

**СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ ТЕЛЕКОМПАНИИ REN TV,
АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ ФБК
И ГАЗЕТЫ «ВЕДОМОСТИ»**

Сколько тратит Россия

РАЗДЕЛ 9

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Москва, 2004 г

Авторский коллектив: доктор экономических наук И.А.Николаев (руководитель),
С.В.Ефимов
А.М.Калинин
Е.В. Марушкина.

Содержание

ЖКХ в структуре показателей Росстата.....	4
ЗАТРАТЫ	6
<i>Официальная оценка.....</i>	<i>6</i>
<i>Международные сравнения.....</i>	<i>8</i>
Оценка ФБК.....	11
ПЕРСПЕКТИВЫ	21

ЖКХ в структуре показателей Росстата

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – отрасль, в которой, несмотря на все рыночные реформы, основная доля услуг предоставляется государством. Значит, и уровень оплаты этих услуг также устанавливает государство и местные органы власти.

В соответствии с Федеральным законом от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» в обязанности органов государственной власти и управления, а также органов местного самоуправления, в числе прочих, входит содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищную сферу.

Соответственно, обязанности граждан в части ЖКХ заключаются в своевременной оплате жилья и коммунальных услуг.

Структура расходов населения на оплату услуг ЖКХ, учитываемых Росстатом, изложена в постановлении Госкомстата России от 10 апреля 1997 года № 21 «Об утверждении статистического инструментария по обследованию бюджетов домашних хозяйств».

Кроме того, виды оплаты изложены в «Правилах оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 392.

Оплата жилья производится нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, в которых не созданы объединения собственников, включает в себя внесение платы:

- за содержание жилья, которое состоит из:

содержания общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;

технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;

вывоза бытовых отходов;

содержания придомовой территории.

- за ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья;
- за наем жилого помещения - для нанимателей жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам.

Оплата коммунальных услуг осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов и включает:

- электроснабжение;
- газоснабжение, в том числе снабжение сетевым природным или сжиженным газом, газом в баллонах;
- водоснабжение;
- водоотведение (канализация);
- горячее водоснабжение;
- теплоснабжение (отопление), в том числе приобретение и доставку твердого топлива при наличии печного отопления).

При этом органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления с учетом состояния и конструктивных особенностей жилых домов, географических, природно-климатических, социально-экономических, градостроительных и других особенностей поселения вправе утверждать региональные и местные перечни услуг по содержанию жилья и работ по ремонту жилья.

Затраты

Официальная оценка

По данным Росстата, в 2003 г. расходы населения на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) составили **437,3 млрд руб.** или 7,2% от всех потребительских расходов.

Структура расходов была следующая:

- жилье – 79 млрд руб. (1,3% потребительских расходов);
- электроэнергия – 60,7 млрд руб. (1%);
- газ – 42,5 млрд руб. (0,7%);
- центральное отопление – 97,2 млрд руб. (1,6%);
- прочие коммунальные услуги – 157,9 млрд руб. (2,6%).

При этом тарифы, устанавливаемые на каждый вид оказываемых услуг, в разных регионах страны отличались весьма существенно (табл. 1). Например, различие в уровне оплаты электроэнергии для сельского населения в Камчатской и Иркутской областях в октябре 2003 г. составляло 12,8 раз. Различные же тарифы для городского и сельского населения устанавливались только в некоторых регионах.

Таблица 1

Тарифы на электроэнергию в некоторых регионах России, действующие в октябре 2003 г. (руб./100 кВт.ч.)

Регион	Население	
	городское	сельское
Камчатская область	230	230
Алтайский край	95	95
г. Москва	105	74
Краснодарский край	100	72
Иркутская область	26	18

Источник: www.fecrf.ru

В целом уровень затрат на услуги ЖКХ во многом зависит от состояния основных фондов отрасли. Естественно, чем запущеннее будет состояние фондов, тем больше средств требуется на поддержание их в рабочем состоянии, а значит, более высокими будут тарифы для населения.

По данным Федерального агентства по строительству и ЖКХ, отрасль находится в кризисном состоянии в связи с тем, что износ основных фондов достигает 50-70%. Сегодня средний уровень износа котельных по стране составляет 54,4%, водопроводной сети – 65,3%. В жилищном фонде износ – 45%. Отсюда высокая аварийность многих локальных коммунальных систем.

Объем расходов услуг ЖКХ, кроме прочего, определяется благоустройством жилых помещений, то есть наличием центрального отопления, водопровода и т.д. В период 1993-2002 гг. удельный вес благоустроенных площадей увеличивался как в городах, так и в сельской местности (табл. 2). Исключением стал только газ, обеспеченность которым в целом жилищного фонда осталась неизменной - на уровне 70%. К концу 2002 г. наибольшая доля жилищных площадей была обеспечена центральным отоплением – 75%. Водопровод был в 74% квартир и домов, канализация и газ – у 70%. Напольными электроплитами были оборудованы лишь 17% жилых помещений, однако последний факт объясняется тем, что в большинстве квартир установлены газовые плиты.

