

*Зяблова А.А.*

## **Проблемы реформирования ЖКХ в РФ**

Реформирование подразумевает под собой изменение того, что существует на данный момент. Если осуществляется процесс реформирования, значит, существующее положение дел критическое, насущность в изменениях объективно необходима: никто не будет менять сложившуюся систему, если она прекрасно работает. Поэтому если мы говорим о реформировании жилищно-коммунального хозяйства, значит, назрела в этом необходимость: сложившаяся система не работает, не выполняет возложенных на нее функций. Реформа ЖКХ подразумевает под собой модернизацию всего жилищно-коммунального хозяйства страны.

Российская Федерация является преемницей СССР. Как самостоятельное государство, она образовалась незадолго до окончательного развала СССР (Декларация о государственном суверенитете России принята в 1990г., а к 8 декабря 1991 года советское государство перестало существовать). Развал Союза имел ряд причин: политических, экономических, социальных и т.д., подробно их сейчас рассматривать не будем. Однако отметим, раз Союз прекращает свое существование, значит, назрел непреодолимый для распавшегося государства кризис, в противном случае государство бы не сгнуло, а вышло из него, преодолев существующие трудности, при этом кризис масштабный, глобальный, охвативший все сферы жизни. Перед Россией встала задача выбирать новый путь развития, отличный от прежнего, показавшего свою неэффективность. Согласно Конституции 1993г., Российская Федерация является демократическим федеративным государством с республиканской формой правления. Берется курс на построение высокоразвитой социально ориентированной экономики. Реформы неизбежны, так как стране необходимо выйти из сложившего еще в Союзе глобального кризиса во всех сферах жизни. Начинается процесс реформирования всех отраслей, в том числе и рассматриваемой нами отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

В Российской Федерации нет такой структуры, которая была бы проста в своем устройстве и не имела множества ответвлений. Отчасти это обусловлено географическими особенностями России, а именно большой территорией, которую занимает наша страна. Именно сложность управления большими территориями порождает разветвленность государственного аппарата и различных организаций, сложность сообщения между структурами и отделениями и т.д. ЖКХ в России не исключение, это сложная, многокомпонентная отрасль, связанная со множеством организаций.

Финансирование жилищно-коммунального хозяйства в связи со спецификой его функционирования осуществляется из бюджетов субъектов Федерации. Основные фонды

ЖКХ отличаются большой степенью изношенности и аварийности (ветхость зданий, изношенность лифтов и т.д.), требуются большие финансовые вложения в проблемную отрасль, а финансовых ресурсов у государства не хватает, поэтому решением данной проблемы могут послужить частные вливания в сферу ЖКХ. Основной целью реформирования ЖКХ является максимальный выход государства из этой отрасли, уменьшение государственных расходов на требующую большого количества вливаний денежных средств сферу. «Суть реформы, если называть вещи своими именами, заключается в том, что федеральная власть пытается сбросить с себя ответственность за состояние жилищно-коммунального хозяйства»<sup>1</sup>.

Несмотря на то, что экономика России – сырьевая экономика, большинство предприятий-поставщиков ресурсов, обслуживающих сферу ЖКХ, занимают монопольное положение на обслуживаемой ими территории. Монопольное положение поставщиков услуг приводит к ненормированным ценам на потребление предоставляемых услуг. В этом кроется одна из причин необходимости реформирования ЖКХ.

Существует множество проблем в сфере ЖКХ в Российской Федерации, которые призвана устранить приводящаяся реформа. К ним можно отнести: плохую организацию ЖКХ, устаревшую структуру, огромные задолженности в сфере ЖКХ, низкий уровень обеспеченности населения жильем, труднодоступность жилья, изношенность оборудования и коммуникации тепло-, электро- и т.д. сетей, дефицит мощностей водопроводов, источников тепловой энергии и т.д., как следствие, потеря ресурсов при доставке до потребителя, нехватка финансирования отрасли, монополисты-поставщики ресурсов, большое количество устаревших и аварийных зданий, «лифтовая проблема»: более 35% лифтов выработали свой ресурс и не соответствуют требованиям безопасности, ресурсосбережения, пожарозащищенности, не обеспечивают доступность для инвалидов и маломобильных групп граждан, нуждаются в полной модернизации или замене,<sup>2</sup> неэффективное тарифное регулирование: необоснованность тарифов, несоответствие тарифов качеству предоставляемых услуг, труднодоступность, недостоверность и неполнота информации, фигурирующей в отрасли, низкий уровень автоматизации системы отчетности, отсутствие оперативного обмена между органами управления и предприятиями ЖКХ.

Все проблемы взаимосвязаны: одна тянет за собой другую, поэтому видение ситуации и подход к разрешению ее должны быть комплексными.

---

<sup>1</sup>С.Ю. Глазьев. Кто заплатит за реформу ЖКХ? // Выступления в ходе программы «Свобода слова», «Телекомпания НТВ» - [http://www.rosteplo.ru/Tech\\_stat/stat\\_shablon.php?id=330](http://www.rosteplo.ru/Tech_stat/stat_shablon.php?id=330) (15.11.2013).

