

УДК 31:33

## ДИНАМИКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЦИФРАХ

Прокофьев В.А., Глухова Е.В.

*Саратовский государственный социально-экономический университет,  
Саратов*

**В статье дается характеристика современного состояния жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области. Отмечаются изменения в структуре собственности на жилищный фонд, оцениваются тенденции развития основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, состояние кадров и платежно-расчетной дисциплины в отрасли, освещается политика администрации области в части организационных преобразований системы управления жилищно-коммунальным хозяйством и обеспечения социальных гарантий для населения.**

Одной из основных функций государства является обеспечение достойных условий жизни населения. Это понятие в качестве важнейшей составляющей включает в себя уровень жилищно-коммунального и бытового обслуживания граждан.

На протяжении последних лет жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) России подвергается реформированию. Начало реформы было ознаменовано выходом в свет закона РФ от 24.12.1992г. № 4218-1 “Об основах федеральной жилищной политики” и последовавшим за ним изменением структуры собственности на жилье и, соответственно, состава собственников. В результате претворения положений закона в жизнь наиболее крупным собственником жилья в России стало население – в 1996г. в его собственности находилось 52% жилищного фонда [1].

В течение периода с начала реформы по 2001 год население Саратовской области принимало активное участие в приватизации жилья. С 1992г. по 1994г. доля частного жилфонда выросла в 1,84 раза, а к 2002 году удельный вес жилищного фонда частной формы собственности достиг значения 68,59%, незначительно превысив аналогичный показатель в среднем по России (68%).

Вторым крупным собственником в настоящее время являются муниципальные органы власти, по состоянию на 01.01.2002г. на их долю в Саратовской области приходилось 27,11% жилищного фонда (для сравнения: в среднем по России – 24%). Рост доли муниципалитетов во многом объясняется передачей ведомственного жилищного фонда в середине 1990х гг. с баланса предприятий и организаций на баланс муниципалитетов. За период с 1993г. по 1997г. удельный вес муниципального жилищного фонда в Сара-

товской области вырос в 4,2 раза (с 7,30% в 1993г. до 30,63 в 1997 г.).

В Саратовской области нашли воплощение и другие направления проведения реформы. В 1999г. здесь были созданы первые службы заказчика, положившие начало конкурсному отбору подрядчиков на выполнение работ по обслуживанию жилищного фонда и установлению системы договорных отношений с ними. В 2000г. создано первое ТСЖ. Министерством ЖКХ Саратовской области и местными органами власти проводится работа по созданию ТСЖ в существующем и во вновь вводимом жилищном фонде. Рост числа объединений собственников жилья позволит в дальнейшем значительно снизить финансовую нагрузку на муниципальные бюджеты по содержанию жилищного фонда.

На территории области функционируют службы, занимающиеся предоставлением субсидий и льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан и малоимущим семьям. За период с 2000 по 2002г. удельный вес семей, получивших субсидии, в общем количестве семей области вырос с 11,3 до 15,6%.

В ходе проведения реформы федеральной властью было принято решение об установлении законодательных ограничений стоимости жилищно - коммунальных услуг и допустимого уровня расходов населения на их оплату. Данное решение нашло воплощение в принятой системе федеральных стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, ставших важной частью одобренной указом Президента РФ № 425 от 28.04.1997г. “Концепции реформы ЖКХ в РФ”.

В рамках действующей системы федеральных стандартов Правительством Саратовской

области ежегодно утверждаются областные стандарты перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, значения которых в целом соответствуют федеральным, за исключением областного стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно - коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья, значение которого ниже среднего по России (на 2002 год – 15 руб. против среднероссийского в 19,1 руб.).

За годы реформы жилищный фонд области возрос в 1,21 раза (или на 21%) с 45467,9 тыс. кв. м в 1992г. до 55042,8 тыс. кв. м в 2001г. За этот период времени капитальному ремонту ежегодно подвергалось от 2 до 4% жилищного фонда. Тем не менее доля ветхого и аварийного жилфонда увеличилась в 2,5 раза, составив 3,28% от общего объема жилищного фонда области в 2001г. против 1,29% в 1992г. (что в целом соответствует общероссийским тенденциям: в среднем по России 3,1% в 2001г. против 1,3% в 1990г.). Соответственно в 2,8 раза выросла за это же время численность населения области, проживающего в аварийном и ветхом жилье, достигнув к 2002 году значения в 87,3 тыс. человек.

