

ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проведён краткий обзор состояния рынка жилищно-коммунальных услуг Российской Федерации.

Ключевые слова: управление, многоквартирный дом, конкуренция, рынок жилищно-коммунальных услуг.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства как одного из важнейших секторов экономики, обеспечивающего население жизненно важными услугами, создающего условия безопасного и комфортного проживания, и, таким образом, оказывающего определённое влияние на социальную стабильность в обществе, в целом, имеет важное значение для страны.

Расходы консолидированных бюджетов субъекта Российской Федерации на финансирование жилищно-коммунального хозяйства в 2010 году составили 835,4 млрд руб. (806,6 млрд — 2007 году, 1022,5 млрд руб. — в 2008 году, 853,4 млрд руб. — в 2009 году).

Объём платных услуг, оказанных в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг (далее — ЖКУ), по состоянию на 01.01.2011 составил около 3 % от ВВП страны — или 1292,4 млрд руб. [3].

На рисунке 1 представлена динамика объёма жилищно-коммунальных услуг на душу населения.

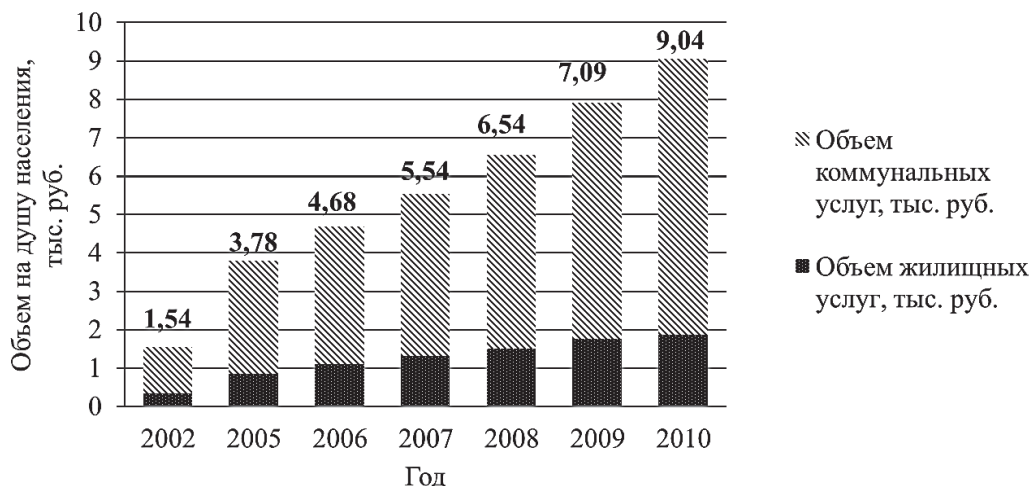


Рис. 1. Объём жилищно-коммунальных услуг на душу населения

Из данного рисунка видно, что в период с 2002 до 2010 года объём ЖКУ на душу населения вырос на 7,5 тыс. руб./год или на 486,7 %. При этом среднегодовой рост данного показателя составлял чуть более 19 %.

При возмещении населением затрат за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (далее — ЖКУ) на среднероссийском уровне в 2010 году 93 % (в 2008 — 90,13 %, в 2009 — 91,18 %), в регионах с высокими долями и объёмами неэффективных расходов (Республика Саха (Якутия), Чукотский автономный округ, Магаданская область) уровень возмещения населением затрат менее 70 %.

Далее рассмотрим динамику доли убыточных организаций жилищно-коммунального хозяйства, представленную на рисунке 2.

