

## ИМПЕРАТИВЫ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ПОСТКРИЗИСНОМ ПЕРИОДЕ

**Афанасьев Н.Е.**, аспирант ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»

*В статье проанализировано влияние мирового кризиса на жилищный сектор экономики. Сделан вывод о том, что мировой кризис повлиял на ЖКХ в меньших объемах, чем на другие отрасли и экономику страны в целом. Показано, что сильный износ тепло-, энергосетей, тарифная политика, недостаточность финансирования отрасли – основные проблемы, оказывающие влияние на качество услуг ЖКХ. В качестве примера целенаправленной и успешной работы приведена программа развития г. Москвы до 2025 года, которая может быть использована и в других регионах страны. Предложенный комплекс мер по выходу из кризиса отрасли будет способствовать скорейшему повышению качеству оказываемых услуг ЖКХ.*

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, кризис, качество.

## THE IMPERATIVES OF IMPROVING THE QUALITY OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE POST-CRISIS PERIOD

**Afanasev N.E.**, post-graduate student at FGUP «STANDARTIINFORM»

*This article discusses how the global crisis has affected the housing sector. But it is worth noting that the global crisis has affected the housing on a smaller scale than the crisis in the industry as a whole. Excessive wear of heat energy networks, tariff policy, the lack of financial industry-the main problems affecting the housing. As an example, the reduced development program in Moscow until 2025, can also be used in other parts of the country. The proposed package of measures to overcome the crisis will accelerate the industry improve the quality of housing services.*

**Keywords:** housing, crisis, quality.

Мы живем в эпоху стремительных перемен и усложнений. Меняется уровень жизни, потребности, система ценностей, основные виды ресурсов и действующие механизмы. Значение комфорта среды обитания для развивающейся части мира растет с каждым годом. В ближайшее время внимание

к жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ), качеству и доступности жилищно-коммунальных услуг будет возрастать как с точки зрения снятия ограничений социально-экономического развития муниципальных образований, так и с точки зрения реализации возможностей личности и развития человеческого капитала.

Важность ЖКХ как основной сферы городского хозяйства отчетливо сознают власти на всех уровнях – федеральном, региональном, муниципальном. Накопившиеся за десятилетия и не решаемые в течение длительного времени проблемы свидетельствуют о системном кризисе в отрасли, которая обходилась без инвестиций и накапливала физический износ до 70% в среднем по отрасли, до 90 и даже почти 100% по ряду отдельных объектов [1].

В основе эксплуатируемой техники в основном использованы решения середины прошлого века, о моральном износе говорить просто бессмысленно, а уровень энергоэффективности в 2-3 раза ниже среднемирового и в 6-8 раз ниже уровня развитых стран, находящихся в сходных климатических условиях.

Возможности перехода к использованию технологий и техники нового поколения отчетливо осознается, ряд отечественных потребителей имеет возможность и использует их в современной России в индивидуальном порядке, однако для перехода к массовому использованию необходимо реформирование отрасли, проблемы которой стянуты в «гордиев узел» отечественного производства. Пренебрежение особенностями развития социотехнических систем грозит появлением неолуддизма, когда системы ЖКХ или их части не используются или выводятся из эксплуатации, одна часть экономики «пожирает» другую, а система переходит на траекторию самоуничтожения.

Мировой финансовый кризис для жилищно-коммунальной сферы, как полагает автор, не будет иметь трагических последствий. В то же время высокий уровень износа основных фондов, отсталые технологии, огромная финансовая задолженность, банкротство более половины предприятий потре-

буют государственной поддержки, чтобы не привести отрасль к коллапсу. Сложность вопроса заключается в том, каким образом и какими мерами будет осуществляться эта поддержка.

ЖКХ – это естественная монополия, которая при умелом государственном регулировании должна и может функционировать высокоэффективно. Эксперименты, риски с жизненно важными коммунальными объектами (приватизация, концессия и т.д.), обслуживающими большое количество людей, без абсолютной уверенности в их целесообразности просто не допустимы [2].

По мнению автора, в период нарастания мирового финансового кризиса важнейшую роль стабилизатора ситуации и стимулятора развития отрасли должен выполнить федеральный центр, не перекладывая решение проблем на регионы, частный бизнес или на население. Необходима активная, взвешенная государственная организационно-экономическая, финансовая и законодательная поддержка, как отдельных предприятий, так и отрасли в целом. Наметившийся уход государства из жилищно-коммунальной сферы противоречит не только мировому опыту, но и сути существования публичной власти.