Несмотря на развитие в последние годы индивидуального жилищного строительства, ежегодный ввод в эксплуатацию нового жилищного фонда с 1992г. по 2002 год в Саратовской области сократился вдвое: с 1177,3 до 571,2 тыс. кв. м. Таким образом, возможности постепенного “естественного” обновления жилья также значительно сократились.

Еще более неутешительной представляется картина обновления сетей инженерной инфраструктуры. Динамика этого процесса представлена на рис. 1, 2,. Если по газовым сетям область демонстрирует довольно высокие показатели (рис. 1), что объясняется проводившейся правительством области в течение ряда лет целенаправленной политикой газификации населенных пунктов, то по тепловым, водопроводным и канализационным сетям наблюдается стабильное,

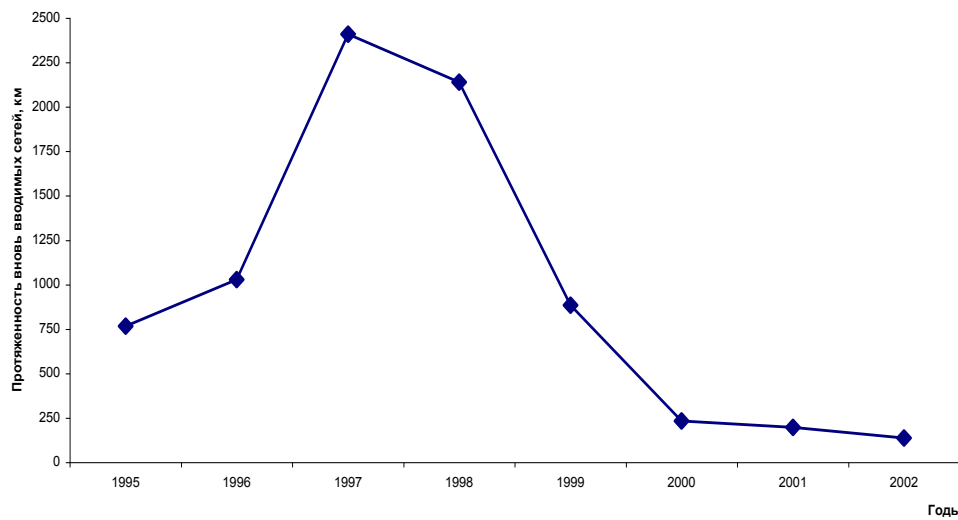
причем довольно резкое, снижение протяженности вновь вводимых объектов (рис. 2).

Последнее обстоятельство не могло не сказаться на общем состоянии жилищно - коммунальных сетей: уровень износа основных фондов отрасли последние годы держится на высоком уровне, стабильно растет число аварий на 100 км сетей (так, по водопроводным сетям данный показатель за период с 1992 по 2002г. вырос в 1,1 раза, а по канализационным – в 5,6 раза).

