

**Possible solutions to the problems in the housing sector in Russia**  
**Vinokurova N.**  
**Возможные пути решения проблем в сфере ЖКХ в России**  
**Винокурова Н. П.**

*Винокурова Наталья Павловна / Vinokurova Nataliya - студент,  
кафедра финансов и банковского дела,  
Финансово-экономический институт,  
Северо-Восточный федеральный университет имени М. К. Аммосова, г. Якутск*

**Аннотация:** в статье дается представление о нынешнем состоянии ЖКХ, названы основные проблемы в данной сфере. Предлагаются возможные пути решения проблем по России и по Республике Саха (Якутия).

**Abstract:** this article gives an idea of the current state of housing and communal services, called the main problems in this area. Proposed possible solutions in Russia and the Republic of Sakha (Yakutia).

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, недвижимость, аварийное жилье, управляющая компания, тарифы, реформирование.

**Keywords:** housing and utilities, real estate, emergency shelter, management company, tariffs reform.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой комплекс отраслей, обеспечивающих функционирование инженерных инфраструктур, состоящий из различных зданий в населенных пунктах, предоставляющий обширный спектр услуг – водоснабжение, водоотведение, капитальный ремонт зданий.

Жилищный кодекс РФ по статье 161п. излагает, что собственники жилья обязаны выбрать определенную форму управления многоквартирным домом, например, управляющую компанию или товарищество собственников жилья. Выбранные компании, товарищества несут ответственность за содержание общего имущества в т.ч. качественное выполнение предоставляемых услуг, жильцы оплачивают коммунальные услуги.

Основные проблемы ЖКХ условно можно разделить по пунктам:

1. Низкое качество услуг, некомпетентность лиц, работающих в этой сфере;
2. Непрозрачность процедуры установления тарифов на услуги ЖКХ;
3. Изношенность жилищного фонда и коммунальных сетей;
4. На рынке управляющих компаний отсутствует конкуренция;
5. Низкая правовая компетентность собственников, недобросовестность должностных лиц;
6. Коррупция в сфере ЖКХ.

Износ инфраструктуры ЖКХ можно назвать катастрофическим – в среднем на 60%. По заявлению Министра регионального развития для решения этой проблемы потребуется более 10 триллионов 400 миллионов рублей. Состояние ветхого и аварийного жилья составляет почти 100 миллионов квадратных метров. Из них только 10% запланировано ликвидировать в 2016 году, на эти цели выделено 139 миллиардов 600 миллионов рублей [1].

Исследования общественной организации «Российский союз инженеров» приводят статистические данные масштаба разрушающихся домов: в городах, где население более 100000 человек – 25 миллионов аварийных «квадратов», это 1,6% от всего аварийного жилого фонда страны. Большая часть жилья в РФ, т.е. 19,3% было построено в 1971-1995 годах. 37,5% сооружено до 1970 г. В период с 1990 по 2010 гг. – 31% и соответственно прирост ветхого и аварийного фонда составил 309% [2].

Панельные дома в России составляют более половины жилищного фонда: срок их планового ремонта всего 25 лет, а общий износ превышает 50%. Большая доля данных зданий в ближайшей перспективе станут непригодными для ремонта. Недофинансирование согласно ремонтным работам, реконструкции жилищного сектора построек 1950-х годов, «хрущевок» приводит к износу фундамента, коммунальной, коммуникационной инфраструктуры. Примерно 8,5 млн человек в России проживают в таких домах. Вследствие качества данных построек, «хрущевки» могли бы при своевременном, качественном ремонте еще продлить свой жизненный цикл. Программа по сносу и расселению ветхого жилья не реализуется в полном объеме, этому препятствует нехватка финансирования, постоянная смена власти на местах, плотность застроек создает проблемы сноса.

