

**АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ ФБК  
ИНСТИТУТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА**

# **Сколько стоит Россия: 10 лет спустя**

**РАЗДЕЛ 9**

**ЖИЛИЩНОЕ И КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО**

Москва, 2014 г.

Авторский коллектив: доктор экономических наук И.А.Николаев (руководитель),  
Т.Е. Марченко,  
О.С. Точилкина,

С.В. Голотюк (информационное обеспечение)

Авторами также по праву можно считать бывших сотрудников ФБК, которые участвовали в реализации аналогичного проекта 10-летней давности: И.Е. Шульгу, С.А. Артемьеву, А.М. Калинина.

## Содержание

<b>ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....</b>	<b>4</b>
<i>Обеспеченность жильем и благоустройство жилищного фонда.....</i>	<i>6</i>
<i>Расходы населения на оплату жилищно-коммунальных услуг.....</i>	<i>9</i>
<i>Основные фонды и инвестиции .....</i>	<i>10</i>
<i>Финансы .....</i>	<i>14</i>
<i>Трудовые ресурсы.....</i>	<i>17</i>
<i>Международные сопоставления .....</i>	<i>17</i>
<b>ПОЛИТИКА В ОТРАСЛИ.....</b>	<b>21</b>
<i>Реформирование в отрасли.....</i>	<i>21</i>
<i>Государственное регулирование и стратегическое планирование в отрасли .....</i>	<i>22</i>
<i>Тарифы ЖКХ.....</i>	<i>26</i>
<b>СКОЛЬКО СТОИТ ЖКХ .....</b>	<b>28</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>35</b>

## Основные показатели

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) как отрасль перестала быть объектом наблюдений Росстата с 2004 г., после перехода с Общероссийского классификатора отраслей народного хозяйства (ОКОНХ) на Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД). При этом ЖКХ, естественно, по-прежнему представляет собой важнейшую сферу экономики. До 2004 г. отрасль подразделялась на жилищное и коммунальное хозяйство<sup>1</sup>. В настоящее время это разделение также актуально.

*Жилищное хозяйство*<sup>2</sup> (в ОКВЭД это часть раздела «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», часть раздела «Гостиницы и рестораны» и некоторые другие подразделы – подробнее см. ниже «Сколько стоит ЖКХ») включает в себя следующие виды жилищных услуг:

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

*Коммунальное хозяйство*<sup>3</sup> (в ОКВЭД это часть раздела «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» и часть раздела «Предоставление

---

<sup>1</sup> Также в отрасль ЖКХ включались непроизводственные виды бытового обслуживания населения (бани, парикмахерские, клининг, похоронные бюро; организации, осуществляющие управление предприятиями бытового обслуживания населения). Эти виды услуг в ОКВЭД относятся преимущественно к разделам «Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг».

<sup>2</sup> Жилищное хозяйство – сфера экономики, часть хозяйства страны, обеспечивающая содержание в надлежащем состоянии, функционирование жилого фонда, то есть совокупности жилых и вспомогательных помещений. (Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 495 с.). Официально определение в действующей нормативно-правовой базе отсутствует.

<sup>3</sup> Коммунальное хозяйство – совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, поселков и сел. Включает санитарно-технические предприятия (водопровод и др.), жилищно-коммунальное хозяйство, городской транспорт, энергетические предприятия, сооружения внешнего благоустройства (дороги и др.), гостиницы и т.д. (Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003). Официально определение в действующей нормативно-правовой базе отсутствует.

прочих коммунальных, социальных и персональных услуг») включает в себя следующие виды коммунальных услуг:

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

Подотрасли ЖКХ как 10 лет назад, так и сейчас имеют ряд присущих им по своей природе принципиальных особенностей, существенных для объяснения сложившейся ситуации. Так, основные виды услуг в сфере жилищного хозяйства имеют конкурентный характер, а коммунальные услуги 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 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. Это видно, например, по динамике инвестиций в основной капитал (см. ниже «Основные фонды и инвестиции»). В коммунальном хозяйстве они в последние 10 лет росли в среднем в 4 раза медленней, чем в жилищном.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства возникли ещё в 90-е годы, и ключевые из них до сих пор не решены. К ним, как и 10 лет назад, относятся:

- 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 за 10 лет также не изменилась. Вследствие низкой инвестиционной привлекательности отрасли на фоне дефицита бюджетного финансирования более чем треть предприятий отрасли убыточны.

Общие показатели ЖКХ в 2002 г. и в 2012 г. представлены в Таблице 1.

**Таблица 1**

**Общие показатели ЖКХ в 2002 г. и 2012 г.**

	2002	2012
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м <sup>2</sup>	19,8	23,4
Капитально отремонтировано жилых домов за год, тыс. м <sup>2</sup>	4 833	3 995
Обеспеченность жилищного фонда (на конец года)		
водопроводом, %	74	79
канализацией, %	70	74
центральным отоплением, %	75	84
ваннами (душем), %	64	67
Число предприятий и организаций ЖКХ на конец года, тыс.*	51,6	89,6
Среднегодовая численность занятых в ЖКХ, тыс. чел.	3 208	н.д.
Доля инвестиций в основной капитал ЖКХ в общем объеме инвестиций, %	18,7	16,6
Удельный вес убыточных предприятий отрасли, %	62,4	36,1

Источники: Росстат

\*за 2002 г. – данные по отрасли «Жилищно-коммунальное хозяйство», за 2012 г. – данные по подвиду деятельности «Управление эксплуатацией жилого фонда».

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

Показатель площади жилья на одного жителя в России вырос с 19,8 м<sup>2</sup> на человека в 2002 г. до 23,4 м<sup>2</sup> на человека в 2012 г., прирост составил 18,2% (Рисунок 1). Такие темпы роста нельзя назвать высокими, так же как и достигнутый показатель обеспеченности жильём. При этом темпы роста жилищного строительства были достаточно высокими (см. раздел «Строительство»), а население России сократилось на 1,7 млн. человек за тот же период. За период 2003-2012 гг. было введено в действие 543,2 млн. м<sup>2</sup> жилья (Рисунок 2), а жилищный фонд прирос на 155,7 млн. м<sup>2</sup> жилья. Разница в почти 400 млн. м<sup>2</sup> обусловлена тем, что доля ветхого и аварийного жилья в России остаётся весьма высокой, и часть домов из ветхого и аварийного фонда не ремонтируют, а сносят, что влечёт за собой сокращение общего жилищного фонда.

Рисунок 1

## Обеспеченность жильём и строительство жилья в 2002-2012 гг.



Источник: Росстат

Рисунок 2

## Ввод в действие жилья и аварийное и ветхое жильё в 2002-2012 гг., млн. м<sup>2</sup>.



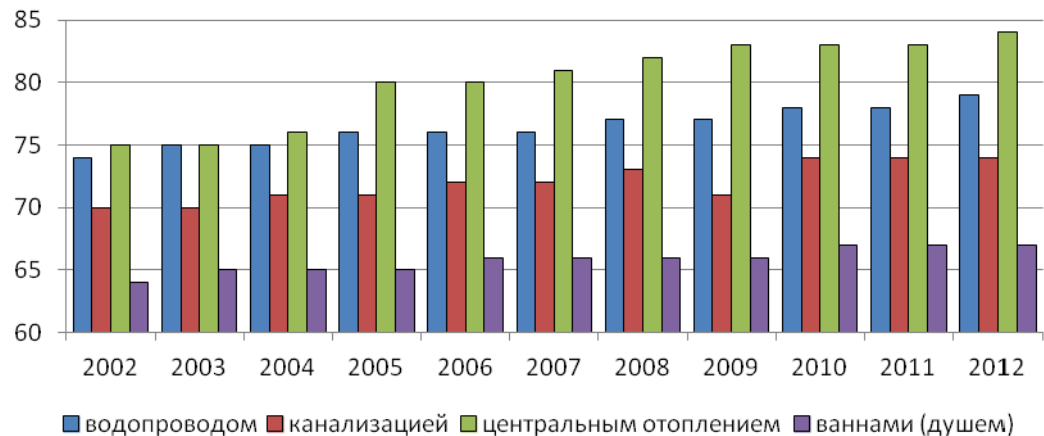
Источник: Росстат

Рост уровня благоустройства жилья в 2002-2012 гг. также нельзя назвать впечатляющим (Рисунок 3). Обеспеченность водопроводом выросла с 74% в 2002 г. до 79% в 2012 г., канализацией – с 70% до 74%, центральным отоплением – с 75% до 84% (здесь рост наиболее значителен). При этом доля домохозяйств, проживающих в помещениях с канализацией,

сократилась с 81,2% в 2000 г. до 75,8% в 2012 г. Это связано, в частности, с тем, что россияне переезжают из квартир в частные дома: доля домохозяйств, проживающих в собственных и коммунальных квартирах, уменьшилась с 75,2% в 2005 г. до 72,9% в 2012 г., а доля россиян, проживающих в частных домах, выросла с 23,6% до 26,7% за тот же период. Что касается ванн и душей, то тут наименее значительный рост – с 64% до 67%, в этом смысле Россия очень далека по показателям от развитых стран.