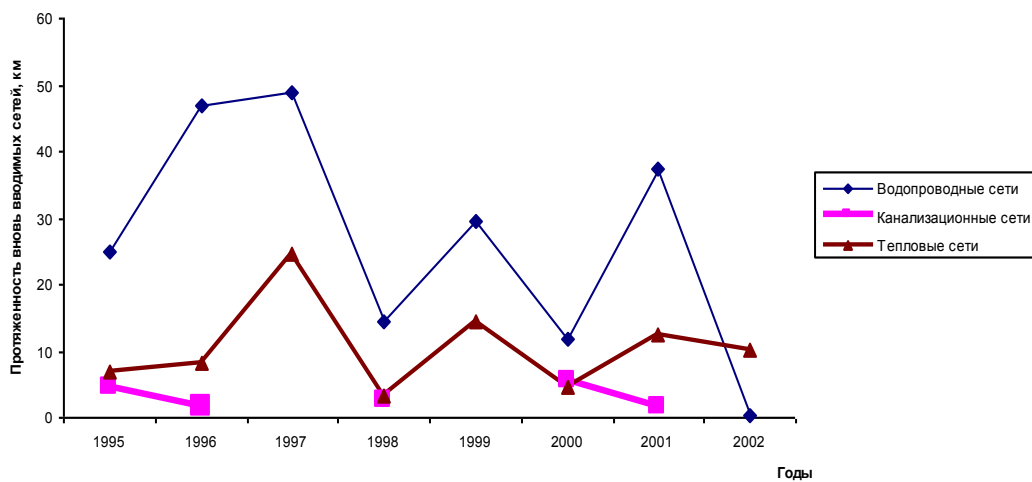
В ЖКХ Саратовской области трудится около 52 тыс. человек (по данным областного комитета статистики в 2001г. среднесписочная численность работников жилищно-коммунальной сферы составила 51903 чел.), из них свыше 90% работников трудоспособного возраста. Учитывая тот факт, что на начало 2002г. общее количество населения области трудоспособного возраста составило 1605 тыс. чел., можно констатировать, что 3% трудоспособного населения работает в сфере жилищно-коммунального обслуживания.

Статистика свидетельствует, что ежегодно списочный состав работников жилищно - коммунальных организаций обновляется примерно на 50%. Данное обстоятельство, безусловно, не может не сказываться на качестве жилищно-коммунального обслуживания и общем состоянии отрасли. Основной причиной подобного положения дел следует, по-видимому, считать низкий уровень заработной платы в отрасли: среднемесячная начисленная заработная плата в 2001 году составила 1683,6 руб., что лишь в 1,3 раза превышает установленную в области величину прожиточного минимума. При этом среднемесячная оплата труда 30% работников не превышает и 1000 рублей.

Около 60% жилищно-коммунальных организаций работает с убытком (табл. 1). За период с 1998 по 2001г. по Саратовской области суммарный убыток по таким важнейшим направлениям, как содержание и ремонт жилфонда, электро-снабжение, тепло-, водо-, газоснабжение и канализация вырос с 13,2 до 270,7 млн. руб. (или в 20,5 раз).



**Рисунок 1.** Диаграмма изменений протяженности вновь вводимых газовых сетей в Саратовской области за период с 1995 г. по 2002 год



**Рисунок 2.** Диаграмма изменений протяженности вновь вводимых сетей в водоснабжении, канализации и теплоснабжении в Саратовской области за период с 1990 г. по 2002 год (отсутствие соединительной линии между точками в кривой ввода канализационных сетей означает, что по ряду лет - 1997, 1999, 2002 - ввода сетей не было).

**Таблица 1.** Характеристика основных финансовых показателей деятельности жилищно - коммунальных организаций Саратовской области (приведены суммарные величины по организациям отрасли)

	Годы			
	1998	1999	2000	2001
Доходы организаций, млн. руб.	5807,70	6522,20	8508,80	10633,50
Расходы организаций, млн. руб.	5820,90	6548,50	9150,70	10904,20
Финансовый результат деятельности организаций, млн. руб.	-13,20	-26,30	-641,90	-270,70
Превышение расходов над доходами, раз	1,00	1,00	1,08	1,03
Величина дебиторской задолженности, млн. руб.	6492,00	7572,50	7542,70	7005,70
Удельный вес задолженности бюджета в общей сумме дебиторской задолженности, %	35,85	43,12	38,38	37,86
Отношение дебиторской задолженности к доходам жилищно-коммунальных организаций, раз	1,12	1,16	0,89	0,66
Величина кредиторской задолженности, млн. руб.	8247,50	9736,10	10808,50	7826,20
Отношение кредиторской задолженности к доходам жилищно - коммунальных организаций, раз	1,42	1,49	1,27	0,74

Стабильная убыточность жилищно - коммунальных организаций объясняется, с одной стороны, искусственным сдерживанием государством цены жилищно-коммунальной услуги, в результате чего издержки жилищно - коммунальных организаций превышают доходы от основного вида деятельности: по содержанию и ремонту жилфонда – в 2,25 раза, по водоснабжению – в 1,17 раза, по тепло- и газоснабжению – в 1,1 раза.

