера в целом. Предмет исследования - факторы, тенденции, обеспечивающие значительное повышение эффективности использования тепловых, энергетических видов ресурсов.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилой фонд, износ жилого фонда, жилищно-коммунальные услуги, приборы учета, тарифное регулирование.

ANALYSIS OF A STATE AND MODERN METHODS OF CONTROL OVER HOUSING AND COMMUNAL SERVICES SPHERE

¹Tolstych Y.O., ¹Koroleva M.A., ¹Tsaryapkina E.A.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

Housing and communal services of Russia are the largest consumer of fuel and energy resources: annually 15% per annum of energy resources of the country are spent for heating of residential buildings, thus a subsidized component in payment of energy resources, first of all thermal energy, absorbs to 30% of means of regional and local budgets. Proceeding from the aforesaid, a research objective is the analysis of a state and modern methods of control over housing and communal services sphere on the example of the Penza region. Achievement of a goal is provided with the solution of the following tasks: the analysis of a condition of housing stock in the Russian Federation and the Penza region; studying of theoretical and methodical bases of formation of a control system of KR in the housing sphere, the analysis of formation of the market of housing-and-municipal services, studying of current trends of consumption of municipal resources and within use of social norm of electricity consumption. Object of research are real estate objects and housing to the sphere as a whole. Object of research - factors, the tendencies providing substantial increase of efficiency of use of thermal, power types of resources.

Keywords: capital repairs, housing stock, wear of housing stock, housing-and-municipal services, metering devices, tariff regulation.

Рассматривая современное состояние жилищно-коммунального комплекса в РФ и Пензенской области, мы отметили, что Российский жилищный фонд в целом характеризуется низкой энергоэффективностью [5; 6]. В целом по РФ износ основных объектов ЖКК колеблется от 50 до 70%.

Материал и методы исследования

Анализ статистических данных за период с 2000 по 2013 г. показал, что общий жилой

фонд в РФ увеличился с 30,3 до 65,2 млн м², при этом доля частной собственности составила 85%. При этом проведенный анализ структуры жилого фонда РФ по проценту физического износа за 2013 г. показал, что для МКД характерно: наличие 2,5% жилого фонда с физическим износом свыше 70%; 6,6% жилого фонда - от 66 до 70%; 51,5% жилого фонда - от 31 до 65%; 39,4% жилого фонда – от 0 до 30%.

Также исследования показывают, что уровень физического износа и капитального ремонта имеет стабильную тенденцию роста. При этом объемы капитального ремонта в современных условиях по сравнению с советским периодом существенно снизились и в настоящее время находятся на стабильно постоянном низком уровне, что подтверждают статистические данные.

