

КАЧЕСТВО ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ И СТОИМОСТЬ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ КАК ИНДИКАТОРЫ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Е. Н. Прокофьева

Уральский государственный экономический университет

Поступила в редакцию 4 октября 2018 г.

Аннотация: *статья посвящена изучению одного из определяющих направлений отечественной экономики – функционированию жилищно-коммунального хозяйства под призмой удовлетворенности населением жилищными условиями, качеством предоставляемых услуг и размером взимаемых платежей. Цель исследования состоит в оценке влияния вышеуказанных показателей на качество жизни и характер реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Сформировав представление о роли средств населения в финансировании жилищно-коммунального хозяйства, автор обосновывает необходимость государственного участия в функционировании отрасли, а также возможность привлечения частных инвесторов к реализации инвестиционных проектов.*

Ключевые слова: *жилищно-коммунальное хозяйство, жилищные условия, жилищные услуги, коммунальные услуги, качество жизни населения.*

Abstract: *the article focuses on researching of one of the defining directions of the domestic economy – the functioning of housing services under the prism of satisfaction of living conditions by population, quality of the provided services and nature of payments. The purpose of researching is to impact assessment of the above indicators on quality of life and nature of reform of housing and utilities. Having formed an idea of the role of the population's means in financing housing and utilities, the need of state participation in the functioning of the industry is justified, and possibility of attracting private investors to the implementation of investment projects.*

Key words: *housing and utilities, living conditions, living services, housing services, quality of life.*

В отечественной литературе в последнее десятилетие всё большее внимание уделяется такому понятию, как качество жизни населения. При этом отмечается, что повышение качества жизни населения – это главная задача, стоящая перед цивилизованным государством и институтами, его представляющими.

Широкая научная дискуссия ведется по вопросу сущности и критериев качества жизни населения. Под качеством жизни А. В. Мухачева понимает степень удовлетворенности жизнью, уровень соответствия действительных условий жизни с ожидаемыми [1]. С. А. Баженов, Н. С. Маликов считают, что качество жизни определяется как уровень и степень удовлетворения всего комплекса потребностей и интересов людей [2]. П. С. Мстиславский определяет, что качество жизни – степень развития и полнота удовлетворения всего комплекса потребностей и интересов людей, проявляющаяся как в различных формах деятельности, так и в самом

мироощущении [3]. В свою очередь М. А. Дендак различает понятия «уровень жизни» и «качество жизни». Под уровнем жизни населения понимается уровень обеспечения людей материальными благами, позволяющими удовлетворять разнообразные потребности. Качество жизни показывает степень удовлетворения населением своих потребностей [4].

Качество жизни населения рассматривается с позиции психологии, социологии, философии, медицины, экономики и т. д. Последнее, на наш взгляд, имеет существенное значение, так, большинство экономистов уровень качества жизни связывают с удовлетворением потребностей, большая часть из которых носит материальный либо косвенно материальный характер. Нередко понятие «материальные потребности» заменяют термином «жизнеобеспечивающие».

Цель работы состоит в изучении жилищных условий населения России и характера расходов на содержание жилья, а также выявлении факторов, определяющих особенности функционирования и реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

К числу первоочередных показателей, характеризующих качество жизни населения и уровень реализации принципа социальной справедливости, являются жилищные условия и стоимость жилищно-коммунального обслуживания. Показатели, свидетельствующие об уровне жилищных условий населения России, представлены в табл. 1.

Наличие позитивных тенденций и определенно-го улучшения жилищных условий населения не позволяет говорить о положительных результатах, так как темпы решения проблем крайне низкие.

Часть граждан, пытаясь решить проблему улучшения качества жилищных условий, участвовала и участвует в ипотечном кредитовании. Несмотря на сохранение объемов ипотечного рынка, данная отрасль с 2014 по 2016 гг. также переживала значительные трудности, которые в условиях экономического кризиса были непосредственно связаны с ростом процентной ставки и просроченной задолженности. Только с 2017 г. ситуация начала стабилизироваться (табл. 2).

