

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

Сколько стоит Россия

РАЗДЕЛ 9

ЖИЛИЩНОЕ И КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Москва, 2004 г.

Авторский коллектив: доктор экономических наук И.А.Николаев (руководитель),
кандидат экономических наук И.Е.Шульга,
С.А.Артемьева,
А.М.Калинин.

© 2004, ООО «ФБК». Все права защищены. Использование информации без ссылки на источник и указания наименования «ФБК» запрещено.

*Совместный проект телекомпании REN TV, аудиторско-консалтинговой компании ФБК и 2
газеты «Ведомости» «Сколько стоит Россия»*

Раздел 9. Жилищно-коммунальное хозяйство

Содержание

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	4
<i>Обеспеченность жильем и благоустройство жилищного фонда.....</i>	<i>6</i>
<i>Расходы населения на оплату жилищно-коммунальных услуг.....</i>	<i>8</i>
<i>Основные фонды и инвестиции</i>	<i>9</i>
<i>Финансы</i>	<i>10</i>
<i>Трудовые ресурсы.....</i>	<i>12</i>
<i>Международные сопоставления</i>	<i>12</i>
ПОЛИТИКА В ОТРАСЛИ.....	14
СКОЛЬКО СТОИТ ЖКХ	20
<i>Жилищное хозяйство</i>	<i>21</i>
<i>Коммунальное хозяйство</i>	<i>25</i>
ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	30

Основные показатели

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) традиционно рассматривают как единую отрасль с общими проблемами и перспективами развития. Между тем, в целях анализа и прогноза следует выделить две самостоятельных подотрасли, имеющие существенные экономические и технические особенности и различные условия и перспективы роста: *жилищное хозяйство* и *коммунальное хозяйство*.

К основным видам услуг в сфере *жилищного хозяйства* (жилищным услугам) относят:

- предоставление жилой площади (в т.ч. услуги гостиниц (мотелей);
- капитальный ремонт жилых помещений;
- техническое обслуживание жилых помещений;
- вывоз мусора;
- лифтовое хозяйство.

Единицей статистического наблюдения в сфере жилищного хозяйства являются жилищно-эксплуатационные организации, домовладения и отдельные строения.

К основным видам услуг в сфере *коммунального хозяйства* (коммунальным услугам) относят:

- обеспечение электроэнергией;
- водоснабжение (в т.ч. горячее);
- газоснабжение;
- центральное отопление;
- канализация.

Единицей статистического наблюдения являются предприятия и службы коммунального хозяйства (водоканалы, водопроводы, электростанции и др.).

Подотрасли ЖКХ имеют ряд принципиальных особенностей, существенных для объяснения сложившейся ситуации и прогнозирования перспектив развития. В то время как основные виды услуг в сфере жилищного хозяйства по своей природе имеют конкурентный характер, коммунальные услуги в

силу производственных особенностей относятся к сфере локальных естественных монополий.

В то время как в коммунальном хозяйстве высокая степень износа основных фондов непосредственно отрицательно влияет на объем выпуска, в жилищном хозяйстве наблюдается более сложная связь: при ухудшении состояния основных фондов может наблюдаться увеличение объема выпуска за счет увеличения объема капитального ремонта и услуг по техническому обслуживанию помещений.

Указанные различия ключевым образом влияют на возможность привлечения инвестиций, развитие конкуренции и, в конечном итоге, перспективы роста подотраслей.

Несмотря на специфику отдельных видов деятельности, можно выделить ряд общих проблем жилищно-коммунального хозяйства:

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

Основная причина этих и других проблем - низкая инвестиционная привлекательность отрасли на фоне дефицита бюджетного финансирования. Следствие – убыточность большинства предприятий отрасли.

Общие показатели ЖКХ в 2002 г. представлены в табл. 1.

Таблица 1
Общие показатели ЖКХ

	2002
Площадь жилищ на одного жителя, кв. м	20
Капитально отремонтировано жилых домов за год, тыс. кв. м	4 833
Обеспеченность жилищного фонда (на конец года)	
водопроводом, %	74
канализацией, %	70
центральным отоплением, %	75
*Число предприятий и организаций ЖКХ	более 52 000
Среднегодовая численность занятых в ЖКХ, тыс. чел.	3 208
Доля инвестиций в основной капитал ЖКХ в общем объеме инвестиций, %	15,4
Удельный вес убыточных предприятий отрасли, %	62,4%

Источник: Госкомстат России, *Госстрой России

Для того чтобы сделать качественные выводы о состоянии и перспективах развития отрасли, следует оценить динамику этих и некоторых других показателей.

Обеспеченность жильем и благоустройство жилищного фонда

Несмотря на достаточно активный рост строительства в целом и жилищного строительства в частности¹, показатель площади жилья на одного жителя в России – 20 кв. м. в 2002 г. - остается относительно невысоким. Более того, значение данного показателя со временем практически не изменяется: по данным Госкомстата России, в 1995 г. на одного человека в России в среднем приходилось 18 кв. м жилья, в 2000 – 19,3. Следует принимать во внимание и тот факт, что население Российской Федерации все последние годы постепенно сокращалось.

Уровень благоустройства жилья, достигнутый к 2002 г., выглядит достаточно скромно по сравнению с показателями большинства европейских стран (см. Международные сопоставления), даже несмотря на

¹ См. Раздел 5. Строительство.

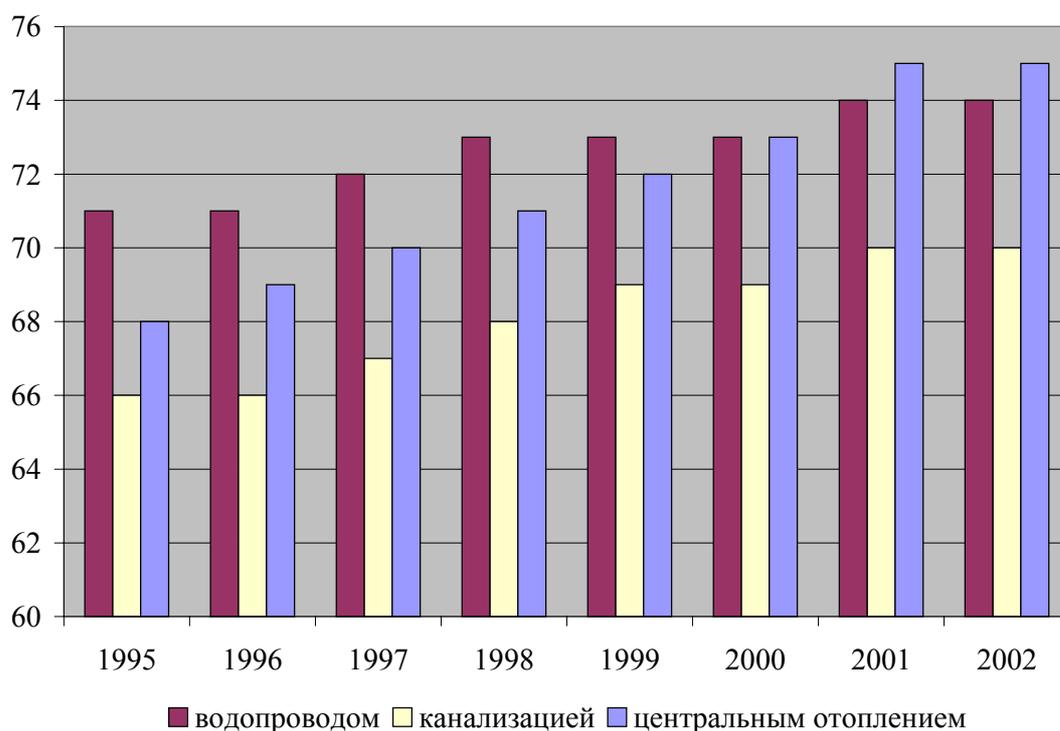
положительную динамику, наблюдавшуюся на протяжении всех последних лет (см. рис. 1).