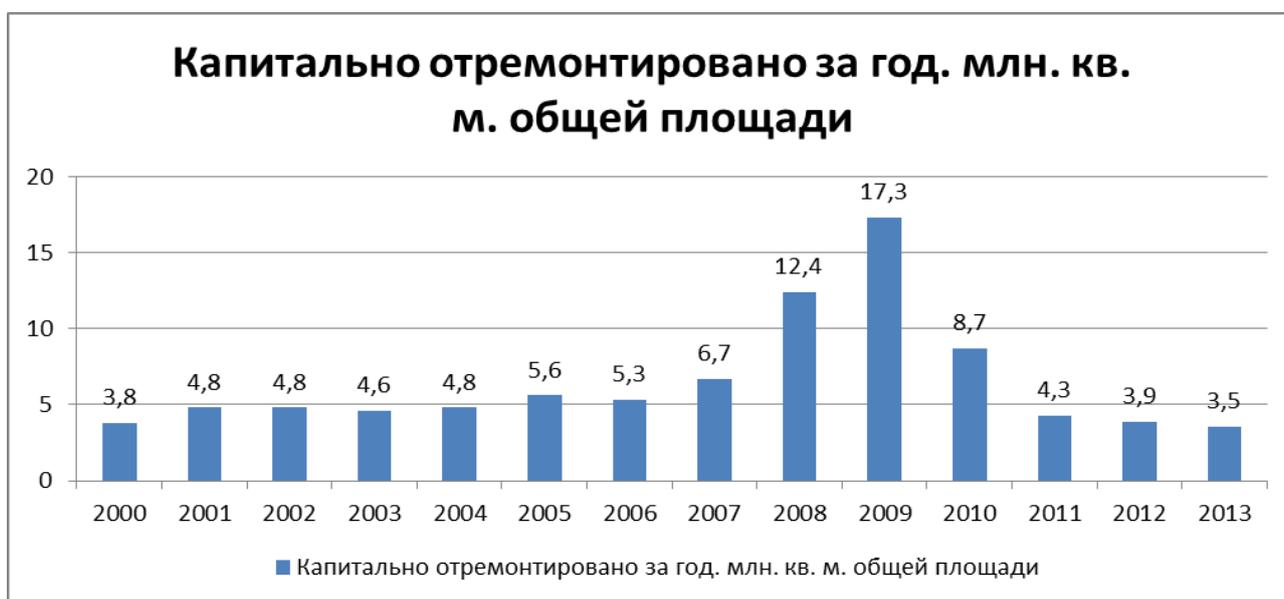


Рис. 1. Динамика объема проведения капремонта многоквартирного жилищного фонда за 1970-2013 гг. в РФ (на основе данных Росстата).

Следует отметить, что доля ветхого и аварийного жилого фонда с процентом износа свыше 70% находится на постоянном уровне со средним значением 220 тыс. м². В целом 48% всего жилищного фонда Пензенской области требует срочного проведения капитального ремонта.

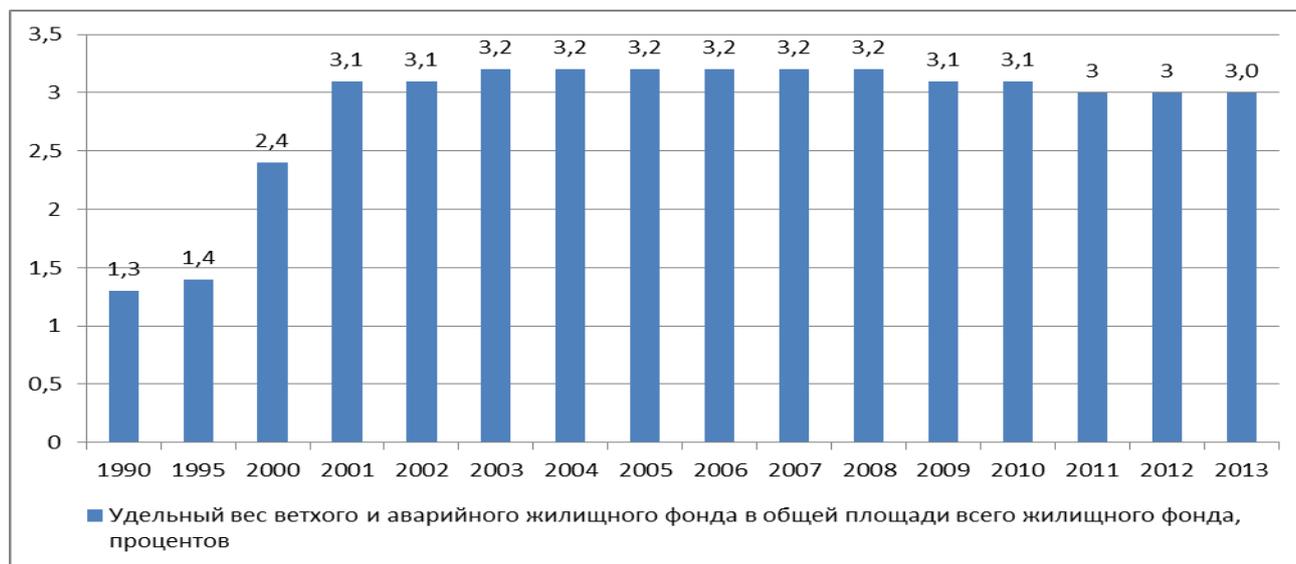


Рис. 2. Удельный вес ветхого и аварийного жилья в общей площади жилого фонда Российской Федерации.