Ограниченность доходов населения, отсутствие их реального роста, достаточно высокие цены на рынке недвижимости и высокий уровень процентных ставок делают приобретение собственного жилья малодоступным для большинства граждан.

Оценивая современные особенности функционирования жилищно-коммунального хозяйства, значительная часть исследователей отмечает недостаточно высокое качество обслуживания населения, кризисное состояние основных фондов отрасли, минимальное использование ресурсосберегающих технологий [5–8].

Опросы общественного мнения показали, что более 50 % населения не довольны качеством услуг системы жилищно-коммунального хозяйства. По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с перебоями горячей воды сталкиваются 48 % населения, холодной воды – 42 % населения, а электроэнергии – 28 % населения. В сфере водоснабжения до нормаль-

Т а б л и ц а 1

Качество жилищных условий населения России¹

Жилищные условия населения	2014	2015	2016
Общая площадь жилых помещений:			
всего, млн м ²	3473,0	3581,0	3653,0
в среднем на одного жителя, м ²	23,7	24,4	24,9
Удельный вес общей площади, оборудованной одновременно водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами, %	61,0	66,0	67,0
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	2,7	2,5	2,4
Всего построено жилых домов, млн м ² общей площади	84,2	85,3	80,2
Удельный вес домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями, в процентах от числа обследуемых домохозяйств	6,4	6,2	5,9
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий	2716	2612	2542
Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей	5,1	5,0	4,9

Т а б л и ц а 2

Основные показатели рынка ипотечного кредитования в России²

Показатели	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
Номинальная среднемесячная зарплата, руб.	32 495,0	34 030,0	36 746,0	39 144,0
Темп роста реальной среднемесячной заработной платы, %	101,2	91,0	100,7	
Объем предоставленных кредитов, млн руб.	1 753 194	1 157 760	1 472 380	2 021 402
Количество предоставленных кредитов, шт.	1 012 064	699 419	856 521	1 086 940
Объем просроченной задолженности, млн руб.	28 954	39 524	48 059	54 575
Доля просроченной задолженности, %	1,65	3,41	3,26	2,70
Средневзвешенная процентная ставка, %	12,45	13,35	11,54	10,64

¹ Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики.

² Составлено автором по данным ЦБРФ и Федеральной службы государственной статистики.

ного состояния очищается 55 % водопроводной воды и 45 % канализационных стоков. Только 62,1 % населения потребляет качественную воду [9].

Наибольшая неудовлетворенность граждан связана с антисанитарным состоянием лестниц и подвалов (38 и 27 % соответственно), плохим состоянием крыш, стен и потолков (36 %), прогнившими водопроводными и канализационными трубами (33 %) [9].

В этих условиях неизменно растут платежи за услуги системы жилищно-коммунального хозяйства. Учитывая отсутствие роста доходов населения, неизбежно наличие задолженности за жилищно-коммунальные услуги. По данным Федеральной службы статистики, своевременно оплачиваются лишь 94 % начислений. В таблице 3 показана структура жилищно-коммунальных услуг и качество их оплаты.

В России 55 % граждан считают несправедливой сумму, которую они выплачивают за коммунальные услуги. Более всего страдают от дороговизны жилищно-коммунальных услуг жители небольших городов с населением от 50 до 100 тыс. человек (75 % от числа опрошенных) [9].

Несмотря на то, что большая часть населения жилищно-коммунальные услуги оплачивает своевременно, денежные средства могут оседать на расчетных счетах управляющих организаций, накапливая тем самым задолженность перед поставщиком и усиливая проблемы функционирования отрасли.

Плата за жилищно-коммунальные услуги зачастую забирает значительную долю средств из семейных бюджетов. В последние годы данная величина составляла более 10 % от потребительской корзины (табл. 4).