Следует заметить, что рост показателей благоустройства обеспечивался, во многом, за счет городского жилищного фонда, обеспечение которого основными видами коммунальных благ к настоящему моменту фактически завершено: городское население Российской Федерации почти на 100% обеспечены и водопроводом, и канализацией и центральным отоплением.

В то же время в большинстве российских сел до сих пор отсутствует и водопровод, и канализация, и отопление. С учетом того, что коммерческий интерес соответствующих проектов сомнителен, а региональные и местные бюджеты весьма ограничены в собственных средствах, в ближайшие годы вряд ли можно ожидать качественного прорыва в данном направлении, а, значит и рост показателей благоустройства в целом.

Рисунок 1

Обеспеченность жилищного фонда водопроводом, канализацией и центральным отоплением, %.



Источник: Госкомстат России

Расходы населения на оплату жилищно-коммунальных услуг

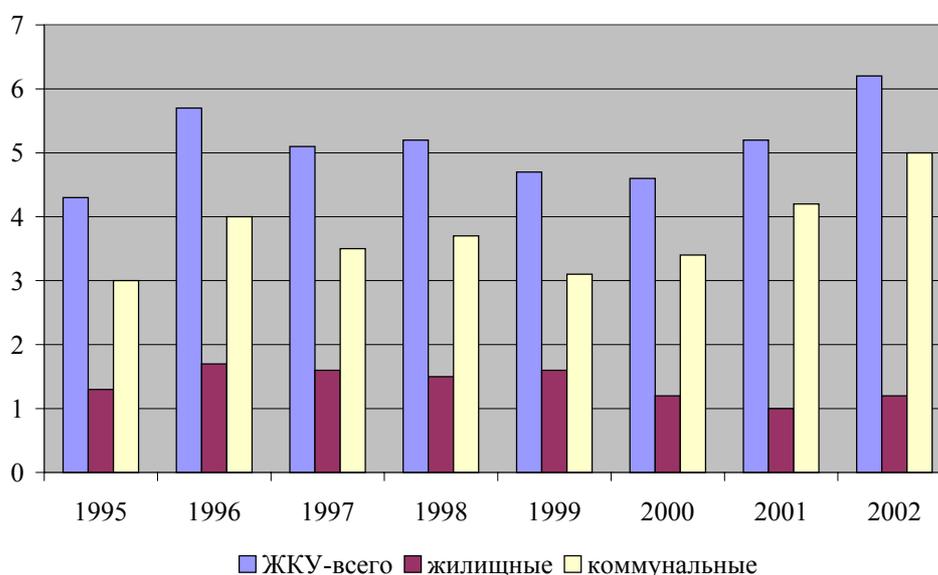
Оплата жилищно-коммунальных услуг населением продолжает оставаться одной из наиболее острых социально-экономических проблем России.

В 2002 г. доля расходов населения на оплату ЖКУ достигла 6,2% (из них 1,2% приходится на жилищные услуги, 5% - на коммунальные). Это наиболее высокое значение показателя за все последние годы.

Динамика доли расходов населения представлена на рис. 2.

Рисунок 2

Доля расходов населения на оплату жилищно-коммунальных услуг, %



Источник: Госкомстат России

Возможности роста отрасли за счет привлечения частного капитала в среднесрочной перспективе во многом будут зависеть от способности частных компаний собирать денежные средства населения в необходимом объеме. В условиях, когда рост тарифов не сопровождается скольнибудь существенным улучшением качества услуг, а реформа ЖКХ во многом дискредитировала себя, данная задача не представляется тривиальной.

Справочно. В Москве ежегодно вырабатывается 3,7 млн т. твердых бытовых отходов (ТБО). Из них в жилищном секторе производится 2,6 млн т. отходов. 92% отходов вывозится из столицы, оставшиеся 8% идут на промышленную переработку.

В городе действует 4 мусороперерабатывающих завода, мощность которых в среднем составляет 590 тыс. тонн мусора в год.

При действующем тарифе в 13,20 руб. на человека в месяц, вывоз мусора обходится москвичам в сумму около 1,5 млрд руб. в год, что составляет чуть более 400 руб. за тонну. (Для сравнения: по средним действующим расценкам коммерческих фирм стоимость вывоза тонны мусора составляет около 300 руб).

Основные фонды и инвестиции

Физический износ основных фондов ЖКХ в настоящее время, по различным экспертным оценкам, составляет от 60% до 80%². Справедливости ради заметим, что Госкомстат России дает значительно более скромные оценки. По официальным данным, на начало 2001 г. степень износа основных фондов жилищного хозяйства составляла 19,9%, коммунального хозяйства – 42,5%.

Особую тревогу вызывает тот факт, что во многом из-за нехватки инвестиционных ресурсов плановый ремонт в ЖКХ в настоящее время уступил место аварийно-восстановительным работам, затраты на которые, по оценкам экспертов, в 2-3 раза выше³.

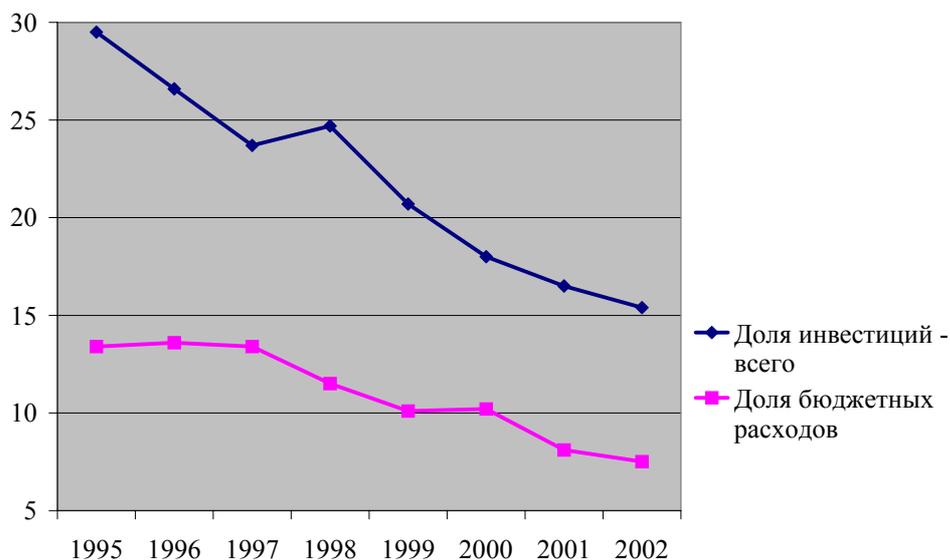
Старение основных фондов происходит на крайне неблагоприятном инвестиционном фоне. Несмотря на то что развитие ЖКХ формально относится к сфере ключевых государственных приоритетов, фактическое положение дел с инвестициями в отрасль вызывает серьезные опасения. Данные рис. 3 свидетельствуют о том, что говорить о приоритетности жилищно-коммунального хозяйства пока рано: на протяжении практически всего периода с 1998 до 2002 г. наблюдается сокращение доли инвестиций в ЖКХ от общего объема инвестиций в российскую экономику и доли расходов на ЖКХ в общем объеме бюджетных расходов.

² Цифра 60%, в частности, фигурирует в подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

³ Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

Рисунок 3

Доля инвестиций в ЖКХ в общем объеме инвестиций, %.
 Доля расходов на ЖКХ в общем объеме расходов консолидированного бюджета, %.



Источник: Госкомстат России

Важнейшими факторами, сдерживающими инвестиции в отрасль, являются непрозрачность системы тарифообразования, а следовательно, неопределенность будущих доходов, низкий уровень рентабельности предприятий отрасли, высокая взаимная задолженность (см «Финансы»).

Финансы

Финансовое положение отрасли можно охарактеризовать как критическое. Если в 1997 г. убыточными были чуть более половины предприятий отрасли, что примерно соответствовало среднему значению для российской экономики, то в 2002 г. удельный вес убыточных предприятий ЖКХ достиг 62,4%, в полтора раза превысив средний по экономике показатель (43,4%) (см рис. 5). Количество убыточных организаций достигло 6 337, общая сумма убытка составила 27 169 млн руб⁴.

