

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, жилищно-коммунальные услуги, уровень благоустройства, износ, ветхий и аварийный жилищный фонд, доступность жилья, федеральная целевая программа.

Аннотация. В статье рассмотрен основной элемент инфраструктуры города, предназначенный для удовлетворения потребностей населения в жилье, роль которого выполняет жилищный фонд, а также рассмотрены уровень благоустройства и износа жилищного фонда России. Для восстановления основных фондов коммунального сектора рассмотрена «Комплексная программа модернизации и реформирования ЖКХ на 2010–2020 годы» и проанализирована федеральная целевая программа «Жилище» за период с 2006 по 2010 года, позволяющая обеспечить жильем соответствующие категории граждан. В заключительной части статьи предложен ряд мер по улучшению жилищно-коммунального хозяйства России.

Для судьбы России и россиян сегодня не существует более значимой политической проблемы, чем проблема реформирования ЖКХ. Без ЖКХ нет поселений, а без поселений нет государств. Однако практически все проекты, которые были реализованы в сфере ЖКХ в последнее десятилетие, не меняли ситуацию в лучшую сторону, а лишь усугубляли ее.

Разрушается инфраструктура, растет износ основных фондов, увеличиваются потери в системах тепло-, водо- и газоснабжения. Постоянный рост цен не приводит к повышению качества обслуживания. Отсутствует единая, последовательная и непротиворечивая концепция реформирования российского ЖКХ. Об этом свидетельствуют неоднократная смена приоритетов, многочисленные поправки в законодательство, перенос сроков реализации основных норм Жилищного кодекса, законодательные и нормативные пробелы в регулировании жилищной и коммунальной подсистем [5].

Жилищная сфера, представляя важнейший сектор экономики, включает в себя огромный социально-экономический потенциал.

Основным элементом инфраструктуры города, предназначенным для удовлетворения потребностей населения в жилье, является жилищный фонд.

Таблица 1 – Структура жилищного фонда России

Показатели	2000г.	2008г.	2009г.	2010г.	2010г. в % к		
					2000г.	2008г.	2009г.
Жилищный фонд, млн. м ² общей площади жилых помещений	2787	3116	3177	3238	116,2	104	102
- в городской местности	2020	2250	2293	2344	116	104,2	102,2
- в сельской местности	767	866	884	894	116,5	103,2	101,1

На конец 2010 года жилищный фонд в РФ составил 3238 млн м² общей площади, в том числе в городских поселениях 2344 млн м² (72,4 % общей площади), в сельской местности 894 млн м² (27,6 % общей площади).

Для более наглядного представления структуры жилищного фонда России можно рассмотреть рисунок 1.

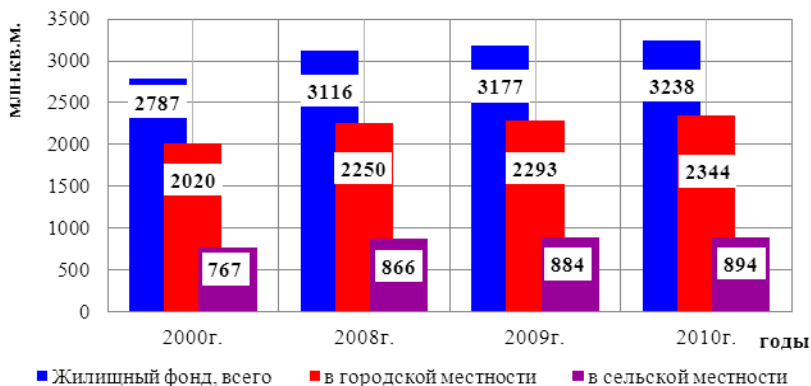


Рисунок 1 – Структура жилищного фонда России

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя на конец 2010 года, в Российской Федерации составила 22,6 м².

По отношению к 2000 году она выросла на 18 % и превысила целевой индикатор реализации Национального проекта (22,5 м²) 2010 года. Однако рост ее вызван не только объемами ввода жилья, но и сокращением численности населения на 2,3 % по сравнению с 2000 годом [8].

Однако рост ее вызван не только объемами ввода жилья, но и сокращением численности населения на 3,4 % по сравнению с 2000 годом [6].

Самая низкая величина общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, – в Чеченской Республике –12,0 м² на человека, самая высокая – в Чукотском автономном округе – 30,4 м² [8].

