

УДК 338.46(470.12)
ББК65.441(2Рос-4Вол)

© Таслунов А.Н.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (НА ПРИМЕРЕ Г. ВОЛОГДЫ)

В статье рассматриваются вопросы устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды. На основе комплексного изучения статистических данных и результатов опросов населения выявлены основные проблемы функционирования отрасли. Определены направления устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство, устойчивое функционирование и развитие отрасли, управляющие компании, комплексная модернизация.

Жилищно-коммунальное хозяйство является наиболее значимой сферой экономики любого города, устойчивое функционирование и развитие которой оказывает влияние на все стороны жизнедеятельности общества. Качество жилищно-коммунальных услуг определяет условия комфортного проживания населения.

Вместе с тем предприятия жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды пока ещё не обеспечивают в полной мере комфортные условия проживания. Рассмотрим, к примеру, предоставление услуг по теплоснабжению. Согласно опросу населения, проведённому ИСЭРТ РАН в апреле – мае 2010 г. [1, с. 387], установлено, что только 35% опрошенных полностью удовлетворены теплоснабжением их дома и 22% – подачей горячей воды.

Что касается тарифов на коммунальные услуги, то их увеличение за 2006 – 2010 гг. в г. Вологде было весьма существенным: на электричество – 158%, горячую воду – 171%, отопление – 172%, газ – 218%, холодную воду – 220%, водоотведение – 240%, вывоз бытовых отходов – 192% [7, с. 108]. Тарифы на коммунальные услуги за последние пять лет выросли в среднем на 218%, обогнав индекс потребительских цен (ИПЦ) на 54% (рост ИПЦ составил 164%). Соответственно это отражается и на доле затрат населения на оплату жилищно-коммунальных услуг в семейном бюджете, которая ежегодно возрастает (с 5,4% в 2000 г. до 10,2% в 2010 г.) [5, с. 163], что, безусловно, приводит к увеличению социальной напряжённости в обществе.

Основой жилищно-коммунального хозяйства является жилищный фонд, состояние которого непосредственно определяет условия проживания населения. Большая часть жилищного фонда страны строилась в период так называемой массовой застройки. Почти 35% общей площади жилищного фонда г. Вологды было возведено в 1946 – 1970 гг. и около 40% – в 1971 – 1995 гг. (в качестве основного



ТАСЛУНОВ Александр Николаевич
младший научный сотрудник
ИСЭРТ РАН
an.taslunov@gmail.com

строительного материала в 30% многоквартирных домов использовано дерево) [6, с. 21]. Жилищный фонд находится в ветхом и аварийном состоянии. В 2010 году более трети (37%) многоквартирных домов города обладали степенью износа от 31 до 65%, что говорит о необходимости проведения капитального ремонта этой части жилищного фонда. Удельный вес ветхого и аварийного жилья составил 3,9% в площади жилищного фонда, а динамика изменения показателя за 2006 – 2010 гг. свидетельствует об ухудшении ситуации (табл. 1).

Проблема высокой степени износа присуща также инженерным сетям и основным фондам коммунальных предприятий. Общая протяжённость водопроводных сетей г. Вологды в 2010 году составила 652 км, из них 35% (228 км) нуждаются в замене.

За последние пять лет ситуация изменилась только в худшую сторону: на 26 п. п. увеличилась доля сетей, которые требуется заменить. Несмотря на это ремонт водопроводных сетей ведётся в недостаточном объёме – в 2010 году был заменён всего 1% водопроводных сетей, или 5,8 км.

Это касается и канализационного хозяйства. За период 2006 – 2010 гг. доля сетей, которые необходимо заменить увеличилась на 2 п. п., а в 2010 году было заменено только 0,6% канализационных сетей, или 2,7 км.

Общая протяжённость тепловых и паровых сетей в системе централизованного теплоснабжения г. Вологды в 2010 году составила 345 км, из них более половины (200 км) нуждались в замене. Однако было заменено только 3% сетей, или 10 км.