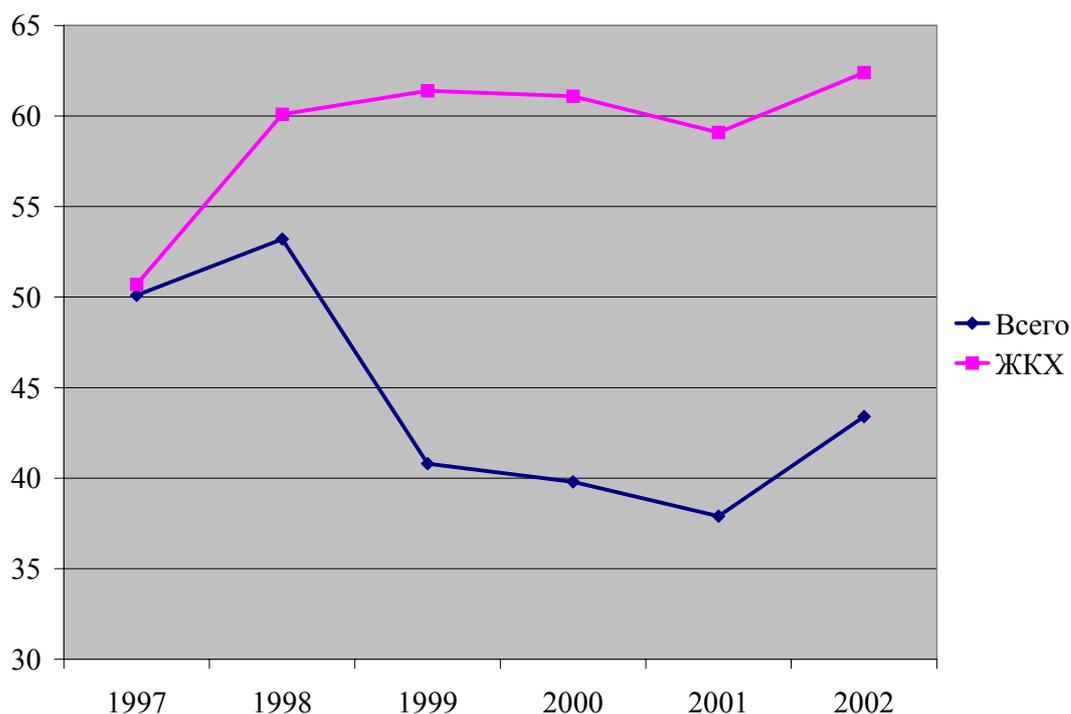
⁴ В сочетании показатели общего количества и удельного веса убыточных предприятий не вполне соответствуют данным Госстроя России об общем количестве организаций ЖКХ, приведенным в табл.1. Это, кроме прочего, свидетельствует о непрозрачности отрасли и вытекающих отсюда проблемах статистического учета.

Рентабельность продукции отрасли в 2002 г. составляла $-11,2\%$, рентабельность активов – $-0,5\%$.

К февралю 2004 г. удельный вес убыточных предприятий несколько снизился — до $57,4\%$.

Рисунок 5

Удельный вес убыточных организаций



Источник: Госкомстат России

Отдельную проблему представляют масштабы кредиторской и дебиторской задолженности, влияющие на инвестиционную привлекательность отрасли. К концу 2002 г. кредиторская задолженность предприятий отрасли составила 279 712 млн руб. (из них $56,8\%$ - просроченная задолженность), дебиторская задолженность – 185 381 млн руб ($48,6\%$ - просроченная задолженность).

Обратим внимание на неблагоприятную динамику: в 2001 г. кредиторская задолженность составляла 255 319 млн руб., дебиторская – 164 676 млн руб.

В целом, можно говорить о том, что проблема неплатежей с начала активной стадии реформирования ЖКХ практически не сдвинулась с места.

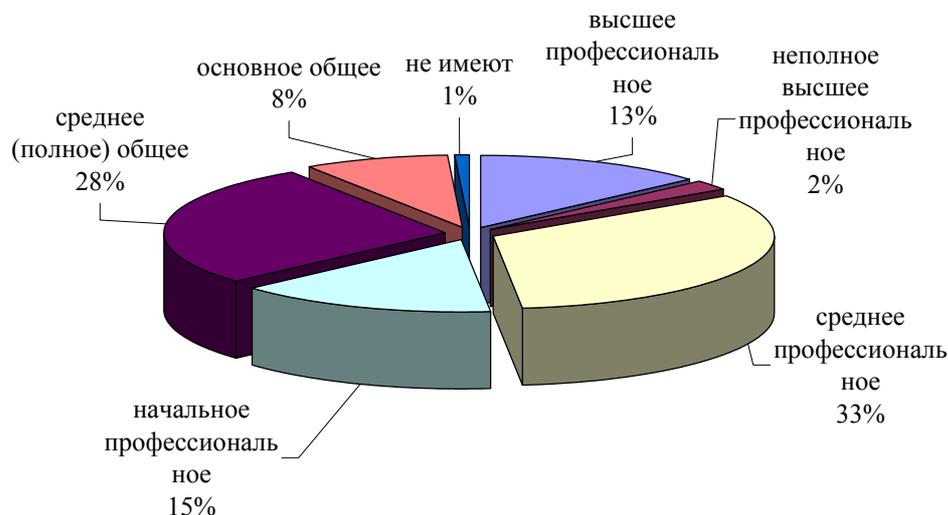
Трудовые ресурсы

В 2002 г. среднесписочная численность занятых в сфере жилищно-коммунального хозяйства и непроизводственных видов бытового обслуживания населения составила 3 208 тыс. человек (4,9% всех занятых в экономике).

48% всех работающих в ЖКХ – женщины, что примерно соответствует среднему значению по экономике в целом (49%). Большинство занятых в ЖКХ имеют профессиональное образование (рис. 6).

Рисунок 6

Распределение занятых в ЖКХ по уровню образования, %



Источник: Госкомстат России

Уровень заработной платы в ЖКХ по состоянию на ноябрь 2003 г. составлял 83% среднего по стране, т.е. 4 998 руб. в месяц. При этом в период с 1997 г. по ноябрь 2003 г. уровень заработной платы в ЖКХ по сравнению со средним по стране непрерывно снижался.

Международные сопоставления

Ниже представлены показатели благоустройства жилых помещений в некоторых зарубежных странах. Из таблицы видно, что по показателям обеспеченности населения основными видами коммунальных благ Россия

заметно уступает большинству зарубежных стран. Исключением выглядят лишь некоторые азиатские страны - бывшие союзные республики.

Таблица 2
Жилые помещения по видам благоустройства, %

	Год	Жилые помещения - всего	из них оборудованные			
			горячим водоснабжением	ванной или душем	канализацией	центральной 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: Госкомстат России

Как видно из табл. 2, 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. Возможно, более объективным критерием вхождения России в ряд высокоразвитых стран было бы не удвоение ВВП к 2010 г., а достижение 95% уровня обеспечения жилых помещений услугами канализации.

В целях нашего анализа на приведенные выше международные сопоставления важно обратить внимание, потому что они, на самом деле, раскрывают потенциал возможного роста услуг в сфере ЖКХ.

Политика в отрасли

Основным документом, определяющим государственную политику в отрасли, является подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

В соответствии с подпрограммой реформирование планируется осуществлять в три этапа (табл. 3).