Следует заметить, что благоустройство городского фонда намного выше сельского. По большинству показателей город в разы опережает село. Исключением является обеспеченность газом – в сельской местности на конец 2002 года она составляла 75% против 69% в городе. Однако объяснение этому кроется в большем распространении в городах электроплит.

Таблица 2
Благоустройство жилищного фонда (на конец года, в %)

	Удельный вес площади, оборудованной						
	водопроводом	канализацией	центральным отоплением	ваннами	газом	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
Весь жилищный фонд							
1993	66	61	64	57	70	51	14
2002	74	70	75	64	70	61	17
Городской жилищный фонд							
1993	83	80	84	75	68	69	19
2002	87	85	88	80	69	77	22
Сельский жилищный фонд							
1993	30	19	20	16	73	9	2
2002	41	31	41	24	75	19	3

Источник: Росстат

Жилищный фонд на одного жителя в последние годы увеличивается, но очень невысокими темпами. Так, по сравнению с показателем 2002 г. в 2003 г. прирост составил 0,2 кв. м или 1%, а за последние 4 года жилищный фонд на одного жителя увеличился на 1,1 кв. м или 5,8% (табл. 3).

Таблица 3
Жилищный фонд

	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.
Жилищный фонд всего, млн. кв. м	2 761	2 787	2 822	2 853	2 882
В среднем на одного жителя, кв. м	19,1	19,3	19,7	20,0	20,2

Источник: Росстат

Экспертные оценки расходов населения по оплате услуг ЖКХ отсутствуют. С одной стороны, это вполне логично. Ведь если уровень оплаты устанавливает государство, и оно же является получателем основной части средств по оплате ЖКУ, то, следовательно, оно и обладает достоверной информацией о совокупных расходах населения.

С другой стороны, данный механизм не позволяет провести структурный анализ плательщиков. Речь идет, в первую очередь, о доле льготников и неплательщиков, которые в значительной степени влияют на общий уровень оплаты, и достоверная информация о которых у статистических органов отсутствует.

Кроме того, не учитывает Росстат и дополнительные ЖКУ. Во-первых, это услуги современных жилищных комплексов (спутниковое телевидение и Интернет, охрана, уборка во дворе и т.д.), которые де-юре не входят в число официальных ЖКУ, однако большинство населения их оплачивающих, наверняка, этого разделения не проводит. Во-вторых, из-за неудовлетворительного качества ЖКУ многие жильцы самостоятельно оплачивают услуги по уборке подъезда и мелкому ремонту.

Все эти факторы, безусловно, следует учитывать при анализе официальной информации.

Международные сравнения

В Европе расходы на оплату ЖКУ составляют самую большую часть потребительских расходов. Так, затраты на жилье, воду, электричество, газ и другое топливо в 1999 г. в Германии составляли 31,3% от потребительских расходов (табл. 4). Правда, это один из самых высоких показателей в Европе, но и средний показатель по ЕС (27,8%) также весьма внушительен.

Самая низкая доля затрат из расстраиваемых зарубежных стран в Португалии – 19,8%. В России, в свою очередь, этот показатель составил лишь 4,7%.

Таблица 4

Расходы на жилье, воду, электричество, газ и другое топливо в странах Европы (в % от потребительских расходов)

Страна	1999 г.
Германия	31,3
Великобритания	28,3
ЕС	27,8
Франция	27,7
Испания	27,5
Люксембург	27,4
Ирландия	27,3
Нидерланды	26,7
Италия	24,7
Австрия	23,9
Португалия	19,8
Россия	4,2

Источник: Евростат

Объяснение столь низкого российского показателя следующее.

Во-первых, внутренние российские цены на газ, электричество, тепло и т.д. значительно ниже соответствующих цен и тарифов западноевропейских стран. Необходимо также учитывать, что хотя Росстат при проведении своих обследований предлагает гражданам учитывать арендную плату, вряд ли те, кто снимают квартиры, отражают соответствующие расходы в полном объеме.

Во-вторых, количество и удельный вес граждан в России, пользующихся льготами при уплате услуг ЖКХ, беспрецедентно. В Европе ситуация прямо обратная.

В-третьих, неразвитость института ипотеки в России предопределяет ничтожность (в сравнении с европейскими странами) соответствующих расходов.

К тому же тарифы на ЖКХ в России являются политическим инструментом, которым власти всех уровней стараются пользоваться. Власти, понимая, что лояльность избирателей, во многом, зависит именно от уровня тарифов, зачастую проводят популистскую политику, при которой экономическая целесообразность уступает место политической необходимости.

Как и следовало ожидать, по отдельным статьям жилищно-коммунальных услуг расходы россиян (в относительном выражении) ниже европейских. Так, расходы на газ в 1999 г. в России составили 0,6% от потребительских расходов, что за исключением Франции (0,5%), является самым низким показателем из всех рассматриваемых стран. А расходы на электроэнергию в 1999 г. в нашей стране вообще были меньше европейских показателей не менее чем в 2 раза (табл. 5).