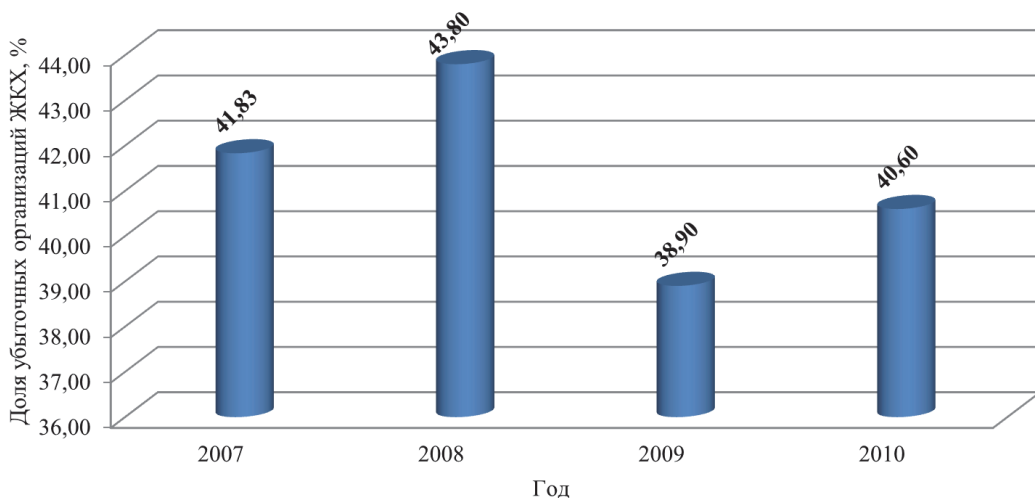


Рис. 2. Доля убыточных организаций ЖКХ

Из данного рисунка видно, что доля убыточных организаций остаётся на достаточно высоком уровне. По мнению специалистов, снижение рентабельности отрасли происходит из-за политики сдерживания регулируемых тарифов, недостаточного внимания органов местного самоуправления к утверждению инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, что приводит к отсутствию заинтересованности организаций ЖКХ в повышении эффективности использования объектов инфраструктуры, в снижении потерь в тепловых сетях и сетях водоснабжения.

За период 2007–2010 гг. наблюдалось увеличение общей площади жилья, приходящейся на 1 человека с 21,5 кв. м в 2007 г. до 22,6 кв. м в 2010 г., что, однако, значительно ниже среднеевропейского стандарта обеспеченности жильём, который составляет порядка 35–45 кв. м на человека [2].

Одна из проблем состояния жилого фонда — это степень изношенности и техническое состояние.

На рисунке 3 представлена динамика ветхого и аварийного жилья.

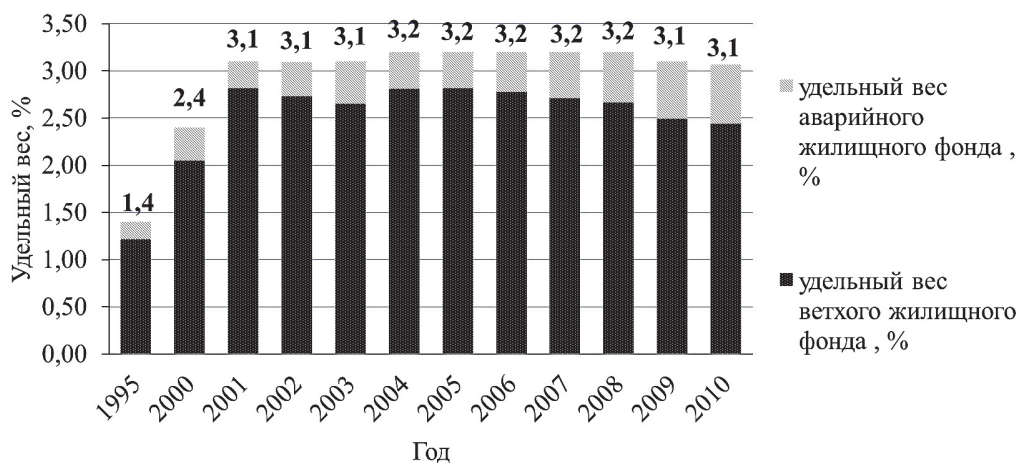


Рис. 3. Динамика ветхого и аварийного жилья

Из данного рисунка видно, что доля ветхого и аварийного жилья остаётся на достаточно высоком уровне порядка 100 млн кв. м общей площади, что почти в 2 раза больше годового ввода жилья. Доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными в 2010 г. составила 18,3 %.

По данным Росстата, около 3,1 % общей площади жилищного фонда составляет ветхое и аварийное жилье (порядка 100 млн кв. м общей площади, что почти в 2 раза больше годового ввода жилья) [3]. Удельный вес числа проживающих в ветхих и аварийных многоквартирных жилых домах в 2010 г. составил 18,3 %, при этом около полу процента проживает в аварийном жилищном фонде, улучшение жилищных условий которых ведётся в ходе реализации программ по переселению из аварийного жилищного фонда, финансируемых с участием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Объем финансирования таких программ в 2010 г. составил 30192,7 млн рублей (в 2009 году — 26797,9 млн рублей).

На протяжении ряда лет не меняется ситуация с благоустройством жилого фонда. Без централизованного водоснабжения, канализации, отопления и других обязательных видов благоустройства в домах проживает порядка 30 % населения Российской Федерации.

На рисунке 4 представлена динамика уровня износа коммунальной инфраструктуры.

Из данного рисунка видно, что уровень износа коммунальной инфраструктуры на протяжении 4 лет остаётся на высоком уровне. Это влечёт за собой повышение доли утечек и неучтённого расхода воды в суммарном объёме воды, поданной в сеть и доля потерь тепловой энергии в суммарном объёме отпуска тепловой энергии, динамика которых представлена на рисунке 5.