С другой стороны, немаловажную роль в формировании отрицательного финансового результата деятельности жилищно - коммунальных организаций играет перманентно высокое значение дебиторской задолженности (зadolженности потребителей жилищно-коммунальных услуг) (табл. 1). Величина дебиторской задолженности по многим подотраслям ЖКХ области сопоставима с величиной полученных ими за год доходов (в 2001г. по теплоснабжению соотношение 1:1, по водоснабжению и канализации 0,9:1), а по некоторым подотраслям наблюдается значительное превышение накопленной задолженности потребителей услуг над полученными жилищно-коммунальными организациями доходами (по содержанию и ремонту жилфонда, газоснабжению превышение в 2001г. в 1,3 раза). При этом основным дебитором выступает бюджет. Его доля в формировании задолженности варьирует от 14% в газоснабжении до 73% в теплоснабжении.

Одним из следствий сложившейся ситуации является огромная величина кредиторской задолженности жилищно-коммунальных организаций, во многих случаях фактически парализующая их деятельность (табл. 1). В 2001г. погашение задолженности организаций ЖКХ области перед своими поставщиками и подрядчиками потребовало бы направления на эти цели в среднем 74% полученных за год доходов. При этом жилищно-коммунальные организации, специализирующиеся в области электроснабжения, потратили бы 38% полученного дохода (или всю полученную прибыль), а организации, занятые в области содержания и ремонта жилья должны были бы работать около 4 лет, чтобы погасить накопленные долги (соотношение кредиторской задолженности и доходов 3,66:1).

“Концепция реформы ЖКХ в РФ” 1997 года в качестве резерва поддержания стабильности функционирования отрасли называет повышение эффективности жилищно-коммунальных организаций, снижение издержек производителей услуг. Однако становится очевидным, что отрасль

фактически обескровлена перманентным отсутствием финансовых средств не только на обновление основных фондов и техническое перевооружение (которое, кстати говоря, является одним из условий повышения эффективности деятельности), но и на простое возмещение текущих затрат. Между тем, финансовая нагрузка на бюджет основных потребителей жилищно - коммунальных услуг – население также не может быть значительно увеличена: уже сегодня, даже при действующих ныне государственных ограничениях стоимости жилищно-коммунальных услуг, доля расходов на их оплату (без учета предоставленных субсидий и льгот) в денежных доходах населения составляет около 48%.

Выход из сложившейся ситуации правительство России видит в модернизации жилищно-коммунального комплекса с привлечением инвестиций, в том числе инвестиций за счет международных финансовых организаций под государственные гарантии; совершенствовании правовой базы с целью интенсификации процесса создания объединений собственников жилья; пересмотре системы льгот по оплате жилищно - коммунальных услуг и состава льготников; изменении порядка предоставления бюджетных субсидий малоимущим гражданам (теперь субсидии будут поступать не напрямую в жилищно - коммунальные организации, а на так называемые социальные счета граждан в банках, что позволит избавить ЖКХ от роли промежуточного звена в расчетах бюджета с населением и, как предполагается, повысить доходы жилищно - коммунальных организаций).

Перечисленные идеи нашли отражение в целом пакете нормативных документов, вышедших в свет в 2001г. и объединенных в рамках “Федеральной целевой программы “Жилище” на 2002-2010 годы”.

Воплощение положений этой программы в практику функционирования ЖКХ области создаст базу для развития отрасли, улучшения финансовых и производственно-технических показателей деятельности жилищно-коммунальных организаций, повышения качества жилищно-коммунального обслуживания населения.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Приказ Минстроя РФ от 20.08.1996г. № 17-113 “Об утверждении Положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве”.

**TRACK RECORD HOUSING - PUBLIC FACILITIES SARATOVSKOY AREA IN NUMERAL**

Prokofiev V.A., Gluhova E.V.

*About the development of utilities in Saratov*

The article characterizes the modern state of utilities in Saratov. The article describes the development in structure in ownership of homes, it studies the present state of assets in the utilities sector, as well as human resources management and problems of solvency. The article gives the overview of the local government's involvement in the management of utilities and the measures to secure the interests of citizens.