**Рисунок 3**

**Обеспеченность жилищного фонда водопроводом, канализацией, центральным отоплением и ваннами (душем) в 2002-2012 гг., %.**



Источник: Росстат

В 2002 г. в 1% городов (не посёлков городского типа, а именно городов) не было водопровода, а в 3% городов - канализации. С 2004 г. городов, не обеспеченных водопроводом, не осталось. Доля городов, в которых отсутствует централизованная канализация, в 2012 г. составила 2%.

При этом в 4% посёлков городского типа отсутствует водопровод (в 2002 г. их доля составляла 6%), в 18% - канализация (в 2002 г. их доля составляла 25%).

На селе показатели благоустройства намного хуже. По состоянию на конец 2012 г. в 68% сёл отсутствует водопровод (в 2002 г. был 71%), в 95% - отсутствует канализация (в 2002 г. было 97%).

В ближайшие годы вряд ли можно ожидать роста показателей благоустройства. Коммерческий интерес соответствующих проектов сомнителен, а региональные и местные бюджеты весьма ограничены в собственных средствах, так что качественный прорыв в данном направлении



маловероятен. Надо учитывать и экономическую ситуацию в стране в целом. В ближайшие годы она вряд ли будет улучшаться, а ограниченные финансовые ресурсы государства пойдут на реализацию других приоритетов, поэтому ограниченность региональных и местных бюджетов будет перераспределяться в том числе этим.

### **Расходы населения на оплату жилищно-коммунальных услуг**

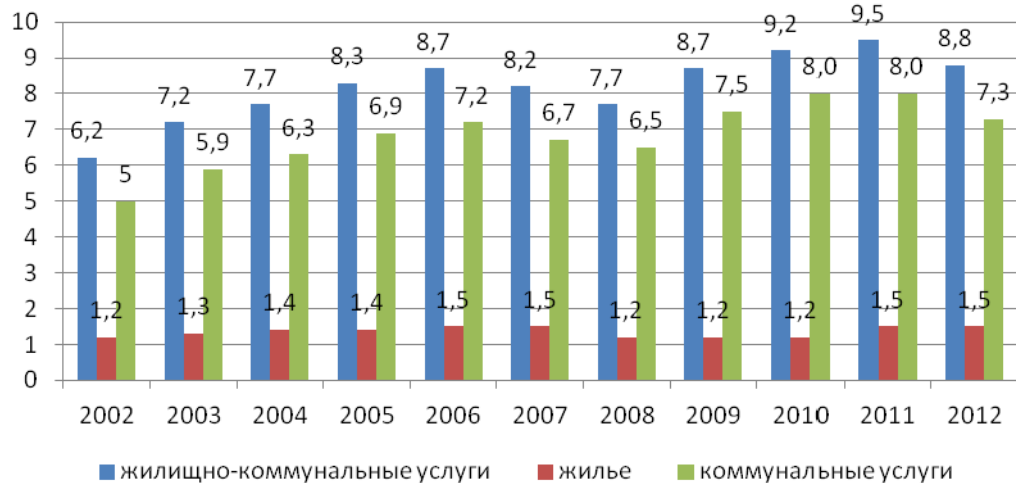
Оплата жилищно-коммунальных услуг населением уже второе десятилетие продолжает оставаться одной из наиболее острых социально-экономических проблем России, невзирая на ряд предпринятых властями действий по улучшению ситуации.

С 2002 г. по 2012 г. доля расходов населения на оплату ЖКУ в суммарных потребительских расходах выросла с 6,2% до 8,8% (Рисунок 4). За этот период было всего 3 года, когда этот показатель снижался: 2007-2008 гг. (это было связано с началом работ по приоритетному национальному проекту «Доступное жильё») и 2012 г. Максимальный показатель за всю историю был достигнут в 2011 г., когда доля расходов населения на оплату ЖКУ составила 9,5%.

Если сравнивать этот показатель с тем, какую долю расходов на оплату ЖКХ имеет население развитых стран, то российский показатель оказывается в 2-3 раза меньше. Однако это не означает, что плата за ЖКХ для россиян не является обременительной, потому что надо учитывать, что общий уровень жизни населения в России явно ниже, что на те же продукты питания они тратят, относительно, гораздо больше и т.д.

Рисунок 4

## Доля расходов населения на оплату жилищно-коммунальных услуг в 2002-2012 гг., %



Источник: Росстат

Основную часть расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг составляет оплата коммунальных услуг. В 2012 г. она составляла 83% от расходов на оплату ЖКУ (в 2002 г. – 80,1%).

## Основные фонды и инвестиции

Росстат в настоящее время не публикует данные по износу основных фондов ЖКХ. По различным экспертным оценкам, физический износ основных фондов ЖКХ в настоящее время составляет около 60-70%<sup>4</sup>, примерно так же, как и 10 лет назад, когда оценки варьировались в пределах 60-80%<sup>5</sup>. Удельный вес коммунальных сетей, нуждающихся в замене, с 2004 г. (самые ранние доступные данные) вырос (Таблица 2). При этом парадоксальным образом сократилось число аварий по всем указанным видам сетей, при том, что их протяжённость мало изменилась. Так, число аварий водопровода сократилось на 30%, а аварий на теплотрассах – в 3,7 раз.

<sup>4</sup> Например, см. доклад министра строительства и ЖКХ Михаила Меня в Совете Федерации по вопросу законодательной обеспеченности привлечения инвестиций в сферу ЖКХ 25.11.2013, комментарий председателя комиссии по местному самоуправлению и ЖКХ Общественной палаты С. Разворотневой Российской газете 01.11.2013.

<sup>5</sup> Цифра 60%, в частности, фигурирует в подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

Однако есть и данные, которые заставляют усомниться в том, что аварийность таким значительным образом снизилась в эти годы. Так, по данным Национального центра управления в кризисных ситуациях, уже в 2013 году количество аварий и нарушений в системе ЖКХ и энергетики увеличилось в 2,5 раза по сравнению с 2012 годом. Вряд ли динамика столь резко изменилась только в последний год.

**Таблица 2**

**Показатели состояния коммунальных сетей**

	Удельный вес сетей, нуждающихся в замене, %		Число аварий, тыс.	
	2004	2012	2004	2012
Тепловые сети	19,3	29,3	34,5	9,4
Уличные водопроводные сети	37,8	43,8	204,1	142,9
Канализационные сети	33	40,8	34,7	34

Источник: Росстат

Потери тепла в теплосетях выросли с 8,9% от всего подаваемого тепла в 2004 г. до 10,8% в 2012 г. Расход энергетических ресурсов в российских коммунальных предприятиях на 25 - 30%, а иногда и до 50% выше, чем в европейских<sup>6</sup>.

На 1 января 2012 года в капитальном ремонте нуждалось 11,3% от общего количества многоквартирных домов<sup>7</sup>. Однако министр регионального развития И. Слюняев даёт совершенно другую цифру: 2/3 многоквартирных домов нуждаются в капремонте, проживает в таких домах 48 млн. человек<sup>8</sup>.

Это и другие разночтения в цифрах являются доказательством ещё одной проблемы ЖКХ: недостаточности полной и непротиворечивой информации о состоянии жилищно-коммунального хозяйства.

Старение основных фондов происходит на пока ещё не самом благоприятном инвестиционном фоне. По оценке экспертов, только на первичное восстановление основных фондов ЖКХ в 2013 г. требовалось свыше 9 трлн. руб. При этом объём финансирования ЖКХ из консолидированного бюджета составил 1,1 трлн. руб. в 2012 г., по

<sup>6</sup> Государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

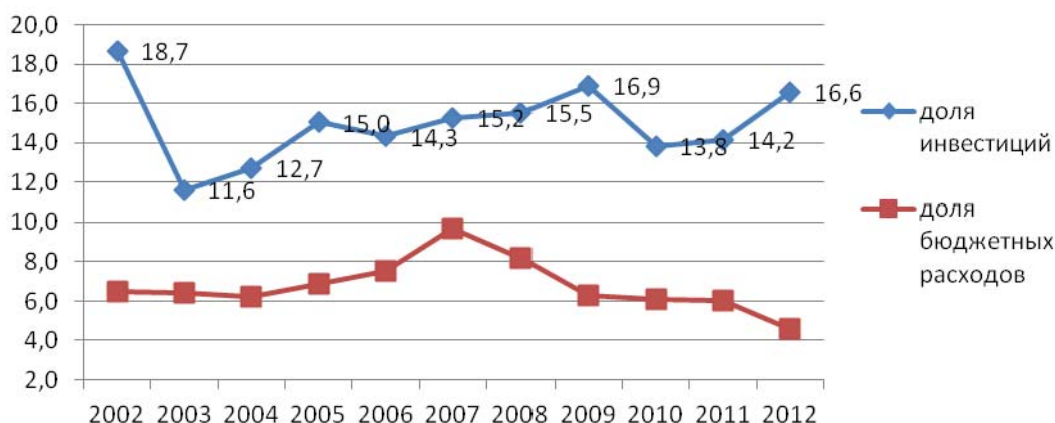
<sup>7</sup> Там же.