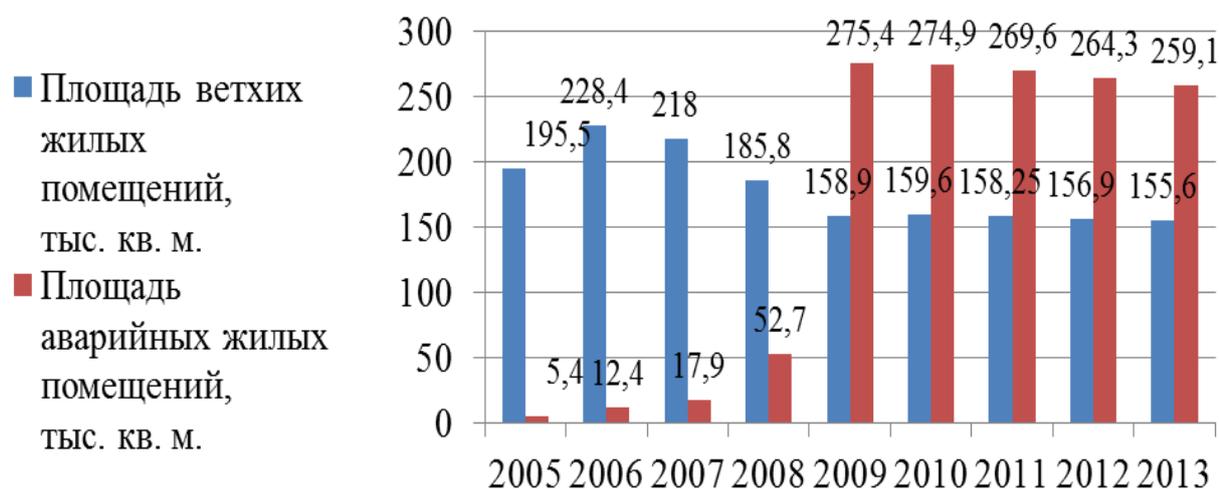


Рис. 3. Площадь ветхих и аварийных помещений в Пензенской области.

В рамках следующего направления исследования мы выяснили, что в настоящее время принято разделять два вида услуг, реализуемых при управлении домом. Это жилищные услуги и коммунальные. Жилищные - это услуги по предоставлению и содержанию жилья. Коммунальные - это услуги, предоставляемые предприятиями и организациями коммунального хозяйства и удовлетворяющие материально-бытовые потребности населения. В настоящее время федеральные и региональные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг ежегодно утверждаются соответствующими органами исполнительной власти (Постановление Правительства РФ от 21 декабря 2011 г. № 1077 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке их возмещения расходов на капитальный ремонт на 2012-2014 год»).

На рис. 4, 5 приведены тарифы за коммунальные и жилищные услуги, установленные для населения в Пензенской области в динамике с 2008 г.

