



## Проблемы и развитие конкурентной среды ЖКХ Краснодарского края

**Аннотация.** Статья посвящена имеющимся проблемам функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг и развития конкурентной среды в сфере ЖКХ как в Краснодарском крае, так и в целом по стране. Автором анализируются варианты совершенствования качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг для повышения уровня конкуренции в отрасли.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, тарифное регулирование, инвестиции, конкуренция.

**Раздел:** (04) экономика.

Одним из основных социально-значимых комплексов народного хозяйства Российской Федерации является жилищно-коммунальное, так как его услуги являются благами первой необходимости и потребность их практически неограниченна.

Доступность услуг жилищно-коммунального комплекса на уровне минимальных социальных стандартов для всех потребителей, наравне с такими условиями, как обеспеченность продуктами питания, жильем и др., является определяющим фактором в системе обеспечения стабильности и устойчивого развития любой территории [1; 2].

Конкуренция рынка ЖКХ зависит от типа рынка. Так как рынок жилищно-коммунальных услуг является смешанным, то ему присущи наличие конкурентных и монопольных сегментов.

К конкурентным сегментам следует отнести деятельность по управлению многоквартирными домами и содержание, ремонт имущества многоквартирных домов.

Остальные сферы ЖКХ, такие как, например, энергоснабжение, водообеспечение и водоотведение имеют низкий уровень для развития конкуренции. Данное обстоятельство объясняется наличием технологических ограничений и сложившейся системой сетей.

Следует также отметить, что услуги организаций ЖКХ в силу определенных свойств специфичны, поэтому их можно отнести частично к общественным благам:

1) потребители не могут заменить или совсем отказаться от потребления услуг при повышении на них цены;

2) потребителям нельзя ограничить доступ к потреблению услуг во времени, так как ограничение доступности запрещено постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» [3].

Жилищно-коммунальный комплекс Краснодарского края формировался под влиянием внешних факторов, как благоприятных, так и неблагоприятных.

Среди благоприятных факторов, оказывающих существенное влияние на развитие сферы ЖКХ, следует выделить такие как: климатическая зона региона; значительные объёмы подземных и надземных водных ресурсов; компактность населённых пунктов. К неблагоприятным факторам можно отнести частые стихийные бедствия; отсутствие местных источников энергоносителей и значительная удалённость от них; горные территории.

Совместное влияние вышеперечисленных факторов оказывают большое влия-



ние на состояние и дальнейшее развитие жилищно-коммунального комплекса Краснодарского края.

К одному из внешних факторов, который оказывает существенное влияние на функционирование организаций сферы ЖКХ, следует отнести государственное регулирование тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства.

Так как большинство существующих спорных вопросов между организациями сферы ЖКХ и потребителями их услуг возникает именно по правомерному и правильному применению тарифов, то государственными органами принято большое количество законодательных актов в данной сфере.

Например, одними из них является Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Данное Постановление регулирует порядок расчета и перерасчета платы за различные коммунальные услуги. Также данным Постановлением определено, что исполнитель обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи, выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя [4].

Следует отметить, что Постановление № 354 определило критерии, которые предъявляются к качеству предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Также в данном Постановлении нашли отражение вопросы, которые возникают в случаях:

- изменения тарифов за жилищно-коммунальные услуги ненадлежащего качества;
- предоставления жилищно-коммунальных услуг с перерывами в случаях проведения ремонтных или профилактических работ.

В случаях возникновения у потребителя жилищно-коммунальных услуг спорных вопросов по выше перечисленным случаям, ему необходимо, прежде всего, обращаться к управляющей компании, которая обязана дать ему разъяснения.

При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей», в случаях предоставления исполнителем потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. В случае невозможности урегулирования возникшего спора в добровольном порядке, потребитель имеет право обратиться в суд или контролирующие органы в соответствии с разграничением полномочий.

Право на обращение в государственные органы и органы местного самоуправления закреплено за гражданином Конституцией РФ и является одной из действенных форм защиты его прав. Потребители коммунальных услуг с целью защиты своих прав могут обращаться в органы государственного жилищного надзора (жилищные инспекции), в Роспотребнадзор, в органы местного самоуправления, в прокуратуру [5].

