

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ПЕНЗА

¹Кузин Н.Я. ¹Строкина К.Н.

¹Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

В настоящее время в Российской Федерации отрасль жилищно-коммунальных хозяйств испытывает немало проблем. В ряд этих проблем можно включить: неслаженные действия государственного аппарата власти при формировании ценообразования и в процессе законотворческих процессов, кадровый дефицит, отсутствие эффективных методов формирования тарифов жилищно-коммунальных услуг, не полностью развитая и интегрированная деятельность контрольно-инспекционных подразделений в сфере жилищно-коммунальных услуг и многое другое. В данной статье рассмотрена одна из самых важных составляющих жилищно-коммунальных услуг – порядок ценообразования при предоставлении услуг населению, а также планирование тарифных схем, произведен анализ рынка жилищно-коммунальных услуг на примере г. Пенза.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, тарифные схемы, жилищный фонд.

RESEARCH HOUSING AND COMMUNAL SERVICES BY THE EXAMPLE OF PENZA

¹Kuzin N.Y., ¹Strokina K.N.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Currently, the Russian Federation, the industry of housing and communal services is experiencing a lot of problems. In a number of these problems can include: unharmonized actions of the state apparatus of power in the formation of pricing and in the course of the legislative process, staff shortages, lack of effective methods of formation of tariffs for housing and communal services that are not fully developed and integrated operations control and inspection units in the housing and communal services and much more. In this article, we looked at one of the most important components of housing and communal services - pricing procedures in the provision of services to the population, as well as planning tariff schemes and produced an analysis of the market for housing and communal services by the example of Penza.

Keywords: housing and communal services, debt collection, collection Agency

Существенные преобразования в экономике, в том числе и на рынке жилищно-коммунальных услуг, сильно повлияли на социальное благополучие населения.

На первые позиции на данном рынке выходят новые составляющие спроса и предложения на рынке жилищно-коммунальных услуг: объем предоставляемых услуг, а также их качество.

Важным фактором при формировании рынка жилищно-коммунальных услуг является влияние внешних факторов на данную отрасль, в том числе и государственное регулирование на стоимость, и количество предлагаемых услуг. В современных условиях управляющие компании в сфере жилищно-коммунального хозяйства должны своевременно реагировать на изменение внешней среды, а также изменение внутри рынка. Если следовать принципу реализации всего комплекса услуг (количество, качество и своевременность предоставления услуг) по оказанию жилищно-коммунальных услуг населению, можно выделить то, что для достижения поставленных целей, необходимо четко упорядочить расчеты между заказ-

чиком и подрядчиком, а также выделить и объединить нормы, требования и стандарты по эксплуатации жилищного фонда. Это поможет сформировать эффективный механизм управления жилищного фонда. А при связи указанных составляющих и определении полного цикла использования объекта недвижимости, можно обеспечить эффективное функционирование жилого фонда на протяжении всего цикла эксплуатации. Все это, в свою очередь, может позволить оптимально определять цену на каждую услугу и поможет определять количественно-качественный показатель.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, определенном федеральным законом.[3]. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями, в области установления тарифов, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Материал и методы исследования

В целом, расходы граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с законодательством Российской Федерации можно разделить на:

- оплату коммунальных услуг, а именно: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, отвод канализационных стоков, отопление и газификация;
- оплата за техническое обслуживание, вывоз мусора, эксплуатация лифта, а также оплата за капитальный ремонт домовладения.

В среднем по РФ потребительские расходы на жилищно-коммунальные услуги составляют порядка 12% от потребительской корзины граждан нашей страны. Эта цифра является весьма существенной при учете современных экономических и политических проблем, а также роста инфляции, которая по итогам года может составить порядка 8%.

При определении тарифов на жилищно-коммунальные услуги должен использоваться принцип комплексности (предоставление определенных наборов услуг). Также можно выделить принцип реализации всего комплекса услуг, который может помочь поменять полностью подход к ценообразованию в данном секторе экономики. Но этот принцип не должен быть обязательным, а иметь свободу выбора у конечного потребителя, как на свободном рынке.