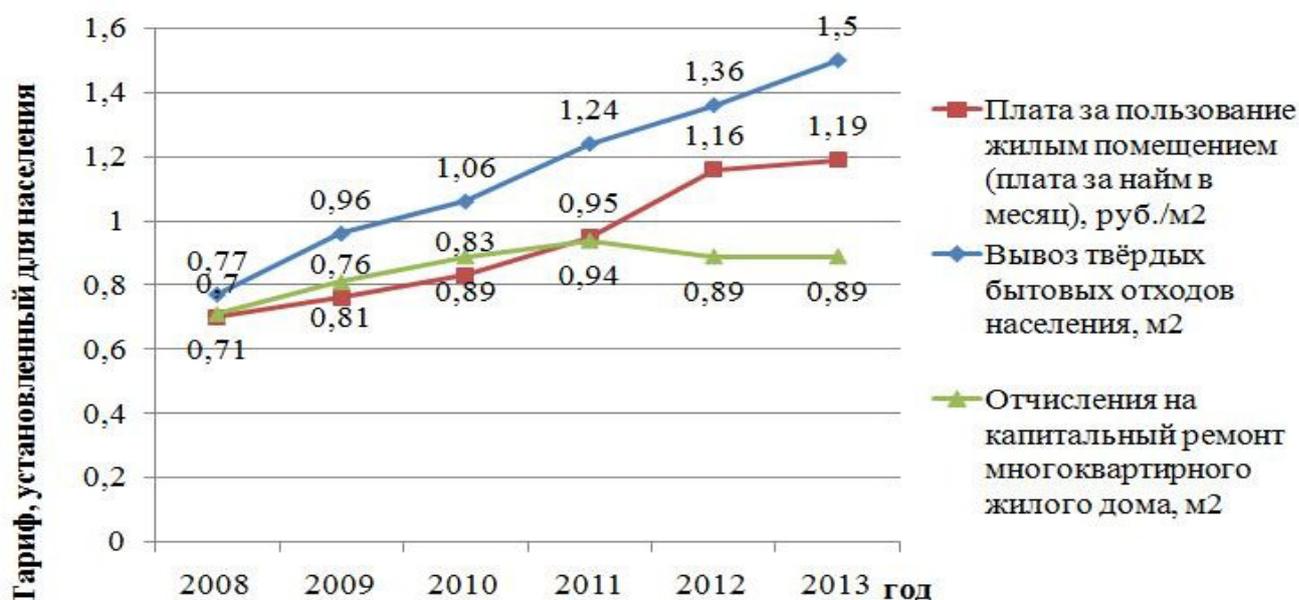


Рис. 4. Тарифы за коммунальные услуги, установленные для населения в Пензенской области в динамике с 2008 по 2013 г.

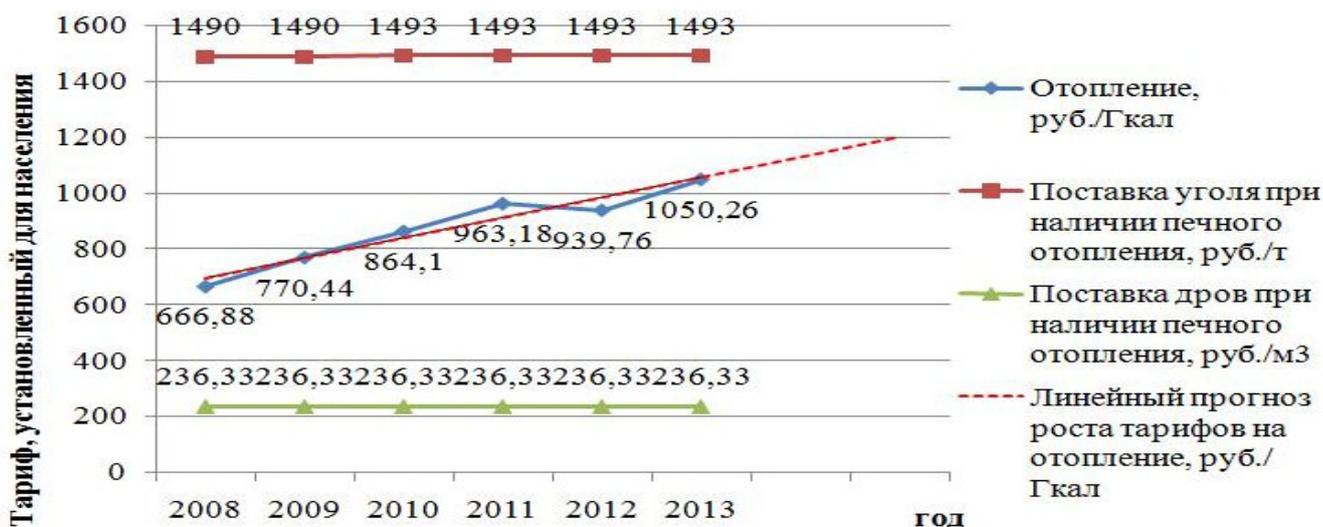


Рис. 5. Тарифы за коммунальные услуги, установленные для населения в Пензенской области в динамике с 2008 по 2013 г.