Таблица 3

Этапы реализации подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»

Этапы	Мероприятия
1-ый этап (2002 – 2003 годы)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ инвентаризация, реструктуризация и ликвидация задолженности бюджета, бюджетных организаций и других потребителей (в том числе населения) перед предприятиями жилищно-коммунального комплекса; ▪ прекращение практики перекрестного субсидирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги; ▪ ликвидация дотационности жилищно-коммунального комплекса; ▪ переход на реальные договорные отношения в жилищно-коммунальном комплексе; ▪ совершенствование механизмов социальной защиты населения при оплате жилищно-коммунальных услуг. <p>Планируется в основном завершить формирование необходимой законодательной и иной нормативной правовой базы, провести углубленный анализ технического состояния объектов жилищно-коммунального комплекса, комплексную экспертизу издержек и независимый аудит жилищно-коммунальных предприятий - естественных локальных монополистов.</p>
2-ой этап (2004 – 2005 годы)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ развитие конкурентных отношений в жилищном хозяйстве; ▪ переход к профессиональному управлению жилищным фондом, создание системы регулирования естественных локальных монополий; ▪ развитие концессионных механизмов; ▪ повсеместный полномасштабный переход к системе персонифицированных социальных счетов граждан.
3-й этап	Предполагается реализовать стратегические мероприятия, направленные на

(2006 – 2010 годы)	обеспечение устойчивого функционирования жилищно-коммунального комплекса на основе привлечения частных инвестиций, апробировать механизмы привлечения инвестиций в форме банковских кредитов и облигационных займов, реализовать комплекс мер по снижению рисков кредитования путем предоставления государственных и муниципальных гарантий.
--------------------	--

Источник: Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

К настоящему моменту первый этап программы формально завершился, что позволяет делать качественные оценки первых результатов.

Проблема реструктуризации и ликвидации задолженности перед предприятиями ЖКХ остается по-прежнему острой. Как было показано выше, дебиторская задолженность перед предприятиями ЖКХ в 2002 г. не только не уменьшилась, но и возросла (см. Финансы).

Проблема перекрестного субсидирования в отрасли также остается нерешенной. Анализ данных ФЭК России о тарифах на электрическую и тепловую энергию, утвержденных региональными энергетическими комиссиями по состоянию на октябрь 2003 г., показывает, что перекрестное субсидирование в той или иной степени и в различных формах сохранилось практически во всех регионах Российской Федерации.

В большинстве регионов Российской Федерации, тарифы, установленные для бюджетных организаций, существенно ниже тарифов для промышленных предприятий. В октябре 2003 г. таких регионов было 45. Для сравнения заметим, что по данным за декабрь 2002 г. таких регионов было 33, т.е. доля регионов, открыто субсидирующих бюджетные предприятия, не уменьшилась, а возросла. В подавляющем большинстве регионов в той или иной степени сохранилось перекрестное субсидирование населения.

По данным Госстроя России на конец 2003 г., *в муниципальных образованиях таких регионов как Костромская, Курганская, Астраханская, Тульская, Нижегородская, Томская, Челябинская области, Республики Калмыкия, Алтайский край произошло увеличение перекрестного субсидирования тарифов по сравнению с 2001 годом и составляет сегодня разрыв в тарифах для населения и промышленных потребителей от 2,0 до 6,5 раз.*⁵

По оценкам Госстроя России, на конец 2003 г. потери предприятий с учетом фактической оплаты ЖКУ населением (т.е., по сути, потери предприятий от

⁵ <http://www.gostroy.gov.ru/txt/Dokl%2026.09.03.doc>

перекрестного субсидирования) в среднем составили 2 326,6 млн руб. в месяц⁶.

Нерешенной остается и **проблема дотационности отрасли**. В 2002 г. чистый убыток предприятий ЖКХ не только не уменьшился, но и заметно увеличился, составив 11 421 млн руб. (в 2001 г. – 4 329 млн руб).

Переход на реальные договорные отношения в жилищно-коммунальном комплексе за годы реформ заметно активизировался, но к настоящему моменту еще далек от завершающей стадии.

По данным Госстроя России на сентябрь 2003 г., договорные отношения предприятиями ЖКХ оформлены:

- с нанимателями и собственниками жилых помещений на 53 %;
- с предприятиями поставщиками энергоресурсов и производителями работ, услуг на 99,7 %;
- с собственниками объектов ЖКХ (муниципалитетом), в части соблюдения обязательств бюджета по финансированию льгот, субсидий и разницы в тарифах не покрываемой населением в ЖКХ - на 0,3 %.

Эти цифры дают представление скорее о формальных договорных отношениях, нежели о реальных, под которыми следует понимать заключение договоров на конкурсной основе путем проведения эффективных тендеров, обеспечение экономической заинтересованности сторон в оптимальном выполнении условий контрактов.

В целом, более активно процесс перехода к реальным договорным отношениям протекает в коммунальном хозяйстве, где, начиная с 2003 г., активно проводятся тендеры и заключаются договоры на управление региональными коммунальными предприятиями.

В сфере жилищного хозяйства переход на реальные договорные отношения сталкивается с проблемой институциональной организации жильцов как выразителей коллективного интереса. В настоящий момент в ТСЖ объединены на более 6% собственников жилья. В подавляющем большинстве случаев интерес жильцов по-прежнему выражает муниципалитет, который зачастую не заинтересован в экономии затрат (в роли подрядчиков выступают, как правило, муниципальные службы) и проведении эффективных тендеров. Положительные изменения в этом направлении имеются, количество ТСЖ постепенно увеличивается, однако

⁶ http://www.gosstroy.gov.ru/txt/Reforma_6.doc

говорить о переходе на реальные договорные отношения в сфере ЖКХ как о состоявшемся факте пока не приходится.

Совершенствование механизмов социальной защиты населения при оплате ЖКУ идет достаточно динамично. По данным Госстроя России по состоянию на сентябрь 2003 г., в *девятнадцати регионах России (Республике Чувашия, Башкортостан, Саха (Якутия), Тюменской, Нижегородской, Ростовской, и других областях и регионах)* осуществляется перевод средств адресных субсидий, льгот, и дотаций по оплате жилья и коммунальных услуг не *предприятиям, а на персонифицированные социальные счета граждан.*

Заметим, что первый этап рассматривается как промежуточный в решении этой задачи, в целом проблема социальной защиты населения относится к числу долгосрочных: повсеместный полномасштабный переход к системе персонифицированных социальных счетов граждан планируется к завершению второго этапа программы реформирования.

Формирование необходимой законодательной и иной нормативной правовой базы к окончанию первого этапа завершено не было. Ключевой документ «Основы ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства» был утвержден Правительством России уже после окончания первого этапа. Более того, по данным Госстроя России, *в стадии подготовки* находятся пакет законопроектов, направленных на создание условий для привлечения инвестиций в ЖКХ, а также проект Концепции вхождения частного бизнеса в жилищный и коммунальный сектор.

В целом можно говорить о том, что реализация подпрограммы реформирования жилищно-коммунального комплекса сталкивается со значительными проблемами.

Подобное положение дел во многом объясняется отсутствием вариантов решения системной проблемы отрасли: ее реформирование требует значительных капиталовложений, однако возможности централизованного финансирования явно ограничены, а привлекательность отрасли для внешних инвесторов в целом пока невысока.

В табл. 4 представлены данные о планируемом объеме финансирования жилищно-коммунального комплекса, предусмотренного подпрограммой.

Таблица 4

Финансирование ЖКХ в рамках подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»

Источники финансирования	Объем средств (млн. руб.)	в том числе		
		I этап (2002-2003 гг.) (в том числе 2002 г.)	II этап (2004-2005 гг.)	III этап (2006-2010 гг.)
Размер средств всего, в том числе	510 470	108 800 (49 900)	114 260	287 410
федеральный бюджет	4 930	630 (200)	1 160	3 140
из них:				
средства на реформирование и модернизацию ЖКК	4 410	250 (0)	800	3 060
софинансирование инвестиционных проектов МФО	820	380 (200)	360	80
Средства бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и предприятий ЖКК, включая внебюджетные заемные средства	500 080	105 640 (48 370)	110 700	283 740
Средства займов международных финансовых организаций	5 460	2 530 (1330)	2 400	530

Источник: Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

Для того чтобы оценить масштабы финансирования, предусмотренного подпрограммой, сравним эти цифры с текущими показателями бюджетного финансирования ЖКХ.

В 2002 г. в рамках подпрограммы предполагалось выделить 48,57 млрд руб. за счет бюджетов всех уровней и предприятий ЖКХ. Для сравнения, всего в 2002 г., из средств консолидированного бюджета на финансирование ЖКХ было выделено 256,2 млрд руб.