О высокой степени износа сетей свидетельствует и количество аварий. В 2010 году произошло 545 аварий в водопроводных и 60 аварий в канализационных сетях (табл. 2).

Нерешённой остаётся проблема физического и морального износа основных фондов коммунальных предприятий Вологды. Показательным примером является ситуация с теплоснабжением города. Функционирующие достаточно длительный период времени котельные имеют низкий КПД (73 – 80%), к тому же 65% из них отработали свой ресурс. Вспомогательное оборудование (насосы, вентиляторы и др.), использующееся с 1970 – 1980 гг., полностью изношено.

В целом коммунальный комплекс находится в критическом состоянии – сильный износ сетей и основных фондов коммунальных предприятий ставит под угрозу стабильное и бесперебойное жизнеобеспечение города и приводит к большой вероятности возникновения аварийной ситуации, когда эксплуатационные службы просто не смогут с ней справиться.

Таблица 1. Площадь ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда, тыс. кв. м

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2006 г., %
Площадь ветхого жилищного фонда	154,6	237,2	126,2	124,1	176,7	114,3
Площадь аварийного жилищного фонда	84,2	85,4	86,7	94,5	96,0	114,0
Удельный вес ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде, %	3,6	5,0	3,3	3,3	3,9	0,3*
* Изменение за 2000 – 2010 гг., п.п. Источник: Сфера услуг Вологодской области: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010. – 86 с.						

Таблица 2. Состояние коммунального комплекса г. Вологды

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Изменение за 2006 – 2010 гг., п. п.
Общая протяжённость водопроводных сетей, км	657,6	646,2	644,1	647,3	652,6	-0,8
Удельный вес водопроводных сетей, которые необходимо заменить, %	9,6	10,2	9,8	10,1	35,1	25,6
Заменено водопроводных сетей в общей протяжённости, %	-	0,7	0,4	0,8	0,9	0,2*
Число аварий в водопроводном хозяйстве, единиц	734	619	526	527	545	25,8
Общая протяжённость канализационных сетей, км	399,8	442,7	441,5	453,6	463,9	16,0
Удельный вес канализационных сетей, которые необходимо заменить, %	6,8	7,2	7,0	7,8	8,4	1,6
Заменено канализационных сетей в общей протяжённости, %	-	0,3	0,1	0,5	0,6	0,3*
Число аварий в канализационном хозяйстве, единиц	21	70	87	80	60	в 2,8 раза
Общая протяжённость тепловых и паровых сетей, км	265,7	362,1	362,1	367	345	29,8
Удельный вес тепловых и паровых сетей, которые необходимо заменить, %	4,3	52,1	53,0	8,9	58,5	54,2
Заменено тепловых и паровых сетей в общей протяжённости, %	6,4	8,0	3,7	2,8	2,8	-3,6
* 2007 – 2010 гг.						
Источник: Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2010: стат. бюллетень / Вологдастат. – Вологда. – 2010. – 59 с.						

Для устойчивого функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды, по нашему мнению, органам местного самоуправления необходимо сосредоточить своё внимание на решении существующих проблем и реализовать мероприятия в следующих направлениях:

- повышение эффективности деятельности управляющих компаний;
- проведение комплексной модернизации коммунального комплекса;
- организация ресурсосбережения в жилищном фонде.

Преобразования в жилищной сфере, касающиеся приватизации жилья, превратили нанимателей жилых помещений в собственников недвижимости, а многоквартирные дома – в отдельные объекты управления (деятельность по их обслуживанию и содержанию перешла от муниципальных служб к коммерческим управляющим компаниям) [8, с. 37].

Таким образом, ответственность за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание жилищного фонда, перешла к управляющим организациям.

Администрациями г. Вологды и г. Череповца уже делаются первые шаги по регулированию деятельности управляющих компаний. В Череповце создан Общественный совет по контролю в сфере ЖКХ, представители которого совместно с властями города намерены участвовать в проведении аудита эффективности расходования управляющими компаниями денежных средств. В Вологде сформирован рейтинг управляющих компаний, который учитывает число обращений на горячую линию, оперативность решения вопросов, задолженность управляющих компаний перед поставщиками коммунальных услуг, общую площадь жилых домов, находящихся в управлении, и другие показатели.