Жилищный фонд представлен в основном каменными и кирпичными домами, которые составляют 40 % общей площади жилищного фонда, на панельные и деревянные дома приходится 26 % и 21 % соответственно.

Комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей обеспечивает уровень благоустройства жилищного фонда. В среднем по России доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, водотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами) составляет 62 %.

Таблица 2 – Уровень благоустройства жилищного фонда, %

Показатели	Жилищный фонд, оборудованный						
	водо- про- водом	кана- лиза- цией	ото- плени- ем	ваннами (душем)	газом	горячим водо- снабжение- нием	наполь- ными электро- плитами
Весь жилищный фонд							
2000г.	73	69	73	64	70	59	16
2008г.	77	73	82	66	69	64	18
2009г.	77	73	83	66	69	64	19
2010г.	80	75	83	69	71	65	19
Городской жилищный фонд							
2000г.	86	84	87	79	69	75	21
2008г.	89	87	91	81	67	80	24

Продолжение таблицы 2

2009г.	89	87	92	81	67	80	24
2010г.	92	91	92	83	70	81	24
Сельский жилищный фонд							
2000г.	39	30	37	24	74	17	3
2008г.	46	37	57	27	74	24	3
2009г.	47	38	59	28	74	25	3
2010г.	49	43	61	33	75	27	4

Наиболее низкий уровень оборудования жилищного фонда всеми видами благоустройства имеет место в Республике Алтай, в которой только 11,5 % жилищного фонда комплексно благоустроено, Республике Калмыкия – 22,0 %, Республике Дагестан – 24,8 %, Республике Бурятия – 32,4 %, Курганской области – 36,2 %, Республике Тыва – 37,5 %, Забайкальском крае – 39,5 %, Новгородской области – 43,0 %, Архангельской области – 49,4 %.

Значительную часть жилищного фонда составляют дома, построенные 40 и более лет назад, имеющие высокий (свыше 30 %) процент износа (табл. 3).

Таблица 3 – Распределение жилищного фонда по годам постройки и проценту износа в 2010 году, %

Показатели	Общая площадь жилых помещений	Число многоквартирных жилых домов
По годам возведения		
до 1920	2,7	4,4
1921–1945	4,9	7,4
1946–1970	31,4	38,0
1971–1995	44,4	43,8
после 1995	16,6	6,4
По проценту износа		
от 0 до 30 %	61,0	39,5
от 31 % до 65 %	35,2	51,8
от 66 % до 70 %	2,8	6,4
свыше 70 %	1,0	2,3

Наиболее высока доля ветхого и аварийного жилищного фонда в Республике Ингушетия – 20,8 %, Республике Тыва – 19,1 %, Республике Дагестан – 18,9 %, Республике Саха (Якутия) – 14,4 %, Магаданской области – 11,1 %, Республике Коми – 9,5 %, Астраханской области – 9,4 %, Амурской и Сахалинской областях – по 9,1 %, Ненецком автономном округе – 8,8 %, Ямало-Ненецком автономном округе и Иркутской области – по 8,6 %, Еврейской автономной области – 8,3 %.

В 2010 году в Российской Федерации снесено 2,6 млн м² ветхого и аварийного жилищного фонда (2,6 % от общей площади ветхого и аварийного жилищного фонда).

Таблица 4 – Ветхий и аварийный жилищный фонд

Показатели	2000г.	2008г.	2009г.	2010г.	2010 г. в % к		
					2000г.	2008г.	2009г.
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн м ²	65,6	99,7	99,5	99,4	151,5	99,7	99,9
в том числе:							
ветхий	56,1	83,2	80,1	78,9	140,6	94,8	98,5
аварийный	9,5	16,5	19,4	20,5	в 2,2 р.	124,2	105,7
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	2,4	3,2	3,1	3,1	-	-	-

Наиболее высокая доля снесенного ветхого и аварийного жилищного фонда отмечается в Липецкой области – 18,2 %, Чувашской Республике – 15,5 %, Ульяновской области – 12,7 %, Омской области – 10,6 %. При этом во всех этих субъектах Российской Федерации доля ветхого и аварийного жилищного фонда не превышает 1,4 %.

В определенной мере проблема изношенного жилищного фонда решается путем его капитального ремонта и реконструкции.