<sup>8</sup> Цифры были озвучены на встрече с журналистами на площадке информационного агентства «Интерфакс» 30.01.2013 г. - [http://old.minregion.ru/press\\_office/news/2464.html](http://old.minregion.ru/press_office/news/2464.html)

состоянию на 1 января 2014 г. расходы консолидированного бюджета составили 1,05 трлн. руб. Объемы частных инвестиций в настоящее время незначительны – около 8% от годового оборота предприятий коммунального комплекса<sup>9</sup> (порядка 131 млрд. руб. в 2012 г. – 6,3% всех инвестиций в ЖКХ). Несмотря на проведение на государственном уровне ряда мероприятий, сопровождавшихся значительными бюджетными вливаниями в ЖКХ (этим был обусловлен рост доли бюджетных расходов в 2005-2008 гг. по сравнению с остальными годами рассматриваемого периода), существенного влияния эти инвестиции не оказали. Однако можно отметить один положительный факт: сокращение доли инвестиций в ЖКХ среди всех инвестиций в экономику, свойственное концу 90-х – началу 2000-х гг., похоже, закончилось.

**Рисунок 5**

**Динамика доли инвестиций в ЖКХ в общем объеме инвестиций и доли расходов на ЖКХ в общем объеме расходов консолидированного бюджета, 2002-2012 гг., %.**



Примечание. Резкое сокращение доли инвестиций в основной капитал в 2003 г. связано, в том числе, с изменением методологии: Росстат перестал учитывать в общем показателе инвестиции малого предпринимательства.

Источники: Росстат, ФБК

Объем инвестиций в основной капитал по видам деятельности, относящейся к коммунальному хозяйству<sup>10</sup> (согласно Росстату) и в жилища вырос в

<sup>9</sup> Выступление В.В. Путина на заседании Государственного совета Российской Федерации «О мерах по повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг» 13.05.2013.

<sup>10</sup> К ним относятся распределение газообразного топлива, распределение пара и горячей воды (тепловой энергии), распределение воды, сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность и предоставление персональных услуг. С 2004 по 2009 гг. к таким видам деятельности также относилась деятельность гостиниц.

номинальном выражении в 6,3 раза (Таблица 3). Оценки органов власти несколько иные: 291 млрд. руб. в 2012 г.<sup>11</sup> При этом доля инвестиций в ЖКХ в общем объеме инвестиций сократилась с 18,7% до 16,6%, основное сокращение произошло в 2003 г. (Рисунок 5), после чего доля инвестиций более-менее равномерно росла. Основная доля инвестиций приходится на жилищное хозяйство, это связано с ростом строительства в 2002-2012 гг.

**Таблица 3**

**Инвестиции в основной капитал в ЖКХ, млрд. руб.**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Коммунальное хозяйство в том числе:	87,4	110,4	23,7*	108,9	120,0	147,6	168,4	133,1	152,5	166,8	166,6
Распределение газообразного топлива	н.д.	н.д.	н.д.	49,6	36,0	43,3	42,0	24,1	27,7	40,7	43,1
Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	н.д.	н.д.	н.д.	10,7	18,3	9,6	7,7	8,3	15,9	16,8	14,6
Распределение воды	н.д.	н.д.	н.д.	18,4	25,5	37,3	50,5	41,2	53,3	52,9	55,0
Сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	н.д.	н.д.	19,6	26,0	32,7	45,1	54,4	46,5	55,6	56,3	53,9
Деятельность гостиниц	н.д.	н.д.	4,1	4,3	7,5	12,3	13,7	12,9	н.д.	н.д.	н.д.
Жилищное хозяйство	241,9	143,0	340,8	434,3	557,2	876,3	1193,8	1215,4	1111,7	1395,6	1917,7
<b>Жилищно-коммунальное хозяйство</b>	<b>329,3</b>	<b>253,4</b>	<b>364,5</b>	<b>543,2</b>	<b>677,2</b>	<b>1023,9</b>	<b>1362,2</b>	<b>1348,5</b>	<b>1264,2</b>	<b>1562,4</b>	<b>2084,3</b>

Примечания. Данные по инвестициям за 2002-2003 гг. представлены по виду деятельности «Жилищно-коммунальное хозяйство», за 2004-2012 гг. – по видам экономической деятельности, относящимся к коммунальному хозяйству и бытовому обслуживанию населения и по инвестициям в жилища.

\* Низкое значение инвестиций в основной капитал по коммунальному хозяйству в 2004 г. связано с отсутствием данных по инвестициям в распределение газообразного топлива, распределение пара и горячей воды (тепловой энергии) и распределение воды.

Источник: Росстат

Влияние негативных факторов, сдерживавших инвестиции в отрасль (низкий уровень рентабельности предприятий отрасли, высокая взаимная задолженность) несколько ослабили в 2002-2012 гг. (см. ниже «Финансы»), вследствие чего замедлилось сокращение инвестиций. Тем не менее, непрозрачная система тарифообразования (которую в настоящее время пытаются сделать более предсказуемой – см. «Политика в отрасли»)

<sup>11</sup> Выступление Г. Полтавченко на заседании Госсовета, доклад «О мерах по повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг».

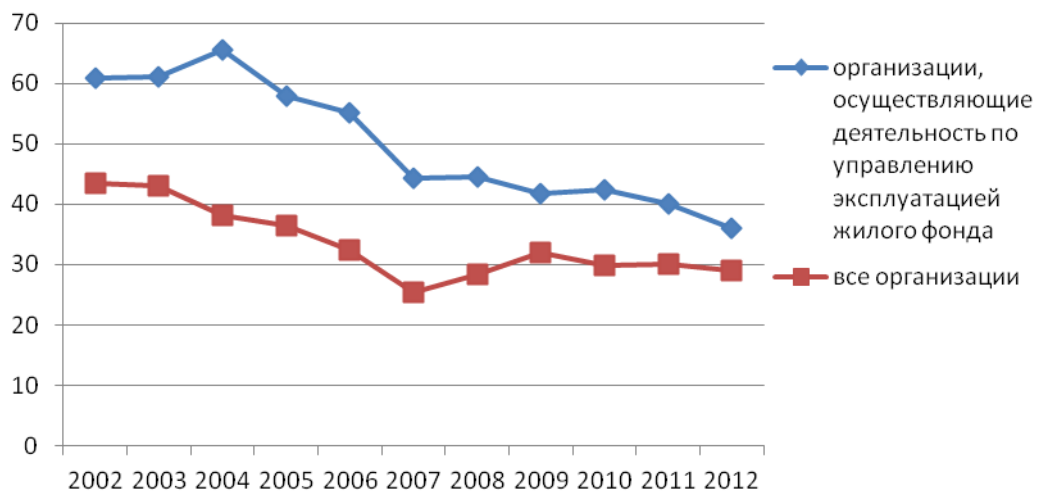
обуславливает неопределенность будущих доходов, что также является фактором, сдерживающим инвестиционную активность.

## Финансы

Хотя финансовое положение отрасли за прошедшие 10 лет существенно улучшилось, назвать его удовлетворительным всё ещё нельзя. Удельный вес убыточных предприятий ЖКХ<sup>12</sup> снизился почти вдвое (Рисунок 6). Если в 2002 г. он достиг 62,4%, в полтора раза превысив средний по экономике показатель (43,4%), то в 2012 г. он составил уже 36,1%, превысив средний по экономике показатель (29,1%) в 1,2 раза (Таблица 4). Сумма убытка снизилась почти втрое – с 27,2 до 9,1 млрд. руб.

**Рисунок 6**

**Удельный вес убыточных организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда в 2002-2012 гг., %**



Источник: Росстат

<sup>12</sup> После 2003 г. Росстат перестал публиковать статистику по организациям ЖКХ. Вместо неё публикуется информация по организациям, осуществляющим деятельность по управлению эксплуатацией жилищного фонда, которые, по сути, являются организациями ЖКХ.