В 2003 г. только удельный вес расходов на газ фактически сохранился на уровне 1999 г. – 0,7%. В то же время затраты на электроэнергию выросли до 1% от потребительских расходов (и это учитывая перекрестное субсидирование), а на центральное отопление с 0,6% до 1,6%.

Таблица 5

**Расходы на электричество и газ в 1999 г.
(в % от потребительских расходов)**

Страна	Газ	Электричество
Франция	0,5	2,7
Австрия	0,7	2,5
Португалия	1,0	2,5
Германия	0,9	2,1
ЕС	1,1	2,0
Испания	0,8	2,0
Ирландия	0,7	1,6
Италия	2,1	1,6
Нидерланды	1,9	1,5
Великобритания	1,2	1,5
Люксембург	0,7	1,4
Россия	0,6	0,7

Источник: Евростат, Росстат.

Сравнение благоустройства российского жилищного фонда с другими странами также не в нашу пользу. По показателям обеспеченности населения основными видами коммунальных благ Россия заметно уступает большинству зарубежных стран. Исключением выглядят лишь некоторые азиатские государства - бывшие союзные республики (табл. 6).

В России только 70% жилых помещений оборудованы канализацией. Это значительно выше, чем в Киргизии (23%) или Казахстане (42%). Но если сравнивать с Великобританией (99,7%) или США (99,5%), становится ясным истинный отечественный уровень обеспечения коммунальными услугами.

Таблица 6
Жилые помещения по видам благоустройства, %

	Год	Жилые помещения - всего	из них оборудованные			
			горячим водоснабжением	ванной или душем	канализацией	центральным отоплением
Россия	2001	100	61	64	70	75
Австрия	1998	100	...	97	96	72
Белоруссия	1999	100	62	65	69	61
Великобритания	1991	100	...	99,7	99,6	81
Греция	1991	100	96	86	88	97
Испания	1991	100	99	95	97	26
Италия	1991	100	94	96	97	26
Нидерланды	1991	100	100	98	99	78
Финляндия	1998	100	...	91	95	92
Франция	1998	100	...	97	97	82
Казахстан	1999	100	35	38	42	36
Киргизия	1999	100	16	17	23	15
Япония	1998	100	...	95	83	...
США	1997	100	...	99,5	99,5	88

Источник: Росстат

Оценка ФБК

Данная глава интересна, прежде всего, оценкой влияния на фактические расходы населения льготников, неплательщиков и арендаторов.

Оценка расходов населения будет производиться исходя из уровня ежемесячных тарифов, действующих в 2003 г. (табл. 7).

Таблица 7

Тарифы населению по оплате услуг жилищно-коммунального хозяйства в месяц (в среднем в 2003 г.)

№	Наименование услуги	Стоимость, руб./мес.
1	Плата за жилье в домах муниципального жилищного фонда, с 1 кв. м общей площади	3,89
2	Содержание и ремонт мест общего пользования в домах муниципального жилищного фонда, с 1 кв. м общей площади	3,67
3	Наем жилья в домах муниципального жилищного фонда, с 1 кв. м общей площади	0,29
4	Эксплуатационные расходы в приватизированных квартирах, с 1 кв. м общей площади	3,69
5	Эксплуатационные расходы в домах жилищно-строительных кооперативов, с 1 кв. м общей площади	2,91
6	Проживание в студенческом общежитии, с человека	77,77
7	Электричество (основной тариф в квартирах без электроплит), 100кВт.ч	79,95
8	Электричество (основной тариф в квартирах с электроплитами), 100кВт.ч	61,45
9	Газ сетевой, с человека	11,69
10	Газ сжиженный, с человека	41,65
11	Газ сжиженный в баллонах, баллон емк. 50 л	148,97
12	Отопление, с 1 кв. м общей площади	5,49
13	Водоснабжение и канализация, с человека	47,82
15	Горячее водоснабжение, с человека	59,12

Источник: Росстат, ФБК

1. **Оплата за содержание жилья** зависит от формы собственности и площади квартиры или дома.

Плата за жилье взимается только в домах муниципального жилищного фонда. Жители приватизированных квартир за само жилье, естественно, не платят, но наравне с жителями муниципальных домов оплачивают эксплуатационные расходы. Те, кто в домах муниципального жилого фонда взял жилье внаем, оплачивают его содержание по единой ставке.