В рамках исследования вопроса финансирования капитального ремонта мы отметили, что существует пять предлагаемых различными структурами моделей [3, 4].

Модель 1 «Взаимное финансирование капитального ремонта»

Ключевыми элементами данной модели являются обязательные платежи за капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах и взаимное финансирование капитального ремонта собственниками помещений разных многоквартирных домов.

Модель 2 «Доверительное управление средствами для финансирования капитального

ремонта региональным доверительным управляющим», ключевым элементом которой является накопление средств собственниками помещений в каждом отдельном многоквартирном доме путем передачи их доверительному управляющему – одной организации в регионе.

Модель 3 «Фонд ремонта дома в сочетании с другими источниками» предусматривает финансирование капитального ремонта за счет средств трех финансовых источников [3; 4]:

- 1) фонда ремонта дома, формируемого за счет обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) кредита коммерческого банка (обеспечением которого являются средства фонда ремонта дома);
- 3) субсидии из регионального и муниципального бюджетов.

Для того чтобы задержки с первыми КР были минимальными, нужно на первых порах обеспечить существенную бюджетную поддержку, которую со временем можно снижать.

Модель 4 «Добровольные платежи»: управляющая организация или ТСЖ по договору с собственниками помещений многоквартирного дома выступают от их лица по вопросам накопления средств и финансирования капитального ремонта многоквартирного дома. Это единственная модель из рассматриваемых, которая не предполагает законодательного введения обязательных отчислений на капитальный ремонт. Эти отчисления возможны только по решению собственников [3; 4].

Модель 5 «Финансирование восстановления и модернизации общего имущества многоквартирного дома путем введения института обязательных амортизационных отчислений», ключевыми элементами которой являются обязательные ежемесячные амортизационные отчисления собственников помещений в многоквартирном доме.

Изучение данного вопроса показало, что законодательно с 2014 г. определено два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации; перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации [3; 4].

Правительством РФ приняты Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы, в соответствии с которыми каждый субъект обязан установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 1 м² общей площади жилья в месяц.

Мы выяснили, что в настоящее время в Пензенской области действует региональная программа «Капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области». Программа рассчитана на 30 лет, и

прогнозируется осуществить капитальный ремонт в 5799 домах с общим объемом жилого фонда МКД 14 534 688,51 м². Также в 2013 году для управления платежами по капитальному ремонту создана региональными органами власти специализированная структура – некоммерческое предприятие «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области».