На средства консолидированного бюджета субъектов РФ должен выполняться капитальный ремонт многоквартирных домов. До сих пор, до конца не разработана программа софинансирования ремонта или переселения граждан из опасных, ветхих построек. Выявлено 20 тыс. нарушений по капитальному ремонту, не соблюдаются сроки их выполнения, завываются расходы на их проведение. Высокая цена и результаты работ, услуг несопоставимы и неоправданно по качеству выполнения. Так, например, с

начала года планируют отремонтировать 1000 домов, в конце года выясняется, что отремонтировано всего 134, такая ситуация почти в каждом регионе, области.

Износ основных фондов ЖКХ – инженерных сетей в регионах России составляет от 50 до 100%, Работоспособный цикл коммуникационных сетей не должен превышать 10-15 лет. Эксплуатационный ресурс четверть основных фондов уже исчерпали. Водопровод – 65,3%, тепловые сети -62,8%, канализация – 62,5%, это физический износ инженерных сетей. Увеличивается количество аварий, как из-за техногенных, так и климатических условий. В основном выделенные средства вкладывают лишь на ремонт и замену, так сказать «латание дыр». Почти что не ведутся работы по своевременной профилактике, модернизации и реконструкции коммуникаций. Этому способствует нехватка финансирования, раздробленность сетей по различным собственникам.

В сфере ЖКХ нет конкуренции на рынке управляющих компаний. Это приводит к низкому качеству услуг, «пользуйтесь тем, что есть», при их высокой стоимости. Процедуры установления тарифов на услуги непрозрачны. В некоторых регионах управляющие компании самовольно устанавливают тарифы, не исполняют законные требования. Управляющие компании расходуют выделенные средства из бюджета не на нужды ЖКХ, а на другие цели. Ущерб от коррупции с начала этого года составил почти 3 млрд рублей. За первые восемь месяцев 2016 г. Более 250 тыс. нарушений выявили проверяющие органы. В число проблем функционирования ЖКХ можно отнести подмену ТСЖ на нечто похожее на него. Монополизируют сферы предоставления коммунальных услуг, при слабо развитой конкуренции [3].

Труднее всего регионам, расположенным в сложных климатических условиях. В их число входит Республика Саха (Якутия), доля ветхого и аварийного жилья в РС(Я) – одна из высоких в стране. В фонде аварийного жилья проживает 29883 гражданина. Для ликвидации ветхих домов следует выделить 30,8 млрд рублей. Общая площадь жилищного фонда РС(Я) на 2012 г. 19750 тыс. кв. м., из них общая площадь ветхих и аварийных жилых домов – 2722,4 тыс. кв. м., что составляет 13,8%. В г. Якутске располагается 26,9% республиканского жилищного фонда. На 2017 год для реализации этапа программы по переселению из ветхого и аварийного жилья 2016-2017 гг. требуется 7,9 млрд руб. По проекту планируется расселить 8875 граждан и ликвидировать 159,2 тыс. кв. м. аварийного жилья (32,5% от общего объема программы 2013-2017 гг.). Жилищный фонд республики за 11 лет увеличился на 8,3%, по ГО «Город Якутск» на 35,9%.

ГУП «ЖКХ РС (Я)» находится в ведомственном подчинении Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Саха (Якутия). Основными видами деятельности ГУП «ЖКХ РС (Я)» является поставка тепловой энергии, услуг по водоснабжению и водоотведению объектам жилищного фонда, объектам социальной сферы и прочим потребителям республики. Он обслуживает 19,7% населения республики, живущих в отапливаемом жилфонде, при этом по отоплению обслуживает 109 тысяч человек, по водоснабжению 76 тысяч человек, по водоотведению – 18,8 тысячи человек. ГУП «ЖКХ РС(Я)» обслуживает более трети сетей теплоснабжения и более половины котельных из общего числа расположенных на территории республики. Протяженность тепловых сетей составляет 1598,45 км. сетей водоснабжения - 379,89 км, канализационных сетей - 77,47 км. Предприятие производит более четверти тепловой энергии, вырабатываемой в республике [4].