На начало 2010 года в капитальном ремонте нуждалось около 356 тыс. многоквартирных жилых домов (11 % от их общего числа). Из них капитальный ремонт в течение 2010 года проведен в 72,8 тыс. многоквартирных домов. При этом почти каждый второй многоквартирный дом был отремонтирован при финансовой поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ (33,8 тыс. многоквартирных домов). Капитальный ремонт остальных 39 тыс. многоквартирных домов осуществлялся с использованием средств региональных и местных бюджетов, а также средств собственников жилых помещений [4, 7].

На конец 2010 года жилищный фонд, отнесенный к ветхому и аварийному жилью, составил 99,5 млн м², увеличившись по сравнению с 2000 года более чем в 1,5 раза (рис. 2).

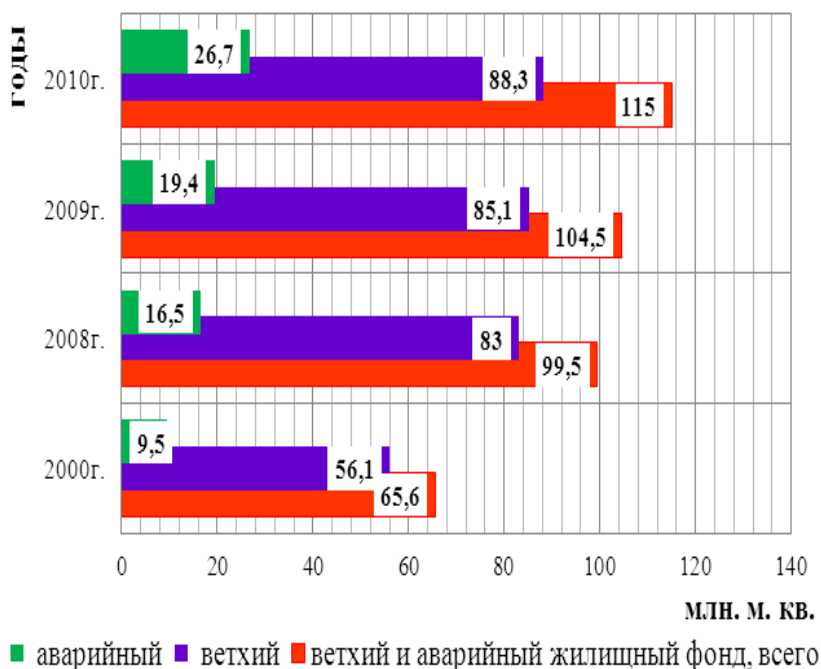


Рисунок 2 – Ветхий и аварийный жилищный фонд России

На восстановление основных фондов коммунального сектора до нормативных значений требуется порядка 6 трлн рублей. Для решения данной проблемы была разработана «Комплексная программа модернизации и реформирования ЖКХ на 2010–2020 годы».

Главными задачами данной программы является разработка региональных комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры, проектное финансирование и привлечение частных инвестиций. В период до 2020 года на финансирование отрасли запланировано выделить 4,1 трлн рублей, из которых частные инвестиции составят 2,5 трлн рублей, а федеральные вложения – 422 млрд рублей, софинансирование субъектов федерации – 407 млрд рублей [9, 3].

В ряде субъектов Российской Федерации в 2010 году по сравнению с 2009 годом сократились объемы выполненных ремонтных

работ. Наиболее существенные темпы сокращения ремонтных работ имели место в Саратовской области, где фактически отремонтированная площадь жилых домов в 2010 году составила всего 1,4 % от 2009 года, Краснодарском крае – 1,6 %, Чувашской Республике – 2,4 %, Омской области – 2,6 %, Ивановской области – 4,9 %, Орловской области – 9,1 %, Республике Алтай – 9,2 %, Ярославской области – 10,1 %, Костромской области – 13,2 %, Еврейской автономной области – 13,4 %, Республике Адыгея – 13,5 %, Забайкальском крае – 13,9 %, Республике Мордовия – 20,1 %, Республике Хакасия – 22,7 %, Тамбовской области – 23,0 %, Калининградской области – 23,1 %, Пензенской области – 23,8 %, Липецкой области – 26,8 %, Приморском крае – 31,4 % соответственно.

Общая сумма затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов за 2006 – 2010 годы в целом по России составила 508,3 млрд рублей (в том числе за 2010 год – 113,4 млрд рублей). По сравнению с 2009 годом их объем в 2010 году уменьшился на 21,1 %.

Стоимость ремонта 1 м² капитально отремонтированного жилья в 2010 г. составила 3,7 тыс. рублей (в 2009 году – 3,3 тыс. рублей).