Таблица 4

**Финансовые показатели предприятий ЖКХ в 2002 г. и в 2012 г.**

Показатель	2002	2012
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. руб.	-9 238	-3 714
Сумма убытка, млн. руб.	27 169	9 083
Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций ЖКХ, %	62,4	36,1
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %	-11,2	-3,2
Рентабельность активов, %	-0,5	-1,3

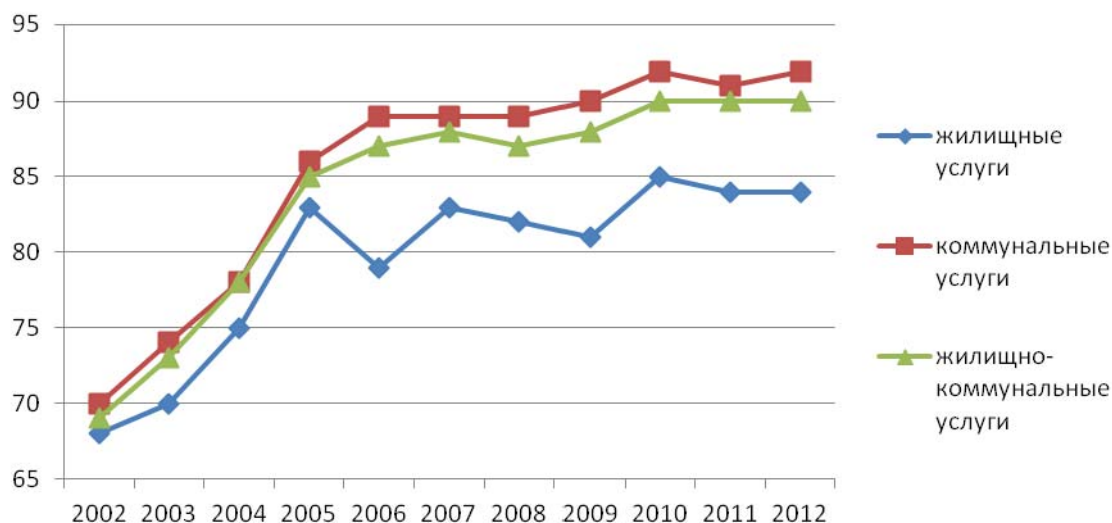
Источник: Росстат

Сальдированный финансовый результат в 2012 г. составил -3,7 млрд. руб., уменьшившись с 2002 г. номинально в 2,5 раза. В данном случае это позитивная тенденция: отрасль постепенно выбирается из финансовой «дыры».

Рентабельность продукции отрасли в 2012 г. составила -3,2%, увеличившись на 8 п.п. по сравнению с уровнем 2002 г. Рентабельность активов снизилась с 2002 г. на 0,8 п.п., составив -1,3%. Таким образом, можно констатировать, что, хотя отрасль и не вышла на положительную рентабельность, улучшения, определённо, есть. Эти улучшения происходили, в том числе, за счёт роста тарифов на ЖКУ (Рисунок 7). Если в 2002 г. население оплачивало 69% стоимости жилищно-коммунальных услуг (68% стоимости жилищных услуг и 70% стоимости коммунальных услуг), то в 2012 г. эти показатели выросли, составив соответственно 90%, 84% и 92%. Оставшиеся 10% - очевидный резерв для получения дополнительной прибыли предприятиями ЖКХ. Возможно, рост тарифов замедлится (см. раздел «Государственная политика»), но то, что он будет иметь место, сомнений не вызывает. Так что уже в ближайшем будущем ЖКХ имеет шансы стать прибыльным.

Рисунок 7

**Уровень возмещения населением затрат по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в 2002-2012 гг., %**



Источник: Росстат

Ситуация с задолженностью предприятий ЖКХ, которая 10 лет назад представляла отдельную проблему, также изменилась к лучшему. Суммарная задолженность предприятий ЖКХ снизилась с 302,6 млрд. руб. до 133,1 млрд. руб. (в 2,3 раза). Кредиторская задолженность в конце 2012 г. составила 127 млрд. руб., что в 2,2 раза ниже уровня 2002 г. (279,7 млрд. руб.), при этом доля просроченной задолженности сократилась с 56,8% до 14,7%. Дебиторская задолженность сократилась в 1,6 раза – с 185,4 млрд. руб. до 115,6 млрд. руб., доля просроченной дебиторской задолженности сократилась с 48,6% до 14,8%.

Таким образом, проблема неплатежей за прошедшие годы, хотя и не утратила актуальности, стала не столь острой.

В целом финансовое положение отрасли ЖКХ, определённо, улучшилось за 2002-2012 гг. Это положительно сказывается на инвестиционной привлекательности отрасли.



## 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). В настоящее время Росстат не публикует данные по числу занятых в ЖКХ. По оценке Минрегиона России, по состоянию на лето 2013 г. число работников сферы ЖКХ варьировалось в пределах от 2 до 5 млн. чел. (т.е. представляется затруднительным даже оценить направленность динамики численности работников). Не последнюю роль в такой ситуации играет большое количество гастарбайтеров, нелегально работающих в сфере жилищного хозяйства (дворники, уборщики, ремонтные рабочие).

Из расчета на убираемую площадь в Москве должно быть около 50 тысяч дворников (800 м<sup>2</sup> на 1 дворника). На деле же их гораздо меньше - всего 22 тысячи. Подавляющее их большинство – гастарбайтеры (по оценке мэрии – 50-55%).

Официальная зарплата дворника в Москве выше 30 тыс. рублей в месяц. По факту гастарбайтеры получают в разы меньше. Однако за счёт того, что большинство дворников убирают по несколько участков, средняя зарплата составляет 25-30 тыс. руб.

По данным на 2002 г., женщины составляли 48% всех работающих в ЖКХ. Большинство занятых в ЖКХ имели профессиональное образование.

Уровень заработной платы в ЖКХ по состоянию на ноябрь 2003 г. составлял 83% среднего по стране, т.е. 4 998 руб. в месяц.

## Международные сопоставления

По показателям обеспеченности населения водопроводом, ванной или душем и водоотведением Россия, как 10 лет назад, так и сейчас заметно уступает большинству зарубежных стран (даже если сравнивать их с зарубежными показателями 5-10 летней давности<sup>13</sup> (Таблица 4). Исключение составляют некоторые бывшие союзные республики, страны бывшего соцлагеря и Португалия. По показателям обеспеченности

<sup>13</sup> Более свежие статистические данные по благоустройству жилья в ряде стран отсутствуют. Имеющаяся статистика ОЭСР и Евростата несопоставима с российской: за рубежом показатели благоустройства рассчитываются на душу населения, а в России – в расчёте на жилое помещение.

водопроводом и ванной России удалось обогнать из развитых стран только Португалию.

Благодаря росту обеспеченности жилья центральным отоплением (с 75% в 2003 г. до 84% в 2012 г.) Россия опережает многие европейские страны (Греция, Латвия, Литва, Польша, Португалия, Словения, Франция, Чешская республика, Эстония имеют показатели обеспеченности ниже, чем в России<sup>14</sup>; показатель обеспеченности центральным отоплением в Португалии был в 2001 г. ниже, чем в большинстве стран). При этом в ряде стран этот показатель снизился (Болгария, Эстония, Армения, Киргизия, Таджикистан). Одна из причин этого снижения в том, что с точки зрения энергосбережения центральное отопление – не такое уж благо.

**Таблица 5**

**Жилые помещения по видам благоустройства, %**

Страна	Год	Жилые помещения - всего	из них оборудованные			
			водопроводом	ванной или душем	санузлом со смывным бачком	центральным отоплением
Россия	2003	100	75	65	70	75
	2012	100	79	67	74 <sup>1)</sup>	84
Австрия	2003	100	99,9	98,3	99,1	89,8
Беларусь	1999	100	72	65	69	61
	2012	100	74,0	66,9	72,3 <sup>1)</sup>	73,1
Болгария	2001	100	88	71	67	13
	2004	100	87,6	н.д.	67,1	12,7
Венгрия	1999	100	85	79	76	48
	2009	100	89,5	89,8	86,5	н.д.
Греция	2001	100	98,1	92,3	92,6	56,3
Латвия	2003	100	83,0	66,0	78,0	64,9
Литва	2008	100	76,5	71,1	75,1	73,5
Нидерланды	2002	100	н.д.	96 <sup>2)</sup>	н.д.	90,2
Польша	2002	100	96	87	88	78
	2011	100	96,5	93,9	95,8	79,3
Португалия	2001	100	67,5	64,7	89 <sup>3)</sup>	3,7
Республика Молдова	2009	100	38	30	35 <sup>1)</sup>	31
Словения	2011	100	46,3	37,3	46,0 <sup>1)</sup>	36,3
	2000	100	98	88	91	65
Словения	2009	100	н.д.	92,8	н.д.	80,0
	2003	100	99,9	99,9	99,9	86,9
Великобритания	2003	100	99,9	99,9	99,9	86,9
	2009	100	59	53	57 <sup>1)</sup>	61
Украина	2009	100	59	53	57 <sup>1)</sup>	61
	2012	100	61,1	55,7	59,0 <sup>1)</sup>	64,1

<sup>14</sup> По большинству указанных стран нет свежих данных по обеспеченности жилья центральным отоплением. Сравнение производилось по последним имеющимся данным.