Таблица 3. Рейтинг управляющих компаний г. Вологды по состоянию на 05.05.2011

Место	Название	Число домов	Число обращений	Из них решено	Рейтинг, %
1.	ООО УК «Союз»	92	252	239	80,5
2.	ОАО «Фрязиново»	120	263	234	80,2
3.	ООО «УК «Верхний посад»	43	30	77	76,1
4.	ООО «Вологодские инженерные системы и сети»	49	108	102	72,5
5.	ООО «УК «Бывалово»	49	145	136	72,5
6.	ОАО «Коммунальщик»	106	219	206	72,4
7.	ООО «УК «РЭС-12»	78	268	254	72,2
8.	МАУ «Управление жилищного хозяйства города Вологды»	1281	939	859	71,8
9.	ООО «УК «РЭС-3»	78	255	208	71,5
10.	ОАО «Подшипник»	95	254	200	71
	...				
48.	ООО «Жилкомсервис»	1	15	0	0

Источник: Официальный сайт Администрации г. Вологды [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nashdom.vologda-portal.ru>

Чем выше рейтинг, тем более надёжной считается компания, предоставляющая услуги ЖКХ (табл. 3).

Вместе с тем необходимо отметить, что население г. Вологды недостаточно информировано о деятельности организаций, управляющих жилищным фондом. В настоящее время управление жилищным фондом осуществляется 48 компаниями, из них официальные интернет-сайты с подробной информацией в виде отчёта о деятельности имеют 20, однако только 12 сайтов удовлетворяют стандартам раскрытия информации [3]. Поэтому с целью обеспечения прозрачности и открытости деятельности управляющих компаний органам местной власти следует усилить контроль над реализацией Постановления Правительства РФ № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», а также рассмотреть вопрос о проведении ежеквартального мониторинга выполнения управляющими организациями стандарта раскрытия информации.

Для улучшения состояния жилищного фонда управляющим компаниям совместно с собственниками жилья целесообразно утверждать плановые ме-

роприятия по текущему и капитальному ремонту с детальным описанием наиболее проблемных конструктивных элементов жилищ, а муниципальным органам власти осуществлять контроль над их реализацией.

Другим действенным способом повышения эффективности деятельности управляющих компаний должно стать объединение их в саморегулируемые организации. Данные мероприятия уже несколько лет успешно реализуются в строительном комплексе. Осуществление указанных мер повлияет главным образом на повышение конкуренции в сфере управления жилищным фондом, что в конечном счёте приведёт к улучшению качества предоставляемых услуг.

Для преодоления кризисного состояния коммунального комплекса г. Вологды и повышения эффективности его функционирования необходимо провести комплексную модернизацию, включающую:

- замену сетей и проведение капитального ремонта зданий коммунальных предприятий;
- замену устаревшего оборудования на современное, отвечающее последним требованиям по энергосбережению;
- оптимизацию работы систем теплоснабжения и тепловых сетей;

- совершенствование методов формирования затрат и их последующее снижение на производство и передачу коммунальных ресурсов;
- совершенствование системы управления предприятиями.

Однако комплексная модернизация коммунального комплекса требует значительных инвестиций. Например, чтобы произвести замену изношенных сетей в течение 5 лет, необходимо прокладывать по 70 км в год. Поэтому возникает вопрос о финансировании подобных мероприятий. Основные способы реализации инвестиционных потребностей коммунальных предприятий заключаются в следующем:

- развитие муниципально-частного партнёрства на основе концессионных соглашений;
- развитие рынка энергосервисных компаний, осуществляющих мероприятия по модернизации и энергосбережению на основе перформанс-контрактов;
- создание муниципального фонда энергосбережения для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства;
- предоставление со стороны муниципальных органов власти гарантий по кредитам, выдаваемым коммунальным предприятиям на проведение мероприятий по модернизации и реконструкции;
- поддержка со стороны муниципальных органов власти коммунальных предприятий в получении средств на модернизацию из Фонда содействия реформированию ЖКХ и других бюджетных источников.