Вследствие политизации процесса тарифообразования не удастся ввести тарифы, позволяющие осуществить техническое обновление отрасли. А попытки повышения цен на услуги, учитывающие необходимость полного возмещения затрат и накопления ресурсов для развития инфраструктуры, упираются в низкую платежеспособность большинства домохозяйств. Поэтому дискуссии о тарифообразовании обостряются во времена различных политических противостояний, а соответствующие решения не принимаются [3].

В условиях спада промышленного производства и инвестиционной активности в стране, стагнации банковской системы и угрозы потери населением накопленных финансовых активов нельзя не ощущать влияния на хозяйственную деятельность. По мнению автора, оно проявляется в повышении

цены услуг, в уменьшении капитальных расходов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в невозможности проведения реформ в отрасли, поскольку все усилия направляются на содержание ее просто в дееспособном состоянии, в уменьшении прибыльности коммунального хозяйства, в увеличении аварийности в этой сфере, в разбалансированности системы коммунального хозяйства, в снижении качества услуг.

Потребители услуг ЖКХ, в свою очередь, реагируют на финансово-экономический кризис вполне предсказуемо: некоторые из них наращивают задолженность перед поставщиками, другие сокращают потребление услуг, другие останавливают производственную деятельность и перестают пользоваться услугами.

В настоящее время разработан ряд стратегических документов, задающих ориентиры, цели задачи стратегий и программ реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Эти документы дают основания и возможность вести активную и целенаправленную работу по реформированию ЖКХ. Значительное количество нормативно-правовых, распорядительных и методических документов свидетельствует, с одной стороны, о серьезности намерений власти, с другой – является подтверждением ситуации системного кризиса, в результате которого накопился ряд проблем, допускающим только комплексное решение.

Значительное количество проблем связано с процессами развития системы. Практически для всех регионов, в том числе и для Москвы значительное количество проблем транслируется с федерального уровня, многие рождены в условиях коррупции и несформировавшегося правового государства. Тесная взаимосвязь проблем, статус города федерального значения, общие цели требуют совместного рассмотрения этих проблем и совместной работы в рамках соглашения федеральных и городских органов власти.

В качестве основных направлений реформирования в посткризисный период на федеральном уровне выделены [2]:

- развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда;
- развитие системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и иных механизмов государственно-частного партнерства;
- завершение перевода льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг в денежную форму, составляющего основу реформы жилищно-коммунального хозяйства;
- развитие системы ресурсо- и энергосбережения.

В качестве основных направлений реформирования в посткризисный период Москвы-2025 выделены [4]:

- улучшение технического состояния жилищного фонда и необходимые объемы его капитального ремонта;
- изменение динамики стоимости услуг ЖКХ с учетом роста доходов населения и других факторов;
- повышение качества условий проживания и коммунального обслуживания на территории города.

Москва – один из немногих регионов, использовавших для формирования стратегии развития, включая вопросы реформирования и развития ЖКХ, профессиональный потенциал институтов Российской академии наук. Столица должна стать ведущим национальным центром разработки и распространения инноваций, научным и образовательным центром мирового значения. В Москве планируется создание международного финансового центра. Эти стратегические цели налагают высокие требования к экологии городской среды, к качеству услуг городского хозяйства, обеспечению бесперебойного их предоставления в любое время суток. Поэтому Стратегия развития ЖКХ рассматривается как одна из важнейших частей Стратегии развития Москвы до 2025 г.

Стратегические цели развития Москвы, концентрация основных фондов ЖКХ, специфика ресурсов, концентрирующих научно-технические кад-

ры страны и финансовые ресурсы и связанные с решением задач федерального уровня, делают Москву своеобразным центром реформирования, придают ей роль «локомотива» инновационного развития технологий и техники для ЖКХ и центра диффузии новейших технологий федерального уровня.

Значительное количество проблем требует формирования системы стратегического управления на федеральном и городском уровне (вертикали стратегического управления), привлечения институтов гражданского общества к процессам общественного контроля.