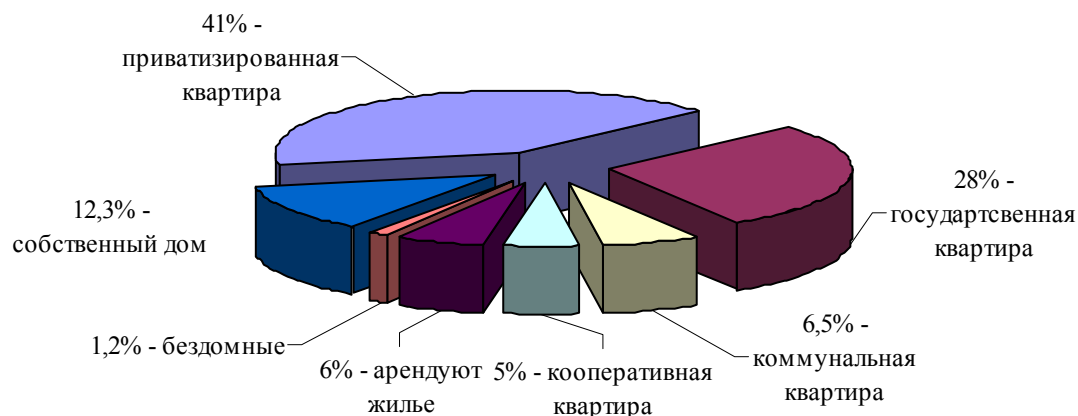
В приватизированных квартирах проживает 41% населения, 28% - в государственных, 6,5% в коммунальных, 5% - в кооперативных. Еще 6% жилье арендуют и около 1,2% его не имеют вовсе¹. Оставшиеся 12,3%, судя

¹ Исследовательская компания «Комкон»

по всему, проживают в собственных домах, находящихся, в основном, в сельской местности (рис. 1).

Рисунок 1

Структура собственности жилья



Источник: исследовательская компания «КОМКОН»

Следует заметить, что 6% арендаторов, скорее всего, разделяются на 2 группы: тех, кто арендует жилье у государства (общежитие, военные городки и т.д.) и тех, кто снимает жилье у частных. Во втором случае рассматривать такие квартиры как арендованные, с точки зрения расходов на ЖКХ, неверно, поскольку де юре они принадлежат владельцу и, следовательно, оплата жилья осуществляется владельцем.

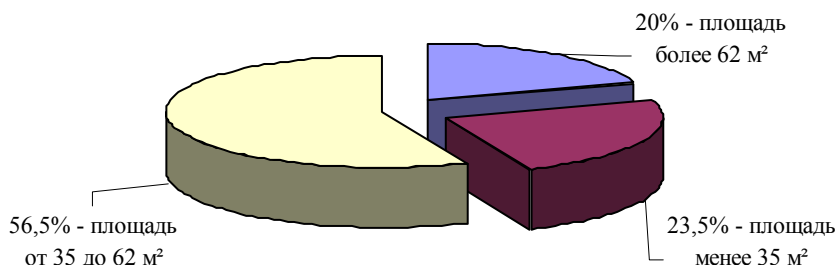
Вторая квартира есть у 3,5% россиян. Логично предположить, что большинство из них вторую квартиру сдают. С одной стороны, это гарантированный доход, с которого многие даже не платят налоги. С другой, оплачивать услуги ЖКХ необходимо независимо от фактического проживания, значит, в случае простого владения квартирами, увеличиваются расходы на их содержание. Квартиры сдаются как одиноким гражданам, так и семьям. То есть, вряд ли будет серьезным искажением считать, что 3,5% населения сдают квартиры примерно **3,5% арендаторов**.

Таким образом, **арендуют жилье у государства 2,5% населения**.

Средняя площадь российской квартиры составляет 47,4 кв. м. При этом 23,5% квартир маленькие (площадь менее 35 кв. м), 56,5% - средние (площадь от 35 до 62 кв. м), 20% - большие, то есть более 62 кв. м (рис.2).

Рисунок 2

Площади российских квартир



Источник: исследовательская компания «КОМКОН»

Оценивая среднюю площадь дома, следует понимать, что она, в большинстве случаев, больше квартиры. Так, у 27,8% сельского населения – менее 15 кв. м на человека, у 42,3% - от 15 до 30 кв. м, у 29,9% - 30 и более кв. м. При этом в 67,7% сельских домов 3 комнаты и более, в 25,1% - 2 комнаты, в 7,2% - одна.

Таким образом, не будет преувеличением считать, что средний размер дома составит порядка **55 кв. м.**

Общий жилой фонд в 2003 г. составил 2882 млн кв. м. Исходя из доли населения, проживающего в квартирах и домах, а также средней величины жилплощади квартиры и дома, получается, что жилой фонд разделится в отношении 408,2 млн кв. м на частные дома и 2473,9 млн кв. м на все квартиры.

Все дома мы отнесем к приватизированному жилью, поскольку в отношении подавляющего большинства домов так оно и есть. Возможно, незначительная часть все-таки и является муниципальной собственностью, но в данных расчетах при анализе итоговых показателей просто будем иметь это в виду.

Таким образом, из расходов, связанных с жильем, владельцы домов будут оплачивать только эксплуатационные расходы по тарифу, который установлен для приватизированных квартир – 3,69 руб. на 1 кв. м общей площади.

