

**АНАЛИЗ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ И СИСТЕМЫ ЖКХ  
В КОНТЕКСТЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ  
г. ИРКУТСК\***

Рассматривается влияние системы жилищно-коммунального хозяйства на качество жизни населения. Отмечены особенности функционирования жилищно-коммунального хозяйства в Иркутской области. Представлен анализ жилищных условий в контексте обеспечения качества жизни городского населения.

*Ключевые слова:* качество жизни населения, жилищно-коммунальное хозяйство, реформа жилищно-коммунального хозяйства.

O.G. Sedykh

**ANALYSIS OF LIVING CONDITIONS AND SYSTEM  
OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE CONTEXT  
OF PROVIDING QUALITY OF LIFE IN IRKUTSK**

The article studies the impact of housing and communal services system on life quality. The author points out peculiarities of the housing and communal system functioning in Irkutsk region, and analyses living conditions in the context of providing urban life quality.

*Keywords:* life quality, housing and communal services, housing and communal services reform.

Коммунальный комплекс Иркутской области имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при выработке средне- и долгосрочных планов развития. К ним относятся: значительная дифференциация территорий по природно-климатическим условиям; наличие географически изолированных территорий с развитыми системами жизнеобеспечения; наличие больших территорий с пониженными показателями платежеспособного спроса и др.

Основными проблемами коммунального комплекса нашего региона являются:

1. Неудовлетворительное техническое состояние объектов коммунальной инфраструктуры: высокий износ объектов систем жизнеобеспечения и неэффективная конфигурация объектов коммунальной инфраструктуры на отдельных территориях Иркутской области; моральное устаревание используемых оборудования и технологий, технически ограничивающих повышение эффективности функционирования коммунальной инфраструктуры; дефицит объектов жизнеобеспечения, в том числе водозаборных и водоочистных сооружений, объектов для утилизации и захоронения мусора (полигонов или замещающих их заводов по переработке или сжиганию мусора); высокая энергоемкость объектов коммунальной инфраструктуры [3].

\* Работа выполнена при финансовой поддержке проекта «Стратегические направления регулирования качества жизни населения крупного сибирского города» (Федеральная целевая программа «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России на 2009–2013 гг.», госконтракт с Минобрнауки РФ № 14.740.11.0564).

Одной из наиболее значимых проблем коммунального комплекса Иркутской области является высокий износ сетевого хозяйства. Так, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, совокупный уровень износа водопроводных сетей, рассчитанный для всей территории Иркутской области, не снижался ниже 40%, тепловых сетей — ниже 30%, канализационных сетей — ниже 27%.

В отдельных случаях имеет место неэффективная конфигурация систем жизнеобеспечения (вследствие изменения демографической ситуации на территории после строительства коммунальной инфраструктуры в прошлом, либо по другим причинам), а также моральное старение используемых технологических схем поставки коммунальных услуг (вследствие использования устаревшего неэкономичного оборудования, отсутствие автоматизированных систем поставки услуг и иных устаревших технических решений). Дальнейшее недофинансирование сектора может привести к ухудшению ситуации и повышению социальных рисков на значительной территории Иркутской области, и, как следствие, отрицательно влиять на качество жизни населения.

Кроме того, существует проблема избыточной энергоемкости, что обусловлено повышенным потреблением электроэнергии (характерно для систем теплоснабжения и водоснабжения) и использованием неэффективных видов топлива (характерно для котельных). Решение проблем энергосбережения является важным инструментом в повышении эффективности функционирования коммунального комплекса.

2. Недостаточное качество предоставляемых коммунальных услуг: наличие несоответствия качества предоставляемых коммунальных услуг нормативным требованиям и мировым стандартам качества жизни; дефицит мотивирующих факторов для внедрения современных технологий в коммунальном комплексе и несоответствие сложившейся нормативной правовой базы передовым стандартам качества предоставления коммунальных услуг; низкий уровень культуры потребления коммунальных услуг и ресурсов.

Вследствие высокой физической и моральной изношенности объектов коммунальной инфраструктуры в Иркутской области часто не обеспечивается необходимый уровень качества предоставляемых коммунальных услуг.

К проблемам невысокого качества предоставляемых коммунальных услуг следует отнести также проблемы очистки питьевой воды, проблемы невысокого качества очистки сточных вод и теплоснабжения.