Страна	Год	Жилые помещения - всего	из них оборудованные			
			водопроводом	ванной или душем	санузлом со смывным бачком	центральной системой отопления
Финляндия	1998	100	97	91	95	92
	2010	100	98,3	99,1	96,6	93,5
Франция	1999	100	н.д.	99,2	н.д.	82,8
Чешская Республика	2001	100	86,4	83,7	82,2	64,5
Эстония	2002	100	82	68	72	59
	2005	100	84,0	66,8	74,3	58,7
Азербайджан	1999	100	59	38	41	9
	2012	100	64,3	55,8	51,6 <sup>1)</sup>	19,1
Армения	2001	100	65	61	57	12
	2012	100	95,4	82,6	68,0 <sup>1)</sup>	7,6
Казахстан	1999	100	50	38	42	36
	2011	100	64,6	40,3	44,7 <sup>1)</sup>	40,3
Киргизия	1999	100	30	16	23	15
	2012	100	33,6	16,2	23,7 <sup>1)</sup>	11,5
Таджикистан	2009	100	29	25	28 <sup>1)</sup>	29
	2012	100	23,6	18,8	21,0 <sup>1)</sup>	13,8
Япония	1998	100	н.д.	95	83	н.д.
	2008	100	н.д.	95,5	90,7	н.д.
США	2003	100	99,2	99,7	99,7	88,9

1) Водоотведение (канализация).

2) Данные за 1998 г.

3) Данные за 1999 г.

Источник: Росстат

За прошедшее десятилетие некоторые страны (как развитые, так и с переходной экономикой) совершили весьма впечатляющие рывки в уровне обеспеченности благами цивилизации. Так, в Армении доля жилья, оборудованного водопроводом, выросла с 65% в 2001 г. до 95,4% в 2012 г., ванной или душем – с 61% до 82,6% за тот же период. В Японии оборудованность жилья санузлом со смывным бачком выросла с 83% в 1998 г. до 90,7% в 2008 г. В России такой скачок произошёл только с обеспеченностью центральной системой отопления. В то же время некоторые страны ухудшили показатели (Таджикистан, Эстония, Болгария), но, как было отмечено выше, в том, что касается обеспеченности центральной системой отопления, ухудшение показателя не является чем-то негативным с точки зрения энергосбережения, особенно в странах с мягким климатом.

Приведенные выше международные сопоставления раскрывают потенциал возможного роста услуг в сфере ЖКХ. К сожалению, за прошедшие 10 лет

он по большинству позиций (кроме, в какой-то мере, обеспечения центральным отоплением) не был реализован.

## Политика в отрасли

### Реформирование в отрасли

Реформа жилищно-коммунального хозяйства<sup>15</sup> уже давно является большой темой для властей. В целом реформу нельзя назвать успешной, поскольку её конечные цели – обеспечение нормативного качества жилищно-коммунальных услуг и нормативной надёжности систем коммунальной инфраструктуры, повышение энергоэффективности систем коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда, оптимизация затрат на производство коммунальных ресурсов и затрат по эксплуатации жилищного фонда – не были достигнуты. Однако определённые сдвиги в данном вопросе есть.

Так, создание государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ) позволило обеспечить масштабное проведение капитального ремонта многоквартирных домов, а также переселение граждан из аварийного жилищного фонда. В 2008 - 2012 гг. с использованием средств Фонда ЖКХ обеспечено проведение капитального ремонта 134 965 многоквартирных домов общей площадью 401,2 млн. м<sup>2</sup>, что позволило улучшить условия проживания 17,4 млн. человек. На ликвидацию 5,1 млн. м<sup>2</sup> аварийного фонда направлено 159,4 млрд. рублей, в том числе за счет средств Фонда ЖКХ – 107,9 млрд. рублей. Обеспечено переселение 343,6 тыс. человек из 20 540 аварийных домов.

Однако масштабность отчётных показателей не должна вводить в заблуждение. К примеру, по итогам 2013 года программа переселения из аварийного и ветхого жилья выполнена немногим более чем на 50% - неудовлетворительный результат.

Примечательно также и то, что сама госкорпорация Фонд ЖКХ создавалась в 2007 году на период до 1 января 2012 года, предполагая, что к этому времени цель её создания – формирование безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства и т.п. – будет достигнута. Огромные бюджетные средства были направлены на достижение этой цели: только первоначальный имущественный взнос от государства в госкорпорацию составил 240 млрд. рублей. К сожалению, до сих пор основные задачи не решены, а срок функционирования Фонда ЖКХ продлён.

<sup>15</sup> Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы.

Хотя проблему задолженности предприятий ЖКХ преодолеть не удалось, она перестала быть столь острой (см. «Финансы»). То же самое можно сказать о проблеме убыточности.

Понимание того, что без частных инвестиций состояние дел в отрасли будет ухудшаться, по-прежнему есть. Государственная политика в сфере ЖКХ в последние несколько лет направлена, в том числе, на привлечение частных инвестиций. Так, одной из задач Государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" является повышение эффективности, качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, в том числе путем привлечения долгосрочных частных инвестиций. Для этого в указанной Государственной программе предусматривается внедрение «новых кредитно-финансовых механизмов в сфере развития и модернизации коммунальной инфраструктуры» («установление стандартов привлечения заемных средств и унифицированных процедур взаимодействия органов местного самоуправления, коммунальных предприятий, девелоперов, банков для развития и реконструкции коммунальной инфраструктуры, а также содействие в привлечении заемного финансирования для развития и реконструкции коммунальной инфраструктуры»).

Ещё одной нерешённой проблемой является то, что собственники жилья, фактически, не принимают участия в управлении им. Управляющими организациями по большей части остались ДЕЗы со всеми свойственными им недостатками (дефицит здоровой мотивации у руководства и работников). Товарищества собственников жилья (ТСЖ) до сих пор мало распространены. Государственная программа предусматривает стимулирование создания ТСЖ путем снижения административных барьеров, информационно-разъяснительной работы, популяризации лучших практик.

## **Государственное регулирование и стратегическое планирование в отрасли**

Политику в жилищно-коммунальном хозяйстве в настоящее время осуществляют Министерство регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России – бывший Госстрой).

Основным документом, определяющим политику в отрасли, является Государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", «выросшая» из Приоритетного национального

проекта «Доступное жильё» (см. также раздел «Строительство»). В части ЖКХ Государственная программа направлена на:

- расселение аварийного жилищного фонда;
- создание условий для увеличения объема капитального ремонта и модернизации жилищного фонда для повышения его комфортности и энергоэффективности;
- повышение эффективности, качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, в том числе путем привлечения долгосрочных частных инвестиций;
- стимулирование рационального потребления коммунальных услуг населением;
- обеспечение населения питьевой водой, соответствующей требованиям безопасности и безвредности, установленным санитарно-эпидемиологическими правилами.

Программно-целевыми инструментами государственной программы являются федеральные целевые программы «Жилище» (на 2011-2015 гг. и на 2016-2020 гг.) и федеральная целевая программа «Чистая вода» на 2011-2017 годы. Государственная программа предусматривает достижение ряда целевых показателей (Таблица 6).

**Таблица 6**

**Целевые показатели Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», касающиеся жилищно-коммунального хозяйства.**

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Доля общей площади капитально отремонтированных многоквартирных домов в общей площади многоквартирных домов, построенных до 2000 года, %, нарастающим итогом	1,8	2,2	2,9	3,6	4,7	6,2	7,9	9,6	11,6
Количество граждан, улучшивших жилищные условия в текущем году в результате капитального ремонта многоквартирных домов на основе программы финансирования	1,6	0,64	1,09	1,21	1,82	2,43	2,71	2,94	3,18

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
капитального ремонта многоквартирных домов, млн. чел.									
Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в семейном доходе, не более, %	8,5	9,5	11	12	12,1	11	11	11	11
Доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене, в суммарной протяженности уличной водопроводной сети, %	42	40	38	36	32	28	27	26	25
Доля уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в суммарной протяженности уличной канализационной сети, %	35	34	33	31	29	27	26,5	26	25

Источник: Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Таким образом, можно сделать вывод о том, что государственная программа направлена на решение отдельных локальных задач (аналогично можно было охарактеризовать подпрограмму «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации», действовавшую в 2002-2010 гг.). Должное внимание системным проблемам ЖКХ в рамках программы не уделяется. Вероятно, для их решения потребуется значительно большее финансирование, чем предусмотрено программой (общий объем финансирования подпрограммы «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России» в 2013 – 2020 гг. составит 658,8 млрд. руб., т.е. чуть больше 80 млрд. ежегодно).