Таким образом, тарифы и плата должны будут формироваться исходя из платежеспособности домохозяйств, с учетом антимонопольного законодательства и законов свободного рынка.

На сегодняшний день в нашем регионе, как и по стране в целом, введены федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Такие стандарты разрабаты-

ваются на 3 года и индивидуальны для каждого субъекта Российской Федерации. В представленной таблице 1 показана сумма оплаты за жилищно-коммунальные услуги в среднем по России, а также по Пензенской области и соседствующим субъектам.

Таблица 1

**Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг
на 2013 – 2015 годы**

	2013 год		2014 год		2015 год	
	ФСС	ФСНР	ФСС	ФСНР	ФСС	ФСНР
В среднем по Российской Федерации	105,2	6,4	112,9	6,9	121,1	7,4
Пензенская область	68,4	6,1	73,4	6,6	78,7	7
Самарская область	91,9	7,6	98,6	8,2	105,8	8,7
Саратовская область	74,1	6,2	79,5	6,7	85,3	7,1
Ульяновская область	71,4	4,8	76,6	5,2	82,2	5,5

ФСС* – федеральный стандарт предельной стоимости жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц;

ФСНР* – федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц.

Анализируя приведенную выше таблицу, можно отметить низкие показатели стандартов относительно среднего уровня того же показателя по всей Российской Федерации. На сегодняшний день, по отношению к 2013 году предельная стоимость жилищно-коммунальных услуг выросла на 7,3%, а в 2015 году планируется повышение также на 7,2% и на 15% относительно показателей 2013 года, что соответствует общероссийскому показателю темпов роста стоимости жилищно-коммунальных услуг. В соседних регионах наблюдается такая же динамика роста цен. Что касается отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда. То здесь наблюдается немного другая динамика роста цен. Цены на 2014 год выросли на 8,2% по отношению к прошлому году, при общероссийском показателе в 7,8%. Но уже в 2015 году планируется рост цен на 6% по отношению к 2014 году и на 14,75% относительно 2013 года, в то время как общероссийский показатель будет равняться 7,2% к 2014 году и 15,6% соответственно 2013 году. Рост цен на капитальный ремонт жилищного фонда в соседних регионах приближен к общероссийскому показателю. На 2014 -2015 годы правительством был запланирован низкий темп роста тарифов и цен на оплату жилищно-коммунальных услуг, также вырастут цены на услуги, но не в значительной мере по отноше-

нию к предыдущим годам. При введении тарифов учитывались региональные особенности субъекта, а также ряд прогнозов социально-экономического развития. Также можно посмотреть на схеме как происходит процесс регулирования на жилищно-коммунальные услуги (Рис.1).

