

***АНАЛИЗ ПРОВОДИМЫХ РЕФОРМ В ЖКХ РОССИИ НА  
СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ.***

***Шеянкина Г.С.,***

*магистр*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

***Сегаев И.Н.,***

*к.э.н., доцент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Аннотация**

Преодоление системного кризиса экономики является главной задачей настоящего времени. Итоги проводимых в стране социально-экономических преобразований показали, что реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) играет значительную роль в решении этой задачи (в первую очередь в преодолении бюджетного кризиса). Но, уже на первом этапе реформы жилищно-коммунального хозяйства, ведущей составляющей которого является жилищная сфера, выявился ряд весьма серьезных проблем. В большинстве городов России реформа не дала ожидаемых результатов, а в ряде крупных, с высоким промышленным потенциалом, даже обострила кризисные явления в жилищной сфере. С началом экономических преобразований выявилась значимость этой области народного хозяйства, реформа ЖКХ превратилась в ключевой вопрос государственной политики. В связи с этим, Правительством был разработан и принят большой пакет законодательно-правовых актов, разработаны и реализуются целевые программы, концепция реформы ЖКХ РФ.

**Ключевые слова:** ЖКХ, коммунальные услуги, жилищные услуги, тарифы, виды платежей.

***ANALYSIS OF THE REFORMS IN RUSSIAN HOUSING AND  
COMMUNAL SERVICES AT THE PRESENT STAGE OF DEVELOPMENT.***

***Scheyankina G. S.,***

*master*

*Penza state University of architecture and construction,*

*Penza, Russia*

***Segaev I. N.,***

*Ph. D., associate Professor*

*Penza state University of architecture and construction,*

*Penza, Russia*

**Annotation**

Overcoming the systemic crisis of the economy is the main task of the present time. The results of the socio-economic reforms carried out in the country showed that the reform of housing and communal services (HCS) plays a significant role in solving this problem (primarily in overcoming the budget crisis). But, already at the first stage of reform of housing and communal services, the leading component of which is the housing sector, a number of very serious problems have emerged. In most Russian cities, the reform did not produce the expected results, and in a number of large cities with high industrial potential, it even exacerbated the crisis in the housing sector. With the beginning of economic reforms revealed the importance of this area of the economy, housing reform has become a key issue of public policy. In this regard, the Government has developed and adopted a large package of legislative acts, developed and implemented targeted programs, the concept of reform of housing and communal services of the Russian Federation.

**Key words:** housing and communal services, utilities, housing services, tariffs, types of payments.

Основой жилищной политики является создание наиболее благоприятных условий для проживания граждан в квартирах и домах

независимо от права собственности. То есть в любое обособленное помещение, которое в рамках ЖК РФ является жилым либо нежилым, поставляются основные ресурсы, такие как отопление, холодная вода и электричество. А так как поставка указанных услуг предполагает значительные расходы за счет государства на добычу либо выработку указанных благ, а также их подачу к помещениям, граждане участвуют в расходах, в рамках установленных региональным законодательством. То есть коммунальными платежами является оплата услуг, которые поставляются в квартиры для комфортного проживания в них жильцов.

Каждый владелец жилья должен знать, как платить за коммунальные услуги, сроки платежа, а также последствия неоплаты или просрочки.

Только в том случае, когда домовладелец вовремя оплачивает квартплату, ему оказывается полный набор коммунальных услуг.

Оплата услуг по содержанию жилого помещения многоквартирного дома возлагается на собственников квартир. Содержание жилья – обязанность управляющей компании, которая должна обеспечивать надлежащий уровень выполнения возложенных на нее поручений.

Также порядок формирования коммунальных платежей регламентируется нормами ст.154 ЖК РФ, в которой определен перечень услуг, относящихся к коммунальным и иным тратам, включаемым в платежные документы для последующей оплаты владельцами жилых помещений.[1]

По сути, услуги, которые предоставляются нанимателям и владельцам квартир, можно разделить на две группы, определенные ст.154 ЖК РФ, в частности:

- Коммунальные, к которым относится подача и пользование следующими ресурсами:
  - холодной и горячей водой надлежащего качества не менее нормы суточного потребления на человека;

- электричеством круглосуточно и с соблюдением нормы мощности; тепловой энергией либо же твердым топливом при печном отоплении;

- газом по сетям газоснабжения круглосуточно либо же посредством обеспечения баллонами;

- канализацией и отведением сточных вод;

- вывозом твердых бытовых отходов.