Таким образом, расходы, предусмотренные в рамках целевой программы, составили менее 1/5 общих расходов консолидированного бюджета на финансирование ЖКХ, а с учетом того, что в сумме, предусмотренной программой, заложены собственные средства предприятий ЖКХ, этот показатель будет еще меньше.

Заметим, что в 2002 г. эти относительно небольшие расходы никоим образом не повлияли на проблему нехватки ресурсов в отрасли. Более того, как было показано выше, общая доля расходов консолидированного бюджета на финансирование ЖКХ в 2002 г. сократилась (рис. 3). При этом относительное снижение финансирования не связано с улучшением ситуации в отрасли и переходом предприятий на самокупаемость и бездотационную основу, о чем свидетельствуют рост доли убыточных предприятий и снижение доли инвестиций в ЖКХ в общем объеме инвестиций в российскую экономику.

Обратим внимание на то, что основную нагрузку по финансированию мероприятий по модернизации ЖКХ в рамках подпрограммы предполагается возложить на региональные и местные бюджеты. Резонно предположить, однако, что с учетом общей тенденции централизации финансовых ресурсов, доля расходов региональных бюджетов на финансирование ЖКХ будет сокращаться и впредь.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что подпрограмма, решая отдельные локальные задачи, в целом не в состоянии решить системные проблемы жилищно-коммунального хозяйства без активного внешнего финансирования. Государственная политика в отрасли, судя по безуспешности реализации мероприятий первого этапа подпрограммы, остается неэффективной.

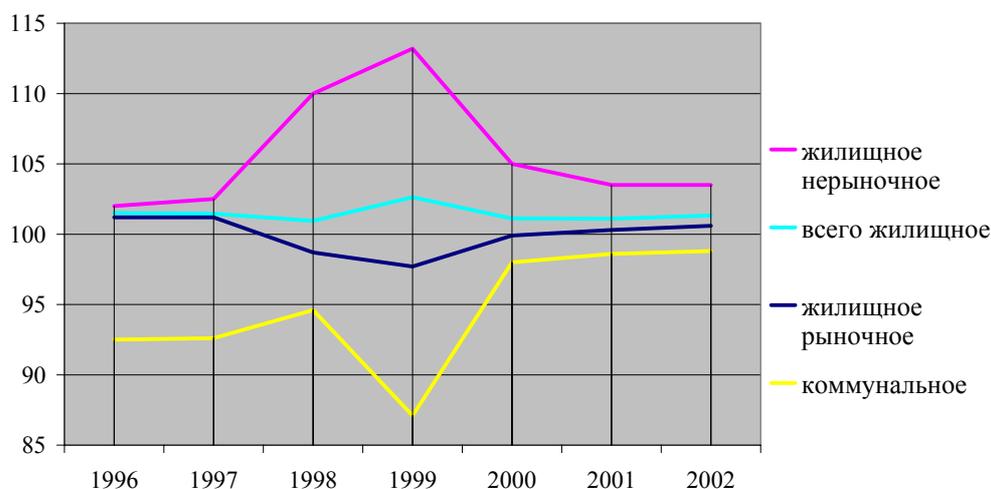
Сколько стоит ЖКХ

Согласно выбранной методике, для расчета стоимости отрасли выделяются прогнозный и постпрогнозный периоды. Прогнозный период составляет 10 лет – с 2003 по 2012 включительно. Прогноз строится на основе анализа существующих тенденций развития, показателей динамики объема валовой добавленной стоимости в 1996 – 2002 гг.⁷, учета соответствующей государственной политики и экспертных оценок. Расчеты производятся на основе реальных значений, поэтому объем валовой добавленной стоимости считается в ценах 2002 г., а ставка дисконтирования не учитывает инфляцию.

На рис. 7 представлена динамика валовой добавленной стоимости (ВДС) подотраслей ЖКХ.

Рисунок 7

Темпы роста валовой добавленной стоимости подотраслей ЖКХ, %



Источник: Госкомстат России

Очевидно, что существенные различия в характере развития жилищного и коммунального хозяйства обуславливают необходимость проведения отдельного анализа и построения самостоятельного прогноза для каждой из подотраслей.

⁷ Национальные счета России в 1995-2002 гг. – М: Госкомстат России, 2003

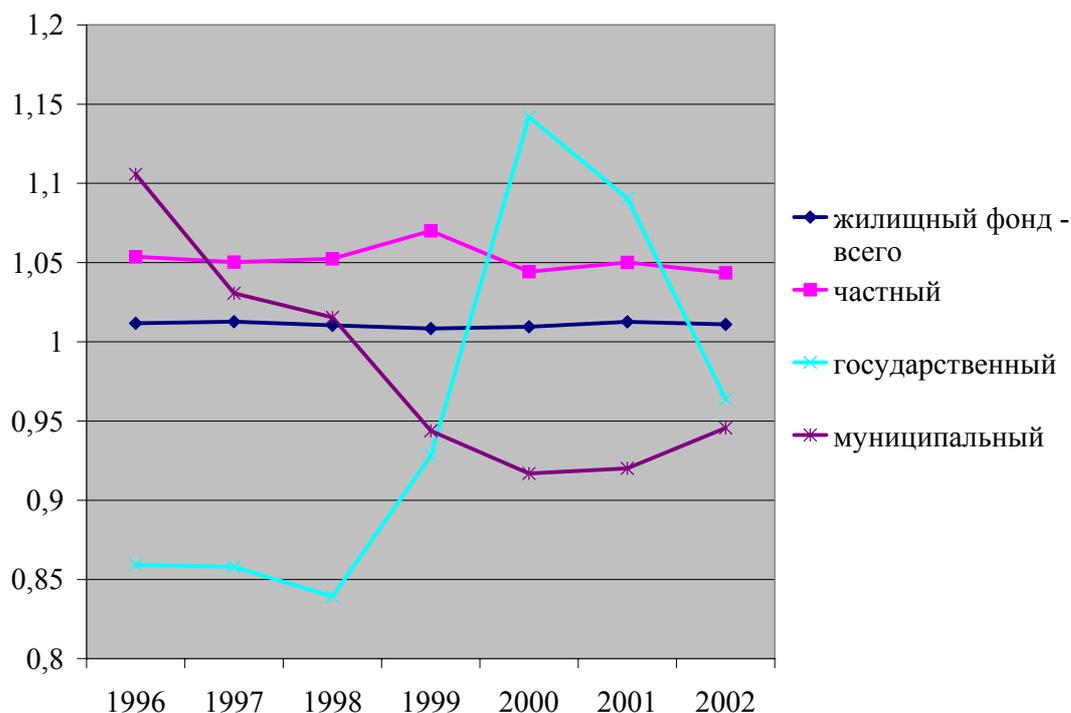
Жилищное хозяйство

Из рис. 7 видно, что для жилищного хозяйства в целом на протяжении последних лет (за исключением кризисного 1998-го и посткризисного 1999-го годов) был характерен умеренный рост ВДС со средним темпом около 101,4%.

Дополнительный анализ свидетельствует об экстенсивном характере роста: средние темпы роста ВДС жилищного хозяйства лишь незначительно превышали средние темпы роста жилищного фонда (101,1%), в соответствующий период времени (рис. 8).

Рисунок 8

Темпы роста жилищного фонда



Источник: Госкомстат России

Иными словами, можно сделать вывод о том, что **рост ВДС жилищного хозяйства в последние годы в основном обеспечивался ростом жилищного фонда и связанным с этим увеличением объема предоставляемых жилищных услуг. Улучшение качества услуг пока не играет заметной роли в увеличении ВДС.**

Однако исследования показывают, что новые институциональные структуры, прежде всего, товарищества собственников жилья (ТСЖ),

потенциально способные стать катализатором качественного роста отрасли, как правило, создаются на базе нового жилья с относительно однородным по структуре доходов, собственности и мотивации составом жильцов. На базе «старого жилого фонда» ситуация с количеством и качеством услуг в сфере жилищного хозяйства практически не меняется.