<sup>2</sup>2-е Всероссийское совещание «Перспективы развития лифтового комплекса Российской Федерации в современных условиях» - [http://www.minregion.ru/press\\_office/news/1642.html](http://www.minregion.ru/press_office/news/1642.html) (15.11.2013).

Выход из этого замкнутого круга – активность государства. Именно государство должно выступить инициатором перемен: создать условия для заинтересованности частного бизнеса и жильцов в участии и содействии реформы.

Для выхода из сложившейся ситуации необходимы следующие условия: совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля; внедрение рыночных механизмов в функционирование ЖКХ; привлечение частных инвестиций; создание условий для привлечения частных инвестиций, гарантий для инвесторов, совершенствование правовой базы в этой сфере; информатизация ЖКХ: создание муниципальных баз данных, где могла бы храниться информация об объемах предоставляемых услуг, истории платежей<sup>1</sup>, установление индивидуальных приборов водо- и электроприборов учета, совершенствование системы оплаты услуг ЖКХ, создание механизмов привлечения и возврата средне- и долгосрочных кредитов для развития и модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства, формирование муниципальной финансово-кредитной системы, обеспечивающей реальную поддержку программ развития объектов жилищно - коммунального хозяйства, активизация работы по сокращению задолженности организаций путем выявления неплательщиков и применения к ним штрафных санкций, выпуска различных видов ценных бумаг, проведения взаимных зачетов долговых обязательств как между предприятиями, так и для погашения задолженности по налогам и платежам в федеральный и местные бюджеты, использования в установленном порядке других эффективных форм расчетов.

Реформа ЖКХ подкреплена следующей законодательной базой: закон РФ «О приватизации жилищного фонда» от 04.07.1991 N 1541-1; закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992г N 4218-1; Указ Президента РФ от 28.04.1997 N 425 (ред. от 27.05.1997) «О реформе жилищно - коммунального хозяйства в Российской Федерации»; Федеральная Целевая программа (далее-ФЦП) «Жилище»; государственная целевая программа «Жилище», одобренная Постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. N 595, новый этап реализации Государственной целевой программы «Жилище», одобренный Указом Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. N 431, федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. N 675, целевая государственная программа «Жилище» на 2011-2015 года. ФЦП «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов» (2002-2010 гг.), ФЦП «Восстановление экономики и социальной сферы Чеченской

---

<sup>1</sup>Срочная реформа ЖКХ или на грани катастрофы («Обзор прессы») // Радио «Голос России». - <http://rus.ruvr.ru/2010/11/24/35523209/> (15.11.2013).

Республики» (2002 г. и последующие годы), ФЦП «Социальное развитие села до 2010 года» и другие.

Реформа проходит отнюдь не так гладко, как прописано в программах, законах, указах и т.д. Ряд аналитиков выделяет три ключевые проблемы<sup>1</sup> реформирования ЖКХ в России. К ним относятся: 1. Отсутствие комплексного подхода к реформированию отрасли. 2. Отсутствие консолидированных заказчиков (товарищество собственников жилья - ТСЖ) среди пользователей жилищно-коммунальных услуг. 3. Незаинтересованность частного бизнеса: отсутствие сформированного рынка частных управляющих компаний. Рассмотрим подробно каждую из проблем.

Проблема 1. Это явление имеет объективные причины: слишком много фундаментальных проблем в сфере ЖКХ, невозможно их решить одновременно. Необходима расстановка приоритетов, выявление ключевых моментов в реформе и пошаговая реализация принятой концепции. Решение одной проблемы не решает другую, но подготавливает почву для исправления ситуации. Поэтому постановка общей цели и пошаговое ее достижение имеет смысл. Комплексное видение проблемы также предполагает знание ситуации в ЖКХ в целом, со всеми существующими нюансами работы системы. ЖКХ – это не просто отдельно взятая отрасль, а отрасль, имеющая связь с другими, поэтому необходимо рассмотрение ЖКХ как части народного хозяйства, понимания наличия позитивного и негативного влияния внешних факторов на ЖКХ. Комплексный подход к решению существующих проблем способствует реформированию ЖКХ.

Проблема 2. Жильцы не понимают, что такое ТСЖ, не видят выгоды в консолидации. Следовательно, необходимо проводить разъяснение среди непосредственных потребителей услуг ЖКХ. Нехватка и неполнота информации – серьезное препятствие на пути реформирования. Одна из задач реформы – привнести рыночный механизм в сферу ЖКХ, а информация на рынке – ценный продукт, нехватка, недостоверность или неполнота информации приводит к печальным последствиям, поэтому «хождение в народ» необходимо, так как именно «народ» является потребителем услуг ЖКХ.

Проблема 3. Есть спрос – есть предложение. Нет спроса – нет предложения. Отсутствует клиентская база: жители не образуют ТСЖ, следовательно, нет нужды в управляющей компании. Постепенно появляются ТСЖ – постепенно формируются управляющие компании.