Т а б л и ц а 3

Оплата населением жилищно-коммунальных услуг (млрд руб.)³

Показатели	2014	2015	2016
Начислено жилищно-коммунальных платежей населению	1716,28	1841,93	2009,15
в том числе: жилищных платежей	411,82	494,45	565,65
коммунальных платежей	1304,46	1346,48	1432,50
из них: водоснабжение	91,58	94,80	100,51
водоотведение (канализация)	88,91	91,03	95,86
электроснабжение	210,16	225,16	237,44
отопление	500,15	512,97	559,84
горячее водоснабжение	197,15	205,57	209,79
газ	116,51	216,95	229,06
Уровень возмещения населением затрат, %	93	94	94
в том числе: жилищных платежей	94	96	99
коммунальных платежей	93	93	93
из них: водоснабжение	97	96	96
водоотведение (канализация)	95	95	94
электроснабжение	91	91	92
отопление	91	90	90
горячее водоснабжение	92	93	93
газ	99	99	99

Т а б л и ц а 4

Структура основных потребительских расходов населения, (%)⁴

Показатели	2014	2015	2016
Всего, в том числе по целям	100	100	100
Жилищные услуги: газ, вода, электроэнергия	10,3	10,8	11,3
Продукты питания	28,5	32,1	32,3
Одежда и обувь	8,9	9,2	9,2
Здравоохранение	3,6	3,7	3,6
Транспорт	17,8	14,4	14,3
Связь	3,4	3,3	3,3
Прочие расходы	27,5	26,5	26,3

³ Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики.

⁴ Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики.

В среднем по России население оплачивает более 60 % всех затрат на содержание и ремонт жилья, несмотря на то, что федеральные стандарты предполагали в свое время довести этот показатель до 100 % [8].

В результате проведенного анализа можно сделать вывод, что представленные данные не позволяют говорить о наличии возможности у населения увеличивать свои расходы, в том числе на оплату коммунальных услуг, не говоря уже о росте объемов расходов на приобретение или строительство жилья. В этих условиях остается определяющей роль государства в обеспечении социальной защиты граждан с низкими доходами. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации предполагается выплата им субсидий и компенсаций в случае превышения предельно допустимого уровня расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в семейном бюджете.

В связи с ростом расходов на содержание жилья повышаются и затраты государства на предоставление субсидий и компенсаций льготным категориям граждан (табл. 5).

Из представленных данных видно, что несмотря на рост расходов государства на оказание помощи малоимущим гражданам по организации расходов на содержание жилья, число нуждающихся семей и их доля в общем количестве семей снижается.

Подводя итоги, хочется отметить, что трудности функционирования жилищно-коммунального хозяйства известны, мероприятия по их преодолению активно обсуждаются [5–7; 10; 11]. Новая государственная программа реформирования отрасли была предложена еще в 2016 г. [9]. В ней были определен ряд целевых показателей, которых по итогам прошедших двух лет в полной мере достичь не удалось (табл. 6).

Предложенная программа и плановые параметры дают понять, что расходы населения на оплату услуг жилищно-коммунального хозяйства останутся достаточно высокими, но и ответственность за их качество планируется повысить. Большая часть предложений реформирования направлена на модернизацию основных фондов с целью внедрения ресурсосберегающих технологий. По экспертным оценкам, потенциал повышения эффективности отрасли составляет минимум 40 % [9]. Несомненно, это потребует серьезных вложений. С учетом ограниченности бюджетных средств предлагается использовать различные формы государственно-частного партнерства. При этом понимается, что для частного инвестора главным аспектом является эффективность использования средств и покрытие понесенных расходов.

Проведенный анализ показывает, что несмотря на наличие объективных трудностей, население ответственно относится к оплате жилищно-комму-

Т а б л и ц а 5

Предоставление гражданам субсидий и социальной поддержки при оплате жилого помещения и коммунальных услуг⁵