– Жилищные, которые включают в себя:

- взносы за содержание общего имущества, перечень которого определен ст.36 ЖК РФ;

- затраты по управлению МКД;

- суммы на общие нужды дома, то есть тот же свет для подвала и подъездов;

- взносы на капитальный ремонт дома, но только для собственников квартир, учитывая, что при найме жилого помещения, указанные суммы перечисляет только владелец;

- плату за наем квартиры, если речь идет о социальном жилье.[1]

Ежегодно тариф утверждается на общем собрании собственников жилья. Если лицо проживает в муниципальном или государственном многоквартирном доме, то помимо ремонта и содержания входит оплата жилья, предоставленного по договору соцнайма. Жильцы таких домов не получают квитанцию на оплату капитального ремонта, так как бремя содержания недвижимости ложится на собственника – государство или муниципалитет.

Тарифы формируются по четырем направлениям:

1. плата за предоставление жилого помещения по договору социального найма;

2. плата за проведение текущего ремонта;

3. плата за содержание общедомового имущества;

4. плата за капитальный ремонт.

Перечень предоставляемых услуг устанавливается соглашением между УК и жильцами. В зависимости от условий договора в содержание жилья входят:

- проведение осмотра с целью выявления неисправностей;
- обслуживание лифтового оборудования;
- уборка мусорных контейнеров;
- содержание придомовой территории;
- уборка МОП;
- вывоз мусора;
- техническое обслуживание помещения;
- консьерж;
- дератизация;
- текущий ремонт;
- электроэнергия МОП;
- ХВ и ГВ мест общего пользования и т.д.

В квитанции указывается сумма, взимаемая за каждую конкретную услугу. Незаконным является взимание платы за работу, не оказанную потребителю или выполненную ненадлежащим образом.[2]

Стоит отметить, что перечень услуг вызывает у жителей МКД множество вопросов и не только в связи с правомерностью включения, но и порядком формирования оплаты. К примеру, многие поражаются, почему в одном городе потребление той же холодной воды стоит намного меньше. А между тем вопрос формирования цен на подачу того же холодного водоснабжения зависит от нескольких факторов. В частности:

- месторасположения источника, то есть насколько далеко от города расположен водоем;
- протяженность труб, которые нужно не только установить, но и содержать в надлежащем состоянии;
- затрат на электричество для подачи воды, ведь при удаленном расположении источника энергии для откачки воды требуется больше.

Также возникает вопрос, а включают ли в себя коммунальные платежи НДС. А между тем в п.29-30 ч.3 ст.149 НК РФ сказано, что реализация УК либо ТСЖ коммунальных услуг для жителей МКД налогообложению не подлежит. Также не облагаются налогом и услуги по содержанию дома, включающему в себя ремонт тех же инженерных сетей и уборку придомовой территории. И наконец, жители интересуются, каким образом происходит расчет оплаты за потребленные ресурсы, то есть, то же электричество или отопление? А между тем в Постановлении Правительства №354 сказано, что размер зависит от следующих факторов:

- показания счетчика, который отражает реальное потребление тех или иных ресурсов за расчетный период;
- социальной нормы потребления на человека, установленной в определенном регионе.

То есть, если в квартире установлен прибор учета на все виды перечисленных ресурсов, оплата будет рассчитываться исходя из стоимости, к примеру, того же кубометра воды помноженного на количество использованной воды. В случае отсутствия счетчика, применяется социальная норма, опять же умноженная на количество прописанных в квартире лиц независимо от их возраста.[3]

При этом именно социальная норма устанавливается в каждом регионе индивидуально в соответствии с нормами Постановления №614. То есть исходя из совокупного потребления, допустим, энергии за год 10000-ю тысячами жителей домов, не оборудованных счетчиками, рассчитывается месячная норма потребления, которая затем и умножается на количество проживающих лиц в квартире. И, конечно, владельцы квартир более всего интересуются, по какому принципу рассчитываются взносы за содержание МКД, тот же ремонт подъездов и уборку клумб. В этом случае действуют уже нормы Постановления Правительства №491, где в п.30 сказано, что жильцы сами за свои деньги содержат дом в пределах сметы, которая разрабатывается на год между собственниками квартир и УК либо ТСЖ. То

есть в начале года УК предоставляет перечень услуг и их стоимость, если список утверждается, общая сумма по смете разбивается на год между всеми квартирами пропорционально квартирным метрам и, естественно, ежемесячно отражается уже в платежных квитанциях в виде общей суммы либо же разбивки по определенным затратам.