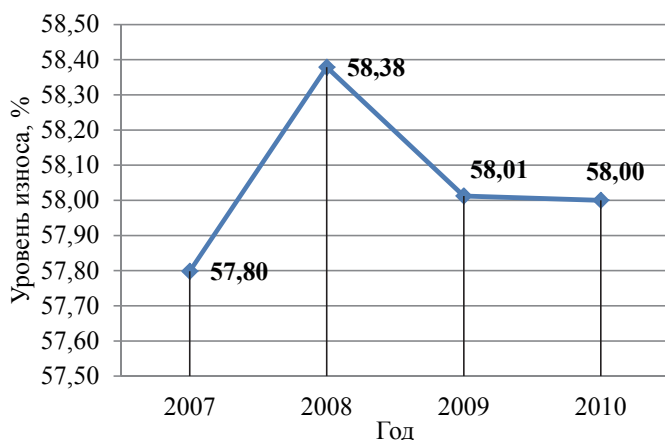


Рис. 4. Уровень износа коммунальной инфраструктуры

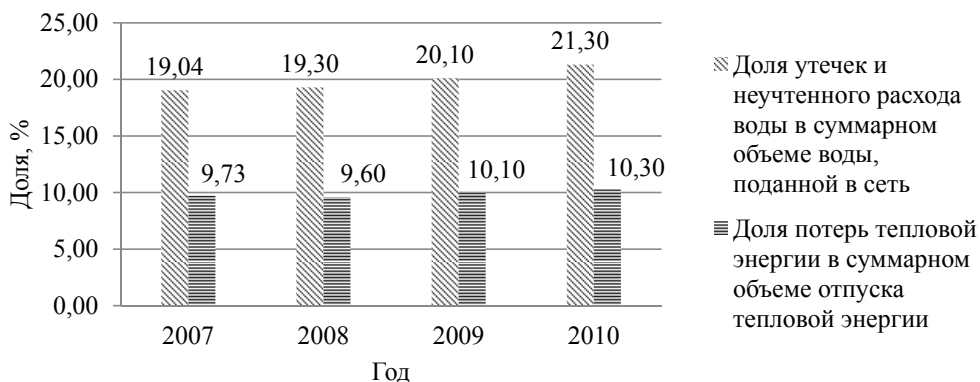


Рис. 5. Динамика доли утечек и неучтённого расхода воды, потерь тепловой энергии

Из данного рисунка видно, что доля утечек и неучтённого расхода воды в период с 2007 года по 2010 год выросла на 11,9 % и составила 21,3 %, а доля потерь тепловой энергии — на 5,9 % и составила 10,3 %.

Одной из наиболее приоритетных задач реформирования ЖКХ в России является создание и развитие конкурентной среды на рынке ЖКУ посредством создания и развития конкурентного рынка услуг по управлению (МКД) и государственно-частного партнёрства.

В законодательстве РФ в сфере предоставления услуг по управлению МКД не даётся чёткого определения изучаемого рынка как конкурентного. В работах, посвящённых развитию конкуренции на рынке жилищных услуг под конкурентным понимается рынок услуг по управлению МКД с развитой конкурентной средой и такой совокупностью сложившихся условий, при которых большое количество производителей и потребителей взаимодействуют друг с другом для осуществления взаимовыгодных сделок в сфере предоставления и получения услуг.

Выделяются следующие критерии, в целом, характеризующие конкурентный рынок услуг по управлению МКД:

- обеспечение органами МСУ регулирования и контроля качества жилищных услуг;
- обеспечение некоммерческими организациями контроля качества услуг по управлению МКД;
- обеспечение минимального уровня (менее 10 %) жилищного фонда, не привлекательного для целей управления (с износом свыше 60 %)
- преобладание качественных услуг по управлению многоквартирными домами;
- преобладание «качественного» спроса со стороны потребителей услуг по управлению многоквартирными домами;
- развитие информационно-образовательной среды в сфере управления многоквартирными домами;
- организация взаимодействия основных субъектов рынка услуг по управлению многоквартирными домами [1, с. 326–329].

На рисунке 6 представлена динамика доли МКД, выбравших способ управления ТСЖ или ЖСК, а так же частной управляющей компанией.