Поскольку общий жилой фонд частных домов, как уже было сказано, составил в 2003 г. 408,2 млн кв. м, получается, что суммарные эксплуатационные расходы составили 1,51 млрд руб. в месяц, то есть **18,12 млрд руб. в год.**

С квартирами сложнее. Средняя площадь квартиры распространяется равно как на муниципальную, так и на частную собственность.

Число жителей, проживающих в квартирах, также будем считать равным для квартир всех видов собственности и любых населенных пунктов. То есть, жилой фонд будет распределяться пропорционально доле населения, проживающего в квартирах той или иной форм собственности.

Значит, 1014,3 млн кв. м (41%) приходится на приватизированные квартиры, 692,7 млн кв. м (28%) - на государственные, 123,7 млн кв. м (5%) - кооперативные квартиры. Из 6% снимающих жилье 3,5% (86,6 млн кв. м), как уже было сказано, арендуют у частных, то есть эти квартиры, скорее всего, находятся в частной собственности.

Таким образом, плата жильцов муниципальных домов за само жилье и обслуживание составляет 2,69 млрд руб. (за жилье) + 2,54 млрд руб. (эксплуатация) = 5,23 млрд руб. в месяц или **62,76 млрд руб. в год.**

Расходы жителей приватизированных квартир за эксплуатацию составили в 2003 г. **48,75 млрд руб.**

Эксплуатационные расходы жителей кооперативных квартир составили **4,32 млрд руб.**

Расходы на услуги ЖКХ арендаторов квартир муниципального жилищного фонда составили **215,1 млн руб.**

К этому стоит добавить расходы студентов, проживающих в общежитиях, а также расходы населения на проживание в гостиницах (хотя они, скорее всего, невелики, поскольку основную часть оплачивает предприятие).

Студентов высших и средних специальных заведений, проживающих в общежитиях, в 2003 г. насчитывалось 990,1 тыс. человек, то есть суммарные расходы за год (с учетом коммунальных услуг) составили **924 млн руб.**

Таким образом, совокупные расходы на оплату ЖКУ в 2003 г. должны были составить, при условии 100% оплаты всеми гражданами, не менее **135,7 млрд руб.**

Однако к этим затратам следует прибавить **расходы на аренду жилья.** Стоимость аренды сильно различается в зависимости от месторасположения жилья и его качества, в том числе и от того, комплектуется ли предоставляемое жилье мебелью и бытовой техникой. Самые высокие цены, разумеется, в Москве – здесь арендовать однокомнатную квартиру дешевле 350 долл. вряд ли получится. А вот за пределами столицы снять квартиру или комнату уже гораздо дешевле. В Санкт-Петербурге снять среднюю квартиру вне центра города обойдется уже в 250 долл., а, например, в Нижнем Новгороде – всего 130 долл. в месяц (табл. 8).

Расценки на аренду элитного жилья выше приведенных цифр на порядок. К примеру, аренда пустой (без мебели) однокомнатной квартиры в «сталинском» доме в пределах Садового кольца обойдется не ниже 1000 долл. в месяц, а двухкомнатная квартира в современном элитном здании обойдется не менее чем в 4 тыс. долл. в месяц.

Таблица 8

Стоимость аренды квартир в крупных городах России в декабре 2003 г., долл. в мес.

	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
Москва	350	500	600
Санкт-Петербург	250	400	500
Новосибирск	130	200	300
Екатеринбург	140	200	300
Краснодар	150	250	300
Нижний Новгород	130	180	250
Иркутск	150	200	250

Источник: <http://www.FlatMates.ru/rent/index.html>

Как уже было сказано, вторую квартиру имеют около 3,5% россиян, и трудно представить, что подавляющая часть из этих 5 млн чел. (или более 1,5 млн. семей) не занимается арендной деятельностью. Если, исходя из этого, считать, что в аренду сдается 1,5 млн квартир, то при стоимости аренды квартиры 200 долл. общие расходы на аренду составят 3,6 млрд. долл. Эта оценка, однако, не учитывает аренду комнат, также достаточно широко распространенную, поэтому общий объем рынка аренды можно приблизительно оценить в **5 млрд. долл. или 147,5 млрд руб.**

В итоге суммарные расходы на жилье составят **283,2 млрд руб.**

2. Основная статья расходов в структуре коммунальных услуг – **электроэнергия**. Величина расходов здесь зависит не только от установленного тарифа, но и от объем использования. Примерное потребление электроэнергии рассчитала организация «Тулгорэлектросеть» (табл. 9).