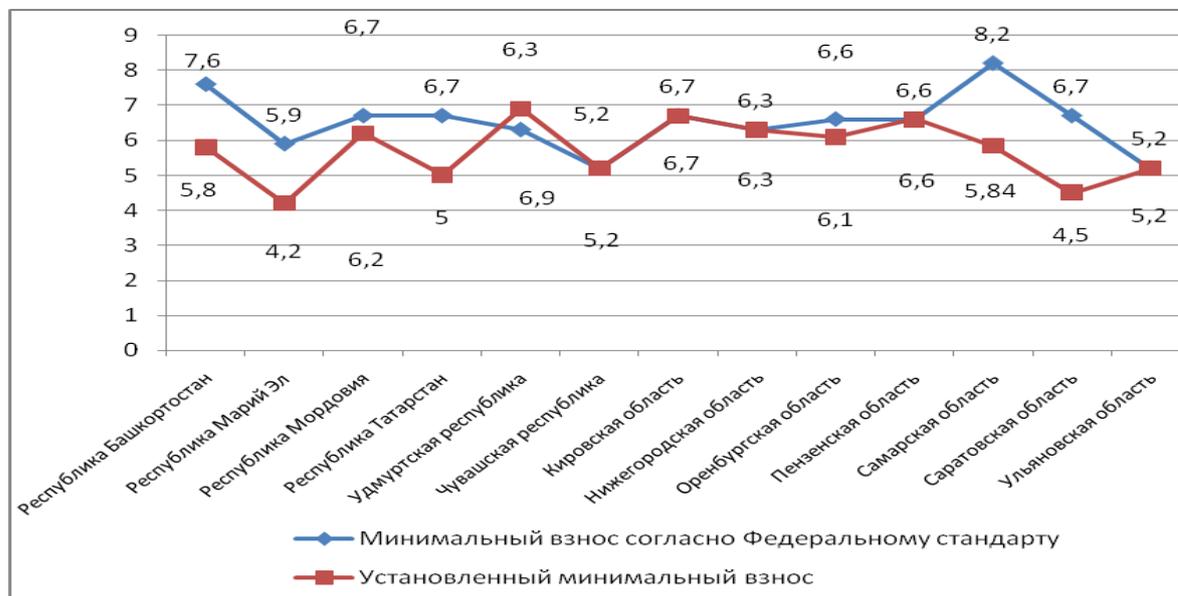


Рис. 6. Соотношение утвержденных Федеральными стандартами и установленных минимальных взносов на капитальный ремонт в Приволжском федеральном округе.