Показатель	2014	2015	2016	2017
Получили субсидии, млн семей	3,39	3,35	3,34	3,19
Удельный вес семей, пользующихся субсидиями, в общем числе семей, %	6,10	6,00	6,00	5,70
Сумма начисленных субсидий, млрд руб.	59,66	62,72	68,76	70,32
Среднемесячный размер субсидий на семью, руб.	1157	1241	1372	1456
Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой, млн человек	36,7	36,7	36,0	35,1
Объем средств, затраченных на предоставление гражданам социальной поддержки, млрд руб.	275,8	287,7	290,8	292,5
Среднемесячный размер социальной поддержки на одного пользователя, руб.	626	654	674	695
Удельный вес граждан, пользующихся социальной поддержкой, в общей численности населения, %	26	25	25	24

Т а б л и ц а 6

Целевые показатели развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 г. [9]

Жилищные условия населения	2016	2017	2018	2019	2020
Общая площадь многоквартирных домов, в отношении которых проведен капитальный ремонт, тыс. м ²	78 000	97 000	119 000	138 000	158 000
Уровень собираемости платы за коммунальные услуги, %	95	97	98	98	98
Объем расселенного аварийного фонда	2818	3214			
Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг (менее), %	12,1	11	11	11	11

⁵ Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики.

нальных услуг, рассматривая их в качестве приоритетных статей семейного бюджета. Как подчеркивают исследователи, ссылаясь на ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, данные платежи входят в состав обязательных платежей домохозяйств, сравнимые с уплатой налогов [12]. Следова-

тельно, можно предположить, что подобная политика населения будет иметь место и в будущем, а значит, можно рассчитывать на стабильность поступлений в части покрытия текущих и будущих капитальных расходов инвесторов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мухачева А. В. Качество жизни населения как научная категория : теоретические подходы к определению / А. В. Мухачева // Вестник Кемеров. гос. ун-та. – 2012. – № 4. – С. 303–307.

2. Баженов С. А. Качество жизни населения : теория и практика / С. А. Баженов, Н. С. Маликов // Уровень жизни населения регионов России. – 2002. – № 10. – С. 69–87.

3. Мстиславский П. С. Вопросы теории и методологии анализа качества жизни / П. С. Мстиславский // Уровень жизни населения регионов России. – 2002. – № 2. – С. 45–53.

4. Дендак М. А. Уровень и качество жизни населения в России : региональный аспект / М. А. Дендак // Политика. Экономика. Инновации. – 2016. – № 1. – С. 1–6.

5. Атуева Э. Б. Приоритетные направления развития жилищно-коммунального хозяйства / Э. Б. Атуева, Х. М. Дусилаева, М. М. Шабанова // Вестник Дагестанского техн. ун-та. – 2015. – № 3. – С. 141–147.

6. Куприн А. А. Основные направления совершенствования управления ЖКХ и пути их решения / А. А. Куприн // Транспортное дело России. – 2016. – № 4. – С. 27–30.

7. Проваленова Н. В. Жилищно-коммунальный комплекс малых муниципальных образований в системе рыночных отношений / Н. В. Проваленова // Вестник НГИЭИ, 2017. – № 3. – С. 66–73.

8. Батина И. Н. Состояние и проблемы функционирования ЖКХ на современном этапе / И. Н. Батина, О. В. Разуева // Вестник УГНТУ. – 2016. – № 3. – С. 57–63.

9. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2020 года.

10. Мартынова Е. Ю. Региональная политика совместного участия в жилищно-коммунальной сфере / Е. Ю. Мартынова // Московский экономический журнал AGRUS. – 2017. – № 3. – С. 149–154.

11. Петрина О. А. К вопросу о государственном финансировании реконструкции и модернизации объектов коммунальной сферы / О. А. Петрина, М. Е. Стадолин // Вестник университета. – 2017. – № 6. – С. 15–19.

12. Клоков Д. В. Расходы на жилищно-коммунальные услуги в системе обязательных платежей домохозяйств / Д. В. Клоков // Вестник РГГУ. – 2013. – № 2. – С. 110–120.

Уральский государственный экономический университет

Прокофьева Е. Н., кандидат экономических наук, доцент

E-mail: 7004prokofev-av@mail.ru

Тел.: (343) 221-27-15

Ural State University of Economics
Prokofieva E. N., Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor

E-mail: 7004prokofev-av@mail.ru

Tel.: (343) 221-27-15