Оценивая достижимость целевых показателей, невозможно не принять во внимание, что некоторые итоги 2013 года, о которых уже было сказано выше (о переселении граждан из аварийного и ветхого жилья), заставляют серьезно усомниться в реалистичности планов.

Что касается решения задачи привлечения частных инвестиций, то в этих целях разработаны<sup>16</sup>:

<sup>16</sup> В рамках Плана действий по привлечению в жилищно-коммунальное хозяйство частных инвестиций, утвержденного Распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2011 г. N 1493-р



- проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования тарифного регулирования в сфере электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения»; в рамках законопроекта предусмотрено ограничение роста тарифов на срок 3-5 лет;
- проект федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации в части установления в качестве недвижимой вещи единого имущественного комплекса»;
- проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления требований к разработке и утверждению программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры)» и др.

Финансирование подпрограммы «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России», направленной на развитие ЖКХ, составит в 2013-2020 гг. 658,8 млрд. руб. (в т.ч. планируется привлечь внебюджетные средства на сумму 469,2 млрд. руб.) Учитывая объём необходимых затрат на обновление основных фондов ЖКХ, этих сумм будет явно недостаточно для того, чтобы достичь сколь-нибудь заметных изменений в ЖКХ. Предусмотренная на 8 лет сумма финансирования меньше суммы, которая ежегодно тратится на ЖКХ в рамках бюджетных расходов. В целом программа направлена на решение отдельных локальных задач. Хотя не исключено, что при успешности реализации всех направлений и достижения всех целевых показателей количество, что называется, перейдёт в качество.

Одним из последних нововведений в сфере ЖКХ является принятие решения о лицензировании управляющих организаций. Планируется составить реестр недобросовестных управляющих, куда будут попадать организации, на которые поступают жалобы. После нескольких обоснованных жалоб управляющую компанию будут лишать лицензии. Кроме того, тем же законопроектом предусмотрена аттестация руководителей управляющих организаций. Расписаны меры борьбы с недобросовестностью вплоть до дисквалификации с невозможностью занимать аналогичную должность в течение нескольких последующих лет. Последствия такого решения неоднозначны, поскольку здесь присутствует определённый коррупционный риск (сращенные с государством управляющие организации в любом случае не останутся без лицензий; добросовестные управляющие организации рискуют быть обложенными дополнительными поборами со стороны сертифицирующих организаций).

## Тарифы ЖКХ

Госрегулирование тарифов на услуги ЖКХ – если не важнейшая, то наиболее социально чувствительная сфера госполитики в этой отрасли.

Государство продолжает экспериментировать в регулировании тарифов ЖКХ. На 2014 год было принято решение о том, что тарифы ЖКХ будут проиндексированы с индексом 0,7 к годовой инфляции по итогам 2013 года – 6,5%, в дальнейшем тарифы должны увеличиваться в меру инфляции. Между тем тарифообразование в сфере ЖКХ продолжает оставаться одним из самых зарегулированных. Общие, фундаментальные проблемы этого института практически не затрагиваются. Среди этих проблем можно выделить: директивность, централизацию и предопределённость установления тарифов.

Что касается директивности, то необходимость такого подхода даже не ставится под сомнение. Между тем, государство может ведь регулировать тарифы, основываясь на применении антимонопольного законодательства.

Регулирование тарифов ЖКХ отличается излишней централизацией. С 2006 года регулирование осуществляется из федерального центра, Федеральная служба по тарифам устанавливает индексы в среднем по субъектам Российской Федерации.

Тарифообразование в сфере ЖКХ также отличается и своей предопределённостью, оно критично зависит от уровня индексации тарифов естественных монополий. Конечно, могут быть приняты и «волевые» решения (к примеру, как на 2014 год: тарифы естественных монополий замораживаются, а тарифы ЖКХ, хотя и с понижающим коэффициентом, но индексируются). Однако долго продолжаться такая несинхронность в нынешней системе госрегулирования тарифов не может.

Умеренность в индексации тарифов ЖКХ компенсируется такими нововведениями, как введение социальных норм потребления услуг ЖКХ. Активизация этого процесса началась в 2014 году, в ожидании первых результатов данного эксперимента в пилотных регионах.

Социальные нормы потребления электроэнергии действуют в шести регионах (Нижегородской, Орловской, Владимирской и Ростовской областях, а также в Забайкальском и Красноярском краях). В этих регионах установлены лимиты по объёму затраченной электроэнергии на человека в месяц. В пределах лимита используется льготная ставка платы за электроэнергию, а если лимит превышен – плата поднимается. По данным Минстроя, в среднем в соцнорму вписалось 80-90% домохозяйств в пилотных регионах, а вот в Забайкалье в соцнорму уложились только 9%

домохозяйств, в которых проживает по одному человеку. Введение соцнорм по всей стране было перенесено с первоначально запланированного 1 июля 2014 г. на 2 года – на 1 июля 2016 г.

Понижающие коэффициенты в установлении тарифов ЖКХ вряд ли будут применяться в будущем. Ухудшающаяся экономическая ситуация, дефицитность бюджетов не позволят эту практику использовать в дальнейшем, так что более реалистичным представляется увеличение роста тарифов ЖКХ без серьезных изменений в самом механизме их установления.

## Сколько стоит ЖКХ

Как упоминалось выше, после перехода с ОКОНХ на ОКВЭД в 2004 г. ЖКХ как отрасль, производящая валовую добавленную стоимость, перестала существовать в системе национальных счетов. Отдельные подотрасли ЖКХ были распределены по целому ряду видов экономической деятельности (Таблица 7). Таким образом, задача расчёта стоимости отрасли ЖКХ осложняется тем, что последние статистические данные по объёму валовой добавленной стоимости, индексу физического объёма и дефлятору отрасли ЖКХ приводятся по состоянию на 2004 г.

Таблица 7

Соответствие наименований ОКОНХ и ОКВЭД в части ЖКХ.

Наименование разделов и подразделов	Коды и наименования классов, входящих в разделы и подразделы ОКВЭД	Что включает раздел ОКВЭД	Что пришло из отрасли ЖКХ
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	01 Сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях	Всё сельское хозяйство	Внешнее благоустройство (озеленение)
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	40 Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	Всё производство, передача, распределение электро- и тепловой энергии, газа и воды (без разделения на промышленных потребителей и население)	Коммунальное и бытовое водоснабжение Газоснабжение Теплоснабжение
	41 Сбор, очистка и распределение воды		
Гостиницы и рестораны	55 Деятельность гостиниц и ресторанов	Гостиницы, рестораны	Эксплуатация общежитий учебных заведений Гостиничное хозяйство
Транспорт и связь	63 Вспомогательная и дополнительная транспортная деятельность	Транспортная обработка грузов и хранение, терминалы, порты, турагентства и т.п.	Внешнее благоустройство (эксплуатация автомобильных городских дорог, мостов, путепроводов, переходов, набережных и др.)

Наименование разделов и подразделов	Коды и наименования классов, входящих в разделы и подразделы ОКВЭД	Что включает раздел ОКВЭД	Что пришло из отрасли ЖКХ
Финансовая деятельность	65 Финансовое посредничество	Банки, финансовые корпорации	Ломбарды
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	70 Операции с недвижимым имуществом	Подготовка к продаже, покупка и продажа недвижимости, сдача внаем недвижимости, посредничество при покупке, продаже и аренде недвижимости, управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда	Эксплуатация жилого фонда Эксплуатация служебных зданий
	74 Предоставление прочих видов услуг		Хозяйственное управление жилищным хозяйством Хозяйственное управление коммунальным хозяйством
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	75 Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	Всё государственное управление и обеспечение военной безопасности	Эксплуатация служебных зданий (в части эксплуатации правительственных зданий) Добровольная пожарная охрана
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	90 Удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	Удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	Внешнее благоустройство (санитарная очистка и уборка городов и посёлков, мусоропереработка)

Источники: "Методические рекомендации по внедрению Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД) в статистическую информационную систему" (утв. Госкомстатом РФ 07.05.2002 N ОР-01-23/2156), Постановление Госстандарта России от 06.11.2001 N 454-ст "О принятии и введении в действие ОКВЭД" (вместе с "ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности").