Так как основным источником, для возмещения затрат организаций, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, являются платежи потребителей этих услуг, то, следовательно, именно ценовая политика является тем фактором, которая способствует развитию или торможению всей сферы ЖКХ.

Тарифы на услуги организаций ЖКХ значительно отличаются друг от друга в



городах с аналогичными природно-климатическими условиями, в различных субъектах РФ и муниципальных образованиях, внутри отдельных городов. Например, стоимость 1 м<sup>3</sup> холодной в Краснодаре ниже, чем в городах Ростов-на-Дону и Ставрополе соответственно на 34,8% и 40,5%. А в сравнении с городами Волгоградом и Астраханью выше на 55,5% и 28,8% [6].

Жители Краснодара оплачивают за водоотведение 1 м<sup>3</sup> стоков 11,17 руб., в то время как в городах Ростов-на-Дону – 19,55 руб., Астрахани – 15,35 руб., Ставрополе – 11,47 руб., что соответственно выше, чем в городе Краснодаре на 75,0%, 37,4% и 2,7%. В Иркутске стоимость 1 киловатт-часа электроэнергии для населения составляет 70 копеек, а в Новгороде Великом – 7 руб. (разница в 10 раз) [7].

В первом полугодии 2014 года в Краснодарском крае тарифы на услуги ЖКХ оставались неизменными, однако с 1 июля произошел рост тарифов на холодное водоснабжение и водоотведение на 4,9%. Остальные тарифы выросли еще меньше: на газ – 4,2%, электроэнергию – 3,9%, тепловую энергию для отопления и водоснабжения – 4,6%. Эти тарифы устанавливает региональная власть [8].

Таким образом, можно сделать вывод, что тарифы на услуги организаций ЖКХ – монополистов являются экономически необоснованными и завышенными. Организации ЖКХ перекалывают на плательщиков жилищно-коммунальных услуг расходы, связанные с необоснованным повышением заработной платы своим работникам, строительством жилья, приобретением транспортных средств и другие затраты, не связанные с оказанием коммунальных услуг [9]. Существующие тарифы также не способствуют повышению эффективности производства, внедрению новых технологий, не ориентированы на снижение себестоимости коммунальных услуг.

Демонополизация и развитие конкурентной среды – важнейшие системные элементы развития жилищно-коммунального комплекса в условиях рыночной экономики. Этот механизм приобретает первостепенное ключевое значение для обеспечения снижения нерациональных издержек, повышения эффективности использования финансовых ресурсов, повышения конкурентоспособности управляющих компаний.

Следует отметить, что процесс регулирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги во многих зарубежных странах, осуществляет государство. Его эффективность подтверждена тем, что организации сферы ЖКХ действуют в условиях жесткой конкуренции, поэтому они контролируют качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, не увеличивая при этом их стоимость.

В составе жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края более 360 предприятий, на которых занято около 28,6 тыс. человек. Населению края оказывается более 40 видов жилищно-коммунальных услуг.

Удельный вес прибыльных организаций ЖКХ в общем количестве организаций, курируемых департаментом ЖКХ края, по итогам деятельности за 2013 г. составил 82,04%. Доля убыточных организаций в общем числе предприятий за 2013 г. составила 17,96% при плановом целевом показателе 20% [10]. Большая часть убыточных организаций работающих в сфере ЖКХ являются унитарными. Монополизировав управление многоквартирными домами, они не оказывают услуги на достаточно высоком уровне.

Следовательно, большинство организаций ЖКХ Краснодарского края является конкурентоспособными, что позволяет сделать вывод о том, что данный рынок является конкурентным.

Одним из факторов низкой конкурентоспособности отрасли ЖКХ является индексный подход к формированию тарифов. Большинство убыточных организаций



сферы ЖКХ Краснодарского края являются убыточными в силу того что государство недофинансирует свои бюджетные обязательства при установлении тарифов на услуги ЖКХ.