Таблица 9

Средние нормы расхода электричества

Площадь квартиры	Расход электроэнергии в месяц
Квартира, не превышающая 45 кв. м	126 Квт/час
Квартира более 45 кв. м и не превышающая 63 кв. м	198 Квт/час
Квартира более 63 кв. м и не превышающая 81 кв. м	270 Квт/час
Квартира более 81 кв. м и не превышающая 100 кв. м	324 Квт/час
Квартира более 100 кв. м	378 Квт/час

Источник: <http://tula.kp.ru/2004/02/02/new13232/>

Ориентируясь на эти показатели и принимая во внимание, что средняя площадь российской квартиры составляет 47 кв. м, средний расход электроэнергии в месяц в квартире составит около 134 кВт.ч, а в расчете на дом (55 кв. м) - 166 кВт.ч.

Как уже было отмечено, квартирный жилищный фонд в 2003 г. составил 2374,9 млн кв. м против 408,2 млн кв. м на частные дома. Значит, ориентировочное количество квартир составит около 50,3 млн, домов - 7,4 млн.

Таким образом, при средних действующих в 2003 г. тарифах на электроэнергию 79,95 руб. за 100 кВт.ч для квартир без электроплит расходы жителей на электроэнергию можно оценить в 107,1 руб. в месяц на одну квартиру и 132,7 руб. на дом. То есть суммарные расходы в 2003 г. составили 64,6 млрд для жителей квартир и 11,8 млрд руб. для жителей домов или **76,4 млрд руб.** совокупных затрат на электроэнергию.

Однако вряд ли данную цифру можно считать точным показателем. Во-первых, как уже было отмечено, электрифицированы не 100% квартир, не говоря уже о постоянных сбоях и отключениях. Во-вторых, не для всех тарифы одинаковы, их разница по регионам может достигать нескольких раз. Наконец, в 22% (11,1 млн) квартир и 3% (0,2 млн) домов, по данным Росстата на конец 2002 г., стоят электроплиты, что ведет увеличению потребления электроэнергии, правда и по заниженному тарифу (61,45 руб. в 2003 г. по сравнению с обычными 79,95 руб.).

Все эти факторы, безусловно, влияют на точность оценки.

При расчете расходов на другие коммунальные услуги следует учитывать долю жилых помещений, в которых они присутствуют. Росстат предоставляет данные о благоустройстве, правда лишь на конец 2002 г. Однако, учитывая темпы реформирования ЖКХ, вряд ли за 1 год ситуация радикально изменилась. В этой связи в расчетах затрат на оплату других коммунальных услуг будут использоваться данные Росстата за 2002 г., понимая, что в таком случае показатель расходов в 2003 г. будет немного занижен.

3. **Газом** оснащены 69% квартир и 75% сельских домов. Стоит заметить, что относительно низкая доля газификации городского жилищного фонда связана с достаточно высокой долей квартир (22%), оборудованных электроплитами. В свою очередь, несмотря на высокий процент сельских домов, в которых есть газ, основная часть использует газ в баллонах. Расход баллона составляет примерно месяц в расчете на одну семью, то есть расходы сопоставимы с тарифами при централизованной газификации.

Тарифы на газ различны. Минимальны они на сетевой газ, который установлен в большинстве квартир крупных городов и получает все большее распространение. В провинции же пока зачастую подведен сжиженный газ,

расход которого примерно такой же, но тарифы на его оплату, примерно, в 4 раза выше. По данным экспертов, сжиженным газом пользуются порядка 80%² населения. Стоимость же газового баллона в 2003 г. вплотную приблизилась к 150 руб. При этом, как уже было сказано, баллоны покупают практически все жители сельских домов.

Всего за газ платят 85,4 млн жителей квартир и 15,2 млн жителей домов. Значит, расходы жителей квартир составят 2,4 млрд руб. (пользователи сетевого газа) и 34,1 млрд руб. (сжиженный газ), плюс 9 млрд руб. – сельские жители, покупающие баллоны.

Таким образом, суммарные расходы на газ в 2003 г. можно оценить в **45,5 млрд руб.**

4. Центральное отопление есть в 88% квартир и 41% сельских домов. Тариф взимается с 1 кв. м общей площади, то есть суммарная площадь квартир, в которых есть отопление составляет 2177 млн кв. м, а домов – 167,4 млн кв. м. Таким образом, расходы на центральное отопление составили **154,4 млрд руб.**

Затраты на водоснабжение, канализацию и горячее водоснабжение относятся к прочим коммунальным услугам.

5. Расходы на водоснабжение и канализацию значительно отличаются для жителей квартир и деревенских домов. Так, по данным Росстата, на конец 2002 г. водопровод имели 87%, а канализацию 85% жителей городского жилищного фонда, то есть квартир. При этом в сельской местности этот показатель составлял 41% и 31% соответственно. Поскольку тариф на данные услуги един, целесообразно взять средний показатель, который составит 86% для квартир и 36% для сельских домов.

Расходы на водоснабжение и канализацию взимаются с каждого человека. Значит в 2003 г. эту услугу оплачивали 99,97 млн чел, живущих в квартирах и 7,27 млн чел жителей сельских домов, то есть 107, 24 млн чел.