Тем не менее, сделав определённые допущения, оказывается возможным осуществить оценку расчётной стоимости отрасли. Подчеркнём, что эта стоимость будет использоваться только для того, чтобы провести сравнение

с результатом исследования 10-летней давности. Реальная валовая добавленная стоимость тех видов деятельности, которые раньше составляли отрасль ЖКХ, включена в состав других отраслей, и, таким образом, стоимость ЖКХ также распределена по другим отраслям. Это не окажет существенного искажающего воздействия на результаты с точки зрения сравнимости стоимостей отраслей в 2002 и 2012 гг., поскольку валовая добавленная стоимость ЖКХ в 2004 году (последние доступные данные) составляла всего 410,2 млрд. руб., или 2,8% от валовой добавленной стоимости всей экономики<sup>17</sup>.

Итоговая оценка стоимости российской экономики не будет формально включать стоимость ЖКХ ввиду его распределённости по другим видам экономической деятельности, что обеспечит корректность сравнений.

Динамика валовой добавленной стоимости ЖКХ очень тесно коррелирует с изменением объёма жилищно-коммунальных услуг: коэффициент корреляции между этими показателями в 1995-2004 гг. составил 0,994. Поэтому будем исходить из того, что в дальнейшем динамика расчётной валовой добавленной стоимости ЖКХ будет совпадать с динамикой объёма жилищно-коммунальных услуг.

Кроме того, разрыв между объёмом жилищно-коммунальных услуг и валовой добавленной стоимостью ЖКХ в указанный период сокращался, и в 2004 г. соотношение объёма ЖКУ и валовой добавленной стоимости ЖКХ составило 0,97. Учитывая это, сделаем допущение, что соотношение объёма ЖКУ и расчётного объёма валовой добавленной стоимости ЖКХ в 2012 г. сохранилось на уровне 2004 г., составив 0,97. Тогда, учитывая, что объём услуг ЖКУ в 2012 г. составил 1,6 трлн. руб., расчётная валовая добавленная стоимость ЖКХ в 2012 г. составит 1,7 трлн. руб.<sup>18</sup>

Согласно выбранной методике, для расчета стоимости отрасли выделяются прогнозный и постпрогнозный периоды. Прогнозный период составляет 10 лет – с 2012 по 2022 включительно. Прогноз строится на основе анализа существующих тенденций развития, показателей динамики объёма валовой добавленной стоимости в 2003 – 2012 гг., учета соответствующей государственной политики и экспертных оценок. Расчеты производятся на основе реальных значений темпов прироста, поэтому объём валовой

<sup>17</sup> Например, вклад ЖКХ в ВДС торговли и общественного питания составляет порядка 0,6% (ВДС гостиниц в 2012 г. составил, по расчётам, около 61 млрд. руб., ВДС торговли – 9,8 трлн. руб., ВДС общественного питания – 468 млрд. руб.).

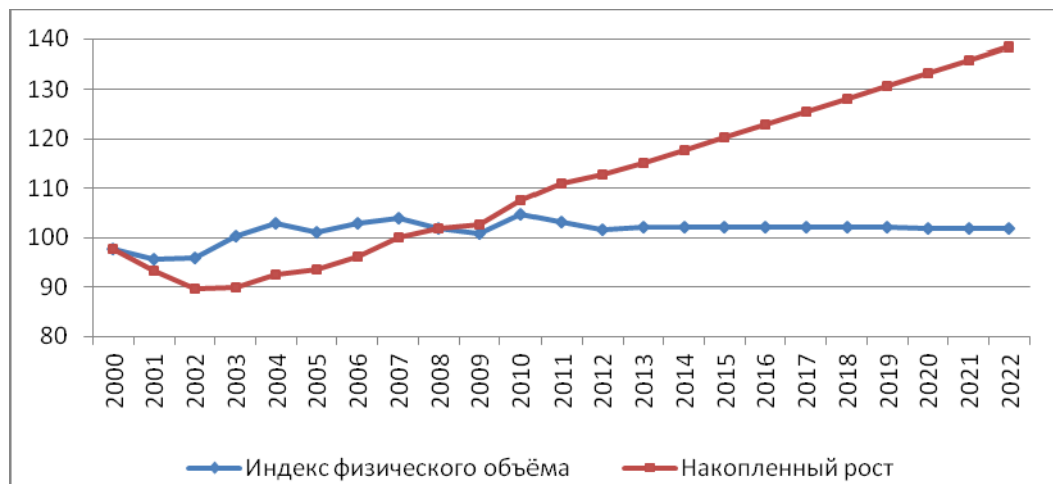
<sup>18</sup> По оценкам Минрегиона России, доля ЖКХ в ВВП страны составляет 7,2%, оборот отрасли — более 3 трлн. руб. в год.

добавленной стоимости считается в ценах 2012 г., а ставка дисконтирования не учитывает инфляцию.

Из Рисунка 8 видно, что динамика накопленного роста физического объёма жилищно-коммунальных услуг на протяжении последних 10 лет достаточно равномерна. В целях прогнозирования будет использована модель линейного тренда. Прогнозные значения темпов роста расчётной валовой добавленной стоимости ЖКХ будут составлять от 101,9% до 102,3% (Рисунок 9).

**Рисунок 8**

**Динамика физического объёма жилищно-коммунальных услуг в 2000-2012 гг. и прогноз на 2013 – 2022 гг., %.**

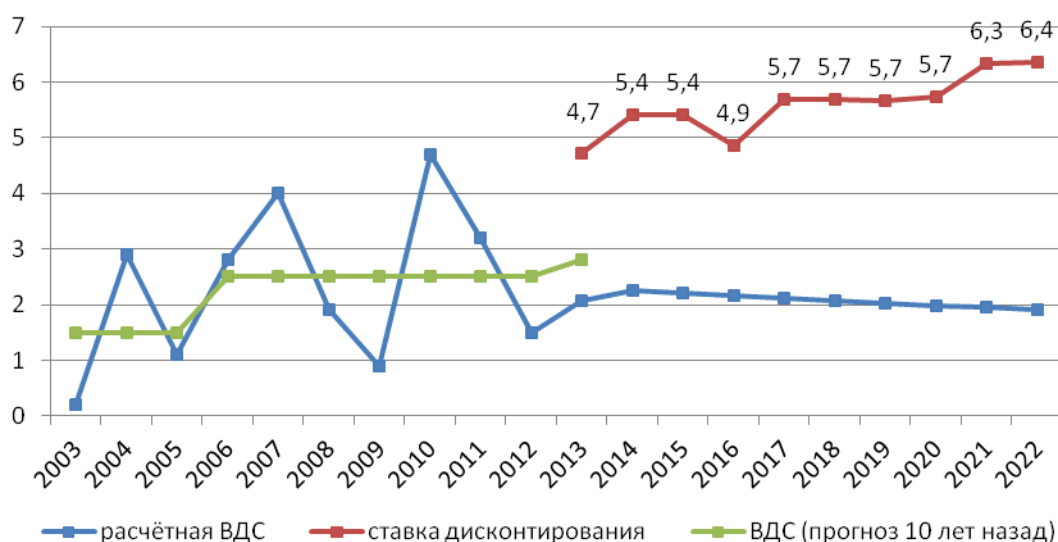


Ставка дисконтирования в прогнозный период будет составлять от 4,7% до 6,4% (Рисунок 9), согласно расчётам (см. Раздел «Оценки и методология»).

В постпрогнозный период будем исходить из того, что темпы роста расчётной валовой добавленной стоимости останутся на уровне 2021-2022 гг. и составят 101,9%. Если принять допущение, что ставка дисконтирования в постпрогнозный период будет равняться средней ставке развитых стран, то риск этого периода составит 4%. Для постпрогнозного периода темп прироста и ставка являются средними. Реальные темпы прироста будут колебаться вокруг этого значения, при этом могут как превышать, так и быть ниже указанных уровней. В частности, ставка дисконтирования снизится до 4% не резко, а постепенно, в течение нескольких лет.