Процедура формирования тарифов для организаций жилищно-коммунального комплекса происходит на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. В соответствии с действующим российским законодательством за каждым из уровней регулирования закреплены свои полномочия, реализуемые в процессе тарифной политики. Поэтому в данной отрасли отсутствуют условия для конкуренции и свободного ценообразования.

Одной из проблемой жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края являются ее высокая затратность, в основном связанная с изношенностью основных фондов, что непосредственно влияет на уровень и качество предоставляемых услуг.

Средний уровень износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства в целом на территории Краснодарского края, составляет более 60%, в том числе на водопроводных сетях 77%, на водозаборных сооружениях 60%, на канализационных сетях 73%, на очистных сооружениях канализации 49%. Как следствие, отмечается рост потерь в водопроводных сетях и расходов предприятий на устранение аварийных ситуаций [11].

Поэтому основным направлением для развития конкурентной среды в отрасли является привлечение частного капитала для проведения комплексной модернизации и перевооружения. Значительные улучшения в жилищно-коммунальной системе последуют именно после создания развитой конкурентной среды.

Однако по-прежнему основными барьерами входа на рынок услуг ЖКХ остаются:

- инертность граждан в вопросах ЖКХ выборе способа управляющей компании;
- общая неосведомленность органов управления ТСЖ и домовых комитетов в вопросах качества услуг, их стоимости, возможности выбора компании, оказывающей услуги, перезаключения контракта;
- необходимость значительных первоначальных капитальных вложений при сроке окупаемости проектов от 5 до 15 лет и, как следствие, продолжительный возврат вложенных инвестором средств, что является специфической особенностью отрасли;
- предусмотренные федеральным законодательством ограничения по росту тарифов организаций коммунального комплекса и в целом платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги, не всегда позволяющие гарантировать инвестору возврат вложенных средств и определить перспективы вложения инвестиций;
- отсутствие расчетов оценочной стоимости имущества предприятий ЖКХ;
- отсутствие аналогичных предприятий, в том числе в сфере обращения отходов [12].

После принятия в 2007 году Жилищного Кодекса и Федерального закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в Краснодарском крае появилась возможность для активизации и повышения конкурентной среды в жилищно-коммунальной отрасли. Жилищно-коммунальный комплекс Краснодарского края имеет существенный потенциал для развития. Органами исполнительной власти и местного самоуправления Краснодарского края ведется активная работа по привлечению инвесторов в отрасль. Вниманию потенциальных инвесторов предлагаются самые перспективные проекты в сфере ЖКХ на территории Краснодарского края [13].

Поэтому если нет возможности открытой конкуренции при монополизированном рынке коммунальных услуг, то его следует компенсировать конкуренцией за рынок





Данное направление в Краснодарском крае реализуется в рамках механизмов частно-государственного партнерства, начиная с 2006 г. Обязательством частного оператора является реализация инвестиционных проектов по развитию инфраструктуры, что должно уменьшить её износ и аварийность, выровнять качество условий проживания и коммунального обслуживания в городских и сельских населённых пунктах.

На заседании президиума Совета по модернизации экономики и инновационному развитию премьер-министр РФ Дмитрий Медведев призвал повышать долю частных инвестиций в жилищно-коммунальном хозяйстве, признав, что пока отрасль не обладает инвестиционной привлекательностью, хотя и должна бы. «Коммуналка огромна, и чтобы ни происходило на мировых рынках, коммунальное хозяйство должно обладать повышенной привлекательностью. Мы обязаны завершить формирование нормативной базы для повышения доли частных инвестиций в ЖКХ. Более активно этим должны заняться и субъекты Федерации», – сказал премьер [14].

Для уменьшения износа и аварийности инфраструктуры сферы ЖКХ, а также для повышения качества предоставления коммунальных услуг в муниципальных образованиях Краснодарского края были предложены инвестиционные проекты частным операторам. Основным обязательством являлось улучшение инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства. В рамках реализации данного направления было передано в аренду часть коммунального имущества г. Краснодара, Ейска и др. населённых пунктов.