Несмотря на то, что плата за квартиру является вполне естественной и понятной процедурой, многие владельцы жилья и члены их семей иногда просто не знают, где и как платить за коммунальные услуги с минимальной комиссией и без очередей. Дело всё в том, что в последнее время появились абсолютно новые способы оплаты, которые понятны далеко не всем представителям старшего поколения. В связи с этим обстоятельством, на вопрос, где платить за коммунальные услуги, они обычно отвечают, что это нужно делать в кассе ЖЭКа.[2]

Это утверждение частично верно, так как платежи через кассу управляющей компании или же многофункционального центра осуществляет основная масса квартиросъемщиков, но в последнее время всё большее распространение получают платежи непосредственно той организации, которая оказывает вам те или иные виды услуг. Поэтому ответить на вопрос о том, куда платить коммунальные услуги, можно будет только после того, как вы внимательно изучите те квитанции, которые поступают к вам в почтовый ящик. В противном случае вы можете ошибиться и сделать в платёж в пользу ненадлежащего лица.

Несмотря на то, что многие граждане считают, что платежи за коммуналку лучше всего платить наличными, практически все управляющие компании и профильные организации также принимают платежи и безналичным способом. Поэтому не стоит копить и откладывать наличные к концу месяца, а лучше платить сразу же после получения квитанции. Это позволит избежать наложения штрафов за просрочку платежа со стороны компаний, работающих в сфере ЖКХ.[3]

Если же рассматривать непосредственно способы, как платить за коммунальные услуги, то их можно разделить на основные группы:

- наличные;
- безналичные.

В группу наличных способов оплаты входят платежи, осуществляемые в кассах управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций, а также в отделениях «Почты России». Такие платежи известны большинству граждан и доступны даже владельцам жилья преклонного возраста. При этом если вносить квартплату в кассе управляющей компании, можно попутно разрешить некоторые вопросы, например, как платить коммунальные услуги в коммунальной квартире.

Что касается безналичных платежей, то можно воспользоваться современными способами, в такую группу входят:

- банкомат;
- блиц-платёж;
- интернет-банкинг;
- мобильный банк;
- электронные деньги.

Подобные виды платежей предпочитают молодые люди, разбирающиеся в современных технологиях.

В любом случае главное при оплате коммунальных услуг – это своевременность. Поэтому не жалейте денег и немного переплачивайте при очередном платеже. В этом случае вас не смогут обвинить в том, что вы являетесь неаккуратным плательщиком. Кроме того, всегда внимательно изучайте приходящие к вам квитанции. Дело в том, что мошенники достаточно часто подкидывают гражданам фальшивые платёжки за ЖКУ. Если не разобраться вовремя, можно заплатить им весьма приличную сумму.

Подводя итог проведенному исследованию, можно сделать следующие выводы:



1. Реформирование ЖКХ оказывает многостороннее влияние на различные стороны жизни нашей страны, а также является одним из приоритетных направлений социальной и экономической политики государства. Объектом исследования является реформирование ЖКХ в Российской Федерации. Предметом исследования - политика реформирования ЖКХ в Российской Федерации.

2. Проводимые преобразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства содержат конструктивные меры, позволяющие осуществлять взвешенную политику повышения уровня оплаты ЖКУ с обязательным гарантированным усилением мер по социальной защите населения.

3. Дифференциация подходов к оплате с учетом реальной платежеспособности разных слоев населения - единственно возможный путь стабилизации финансирования предприятий средствами населения при обязательном снижении издержек по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

4. Проводимая реформа направлена на совершенствование, организацию, повышение платежеспособности населения, повышению оборачиваемости финансовых средств, устранению возможностей использованию средств не по назначению. Организация работ управляющих компаний. упрощается и становится более результативной.

#### **Библиографический список.**

1. ЖК РФ
2. <http://penza-guk.ru/doc-26.html>
3. Национальный каталог «Городское хозяйство и ЖКХ: технологии и техника»