Рисунок 9

**Динамика темпов прироста валовой добавленной стоимости расчётной ВДС и ставки дисконтирования, %**

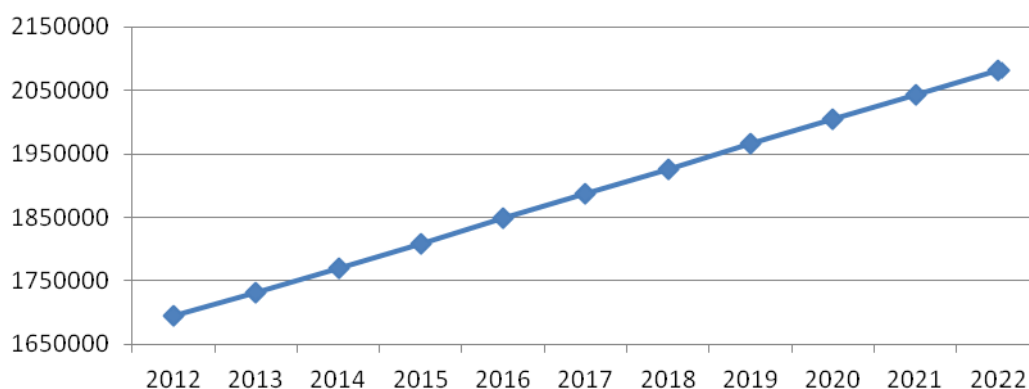


Источники: Росстат, Минэкономразвития России, ФБК

По доходному методу оценки стоимости жилищно-коммунального хозяйства в **прогнозном периоде** объем накопленной расчётной валовой добавленной стоимости, приведенной к началу 2013 г., составит **14,4 трлн. руб.** в ценах 2012 г. Объем расчётной валовой добавленной стоимости, производимой ЖКХ, составит в 2022 г. порядка 2,1 трлн. руб. в ценах 2012 г. (Рисунок 10).

Рисунок 10

**Динамика расчётной валовой добавленной стоимости в 2012 – 2022 гг. (в млн. руб., в ценах 2012 г.)**



Источники: Росстат, ФБК



В **постпрогнозный период** будет создано дисконтированной валовой добавленной стоимости на **47,2 трлн. руб.** В итоге жилищно-коммунальное хозяйство России на начало 2013 г. можно оценить в  $(14,4+47,2) = 61,5$  **трлн. руб.**<sup>19</sup> (в ценах 2012 г.).

Для сравнения со стоимостью жилищно-коммунального хозяйства в 2002 г. необходимо перевести полученную 10 лет назад оценку (19 трлн. руб.) в цены 2012 г. путём умножения её на цепной индекс – произведение «дефляторов» расчётной валовой добавленной стоимости по ЖКХ за 2003-2012 гг. Данные по дефляторам в данном случае отсутствуют в официальной статистике (по объективным причинам). Поэтому будут использованы расчётные значения «дефлятора», полученные как разность между номинальными темпами роста объёма услуг ЖКХ и индексами физического объёма (Таблица 7). Цепной индекс в этот период составил 606%. Таким образом, в ценах 2012 г. стоимость жилищно-коммунального хозяйства, исходя из условий 2002 года, составила бы **115,2 трлн. руб.**

**Таблица 8**

**Расчёт «дефлятора» расчётной валовой добавленной стоимости ЖКХ**

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Объём жилищно-коммунальных услуг, млрд. руб.	222,3	311,1	396,2	536,6	660,7	786,9	928,4	1120,8	1384,2	1567,4	1637,9
Номинальный темп роста, %	-	140,0	127,3	135,4	123,1	119,1	118,0	120,7	123,5	113,2	104,5
Индекс физического объёма	-	100,2	102,9	101,1	102,8	104	101,9	100,9	104,7	103,2	101,5
«Дефлятор»	-	139,8	124,4	134,3	120,3	115,1	116,1	119,8	118,8	110,0	103,0

Источники: Росстат, ФБК

Таким образом, **суммарная оценка стоимости жилищно-коммунального хозяйства снизилась за последние 10 лет в 1,9 раза.** Такое различие оценок связано с двумя факторами:

1. Период 2013 - 2022 гг., являвшийся тогда частью постпрогнозного периода, характеризовался прогнозируемым темпом прироста в 2,8%, как в целом по экономике, за неимением более точных долгосрочных прогнозов. На данный момент, согласно построенному прогнозу, темпы

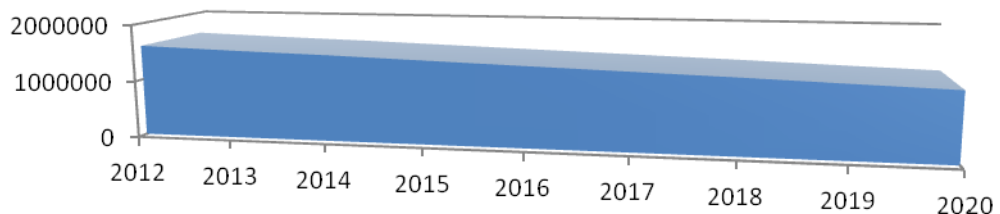
<sup>19</sup> Расхождение указанной величины с суммой значений связано с их округлением.

прироста расчётной валовой добавленной стоимости ЖКХ в этот период колеблются от 1,9% до 2,3%, т.е. они ниже спрогнозированного 10 лет назад.

2. Постпрогнозный период в рамках текущего исследования от 2023г. и далее характеризуется приростом расчётной валовой добавленной стоимости в 1,9%, тогда как десять лет назад – 2,8%. Соответственно постпрогнозная валовая добавленная стоимость также была существенно выше 10 лет назад.

**Рисунок 11**

**Динамика дисконтированной валовой добавленной стоимости в прогнозный период (в млн. руб., в ценах 2012 г.)**



Источник: ФБК

Снижение дисконтированной валовой добавленной стоимости вплоть до конца прогнозного периода, 2022 г. (Рисунок 11), объясняется превышением ставки дисконтирования над темпами роста валовой добавленной стоимости.

**Стоимость жилищно-коммунального хозяйства за последние 10 лет снизилась в 1,9 раза и составила 61,5 трлн. руб.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Расчет стоимости жилищно-коммунального хозяйства производится на основе метода дисконтирования будущей валовой добавленной стоимости. Будущая ВДС приводится к началу 2013 г.

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

$$PV_f = \sum_{t=1}^T \left( I_0 \prod_{k=1}^t \left[ \frac{g_k}{1+r_k} \right] \right)$$

где  $PV_t$  – приведенная стоимость (present value) в прогнозный период;

$I_t$  – добавленная стоимость, произведенная в отрасли в год  $t$ ;

$r_t$  – ставка дисконтирования на год  $t$ ;

$t$  – годы,  $t=1$  – первый год прогнозного периода, соответствует 2013 году;

$T$  – последний год прогнозного периода, соответствует 2022 году;

$g_t$  – темп роста добавленной стоимости за год  $t$ .

**Таблица 9**

**Расчет приведенной валовой добавленной стоимости в прогнозном периоде**

Год	Темпы роста ВДС, %	ВДС в ценах 2012 г., млн руб.	Ставка дисконтирования, %	Коэффициент дисконтирования	Приведенная к 2013 г. ВДС в ценах 2012 г., млн руб.
2013	102,1	1 731 033,9	4,7	0,95483	1 652 841,3
2014	102,3	1 770 057,5	5,4	0,90590	1 603 488,7
2015	102,2	1 809 081,0	5,4	0,85942	1 554 769,3
2016	102,2	1 848 104,6	4,9	0,81958	1 514 665,3
2017	102,1	1 887 128,2	5,7	0,77554	1 463 535,7
2018	102,1	1 926 151,8	5,7	0,73386	1 413 527,4
2019	102,0	1 965 175,4	5,7	0,69447	1 364 755,3
2020	102,0	2 004 199,0	5,7	0,65686	1 316 473,7
2021	101,9	2 043 222,6	6,3	0,61767	1 262 040,2
2022	101,9	2 082 246,1	6,4	0,58079	1 209 338,9
Накопленная приведенная к 2013 г. ВДС, в млн руб., в ценах 2012 г.					14 355 435,8

**В постпрогнозный период** приведенная валовая добавленная стоимость рассчитывается по формуле Гордона, полученный результат приводится к началу 2013 г.:

$$PV_{pf} = \frac{g}{(1+r-g)} \cdot I_{2012} \cdot \prod_{t=1}^T \left[ \frac{g_t}{1+r_t} \right],$$

где  $PV_{pf}$  – приведенная стоимость в постпрогнозном периоде;

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

$g$  – теоретический (усредненный) темп роста валовой добавленной в постпрогнозном периоде;

$r$  – ставка дисконтирования в постпрогнозном периоде

$r_t$  – ставка дисконтирования в t-м году прогнозного периода;

$$PV_{pf} = \frac{1,019 \cdot 1695769,5 \cdot 1,021 \cdot 1,023 \cdot \dots \cdot 1,019}{(1 + 0,04 - 1,019) \cdot (1 + 0,047) \cdot (1 + 0,054)^2 \cdot \dots \cdot (1 + 0,064)} = 47164216,6 \text{ млн руб.}$$

Суммарная приведенная ВДС на начало 2013 г. составляет **61 519 216,6 млн. руб.** (14 355 435,8 + 47 164 216,6) в ценах 2012 г.