Некоторое положительное изменение тенденции инерционного роста в среднесрочном периоде будет возможным лишь при условии активного привлечения в подотрасль частного капитала и организации реальной конкуренции, сопровождающейся повышением качества предоставляемых услуг. Однако в настоящий момент жилищное хозяйство в силу невысокой рентабельности, неопределенности тарифообразования и др. причин не представляет интереса для крупного и среднего бизнеса, а малый бизнес не в состоянии эффективно преодолевать объективные проблемы организационного характера.

Резкое отрицательное изменение темпов роста в среднесрочной перспективе также представляется маловероятным – фактор износа основных фондов жилищного хозяйства в значительно меньшей степени, по сравнению с коммунальным хозяйством, способен повлиять на темпы роста ВДС, а институциональная среда функционирования жилищного хозяйства вряд ли ухудшится.

Таким образом, прогноз развития жилищного хозяйства в среднесрочной перспективе в основном определяется планами развития жилищного строительства и приростом жилищного фонда⁸. В соответствии с «Концепцией стратегии развития строительного комплекса Российской Федерации на перспективу до 2010 года» планируется, что к 2010 г. показатель ввода в действие жилых домов всех форм собственности составит около 80 млн. кв. м. в год. С учетом того, что в настоящий момент соответствующий показатель составляет 36,3 млн кв. м, средний рост ввода жилых домов в период 2002 – 2010 г. составит приблизительно 11,3% в год.

При этих условиях (с учетом фактора выбытия основных фондов и эффекта базы) дополнительный прирост жилищного фонда составит около 0,2% по сравнению с нынешними темпами, средний рост жилищного фонда, составит 1,2-1,4% в год, а рост ВДС в жилищном хозяйстве - 1,4%-1,6% в год (без учета программы реформирования ЖКХ).

⁸ Понятно, что показатели жилищного строительства и прироста жилищного фонда по определению тесно связаны между собой. В период с 1997 по 2002 г. ввод в действие жилых домов рос со средним темпом 99,7%, а жилищный фонд прирастал со средним темпом 100%.

Корректировка средних инерционных темпов с учетом влияния мероприятий по реформированию отрасли предполагает разбиение прогнозного периода на 3 этапа.

На первом этапе (до 2005 г.) средние темпы роста ВДС жилищного хозяйства будут совпадать с инерционным значением и составят около 1,5% в год. Никаких кардинальных изменений в этот период с точки зрения развития отрасли не произойдет, а мероприятия по реформированию ограничатся, в основном, инвентаризацией существующих проблем и началом создания институциональной базы для их решения.

На втором этапе (2006 – 2010 г.) начнет сказываться изменение структуры жилищного фонда с точки зрения однородности состава. Тем самым, будут созданы объективные предпосылки для развития институтов ТСЖ и управляющих компаний. К этому моменту будет значительно снижена острота проблемы задолженности в отрасли (решение которой не требует столь существенных капиталовложений как, например, модернизация основных фондов), будет наработан опыт прозрачного и предсказуемого тарифообразования. Возможность более эффективного привлечения средств населения будет обеспечена повышением платежеспособности и крупномасштабным переходом на систему персонифицированных счетов. Темпы роста в этот период составят около 2%.

Начиная с 2011 г. появятся первые существенные результаты создания конкурентной среды, в части привлечения в отрасль частного капитала. Возросшая покупательная способность и подвижность населения обеспечат достаточно высокие темпы роста услуг гостиничного комплекса. Проблема износа основных фондов, вероятно, останется острой, однако, по причинам, указанным выше, это не скажется кардинальным образом на темп роста. Период 2011-2012 г.г. будет характеризоваться относительно стабильным ростом со средними темпами около 2,5% в год.

В целом в прогнозный период жилищное хозяйство будет развиваться относительно медленно по сравнению с другими отраслями экономики, а значительная доля мероприятий по восстановлению отрасли придется уже на постпрогнозный период.

Ставка дисконтирования в отрасли будет оставаться высокой по сравнению с другими отраслями. Это связано с крайне высоким уровнем неопределенности в отрасли и крайней противоречивостью прогнозов относительно результатов реформ. Некоторое незначительное снижение ставки дисконтирования (до 6%) возможно лишь начиная с 2011 г., т.е. после реализации основных мер, предусмотренных программой реформирования.

Основные результаты прогноза представлены на рис. 9, 10, 11.

Рисунок 9

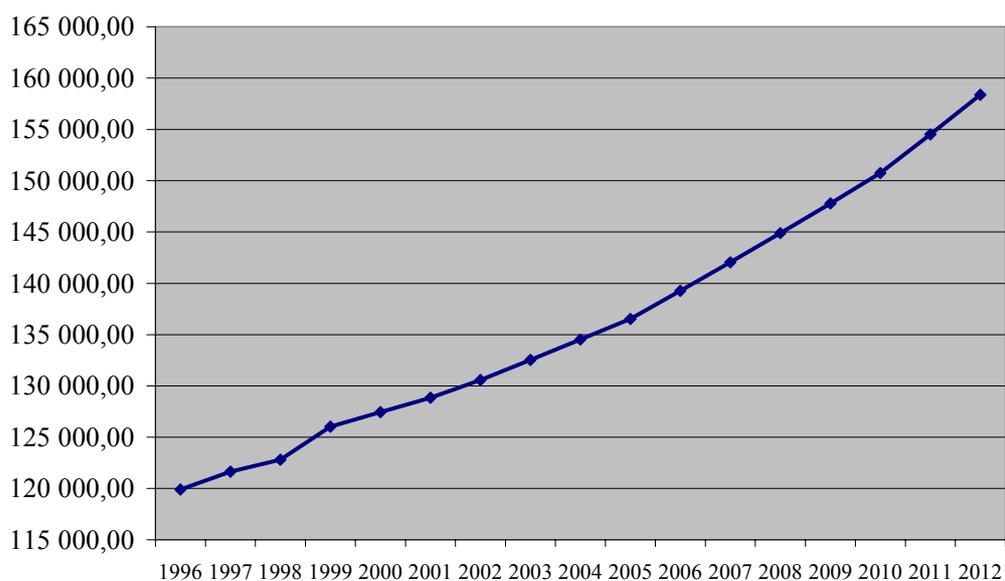
Динамика темпов прироста валовой добавленной стоимости и ставки дисконтирования, %



Источник: Госкомстат России, прогноз ФБК

Рисунок 10

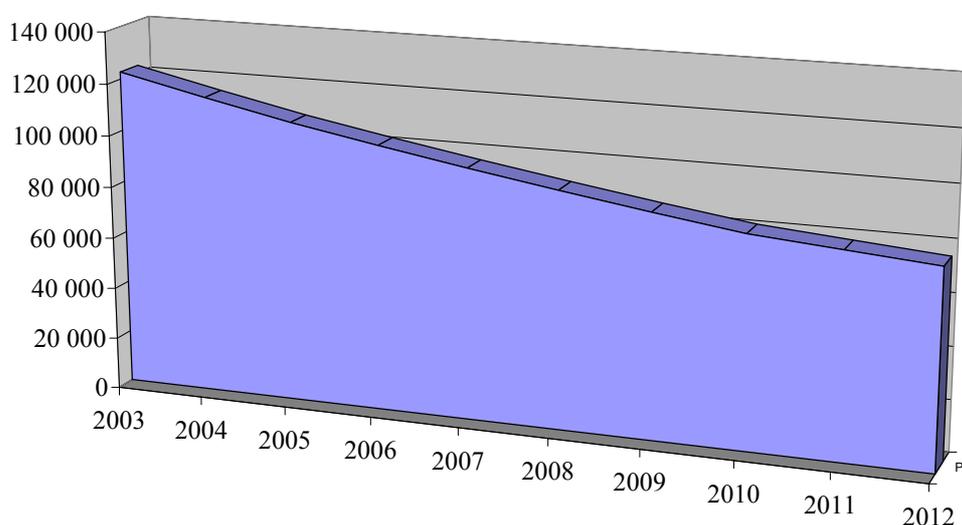
Динамика валовой добавленной стоимости в 1996 – 2012 гг., млн руб., в ценах 2002 г.