Отсутствует единая система оценки качества предоставляемых коммунальных услуг — каждый раз оценка производится точно на основе сопоставления полученной информации с нормативами предоставления услуг вне зависимости от использования на конкретной территории технологий домостроения, реальных потребностей потребителей услуг, фактической динамики погодных условий и др. факторов.

Ограничения для развития сектора имеются и в сфере потребления коммунальных услуг, отмечается нерациональное расходование потребляемых коммунальных ресурсов.

В ходе реализации третьего этапа проекта «Стратегические направления регулирования качества жизни населения крупного сибирского города» проведено социологическое исследование комплекса проблем формирования качества жизни населения. Остановимся подробнее на

анализе влияния такого фактора, как жилищно-коммунальное хозяйство на качество жизни городского населения.

Практически половина опрошенных (43,9%) удовлетворительно оценивают качество услуг, предоставляемых обслуживающей управляющей компанией. Однако к управляющим компаниям у населения имеется ряд претензий и замечаний. Среди видов жилищно-коммунальных услуг, к которым и населения имеется больше всего претензий, стоит отметить следующие: в подъезде нет отопления, вывоз мусора, уборка подъездов, обслуживание дома и придомовой территории, уборка снега, проблемы с водопроводом, отключение водоснабжения на длительный срок, перебои с горячей или с холодной водой, постоянное отключение света, канализация и др.

Интересным, с позиций исследования, является сопоставление мнения экспертов (руководителей управляющих компаний) и населения. Так, руководитель частной управляющей компании «Приоритет» Светлана Юрьевна в своем интервью обозначила следующие виды услуг, по которым у населения возникает больше всего жалоб и недовольств: «Уборка подъездов. По дворникам нет жалоб. По слесарям тоже, вот по электрикам бывают жалобы. Но такого, чтоб сильно жаловались у нас, вроде, и нет».

В части повышения качества предоставляемых коммунальных услуг значительным препятствием для преодоления обозначенных проблем является дефицит мотивирующих факторов для организаций коммунального комплекса в части внедрения современных технологий, особенно для тех из них, которые находятся в муниципальной собственности. Это связано с отсутствием механизмов стимулирования технологической модернизации сектора и ограничениями платежеспособности спроса.

3. Низкий уровень инвестиционной привлекательности сектора: законодательные ограничения в сфере тарифного регулирования, повышающие риски возврата инвестиций для инвестора; невысокий уровень платежеспособного спроса, в том числе наличие депрессивных территорий с низкими показателями доходов населения; наличие убыточных производств и низкая эффективность расходов организаций коммунального комплекса; низкий уровень финансовой прозрачности и низкий уровень информационной открытости сектора.

Коммунальный комплекс не обладает финансовой самодостаточностью, что обусловлено убыточностью части организаций коммунального комплекса, дефицитом мотивирующих факторов для улучшения финансовых показателей муниципальных предприятий, низкой эффективностью расходов организаций и другими причинами.

Однако, вследствие наличия социальных рисков, финансовые проблемы организаций коммунального комплекса перекладываются на бюджетную систему, для которой соответствующие расходные статьи становятся избыточными.

Решением проблем недофинансирования сектора может стать привлечение частных инвестиций. Однако, в настоящее время, коммунальный комплекс не обладает достаточным уровнем инвестиционной привлекательности. Это связано с рядом причин, среди них: наличие сложных объектов на депрессивных территориях с ограниченной платежеспособностью спроса, низкий уровень финансовой и информационной прозрачности сектора, наличие законодательных ограничений.

Преобразования жилищно-коммунальной отрасли — важнейшая составляющая всего комплекса проводимых государством реформ. Трудно

назвать еще одну отрасль, где так тесно переплелись технические, экономические, социальные, политические аспекты, непосредственно затрагивающие интересы каждого жителя.

Сегодня квартиры в домах подразделяются на приватизированные и не приватизированные, сами жильцы так же, зачастую, разделились на плательщиков и неплательщиков потребляемых услуг, что осложняет сведение воедино оценочных показателей и проведение общих технических мероприятий. Анализ остроты широкого круга вопросов реформирования ЖКХ подтверждает, что все они оказываются первоочередными, а потому требуют комплексного подхода в своем решении.