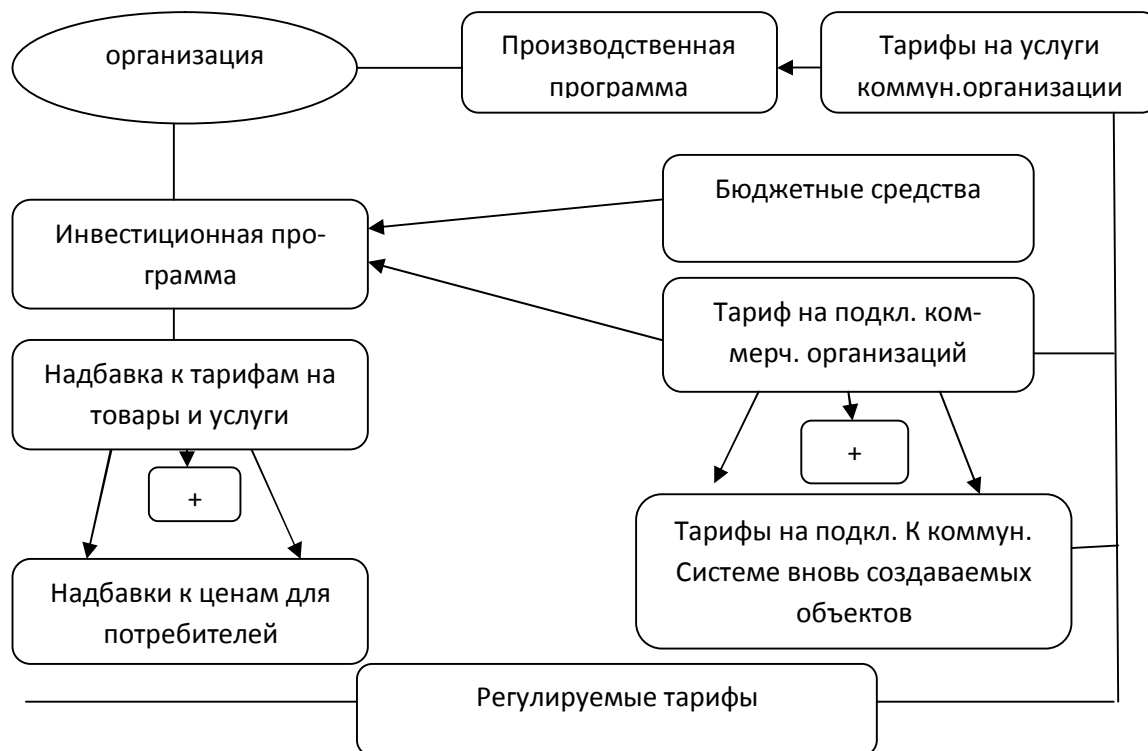


Рисунок 1. Схема регулирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги

Другим не менее важным, что отражается на стоимости, является и то, что вводятся новые нормативы потребления ресурсов. К примеру, можно отметить нормативы потребления электроэнергии. Был введен определенный объем потребляемого электричества (в каждом регионе он индивидуален) за который население будет платить по одним тарифам, а тот, кто использует данный лимит, будет платить больше, порядка 25 – 30%. Стоит отметить, что также кто не использовал свой лимит на электроэнергию, те будут платить по пониженным тарифам. Этот принцип начали использовать в некоторых регионах нашей страны. Начиная с 1 июля 2014 года, он обязателен для всех субъектов Российской Федерации. В дальнейшем не исключено, что в практику может войти и установка нормативов водопотребления населением. Тем не менее, эксперты утверждают, что жители нашего города, а именно подавляющее большинство начнут платить гораздо больше, чем было ранее. Именно 1 июля произошло очередное повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Отметим, что тариф на содержание и ремонт для жителей Пензы, которые не приняли решения о введении соответствующего индивидуального тарифа или которые живут по договору социального найма, утверждается постановлением главы городской администрации в середине года. Тарифы на свет, воду и отопление уже были установлены Управлением по регулированию та-

рифов и энергосбережению Пензенской области. Тарифы на жилищно-коммунальные платежи, в свою очередь, были увеличены в соответствии с индексами, которые были рассчитаны с учетом всех социально-экономических факторов.

Проведенный анализ позволяет утверждать, что «сегодняшний» рост тарифов стал одним из самых низких за последние несколько лет. Если посмотреть динамику цен и тарифов на водоснабжение, то здесь рост в 2014 составил всего, лишь 3,9%, когда в предыдущем году он составлял около 12%. В целом, в Пензе и Пензенской области предполагается рост тарифов и цен соответственно на жилищно-коммунальные услуги. Так индекс роста по электроэнергии составит порядка 3,8%, по теплоэнергии эта цифра будет в районе 6%, по водоснабжению – 3,9%, по водоотведению – близка к 4%, в области газификации жилищного фонда, рост индекса составит порядка 3,8%. Что касается электроэнергии, то здесь делать какие – либо прогнозы еще рано. Это связано с введением новых норм энергопотребления, но можно сказать, что в среднем население будет платить за данный вид ресурса значительно больше. То есть, в общем – тарифы вырастут не более чем на 4,2 процента от 2013 года. В 2014 году рост тарифов на ЖКУ будет самым низким за последнее десятилетие. И эта тенденция, должна была бы закрепиться, однако санкции, введенные против России, могут отрицательно повлиять на указанные закономерности.[7].

В соответствии с законами Российской Федерации управляющая компания, товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг. Как и положено, у них заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Все делается в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, однако все получают разное по качеству предоставление услуг. [1].