Значит, суммарные затраты на водоснабжение и канализацию в 2003 г. составили **61,5 млрд руб.**

6. Горячее водоснабжение присутствует в 77% квартир и 19% деревенских домов. Плата осуществляется в расчете на одного человека в месяц. Это означает, что данную услугу оплачивают 94,3 млн жителей квартир и 3,84 млн сельчан. При среднем тарифе в 2003 г., составлявшем 59,12 руб., расходы составили **69,6 млрд руб.**

² http://gov.cap.ru/hierarchy_cap.asp?page=../196/4624/4796/4874/4877

Расходы на дополнительные услуги, скорее всего, должны быть увеличены на дополнительные затраты жителей дорогих квартир и коттеджей, где уровень обслуживания гораздо выше, но и плата не в пример высокая. Конечно, не все из этих дополнительных услуг напрямую относятся к ЖКХ, однако оценивая свои затраты большинство не разбирается установлены ли они государством или частной компанией. По разным оценкам, доля дополнительных услуг составляет порядка **10 млрд руб.**

Таким образом, расходы на «прочие» коммунальные услуги составили в 2003 г. **141,1 млрд руб.**

В итоге расходы на ЖКУ при полной оплате всеми жителями коммунальных услуг и реальных затрат на аренду в 2003 г. должны были бы составить:

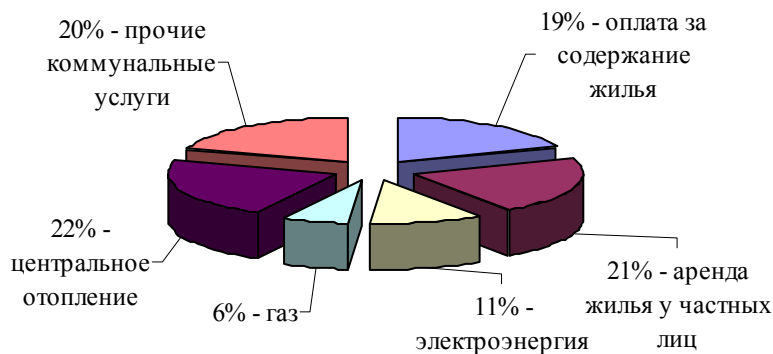
- оплата за содержание жилья – 135,7 млрд руб.;
- аренда жилья у частных лиц – 147,5 млрд руб.;
- электроэнергия – 76,4 млрд руб.;
- газ – 45,5 млрд руб.;
- центральное отопление – 154,4 млрд руб.;
- прочие коммунальные услуги – 141,1 млрд руб.

Итого: $(135,7 + 147,5 + 76,4 + 45,5 + 154,4 + 141,1) = 700,6$ млрд руб.

В структуре расходов примерно равные доли составили оплата за содержание жилья – 19%, аренда жилья у частных лиц – 21%, центральное отопление – 22%, прочие коммунальные услуги – 20%. Меньше всего было потрачено на газ – 6% (рис. 3).

Рисунок 3

Структура расходов на оплату ЖКУ



Источник: ФБК

При этом следует иметь в виду, что итоговый показатель будет ниже, учитывая количество льготников и неплательщиков. Однако «базой» для этих расчетов должен служить не полученный суммарный показатель (700,6 млрд руб.), а лишь сумма тех расходов, на оплату которых распространяются льготы, а также те, за которые есть возможность не платить. То есть не должны учитываться расходы на аренду жилья у частных лиц. Действительно, трудно представить, что владелец квартиры сдаст ее дешевле в связи с тем, что арендатор - ветеран труда.

Таким образом, «базовый» показатель составит **553,1 млрд руб.**

По оценкам экспертов, в нашей стране порядка 40% населения имеют льготы по оплате услуг ЖКХ (по разным оценкам, льготников в стране от 47,8 млн чел. (31% населения)³ до 80 млн чел. (55,5%)⁴, и предполагая, что, в среднем, эта льгота составляет 50%, получается, что итоговая цифра составит **442,5 млрд руб.**

Кроме того, дополнительно снизят этот показатель неплательщики. Диапазон не желающих оплачивать ЖКУ по регионам страны также очень велик. В Иваново в 2003 г. таковых насчитывалось порядка 4,8% населения⁵, а в Магадане и на Камчатке, где за субсидиями выстраивается до 90% населения, количество неплательщиков достигает 50%⁶. При этом неплательщиков не пугают даже возможные санкции.