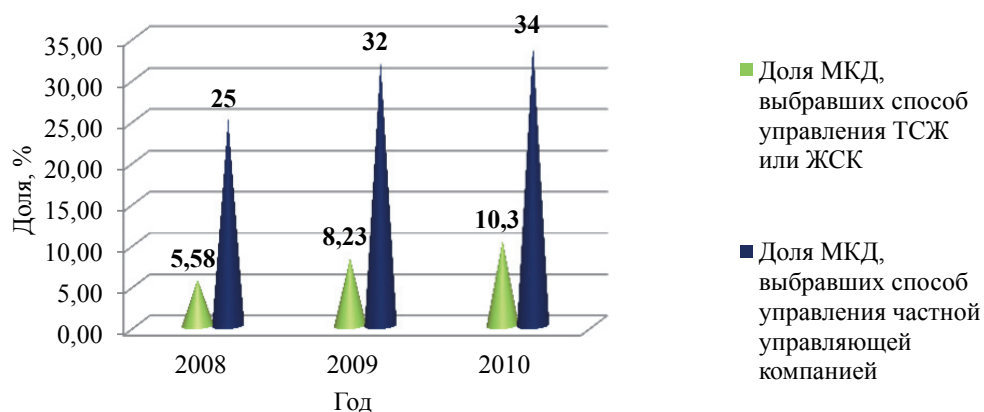


Рис. 6. Динамика доли МКД, выбравших способ управления ТСЖ или ЖСК, частной управляющей компанией

Из данного рисунка видно, что доля МКД, выбравших способ управления посредством ТСЖ или ЖСК в период с 2008 по 2010 годы увеличилась на 84,6 % и составила 10,3 %, а доля МКД, выбравших способ посредством частной управляющей компании — увеличилась на 36 % и составила 34 %.

Доля частных организаций коммунального комплекса в 2010 году (с долей участия в уставном капитале государства не более чем 25 %), использующих объекты коммунальной инфраструктуры на праве частной собственности, по договору аренды или концессионному соглашению, выросла до 69 % (2008 г. — 58 %) [2].

На рисунке 7 представлена динамика изменения удовлетворённости населения услугами ЖКУ.

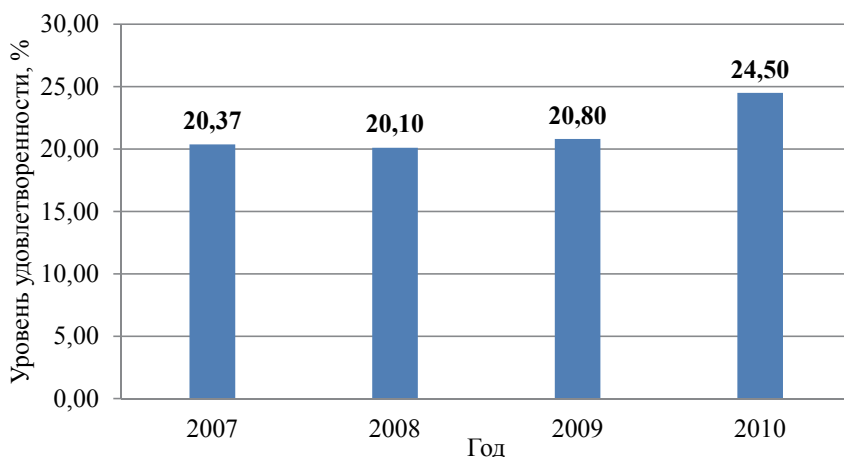


Рис. 7. Удовлетворённость населения качеством ЖКУ

Из данного рисунка видно, что, несмотря на все принимаемые меры, удовлетворённость населения качеством ЖКУ остаётся на крайне низком уровне.

Таким образом, подводя итоги, можно сделать следующие выводы о том, что на рынке ЖКУ в Российской Федерации:

1. в период с 2002 до 2010 года объем ЖКУ на душу населения вырос на 486,7% и составил 9,04 тыс. руб.;
2. что доля убыточных организаций в сфере убыточных организаций в 2010 году достигла уровня в 40,6%;
3. коммунальная инфраструктура изношена на 58%;
4. доля утечек и неучтённого расхода воды выросла на 11,9% и составила 21,3%, а доля потерь тепловой энергии — на 5,9% и составила 10,3%;
5. доля МКД, выбравших способ управления посредством ТСЖ или ЖСК в 2010 году достигла уровня в 10,3%, а доля МКД, выбравших способ посредством частной управляющей компании — 34%.

качеством ЖКУ удовлетворено менее четверти населения страны.

Литература

1. Прокофьев К. Ю. Развитое самоуправление в жилищной сфере как одно из условий формирования конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами [Текст] / К. Ю. Прокофьев // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. №5(56), 2012. С.326–329.
2. Официальный сайт Министерства регионального развития Российской Федерации. [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://www.minregion.ru>.
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main>.

**REVIEW OF RUSSIAN FEDERATION'S HOUSING AND
PUBLIC UTILITY SERVICES MARKET**

The author provides in his article a short review of Russian Federation's housing and public utility services market.

Keywords: management, tenement house, competition, housing and public utility services market.

Прокофьев Константин Юрьевич — ассистент кафедры организации строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВПО ПсковГУ.