Это связано с транспортировкой ресурсов, с состоянием строения, типом дома, когда 20-30% купленной теплоэнергии уходит на воздух, причем не всегда внутри дома. Это тепло уходит наружу и рассеивается за пределами дома. Жильцы при этом ничего изменить не могут, а работники ЖКХ, не хотят, поскольку у них на это нет средств. Однако они обречены на сотрудничество. Только так можно решить проблему, сокращения потерь ресурсов. Традиционно панельные дома считают продуваемыми, а старый фонд не отвечающим современным теплотехническим нормам. В старых домах тепло уходит и из-за ветхих чердачных перекрытий. Утеплитель на перекрытиях слеживается, сыреет, и плохо сохраняют тепло. Замена утеплителя не всегда возможна, но реставрация старого жилья, необходима.

Поэтому жители старых домов расходуют несколько больше, коммунальных ресурсов. Эти дома оказываются дорогими в обслуживании. Выходом может стать реконструкция и утепление старых, но хорошо сохранившихся зданий.

Энергия дорожает. За последние 5 лет, стоимость электроэнергии возросла в два раза. Несомненно, что стоимость всех ресурсов будет расти и дальше. Как можно сэкономить электроэнергию или уменьшить плату за неё? А лучше - всё вместе, но без ущерба для качества жизни, которое нам даёт использование электроприборов. Если не считать самого простого способа - выключать неиспользуемые лампочки и приборы - существуют три способа. Первый способ - установить много тарифный электросчётчик. Многие уже давно используют двух тарифные электросчётчики. По ночам они насчитывают электроэнергию по пониженному вчетверо тарифу. При нормальном образе жизни плата за электроэнергию уменьшается процентов на 30. Те же, кто предпочитает ночной образ жизни, начинают платить вдвое меньше. Второй способ - заменить в квартире обычные лампы накаливания на энергосберегающие. Они потребляют в 5 раз меньше электроэнергии. 12-ваттная энергосберегающая лампочка даёт столько же света, сколько 60-ваттная лампа накаливания. Что касается удорожания водоснабжения, то и здесь возможна экономия, за счет специальных насадок на смесители, снижающих расход воды. Многие используют, нерегулируемые краны, когда вода идет сплошным потоком. Принцип действия экономии в том, что он насадка разделяет поток воды на множество мелких струй, которые смешиваются с воздухом. Напор остается тем же самым, но количество используемой воды заметно сокращается. Вы экономите значительную сумму денег.

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Формирование тарифов по уплате населения за жилищные и коммунальные услуги носит сложный, порой противоречивый характер и не соответствует свободному рынку на используемые ресурсы.
2. Каждый регион формирует свои тарифы исходя из экономического развития региона, природно-климатической зоны, организации работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства, платежеспособности населения, четкости в работе антимонопольного комитета. Поэтому рынок жилищно-коммунальных услуг только условно можно считать свободным.
3. Величина стоимости энергоресурсов за жилищно-коммунальные услуги является политической составляющей жизни населения и это необходимо учитывать при их формировании с тем, чтобы обеспечить достойную жизнь населению, политическую стабильность в стране и экономию природных ресурсов.

Список литературы

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г.
2. Портал «Реформы ЖКХ» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.reformagkh.ru>. (дата обращения: 23.10.2014)
3. Постановление Правительства РФ от 6.05.2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".
4. Толстых Ю.О., Баронин С.А., Андреев В.А. Анализ экономической эффективности энергосберегающих мероприятий в жилищной сфере // Известия Юго-Западного государственного университета №5 (38), Часть 2, ЮЗГУ, Курск, 7-8 октября – 2011 (список ВАК).
5. Федеральный закон РФ от 21.12 2013 г. N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)".
6. Хрусталёв Б.Б. Основные направления становления и эффективного развития регионального инвестиционно - строительного комплекса. – Пенза: ПГАСА, 2001. – 240 с.
7. Официальный портал Правительство Пензенской области <http://www.penza.ru/news/2014/07/1/15472268>

Рецензенты:

Хрусталёв Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий каф. «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель каф. «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.