Необходимо провести актуализацию Стратегии Москвы-2025 с учетом влияния кризиса и посткризисного периода, активизацией реформы и энергосбережения на федеральном уровне, корректировкой целей и показателей повышения качества жизни и эффективности развития социально-экономического комплекса России и ЖКХ в частности.

Значимость и комплексных характер проблем требуют совместных усилий федеральных и городских органов власти, привлечения бизнеса в рамках частно-государственного партнерства и институтов гражданского общества.

Необходимо провести в опережающем порядке ряд дополнительных исследований развития реформ в ЖКХ в рамках направлений [5]:

- формирование саморегулируемых организация (СРО) управляющих в сфере ЖКХ;
- развитие института независимых директоров в корпоративном управлении предприятий ЖКХ;
- подготовка и проведение конкурсов грантов на разработку стратегий и программ энергосбережения, инновационного развития и других вопросов реформирования ЖКХ;
- выполнение комплекса научно-исследовательских работ (НИР) по направлению «Энергоэффективное общество»;
- формирование социального минимума потребления услуг в сфере ЖКХ;

- разработка социальных нормативов потребления;
- введение социальной экспертизы законопроектов в дополнение к антикоррупционной экспертизе;
- исследование роли ЖКХ в сетевом государстве и развитие прямой демократии в сфере практик систем жизнеобеспечения;
- принятие нормативных правовых актов по совершенствованию тарифной политики в ЖКХ;
- разработка действенных мер по повышению роли социальных факторов в период реализации антикризисных мер, в том числе по развитию социального партнерства и социальной защите малоимущих граждан.

Однако, прежде всего, необходимо навести порядок в учете имущества ЖКХ, для чего на всех уровнях, во всех организациях провести инвентаризацию всех объектов ЖКХ, тщательный мониторинг по определению их истинного состояния. Без наличия данной достоверной информации трудно разрабатывать программы развития отрасли. Между тем о масштабах предстоящих работ можно судить по следующим сведениям органов государственной статистики.

Жилищно-коммунальный комплекс предоставляет услуги в объеме 8% ВВП РФ и оказывает большое влияние на макроэкономическую ситуацию в стране. Численность работающих в жилищно-коммунальном хозяйстве более 3 миллионов человек. Стоимость основных фондов ЖКХ составляет 1,5 трлн. руб. (около трети основных фондов страны). Жилищный фонд превышает 30% всего воспроизводимого недвижимого имущества Российской Федерации и включает в себя более 3 млрд. кв. метров жилья, в том числе 2,8 млн. многоквартирных домов, как правило, благоустроенных: водопроводом – 74,2%, канализацией – 70%, центральным отоплением – 75%, ванными – 64,4%, горячим водоснабжением – 61%, газом – 70,2% [4].

В настоящее время жилищно-коммунальный комплекс Российской Федерации имеет в своем составе около 50 тысяч предприятий и организаций,

оказывающих населению страны более 20 видов жилищно-коммунальных услуг, формирующих среду обитания человека.

По данным Росстата, фактическая потребность в срочной замене тепловых сетей составляет 45,1 тыс. км (21% от их общей протяженности), водопроводных сетей – 176,5 тыс. км (33% от их общей протяженности), канализационных сетей – 52,5 тыс. км (30,4% от всей их протяженности). Для проведения этих работ, а также на строительство и модернизацию котельных, насосных станций, центральных тепловых пунктов, гидротехнических сооружений в оптимальных ценах текущего года требуется 1,5-2 трлн. рублей.

Фактические обязательства государства по капитальному ремонту жилищного фонда и переселению граждан из аварийного жилья составляют около 3 триллионов рублей.

Таким образом, для первого и наиболее важного этапа, который во многом определит стратегию ЖКХ, потребуется около 5 триллионов рублей государственных инвестиций [1].

Комплексное решение изложенных выше проблем, повышение эффективности взаимодействия органов власти всех уровней, органов местного самоуправления, частного бизнеса, общественных организаций и других представителей гражданского общества будет способствовать успешной модернизации жилищно-коммунального хозяйства России и его стабильному функционированию.