Источник: Госкомстат России, прогноз ФБК

Рисунок 11

Динамика дисконтированной валовой добавленной стоимости в прогнозном периоде, млн руб. в ценах 2002 г.



Источник: Госкомстат России, прогноз ФБК

**Стоимость российского жилищного хозяйства
8 трлн руб.**

Коммунальное хозяйство

Как видно из рис. 7, ВДС коммунального хозяйства снижалась все последние годы. На протяжении последних лет снижались показатели отпуска электроэнергии, росли потери в тепловых сетях, снижался среднесуточный отпуск воды.

По оценкам ФБК, 2003-2004 г.г. могут стать переломным этапом в развитие подотрасли, характеризующимся активным поступлением на рынок частного капитала.

Так, в 2003 г. в целях вхождения на рынок коммунальных услуг была создана компания ОАО «Российские коммунальные системы» («РКС»). К настоящему моменту уже зарегистрировано 20 дочерних компаний ОА «РКС», подписаны договоры аренды объектов коммунального хозяйства более чем в 20 крупных городах страны.

Начиная с 2006 г., ОАО «РКС» планирует обеспечить рост бизнеса в 20% ежегодно. При этом предполагается, что доходы компании к этому моменту будут составлять 2 млрд долл. С учетом планируемой доли ОАО «РКС» на рынке коммунальных услуг, один только фактор - ежегодный рост объема услуг этого предприятия - будет означать приблизительно двухпроцентную «надбавку» к росту отрасли в целом.

ОАО «РКС» является не единственным примером, свидетельствующим о росте заинтересованности частного капитала в российском рынке коммунальных услуг. На рынок производства тепловой энергии активно внедряются структуры «Газпрома». По данным Госстроя России по состоянию на сентябрь 2003 г., *более чем в ста городах 31 субъекта Федерации системы коммунального теплоснабжения переданы по договорам аренды тепловым компаниям, созданным АО «Межрегионгаз».*

Заинтересованность в управлении объектами коммунального хозяйства проявили холдинг «Интерросса», металлургические и угольные предприятия Кузбасса, иностранные компании Violij, Sor и др. Кроме того, в отдельных регионах России (Краснодарском крае, Пензенской области, ХМАО) создаются свои региональные энергосервисные компании.

С учетом планов частных компаний и с поправкой на программу «Реформирование и модернизация», развитие отрасли в среднесрочной перспективе можно представить в 3 этапа.

На первом этапе (до 2005 г.г.) будет апробирована новая схема взаимодействия частных структур с локальными монополиями. Уже на этом этапе будут достигнуты определенные результаты, связанные с улучшением качества управления, а средний темп прироста ВДС по отрасли составит около 1,5%.

Второй этап (2006 – 2010 г.г.) охарактеризуется интенсивным ростом частного бизнеса в сфере коммунального хозяйства, сопровождаемым значительными капиталовложениями. К этому моменту будет наработана практика применения относительно прозрачной системы тарифообразования. Немаловажную роль в развитии отрасли сыграет полномасштабный переход населения на систему персонализированных счетов. Положительный эффект от реформы электроэнергетики, а именно от этого в значительной степени зависят коммунальные услуги по обеспечению электроэнергией и услуги центрального отопления, в наибольшей степени проявятся к окончанию этого этапа. Средние темпы роста ВДС по отрасли достигнут 2,5%. При этом положение более слабых региональных предприятий будет по-прежнему ухудшаться на фоне дефицита бюджетного финансирования.

На третьем этапе (2011-2012 г.г.) потенциал экстенсивного роста частного бизнеса будет во многом исчерпан. В этот период будет наблюдаться относительное снижение темпов роста в промышленности, отрасли,

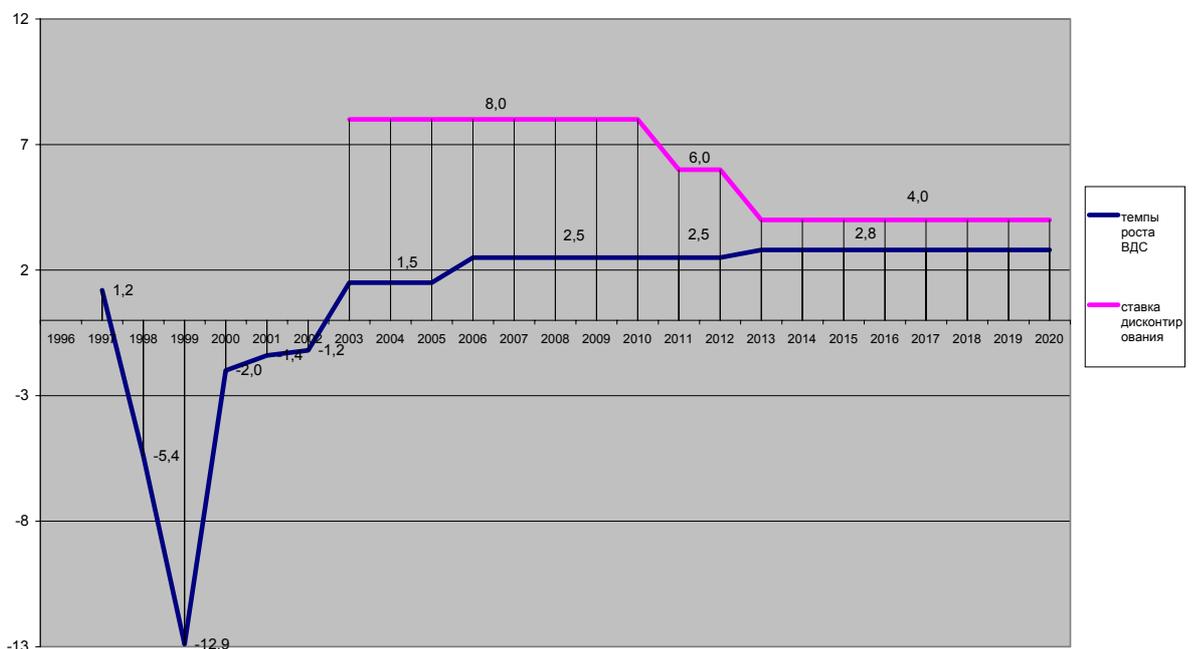
являющейся основным потребителем коммунальных услуг. Системные проблемы коммунальных предприятий, связанные, в частности, с износом основных фондов, к этому моменту решены не будут, положение предприятий, не входящих в структуру ОАО «РКС», станет критическим. В то же время, появятся дополнительные возможности роста, связанные с появлением ощутимых результатов реформирования электроэнергетики и газовой отрасли и преодолением организационных проблем, препятствующих появлению новых игроков на рынке коммунального хозяйства. Рост платежеспособности населения повысит привлекательность отрасли для инвесторов, а наличие положительного опыта инвестирования со стороны отечественных частных компаний позволит рассчитывать на более активное привлечение иностранного капитала. Вкупе указанные выше факторы позволят удержать темпы роста подотрасли на уровне 2,5%.

Ставка дисконтирования в отрасли будет медленно снижаться по аналогии с жилищным хозяйством.