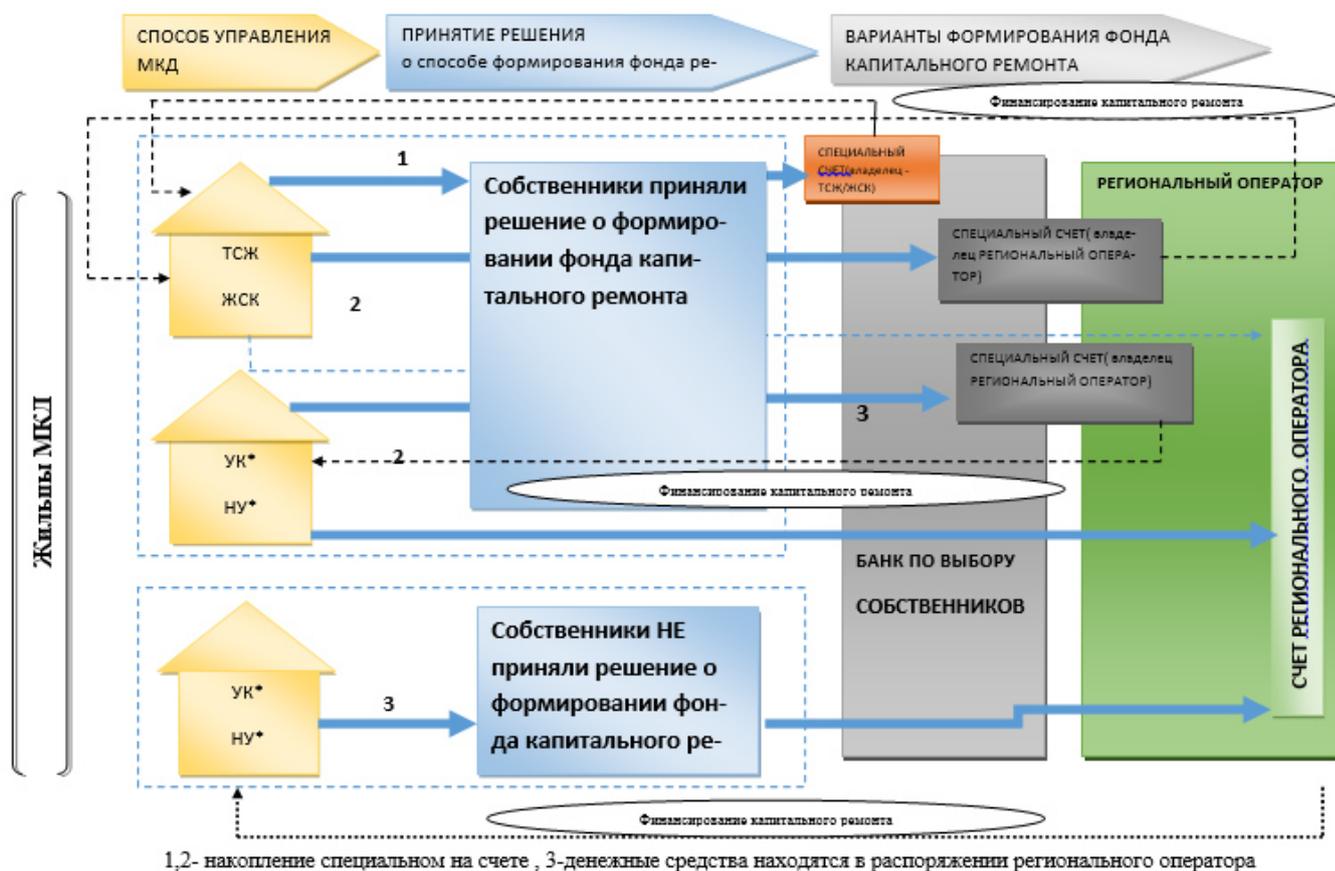


Рис. 7. Схема процессов реализации организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления КР МКД.

В заключение мы рассмотрели вопросы использования социальной нормы при потреблении коммунальных услуг. Идея применения различных уровней тарифов при оплате услуги электроснабжения возникает в России как на федеральном, так и на региональном уровнях власти регулярно. К причинам, по которым эта идея возвращается в федеральное и региональное законодательство, относятся в первую очередь намерение снизить объемы перекрестного субсидирования и попытка обеспечить социальную защиту отдельных категорий граждан.

Напомним, что тарифы ЖКХ в 2013 году в ряде регионов уже включают социальные нормы потребления электроэнергии. При этом установленные величины в разных регионах значительно отличаются. Новые тарифы ЖКХ на 2013 год уже действуют в таких областях:

- во Владимирской области соцнорма составляет 50 кВт/ч;
- в Забайкалье – 65 кВт/ч.

Потребление же свыше нормы во Владимире оплачивается на 25% дороже, а в Забайкалье – на 166%.

Новшества позволят разбить платежи на 2 части: за общедомовые нужды и потребление ресурсов внутри квартиры. Благодаря этому шагу плательщики смогут понять,

насколько экономно расходуются ресурсы управляющей компанией.

В международной практике институт социальной нормы потребления коммунальных услуг применяется с целью обеспечения доступности коммунальных услуг и стимулирования энергоэффективного поведения населения при помощи дифференциации тарифа. На данный момент опыт не показал положительных результатов в России [1].

Список литературы

1. Баронин С.А., Янков А.Г. Контракты жизненного цикла: понятийный анализ, зарубежный опыт и перспективы развития в России // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. - URL: www.science-education.ru/113-11588.
2. Грабовый П.Г. и др. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры. - М. : Просветитель, 2013.
3. Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. - М. : Институт экономики города, 2012. - 328 с.
4. Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. - М. : Институт экономики города, 2012. - 156 с.
5. Учинина Т.В., Макарова Е.В. [Формирование сегмента жилищной недвижимости в виде коттеджных поселков, отвечающего требованиям экологичности и энергоэффективности](#) // [Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса региона](#). Наука. Практика. Образование / Администрация Волгоградской области; Администрация городского округа г. Михайловка Волгоградской области; Отдел по образованию Администрации городского округа г. Михайловка Волгоградской области и др. - Волгоград, 2011. - С. 498-507.
6. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков эконом-класса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности и экологичности (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4. - URL: www.science-education.ru/104-6701 (дата обращения: 06.08.2014).

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями»,

заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.