Здесь и состояние жилищного фонда, проблема обновления производственно-технической базы предприятий коммунального хозяйства (износ фондов давно за пределами допустимых норм), и актуальность экономии тепло-энергоресурсов, и обеспечение должного уровня качества жилищно-коммунальных услуг, и приемлемость расценок на них в соответствии с уровнем доходов населения. Комплексность решения держится на финансовом обеспечении и развитой современной нормативно-законодательной базе, отвечающей новым условиям хозяйствования. Но и то и другое, к сожалению, требует проведения реформ, которые могут идти только единым курсом: финансовое обеспечение должно быть законодательно закреплено в муниципальном бюджете, что позволит гарантировать исполнение полномочий органов местного самоуправления, в том числе, как основных проводников жилищно-коммунальной реформы на местах [1, с. 12–14].

Необходимо разработать дифференцированный порядок гарантированной компенсации местному бюджету расходов по оказанию социальной поддержки в оплате жилищно-коммунальных услуг всем категориям граждан за счет местной казны в рамках определенного государственного стандарта такой поддержки. Для примера можно привести следующую информацию (табл. 1).

Таблица 1

**Мнения населения по поводу изменений  
в сфере жилищно-коммунального обслуживания  
в связи с реформированием сферы ЖКХ**

Оценка	Человек	%
Произошли улучшения в сфере жилищно-коммунального обслуживания	28	5,4
Ничего не изменилось, все осталось по-прежнему	390	74,7
Ситуация только ухудшилась	45	8,6
Затрудняюсь ответить	59	11,3
<i>Всего</i>	522	100,0

Анализируя мнения населения по поводу изменений в сфере жилищно-коммунального обслуживания в связи с реформированием сферы ЖКХ, можно сделать не очень утешительный вывод, так как большинство (74,7%) считают, что в данной сфере ничего не изменилось, все осталось по-прежнему. Об улучшениях и положительных результатах реформ говорят лишь 5,4% опрошенных.

Из табл. 2 видно, что ощущаемое влияние деятельности органов власти г. Иркутск на решение существующих проблем жилищной обеспеченности иркутян практически не ощущается (16,1%), большинство ответили, что не способствует (36,0%), либо затруднились ответить (19,9%).

Таблица 2

**Влияние деятельности органов власти г. Иркутск на решение существующих проблем жилищной обеспеченности иркутян**

Оценка	Человек	%
Ощутимо способствует	84	16,1
Частично способствует	146	28,0
Не способствует	188	36,0
Затрудняюсь ответить	104	19,9
<i>Всего</i>	522	100,0

Практически половина респондентов (48,9%) считает, что деятельность органов власти г. Иркутск не способствует решению существующих проблем жилищно-коммунального обслуживания (табл. 3).

Таблица 3

**Влияние деятельности органов власти г. Иркутск на решение существующих проблем жилищно-коммунального обслуживания**

Оценка	Человек	%
Ощутимо способствует	49	10,6
Частично способствует	140	30,3
Не способствует	226	48,9
Затрудняюсь ответить	47	10,2
<i>Всего</i>	462	100,0

Анализируя данные табл. 4, можно сделать достаточно противоречивые и парадоксальные выводы о том: чтобы не делали органы власти у населения складывается мнение, что в жилищно-коммунальном обслуживании ничего не изменилось и все осталось по-прежнему. Большинство ответили именно так, несмотря на расхождение по степени влияния органов власти на решение проблем ЖКХ.

Таблица 4

**Влияние деятельности органов власти на решение проблем в сфере жилищно-коммунального обслуживания на изменения, произошедшие в данной сфере в связи с реформированием, %**

Оценка	Изменения, произошедшие в сфере ЖКХ				
	Произошли улучшения	Ничего не изменилось, все осталось по-прежнему	Ситуация только ухудшилась	Затрудняюсь ответить	Всего
Ощутимо способствует	14,3	71,4	6,1	8,2	100
Частично способствует	8,6	65,0	13,6	12,9	100
Не способствует	3,5	72,6	9,7	14,2	100
Затрудняюсь ответить	2,1	85,1	2,1	10,6	100

Оценивая качество жизни населения с позиций фактора жилищно-коммунального обслуживания, логично возникает интерес в ходе исследования выяснить соответствует ли занимаемое жилье потребностям семьи или нет (табл. 5). Большинство опрошенных (56,7%) отметили, что такого соответствия нет.