Основные результаты прогноза представлены на рис. 12, 13, 14

Рисунок 12

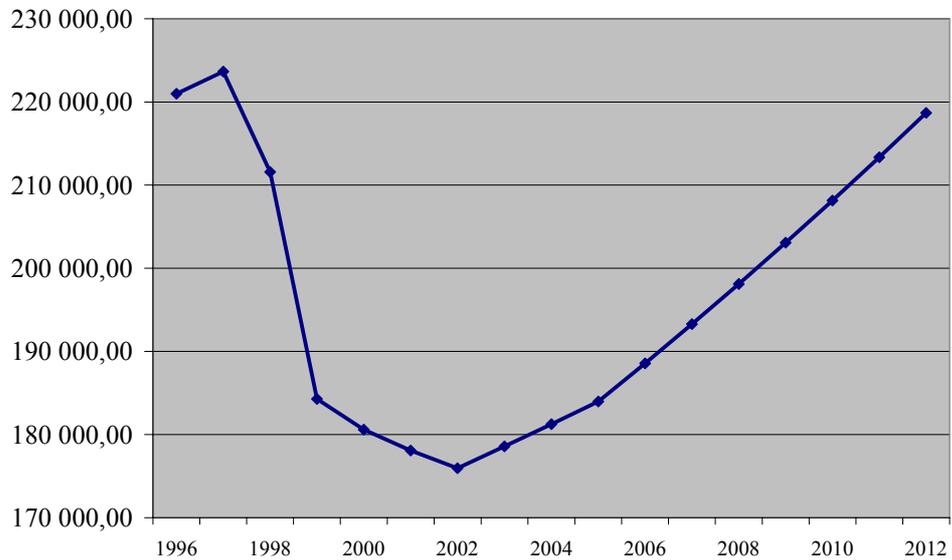
Динамика темпов прироста валовой добавленной стоимости и ставки дисконтирования, %



Источник: Госкомстат России, прогноз ФБК

Рисунок 13

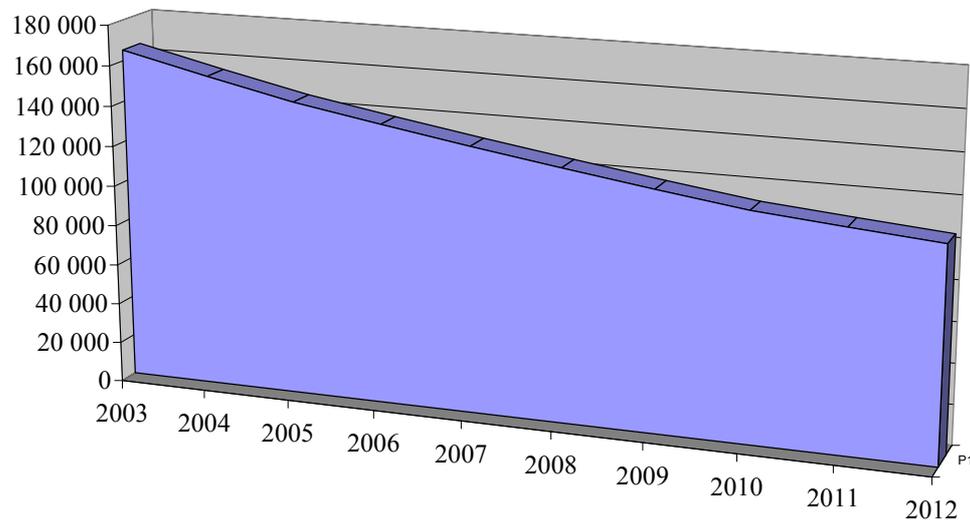
Динамика валовой добавленной стоимости в 1996 – 2012 гг., млн руб., в ценах 2002 г.



Источник: Госкомстат России, прогноз ФБК

Рисунок 14

Динамика дисконтированной валовой добавленной стоимости в прогнозном периоде, млн руб. в ценах 2002 г.



Источник: Госкомстат России, прогноз ФБК

Стоимость российского коммунального хозяйства

11 трлн руб.

Стоимость российского жилищно-коммунального хозяйства

19 трлн руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Расчет стоимости жилищного и коммунального хозяйства производится на основе метода дисконтирования будущей валовой добавленной стоимости. Будущая ВДС приводится к началу 2003 г.

В прогнозном периоде объем приведенной валовой стоимости будет рассчитываться по следующей формуле⁹:

$$PV_{\text{прогн}} = \sum_{t=1}^8 \frac{I_{2002+t}}{(1+r_1)^t} + \sum_{t=1}^2 \frac{I_{2010+t}}{(1+r_2)^t * (1+r_1)^8},$$

где $PV_{\text{прогн}}$ – приведенная стоимость в прогнозном периоде;

I_t – валовая добавленная стоимость в соответствующем году;

r_1 – ставка дисконтирования в 2003 – 2010 гг.;

r_2 – ставка дисконтирования в 2010 – 2012 гг.

Таблица 5

Расчет приведенной валовой добавленной стоимости жилищного хозяйства в прогнозном периоде

Год	ВДС в ценах 2002 г., млн руб.	Ставка дисконтирования, %	Коэффициент дисконтирования	Приведенная к 2003 г. ВДС в ценах 2002 г., млн руб.
2003	132 525	8	0,92593	122 708
2004	134 513	8	0,85734	115 323
2005	136 530	8	0,79383	108 382
2006	139 261	8	0,73503	102 361
2007	142 046	8	0,68058	96 674
2008	144 887	8	0,63017	91 303
2009	147 785	8	0,58349	86 231
2010	150 741	8	0,54027	81 440
2011	154 509	6	0,50969	78 751

⁹ Формула трансформирована из модельной (см. Раздел 2 «Как считают в мире. Подход ФБК» настоящего исследования) в соответствии с динамикой роста ЖКХ в прогнозном периоде и выбранными рамками прогноза.

2012	158 372	6	0,48084	7 6151
Накопленная приведенная к 2003 г. ВДС, млн руб., в ценах 2002 г.				959 326

Таблица 6
Расчет приведенной валовой добавленной стоимости коммунального хозяйства в прогнозном периоде

Год	ВДС в ценах 2002 г., млн руб.	Ставка дисконтирования, %	Коэффициент дисконтирования	Приведенная к 2003 г. ВДС в ценах 2002 г., млн руб.
2003	178567	8	0,92593	165339
2004	181245	8	0,85734	155388
2005	183964	8	0,79383	146036
2006	188563	8	0,73503	138599
2007	193277	8	0,68058	131541
2008	198109	8	0,63017	124842
2009	203061	8	0,58349	118484
2010	208138	8	0,54027	112450
2011	213341	6	0,50969	108738
2012	218675	6	0,48084	105147
Накопленная приведенная к 2003 г. ВДС, млн руб., в ценах 2002 г.				1 306 566

В постпрогнозный период приведенная валовая добавленная стоимость рассчитывается по формуле Гордона, полученный результат приводится к началу 2003 г.:

$$PV_{\text{постпрогн}} = \frac{I_{2012} * (1 + g)}{(r - g) * (1 + r_1)^8 * (1 + r_2)^2},$$

где $PV_{\text{постпрогн}}$ – приведенная стоимость в постпрогножном периоде;

I_{2012} – валовая добавленная стоимость в 2012 г.

g – теоретический (усредненный) темп прироста валовой добавленной в постпрогножном периоде;

r – ставка дисконтирования в постпрогножном периоде;

r_1 – ставка дисконтирования в 2003 – 2010 гг.;

r_2 – ставка дисконтирования в 2011 – 2012 гг.

**Расчет приведенной валовой добавленной стоимости жилищного хозяйства в
постпрогнозном периоде**

$$PV_{\text{постпрогн}} = \frac{158\,372 * (1 + 0,028)}{(0,04 - 0,028) * (1 + 0,08)^8 * (1 + 0,06)^2} = 7\,031\,933 \text{ млн руб.}$$

Суммарная приведенная ВДС жилищного хозяйства на начало 2003 г. составляет **7 991 259 млн руб.** (959 326 + 7 031 933) в ценах 2002 г.

**Расчет приведенной валовой добавленной стоимости коммунального
хозяйства в постпрогнозном периоде**

$$PV_{\text{постпрогн}} = \frac{218\,675 * (1 + 0,028)}{(0,04 - 0,028) * (1 + 0,08)^8 * (1 + 0,06)^2} = 9\,709\,482 \text{ млн руб.}$$

Суммарная приведенная ВДС коммунального хозяйства на начало 2003 г. составляет **11 016 048 млн руб.** (1 306 566 + 9 709 482) в ценах 2002 г.

Суммарная приведенная ВДС ЖКХ на начало 2003 г. составляет **19 007 307 млн руб.** (7 991 259 + 11 016 048) в ценах 2002 г.