Пытаясь создать прецедент, мэрия Тамбова обратилась в суд с иском о выселении из квартиры семьи Лагутиных, задолжавшей ЖЭКу 15 тысяч рублей. Служители Фемиды отнеслись к неплательщикам достаточно лояльно - судьи обязали неплательщиков погасить задолженность до апреля 2005 года.⁷

Таким образом, вряд ли будет преувеличением считать, что доля неплательщиков составляет около 10%. То есть, реальные расходы на оплату ЖКУ (без аренды) составят **398,2 млрд руб.**

В совокупности же с расходами на аренду жилья у частных лиц затраты на ЖКУ будут составлять **545,7 млрд руб.**

Примечательно, что расчетный показатель без учета расходов неплательщиков и аренды у частных лиц (442,5 млрд руб.) фактически полностью совпадает с официальными данными – 437,3 млрд руб. Это вполне закономерно. Ведь **ЖКХ – единственная из рассматриваемых отраслей, где расходы населения не только свидетельствуют о**

³ <http://www.3r.vrn.ru>

⁴ <http://saint-petersburg.ru/print/2371/>

⁵ <http://www.cursiv.ru/news/print.php?nid=3771>

⁶ <http://www.3r.vrn.ru>

⁷ <http://www.rg.ru/tema/reg-chnozemie/gor-Tambov/index.html>

получаемых доходах, но и демонстрируют законопослушность опрашиваемого. Действительно, большинство готово занижать расходы на покупку дорогостоящих предметов, но каждый, скорее всего, ответит, что за услуги ЖКХ он платит каждый месяц в полном объеме.

При этом исключением являются только расходы на аренду. Не требующая дополнительных юридических процедур система найма жилья позволяет не афишировать эти услуги. Причем выгодно это не только сдающим квартиры, но и самим арендаторам, которые не желают демонстрировать собственный уровень доходов.

Еще одно объяснение пусть незначительного, но все-таки превышения расчетного показателя заключается в оплате дополнительных ЖКУ. Как уже говорилось, сегодня уже достаточно многие жильцы, не удовлетворенные качеством предоставляемых ЖКУ, а то и их полным отсутствием, самостоятельно решают вопросы содержания жилья. Ими самостоятельно оплачиваются уборка, мелкий ремонт подъезда и т.д.

**ЖКУ –
545,7 млрд руб.**

Перспективы

В жилищно-коммунальном хозяйстве, несмотря на специфику отдельных видов деятельности, можно выделить ряд общих проблем:

- неэффективность организации и низкое качество предоставляемых услуг;
- высокий уровень износа основных средств и, как следствие, постоянно возникающие аварийные ситуации;
- низкая эффективность расходования ресурсов;

Все это самым прямым образом сказывается на уровне затрат населения. Основная причина этих и других проблем - низкая инвестиционная привлекательность отрасли на фоне дефицита бюджетного финансирования.

В перспективе, безусловно, расходы на услуги ЖКХ будут зависеть от реформирования отрасли. Реформирование касается не только демонополизации и прихода в отрасль частных операторов, но и решения, например, проблемы перекрестного субсидирования, в результате которого, по разным оценкам, ежегодно промышленные предприятия доплачивают за население и другие льготные группы потребителей от 65 до 77 млрд руб. Необходимо форсировать подготовку квалифицированных кадров, которых, по мнению экспертов, очень не хватает. Однако при нынешних темпах реформирования эти цели будут достигнуты лишь через несколько лет, а пока речь идет лишь об отдельных подвижках.

Новые веяния реформы ЖКХ – отдельный сбор мусора. Вслед за дворовыми баками, передвижными приемными пунктами в Москве появились уникальные «бин боксы». Пока их лишь 2 тысячи, но уже к следующему лету их количество возрастет до 15 тысяч, и тогда все москвичи смогут выбросить пакет или пивную бутылку по-европейски.

Определенные шаги сделаны в области жилищного законодательства. В конце декабря 2004 года принят пакет федеральных законов, направленных на формирование в России рынка доступного жилья. Пакет включает новый Жилищный и Градостроительный кодексы, законодательство об ипотеке и ипотечных ценных бумагах, о тарифном и инвестиционном регулировании в коммунальной сфере и т.д. Стратегической целью реформирования является организация в России рынка доступного жилья, для чего необходимо не только создание условий для увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие различных кредитных механизмов, но расширение объемов предложения жилья на рынке за счет увеличения объемов жилищного строительства.

Полностью приняты все законы, которые были подготовлены с целью расширения платежеспособного спроса на жилье через развитие ипотечного жилищного кредитования, снижение для граждан рисков участия в долевом строительстве жилья, в жилищных накопительных кооперативах, повышение прозрачности и надежности совершения сделок на рынке жилья, в том числе за счет налогового регулирования. По прогнозам Института экономики города, данные меры уже к 2007 году позволят банкам полностью удовлетворять платежеспособный спрос населения на ипотечные кредиты, которые, кстати, по данным социологического опроса, являются для граждан предпочтительной формой финансирования приобретения жилья.

Однако на реализацию этих мер требуется время. Это означает, в ближайшие годы «правила игры» на рынке ЖКХ будет диктовать все же государство. А раз так, можно с уверенностью говорить, что уровень расходов населения напрямую будет зависеть от устанавливаемых тарифов. То, что они станут ниже, верится, честно говоря, с трудом, а вот их увеличение представляется очень вероятным. При этом стоит учитывать, что при опережающем росте тарифов по отношению к доходам населения, возможно увеличение доли неплательщиков.