В Чеченской Республике стоимость ремонта 1 м² капитально отремонтированного жилья составила 467 рублей, Ивановской области – 776 рублей, Калужской области – 901 рубль. Столь низкая стоимость ремонта 1 м² жилья косвенно свидетельствует о несоблюдении необходимого регламента ремонтных работ и, как следствие, о низком его качестве.

В небольших масштабах, как и в прошлые годы, проводится реконструкция жилых домов, направленная на повышение комфортности проживания. В 2010 году введено после реконструкции в целом по Российской Федерации 136,3 тыс. м² общей площади жилья (в 2009 году – 282,5 тыс. м²), что составило 0,4 % от общей площади введенного в 2010 году жилья (без индивидуального).

В Челябинской области за счет реконструкции введено 35,1 тыс. м² жилья (6,0 %), Пермском крае – 24,6 тыс. м² (5,4 %), Камчатском крае – 18,3 тыс. м² (32,9 %), Тюменской области – 14,4 тыс. м² (1,2 %), Ямало-Ненецком автономном округе – 8,8 тыс. м² (7,6 %).

В небольших масштабах, как и в прошлые годы, проводится реконструкция жилых домов, направленная на повышение комфортности проживания. В 2010 году введено после реконструкции в целом по РФ 201 тыс. м² общей площади жилья, что составило 1,1 % в общей площади введенного в 2010 году жилья.

В 2010 году на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояло 3,5 млн семей (6 % от общего числа семей).



Рисунок 3 – Число семей, стоящих на учете и получивших жилые помещения, тыс.

Получили жилые помещения и улучшили жилищные условия за прошедший год 144 тыс. семей (5 % от числа, состоявших на учете на начало 2009 года). В их числе 1,8 тыс. семей участников Великой Отечественной войны и членов семей погибших (умерших) участников Великой Отечественной войны (4,5 % от их числа, состоявших на учете на начало 2008 года), 9,3 тыс. семей ветеранов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов (4 %), 35,9 тыс. молодых семей (15,8 %). К концу 2010 года число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье, сократилось до 3 млн (на 1,6 %).

В рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2006–2010 годы (далее программа «Жилище»), утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675, за счет реализации в 2010 году 3462 государственных жилищных сертификатов, выданных гражданам, уволен-

ным с военной службы, из органов внутренних дел и приравненным к ним лицам, приобретено 3497 квартир (почти на 38,2 % меньше, чем в 2009 году). Для приобретения жилых помещений было использовано 5300 млн руб., в том числе за счет предоставленных субсидий 5000 млн руб., за счет собственных и заемных средств 304 млн руб. [7].

В рамках указанной подпрограммы в 2006 – 2010 годах государственные жилищные сертификаты на приобретение жилья предоставлялись следующим категориям граждан:

- военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы, и приравненные к ним лица – с 1 января 2006 года на учете стояли 186 472 семьи, из которых 58 734 семьи по состоянию на 31 декабря 2010 года обеспечены жильем, что составляет 31,5 % общей потребности, или 93,1 % планового количества;

- граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица – с 1 января 2006 года на учете стояли 44 085 семей, из которых 17 627 семей по состоянию на 31 декабря 2010 года обеспечены жильем, что составляет 40 % общей потребности, или 96 % планового количества;

- граждане, подлежащие отселению с комплекса «Байконур», – с 1 января 2006 года на учете стояли 392 семьи, из которых 80 семей по состоянию на 31 декабря 2010 года обеспечены жильем, что составляет 20,4 % общей потребности, или 88 % планового количества;

- граждане, принимавшие участие в ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица – с 1 января 2006 года на учете стояли 26 730 семей, из которых 9 096 семей по состоянию на 31 декабря 2010 года обеспечены жильем, что составляет 34 % общей потребности, или 91 % планового количества;

- граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами, – с 1 января 2006 года на учете стояли 38 445 семей, из которых 4 258 семей по состоянию на 31 декабря 2010 года обеспечены жильем, что составляет 11,1 % общей потребности, или 98 % планового количества;

- граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, – с 1 января 2006 года на учете стояли 214 772 семьи, из которых 13 598 семей по состоянию на 31 декабря 2010 года обеспечены жильем, что составляет 6,3 % общей потребности, или 85 % планового количества [1].

При реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, уста-

новленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы (далее – подпрограмма) планируется применить основные принципы и механизмы обеспечения жильем граждан, успешно реализованные в рамках выполнения федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы [2].

Важным фактором, влияющим на уровень доступности жилья гражданам, является рост цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке. Причем цены на жилье на вторичном рынке растут быстрее, чем на первичном. Если на первичном рынке в 2010 году по сравнению с 2007 годом цены на 1 м² жилья увеличились в 2 раза, то на вторичном – в 2,5 раза.

По данным Банка России, объем ипотечного жилищного кредитования, осуществляемого кредитными организациями, в 2010 году существенно возрос по сравнению с предыдущим годом и составил 380,1 млрд. рублей (в 2,5 раза к уровню 2009 года). В предыдущие годы сохранялись высокие темпы роста выдачи ипотечных жилищных кредитов (2009 год – 23,3 %, 2008 год – 117,8 %).

В 2007 году средневзвешенная ставка по выданным с начала года ипотечным жилищным кредитам в рублях составляла 12,6 %, в иностранной валюте – 10,9 %. В 2008 году она составляла уже 12,9 % и 10,8 % соответственно. В 2009 году произошло значительное повышение процентной ставки – до 14,3 % в рублях и 12,7 % в валюте, а в 2010 году она снизилась до 13,1 % и 11,0 % соответственно.

В 2010 году 16 тыс. семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, купили жилые помещения по системе ипотечного кредитования. Общая заселенная площадь жилых помещений этими семьями составила 8 230 тыс. м².

Исходя из этого можно предложить ряд мер по улучшению жилищно-коммунального хозяйства России:

- в целях приведения жилищного фонда в надлежащее состояние и соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, продолжить работу по привлечению средств для проведения капитального ремонта жилищного фонда;
- организовать качественный учет жилищного фонда с целью определения фактического состояния жилищного фонда;
- при проведении капитального ремонта добиваться такого качества его проведения, чтобы получить после капитального ремонта дома, которыми граждане захотят и смогут управлять.
- установить целевые параметры по капитальному ремонту многоквартирных домов и создать эффективную систему контроля.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы».
2. Концепция Федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы», утвержденная распоряжением Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р.
3. Еделев Д. А. Особенности развития сектора жилищно-коммунальных услуг / Д. А. Еделев, П. С. Мельников // Научно-информационный журнал. Экономические науки. 2010. № 10 (71). С. 31 – 36.
4. Мещерякова О. К. Проблемы формирования системного подхода к реформированию ЖКХ // Экономика и управление народным хозяйством (в строительстве). Известия КГАСУ. 2012. № 1 (19). С. 16 – 19.
5. Петров В. А. Современное состояние и содержание процессов ремонта объектов жилищного фонда // Проблемы современной экономики. Евразийский международный научно-аналитический журнал. 2010. № 3 (35). С. 50 – 54 с.
6. Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы.
7. www.gks.ru: Жилищные условия населения.
8. <http://realty.стандартные-окна.рф>: Состояние жилищного фонда.
9. <http://youhouse.ru>: Для восстановления российского ЖКХ необходимо 6 трлн рублей.

CURRENT STATE OF PROVIDING HOUSING-AND-MUNICIPAL SERVICES

Keywords: housing and communal farms, housing stock, housing-and-municipal services, accomplishment level, wear shabby and emergency housing stock, availability of housing, federal target program.

Annotation. In the article the basic element of infrastructure of the city, intended for satisfaction of requirements of the population in the housing which role carries out housing stock is considered, and also level of accomplishment and wear of housing stock of Russia are considered. For

restoration of fixed assets of municipal sector it is considered «The complex program of modernization and reforming of housing and communal services for 2010-2020» and the federal target “Dwelling” program from 2006 to 2010, allowing to provide with housing of the corresponding categories of citizens also is analyzed. In a final part of article it is offered a number of measures for improvement of housing and communal services of Russia.

КОМИССАРОВА ЛАРИСА АЛЕКСЕЕВНА – старший преподаватель кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита, Нижегородский государственный инженерно-экономический институт, Россия, Княгинино, (buhngiei@yandex.ru).

KOMISSAROVA LARISA ALEKSEEVNA – the senior teacher of the chair of bookkeeping, the analysis and audit, the Nizhny Novgorod state engineering-economic institute, Russia, Knyaginino, (buhngiei@yandex.ru).