Таким образом, для осуществления комплексной модернизации коммунального комплекса необходима чёткая муниципальная программа поддержки коммунальных предприятий, предполагающая привлечение значительных бюджетных и внебюджетных средств, направленных на реализацию инвестиционных проектов.

Отечественный и зарубежный опыт показал, что организация ресурсосбережения имеет значительный потенциал, ориентированный как на снижение оплаты за жилищно-коммунальные услуги, так и на улучшение комфортности проживания [8, с. 18].

В мае 2010 года ИСЭРТ РАН провёл опрос населения, благодаря чему были получены ответы, позволяющие проанализировать уровень ресурсосбережения в жилищном фонде города и оценить эффективность использования квартирных приборов учёта горячего и холодного водоснабжения.

Анализ уровня ресурсосбережения в жилищном фонде г. Вологды показал, что наиболее широко используются населением приборы учёта водопотребления: их установили более половины опрошенных (51%). Главной причиной является то, что затраты на водоснабжение и водоотведение составляют примерно треть от совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги (29% в 2010 г.) [1, с. 386] и что переход на рациональное потребление воды даёт существенную экономию (табл. 4).

Таблица 4. Оснащённость жилищного фонда различными приборами учёта в 2010 г. (по оценкам населения, в % от числа опрошенных)

Показатель	В среднем по городу	В среднем по центральным районам	В среднем по окраинным районам
Приборы учёта горячего и холодного водопотребления	51,4	57,7	32,5
Приборы учёта теплоснабжения	14,5	16,7	8
Приборы учёта газоснабжения	5,4	4,8	7

Источник: Барабанов А.С., Таслунов А.Н. Ресурсосбережение как основной приоритет преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве (на примере водоснабжения г. Вологды) / РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. – М., 2011. – № 4. – С. 386.

Согласно проведённой оценке эффективности использования приборов учёта, экономия по оплате может составлять до 55% от норматива потребления воды. Поэтому установка приборов, способствующих ресурсосбережению, необходима повсеместно, т. е. с максимальным охватом жилищного фонда города.

Однако на этом пути существует ряд трудностей. Результаты опроса показали что, 43% жителей не видят необходимости в установке различных приборов учёта, а 49% считают, что всё это в конечном счёте приведёт к повышению тарифов и нормативов потребления тех

или иных услуг ЖКХ [1, с. 387]. Следовательно, в деле стимулирования ресурсосбережения органы местного самоуправления должны демонстрировать экономические выгоды применения приборов учёта и разъяснять тарифную политику населению.

Таким образом, только реализация системного подхода при проведении мероприятий по указанным направлениям позволит решить проблемы в жилищно-коммунальном хозяйстве и вывести его на устойчивый путь развития, тем самым повысить качество жилищно-коммунального обслуживания населения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Барабанов, А.С. Ресурсосбережение как основной приоритет преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве (на примере водоснабжения г. Вологды) [Текст] / А.С. Барабанов, А.Н. Таслунов // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. – 2011. – № 4. – С. 386-368.
2. Коммунальное хозяйство Вологодской области в 2009 [Текст]: стат. бюллетень / Вологдастат. – Вологда, 2010. – 60 с.
3. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами [Текст]: Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: ред. от 10.06.2011 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
4. Официальный сайт Администрации г. Вологда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vologda-portal.ru>
5. Статистический ежегодник Вологодской области 2009 [Текст]: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010. – 399 с.
6. Сфера услуг Вологодской области 2010 [Текст]: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010. – 82 с.
7. Таслунов, А.Н. Анализ тарифного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства (на примере г. Вологды) [Текст] / А.Н. Таслунов, А.С. Барабанов // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2011. – № 6. – С. 106.
8. Энергосбережение в многоквартирном доме [Текст]: информ.-метод. пособие / И.В. Генцлер, Е.Ф. Петрова, С.Б. Сиваев, Т.Б. Лыкова. – Тверь: Научная книга, 2009. – 130 с.