Среди причин, по которым занимаемое жилье не соответствует потребностям семьи респонденты отмечали: малая площадь, ветхое, грязный подъезд, отсутствие детской площадки и парковки для машин, малое количество комнат, соседи, плохая канализация, плохое обслу-

живание коммунальных служб, сгнившие окна, сырость, дому требуется капитальный ремонт, туалет на улице и др.

Таблица 5

**Соответствие типа благоустройства жилья  
и жилищных потребностей населения, %**

Тип благоустройства жилья	Соответствие жилья потребностям семьи				
	Да, в полной мере	Скорее да, чем нет	Скорее нет, чем да	Нет, не со- ответствует	Всего
Благоустроенное	19,5	32,4	24,2	23,9	100
Полублагоустроенное	2,1	5,3	73,4	19,1	100
Неблагоустроенное	15,4	30,8	38,5	15,4	100
<i>Всего</i>	16,1	27,2	33,9	22,8	100

Улучшение жилищных условий — собирательный термин в российском законодательстве, заимствованный из советского жилищного права. Означает комплекс государственных и муниципальных мероприятий, направленных на решение проблемы обеспечения качественным жильем граждан, нуждающихся в улучшении.

В действующем федеральном и региональном законодательстве вопросы улучшения жилищных условий решаются разными путями: жилищные сертификаты, предоставление жилых помещений по «очереди», софинансирование в форме жилищных субсидий, ипотека, присоединение освободившейся жилой площади в коммунальной квартире и иные способы.

Среди мер по улучшению своих жилищных условий респонденты отмечали: благоустроить, сделать ремонт имеющегося жилья, взять ипотеку, купить землю и начать строительство, купить квартиру (квартиру с большей площадью), приобрести жилье повышенной комфортности, купить коттедж, участие в долевом строительстве, переехать в другой город и др.

Улучшение жилищных условий — одна из острых проблем России, она предполагает значительную нагрузку на бюджеты всех уровней, с одной стороны, и значительную неудовлетворенность со стороны граждан, с другой стороны, поскольку невозможность обеспечить всех качественным жильем вызывает социальное напряжение.

Существуют уровни решения задачи по обеспечению граждан жильем. На федеральном уровне механизмы обеспечения предусмотрены в жилищном кодексе РФ. На уровне субъектов федерации принимаются соответствующие законы. На уровнях муниципальных образований принимаются соответствующие положения, постановления и иные акты.

Говоря о смене жилья, каждый подразумевает под этим не только увеличение жилых площадей, но и повышение комфортности жилья.

Официально (по заключениям аналитиков) к жилью повышенной комфортности принадлежат объекты, отвечающие следующим требованиям: хорошее местоположение объекта (не обязательно центр города, но достаточно престижный квартал), однородность застройки, удобная транспортная доступность, вид из окон может быть на благоустроенный двор; качество архитектурно-планировочных решений здания; качество строительных работ (если дом принадлежит к старому фонду, то время последнего капитального ремонта должно быть не далее, чем 20 лет назад); уровень сервиса может быть как высокий, так и менее развитый, но его наличие обязательно; повышенное качество отделки и современное



оборудование; удобная планировка квартир, большая площадь кухни и ванной комнаты; высота потолков; наличие охраняемой парковки (не обязательно встроенный гараж); высокое техническое оснащение здания. Обязательный параметр — обеспечение автономности коммунальных сетей — очистка воды, своя котельная и проч.; хорошее состояние прилегающих к дому территорий (тротуарная плитка у здания, благоустроенные дворы с детскими площадками); хорошо освещаемая улица.

Однако по свидетельству специалистов такой подход хорош для теоретических рассуждений и весьма далек от практики.