Важными направлениями модернизации ЖКХ являются также совершенствование законодательства, формирование новых отношений собственников в жилищной сфере, а также повышение роли социальных факторов: подготовка и переподготовка кадров, улучшение менеджмента, защита малообеспеченных граждан, государственно-частное партнерство и партнерство в области социально-трудовых отношений. По этим направлениям должны быть разработаны соответствующие подпрограммы или комплексы мероприятий. Социальные факторы при реформировании ЖКХ, как в предыду-



щие годы, так и в настоящее время пока недооцениваются. Автор полагает, что без повышения их роли преобразования в отрасли не состоятся.

Главным из них, как уже отмечалось, является социальное партнерство как согласование интересов государства, работодателей, бизнеса и профсоюзов. Заключение и исполнение федеральных, региональных тарифных соглашений – гарантия стабильного развития региональных систем ЖКХ и отрасли в целом. Роль системы социального партнерства в условиях финансового кризиса все более возрастает, в формате которого необходимо объективно проанализировать причины и масштабы кризиса, взвешенно и расчетливо оценить резервы и рационально использовать их для возврата к устойчивому экономическому росту. Необходимо принять меры по достойной оплате труда работников отрасли, их социальной защите. Низкая заработная плата порождает значительную текучесть кадров, острую социальную напряженность в трудовых коллективах, локальные акции протеста трудящихся. На конец 2008 года базовая ставка рабочего первого разряда в ЖКХ составляла 60-70% от прожиточного минимума. Такая ситуация не может быть терпимой [4].

Необходимо также принятие мер по защите прав высвобождаемых трудящихся вследствие приватизации, акционирования, ликвидации или банкротства предприятий. С целью смягчения социальных последствий при изменении форм собственности предприятиями и последующей их реструктуризации должно быть предусмотрено формирование конкретных территориальных и локальных программ по обеспечению трудоустройства высвобождаемых работников, их переквалификации и обучению новым смежным профессиям. В таких программах целесообразно предусмотреть для работников, высвобождаемых в связи с несостоятельностью предприятий (банкротством), а также их ликвидацией, реорганизацией преимущественного права трудоустройства (резервирование не менее чем 70% рабочих мест на вновь образуемых организациях и предприятиях) [6].

Особенностью инновационных методов управления эксплуатацией жилищного фонда является огромное количество точек приложения этих мето-

дов, что определяет необходимость разработки их региональной модификации применительно к экономико-географическим особенностям городов и населённых пунктов. Анализ сложившихся методов управления жилищно-коммунальным хозяйством высветил неэффективность используемых организационных структур, которые не учитывают постоянно возрастающего значения невещественных форм и новых качественных факторов экономического роста. В этих условиях управление инновациями в сфере управления эксплуатацией жилых домов должно быть нацелено на достижение отраслью стоящих перед ней задач путём преимущественного использования интенсивных не капиталоемких факторов роста, повышения эффективности материально-технических, финансовых и трудовых ресурсов.

Достижение основных целей инновационной системы управления эксплуатацией жилищного фонда позволяет:

- обеспечить привлечение дополнительных средств за счет государственно-частного партнерства на эксплуатацию жилищного фонда, что создаст условия для экономии средств, повышения качества обслуживания;
- создать ремонтно-инвестиционные холдинги, что позволит увеличить объёмы капитального ремонта, привлечь средства собственников, стимулировать инициативу собственников по проведению работ капитального характера;
- обеспечить экономию бюджетных средств за счёт перехода на новый экологически чистый и менее капиталоемкий источник тепловой энергии;
- снизить эксплуатационные расходы на один дом за счёт создания электронного паспорта дома, более эффективного планирования ремонтных работ, выполнения ряда работ силами жильцов.

Предложенные выше мероприятия должны вывести ЖКХ из кризисного состояния.

## Список использованных источников

1. <http://www.g-k-h.ru/directory/articles/reforming>.
2. Фролов А.С. Реформирование системы финансирования жилищно-коммунального комплекса // Финансы, 2011. – № 2. – С. 25-29.
3. <http://kommunalcshik.ru/stati-o-zhkh.html>.
4. <http://www.zhkh-info.ru/content/view/4042/77>.
5. Решетников М.М. Реформа ЖКХ в Российской Федерации как фактор, воздействующий на его эффективное функционирование в современных условиях // Микроэкономика, 2010. – № 1. – С. 14-18.
6. Хакимова Е. Процессная модель управления в жилищно-коммунальных организациях // Проблемы теории и практики управления, 2010. – № 2. – С. 70-78.