Стоит отметить медленные темпы претворения планируемых изменений в жизнь, поэтому можно сказать, что результаты реформы оставляют желать лучшего. Тарифы на

---

<sup>1</sup> Три проблемы российской реформы ЖКХ [http://www.comhoz.ru/content/document\\_r\\_C8B1641B-BE40-41D0-AAE1-8E34F967421C.html](http://www.comhoz.ru/content/document_r_C8B1641B-BE40-41D0-AAE1-8E34F967421C.html) (15.11.2013).

коммунальные услуги за 15 лет выросли почти в 14 раз, при этом расчёты тарифов не являются обоснованными, хотя планировалось сделать их расчет рациональным. Большая часть доходов россиян продолжает уходить на оплату услуг ЖКХ. Качество соответствующих услуг едва ли испытало значительное улучшение.

Наблюдается слабое превышение темпов нового строительства и ремонта над темпом выхода жилья из строя, неудача в привлечении частных инвестиций в отношении, касающиеся ЖКХ, модернизация коммунальной инфраструктуры не проведена.

Рыночные механизмы в ЖКХ внедряются очень трудно, однако стоит отметить наличие поворота от административных методов управления к рыночным механизмам. В результате проведенной приватизации изменилась структура жилищного фонда по формам собственности. Рынок жилья стал неотъемлемой частью отношений в жилищной сфере.

Собираемость коммунальных платежей населения несколько увеличилась. Как следствие увеличилось число субъектов, которые завершают год с положительным финансовым балансом. Однако все не столь радужно. Несомненно, положительные сдвиги наблюдаются, но далеко не все проблемы решены.

Несмотря на целый ряд осуществлённых перемен, реальная ситуация в сфере ЖКХ остаётся неудовлетворительной. ЖКХ все так же остается отраслью, требующей больших финансовых затрат. Низкая инвестиционная привлекательность сохраняется за счет высоких рисков для инвесторов, система не перешла полностью в частные руки, принципы административного управления остаются доминирующими. Информированность населения поставлена плохо, принципы формирования тарифов непрозрачны. Большая задолженность остается, сохраняется высокий процент изношенности коммунальной инфраструктуры и в целом основных фондов. Это сдерживает развитие отрасли.

К положительным моментам реформирования можно отнести следующие: 1. Существующие проблемы признаны, а значит, будут решены рано или поздно. 2. Попытки устранения проблем наблюдается, реформирование ЖКХ пусть медленно, но продвигается. Реформа ЖКХ в России пусть не столь эффективно работает, как ожидалось, но и положительные сдвиги имеются. Пусть недостаточно быстро воплощаются в жизнь, однако они есть, что дает надежду на вывод отрасли из того кризисного состояния, в котором она находится. Безусловно, вопрос о жилищно-коммунальном хозяйстве России ещё долгое время останется на повестке дня как один из самых важных и горячо обсуждаемых. Его решение будет залогом вывода повседневной жизни граждан на новый, достойный уровень, а также свидетельством очевидного развития страны. Государство должно стимулировать реформу путем информирования населения, совершенствования законодательной базы, создания совместных проектов с бизнесом.

### **Список литературы:**

1. 2-е Всероссийское совещание «Перспективы развития лифтового комплекса Российской Федерации в современных условиях» - [http://www.minregion.ru/press\\_office/news/1642.html](http://www.minregion.ru/press_office/news/1642.html) (15.11.2013).
2. Глазьев. С.Ю. Кто заплатит за реформу ЖКХ? // Выступления в ходе программы «Свобода слова», «Телекомпания НТВ». - [http://www.rosteplo.ru/Tech\\_stat/stat\\_shablon.php?id=330](http://www.rosteplo.ru/Tech_stat/stat_shablon.php?id=330) (15.11.2013).
3. О концепции развития ЖКХ. По материалам II Всероссийской конференции руководителей предприятий жилищно-коммунального хозяйства - [http://www.comhoz.ru/content/document\\_r\\_33251990-9490-4441-B07C-FDD183238528.html](http://www.comhoz.ru/content/document_r_33251990-9490-4441-B07C-FDD183238528.html) (15.11.2013).
4. Портал ЖКХ. Нормативные документы. - <http://www.gkh.ru/regulations/> (15.11.2013).
5. Реформа ЖКХ в России не «сработала» // РИА «Новости» - <http://realty.rambler.ru/cuv/news/living/1878915/> (15.11.2013).
6. Срочная реформа ЖКХ или на грани катастрофы («Обзор прессы») // Радио «Голос России». <http://rus.ruvr.ru/2010/11/24/35523209/> (15.11.2013).
7. Три проблемы российской реформы ЖКХ [http://www.comhoz.ru/content/document\\_r\\_C8B1641B-BE40-41D0-AAE1-8E34F967421C.html](http://www.comhoz.ru/content/document_r_C8B1641B-BE40-41D0-AAE1-8E34F967421C.html) (15.11.2013).