По планировкам квартиры повышенной комфортности, как правило, отличаются от типового жилья большими размерами кухни и санузла, высотой потолков (не менее 2,8 м). Впрочем, последний пункт не всегда соблюдается. Материалы дома повышенной комфортности — в основном кирпич или монолитный бетон. Панель, видимо, никогда не будет отнесена к материалам, годным для жилья повышенной комфортности, несмотря на то, что сейчас строятся и панельные дома со свободными планировками и большими площадями. Дом, в котором находятся квартиры повышенной комфортности, как правило, либо новый, либо принадлежит к реконструированному старому фонду (дата реконструкции должна быть не позже 80-го г. XX в.). Правда, бывают исключения. Например, часть сталинок, или некоторые дома брежневского периода, построенные для руководящей элиты, после реконструкции и перепланировки вполне могут претендовать на статус жилья «повышенной комфортности».

Кстати сказать, проводимая многоплановая реформа ЖКХ оценивается населением, прежде всего, через тарифы. Такое «тарифицированное» восприятие обязывает сделать их максимально обоснованными. Новые реальные тарифы должны сочетать интересы всех взаимодействующих сторон в производстве и потреблении коммунальных услуг, позволяет содержать и развивать материально-техническую базу ЖКХ, своевременно выплачивать зарплату работникам данной сферы, рассчитываться с поставщиками тепло-энергоресурсов, ликвидировать запретное потребление воды, газа и т.д. и в то же время быть по карману населению. Это возможно при условии «прозрачности» их экономического наполнения. Не окажется лишней процедура подтверждения обоснованности тарифов независимыми аудиторскими компаниями.

Не следует так же забывать, что намечаемая стопроцентная оплата данных услуг населения может прийти в противоречие с невозможностью предоставления и стопроцентного уровня их качества в силу слабой технической базы ЖКХ, а, стало быть, с положениями закона о защите прав потребителя.

Тарифная проблема сложна еще и тем, что ее решение зависит от общей экономической среды. Если инфляция превышает 10%, то пересмотр тарифов на энергоносители предполагается осуществлять дважды в год, но в таком случае тариф перестает действовать как инструмент бюджетного планирования, позволяющей достичь сбалансированности планов финансовых действий всех трех уровней бюджетной системы [2, с. 71–75].

Перед законодателями стоит непростая задача — отстоять интересы производителей жилищно-коммунальных услуг, поставщиков энергоносителей в условиях рынка, усилив правовую ответственность квартиросъемщиков и собственников жилых помещений за неуплату коммунальных услуг. И, вместе с тем, обеспечить правовую защиту населения от действий предприятий-монополистов топливно-энергети-

ческого комплекса по ограничению и прекращению подачи газа, тепла, электроэнергии в жилищный фонд и объекты социальной инфраструктуры: больницы, родильные и детские дома, — что является нарушением элементарных прав граждан.

От законодателей муниципалитет ждет решения вопроса о недопустимости процедуры банкротства предприятий ЖКХ, которая ведет к банкротству бюджета органов местного самоуправления. Так же как и недопустимости ареста счетов муниципальных учреждений по иску энергопоставщиков за неуплату.

### Список использованной литературы

1. Болотин В.В. Финансовые проблемы реформы ЖКХ // Финансы. — 2009. — № 2. — С. 12–14.
2. Денисов Н. Жилищно-коммунальный комплекс: концепция реформирования // Экономист. — 1998. — № 5. — С. 71–75.
3. Программа социально-экономического развития Иркутской области на 2011–2015 гг. [Электронный ресурс]. URL: <http://economy.irkobl.ru/sites/economy/programm/pser-2015-4.pdf>.

### Referenses

1. Bolotin V.V. Finansovye problemy reformy ZhKKh // Finansy. — 2009. — № 2. — S. 12–14.
2. Denisov N. Zhilishchno-kommunal'nyi kompleks: kontseptsiya reformirovaniya // Ekonomist. — 1998. — № 5. — S. 71–75.
3. Programma sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Irkutskoi oblasti na 2011–2015 gg. [Elektronnyi resurs]. URL: <http://economy.irkobl.ru/sites/economy/programm/pser-2015-4.pdf>.

### Информация об авторе

*Седых Ольга Геннадьевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра социологии и социальной работы, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: [sedyholga@yandex.ru](mailto:sedyholga@yandex.ru).

### Author

*Sedykh Olga Gennadyevna* — PhD in Economics, Associate Professor, Chair of Sociology and Social Work, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: [sedyholga@yandex.ru](mailto:sedyholga@yandex.ru).