В соответствии с поручением председателя правительства РФ Дмитрия Медведева Комиссией РСПП по жилищно-коммунальному хозяйству подготовлены предложения по развитию конкуренции в сфере ЖКХ. Среди мер, предлагаемых для решения задачи, выделены следующие:

- повышение ответственности собственников за выбор управляющей организации и содержание общего имущества;
- формирование прозрачных рыночных условий работы для управляющих организаций
- разделение понятий коммунальная услуга и коммунальный ресурс;
- повышение ответственности потребителей и собственников за своевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- создание условий для развития энергосервиса в жилищной сфере;
- формирование рыночных условий для функционирования операторов коммерческого учета и других видов услуг и сервисов [14].

Кроме вышеперечисленных мер, для повышения конкуренции в сфере ЖКХ следует реализовать следующие направления:

- развитие информационного сопровождения управляющих организаций, осведомление граждан о деятельности ТСЖ, а также лучших практиках оказания услуг;
- оптимизация количества унитарных предприятий в сфере ЖКХ, исполнение функций которых может быть обеспечено негосударственными коммерческими организациями.

Таким образом, развитие сферы ЖКХ во многом позволит решить ряд социальных, экономических и технических задач, что позволит сформировать комфортную среду жизнедеятельности жителей Краснодарского края, создаст благоприятные и безопасные условия их проживания.



## Ссылки на источники

1. Грачева И. И. Проблемы и перспективы функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг в современных экономических условиях // Концепт. – 2013. – № 12(28).
2. Управление капитализацией инвестиционных ресурсов воспроизводственного потенциала региональных экономических систем: коллективная монография / Российский университет кооперации, Краснодарский кооперативный институт (филиал). – Краснодар, 2011.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
4. О некоторых вопросах защиты прав потребителей в сфере ЖКХ. – URL: <http://www.dinskoi-raion.ru/about/info/news/14254/>.
5. Стратегия развития жилищно-коммунального комплекса Краснодарского края до 2020 гг. – URL: <http://www.gkh-kuban.ru/investprj53.html>.
6. Тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства // Официальный Интернет-портал Администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара. – URL: <http://www.krd.ru>.
7. О некоторых вопросах защиты прав потребителей в сфере ЖКХ.
8. Информация по отрасли ЖКХ Краснодарского края. – URL: <http://www.gkh-kuban.ru/about1.html>.
9. Королук Е. В. Роль интегрированных субъектов в формировании рынка земли современной России // European Social Science Journal. – 2013. – № 11-1 (38). – С. 424–430.
10. Десятов Д. М. Демонполизация и конкуренция в жилищном хозяйстве г. Екатеринбурга // Реформы ЖКХ. – 2004. – № 1.
11. С 1 июля 2014 года в Краснодарском крае рост тарифов составит 8,6%. – URL: <http://svpressa.ru/society/article/91215/>
12. Стратегия развития жилищно-коммунального комплекса Краснодарского края до 2020 гг.
13. Направления инвестиционного развития жилищно-коммунального комплекса Краснодарского края. – URL: <http://www.gkh-kuban.ru/investprj53.html>.
14. Президиум Совета по модернизации экономики и инновационному развитию России. – URL: <http://government.ru/news/6477>.
15. Бизнес предложил меры по развитию конкуренции в сфере ЖКХ // 03.09.2014. – URL: <http://www.tpp-inform.ru/news/16544.html>.

**Irina Gracheva,**

*The teacher of the cathedra economics and management Branch FGBOU VPO "Kuban State University", Tikhoretsk*

[grachevaii@mail.ru](mailto:grachevaii@mail.ru)

**Problems and the development of a competitive environment housing and communal services Krasnodar Krai**

**Abstract.** Abstract the Article is devoted to the issues of the functioning of the market of housing and communal services and the development of a competitive environment in the housing sector, as in the Krasnodar region and in the whole country. The author examines ways of improving the quality of housing and communal services to enhance competition in the industry.

**Key words:** housing and utilities, tariff regulation, investment, competition.

**Рекомендовано к публикации:**

*Королук Е. В., доктором экономических наук, заведующей кафедрой экономики и менеджмента филиала ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный университет» в Тихорецке, г. Тихорецк*

ISSN 2304-120X



9 772304 120142

4 0