На обслуживании ГУП «ЖКХ РС (Я)» находятся 782 котельных, из них на угле - 460, на нефти - 111, на газоконденсатном топливе – 42, природном газе – 152, на альтернативном топливе - 17. ГУП «ЖКХ РС (Я)» эксплуатирует 8 водоочистных станций, 8 канализационно-очистных станций, 53 водозабора, 20 скважин по добыче подземных вод для целей хозяйственно-питьевого и технического водоснабжения населенных пунктов. За 5 лет построено 200 котельных, 513 километров тепловых сетей, подключено к центральному теплоснабжению 3 207 домов. Износ основных фондов снижен до 44,8%.

В соответствии с ежегодным решением правительства РФ с 1 июля 2016 года введены новые тарифы на коммунальные услуги для населения. В Якутии они увеличились в среднем на 6,5%. Но с учетом обширной территории и применением допустимого индекса отклонения ни у одной семьи платежи не превысил 9%.

Эксперты считают, что системе ЖКХ требуется конкуренция на рынке коммунальных услуг. Необходимо четкое разграничение обязанностей, ответственности за вверенные объекты ЖКХ. Грамотный, ответственный хозяин, который несет ответственность не только перед законом, но и потребителем и получаемый им доход полностью зависит от качества и сроков оказанных услуг.

Возможные пути решения проблем ЖКХ в России на данный момент:

1. Централизованная тарифная политика на федеральном уровне может привести к прозрачности начисления тарифов.
2. Создание свободного рынка предоставления услуг даст возможность собственникам жилья самим выбирать фирмы, компании по выполнению тех или иных работ, услуг в коммунальной сфере.
3. Источники формирования фонда капитального ремонта и размер общих затрат на его осуществление, сроки и качество выполнения услуг должны контролироваться собственниками жилья.

4. Соблюдение графика переселения жильцов из ветхого, аварийного жилья.
5. Целесообразно ввести по регионам Жилищный суд, для решения спорных ситуаций по ЖКХ.
6. Можно ввести в обязанность управляющим компаниям, предоставлять собственникам жилья финансовый отчет, и бизнес-план на следующий год.
7. При начислении квартплаты, неплохо было бы учитывать факторы: год возведения дома; общая площадь; количество лиц, проживающих в квартире; длительность проживания; учитывать долю семейного бюджета на оплату квартиры.
8. Предоставлять малоимущим социальное жилье в муниципальных домах без права на приватизацию;
9. Проводить плановые мероприятия, по содержанию, оценке состояния, модернизации технических средств коммуникаций.

Собственники жилья весьма пассивны при выборе управляющих компаний. Необходимо муниципальным органам самим формировать эффективные, с профессионально подготовленными кадрами управляющие компании и нести за них ответственность. Контроль работ, услуг в сфере ЖКХ стоит на первом месте. Необходима модернизация структур ЖКХ. От состояния, развития, привлечения ресурсов, эффективности комплексного развития сфер жилищного фонда зависит потенциал качества жизни населения.

Исходя из этих данных, можно сделать вывод, что жилищный фонд России находится на низком уровне, не соответствует существующим нормативам. Возрастает социальная напряженность, недовольство качеством жилищно-коммунального обслуживания. Плата за коммунальные услуги, которая постоянно растет, не соответствует качеству услуг. Возможно, стоит пересмотреть проведенные реформы по ЖКХ, основываясь на сложившейся ситуации в жилищно-коммунальной сфере России.

#### *Литература*

1. *Баканаев И. Л.* Проблемы ЖКХ регионов РФ и пути их решений // Электронный мультидисциплинарный научный журнал «Интернетнаука», 2016. № 4. С. 135-147.
2. *Клименков Г. В.* Организация системы управления развитием сферы ЖКХ // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика, 2014. № 1 (7). С. 156-164.
3. *Степанова Э. В., Руньков Р. А.* Проблемы управления ЖКХ // Эпоха науки, 2015. № 4. С. 192-196.
4. Официальный сайт ГУП ЖКХ РС(Я). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.jkhsakha.ru/> (дата обращения: 02.11.2016).