

УДК 64.012(470.12)

© Таслунов А.Н.

© Барабанов А.С.

Анализ тарифного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства (на примере г. Вологды)

В статье рассматриваются вопросы тарифного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды. На основе собранных сведений об оплате населением жилищно-коммунальных услуг выявлен рост тарифов на данные услуги. Определены органы государственной власти, регулирующие тарифы, их компетенция. Рассмотрены схемы формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, особенности и мероприятия, сдерживающие повышение тарифов.

Жилищно-коммунальное хозяйство, тарифы на жилищно-коммунальные услуги, схема формирования тарифов, тарифное регулирование.



**Александр Николаевич
ТАСЛУНОВ**

младший научный сотрудник ИСЭРТ РАН
an.taslunov@gmail.com



**Андрей Сергеевич
БАРАБАНОВ**

младший научный сотрудник ИСЭРТ РАН
qwerdsa-asb@mail.ru

Жилищно-коммунальное хозяйство, являясь одной из наиболее значимых сфер экономики, оказывает существенное влияние на все стороны жизнедеятельности общества. Доступность и качество жилищно-коммунальных услуг – факторы, определяющие уровень жизни населения, возводящие в ранг стратегической задачи развитие социальной инфраструктуры.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства, сформировавшая качественно новую сферу жилищных отношений, вместе с тем породила определенные проблемы в развитии этого сектора экономики. Это несформированность полноценного рынка услуг по эксплуатации и надлежащему содержанию жилищного фонда, отсутствие государственного контроля за

Таблица 1. Участники анализа тарифов жилищно-коммунальных услуг в г. Вологде

№ п/п	Адрес	Форма управления*	Наименование организации	Район города
1.	ул. Ударников, 29	УК (частная)	ООО «Висис»	Центральный
2.	ул. Козленская, 65	УК (муниципальная)	МАУ «Управление жилищного хозяйства г. Вологды», участок №2	Центральный
3.	ул. Первомайская, 5	УК (муниципальная)	МАУ «Управление жилищного хозяйства г. Вологды», участок №2	Центральный
4.	ул. Дальняя, 18	ТСЖ	ТСЖ «Дальняя 18»	Заречный
5.	ул. Самойло, 18	УК (частная)	ОАО «Фрязиново»	Заречный
6.	ул. Дальняя, 22а	УК (муниципальная)	МАУ «Управление жилищного хозяйства г. Вологды», участок № 3	Заречный
7.	ул. Ленинградская, 77	ЖСК	ЖСК «Риск»	Западный
8.	ул. Гончарная, 8	ЖК	ЖК «МЖК»	Западный
9.	ул. Петрозаводская, 26	УК (частная)	ООО УК «РЭС-12+»	Восточный
10.	ул. Текстильщиков, 10	УК (частная)	ООО УК «РЭС-12»	Восточный

* Основными формами управления многоквартирным домом являются: товарищество собственников жилья, управляющие компании и непосредственное управление многоквартирным домом (ст. 135, 162, 164 ЖК РФ). Управление многоквартирными домами могут осуществлять также жилищные и жилищно-строительные кооперативы, являющиеся особыми видами потребительских кооперативов (ст. 110 ЖК РФ).

его нормативным содержанием, а также административных рычагов воздействия на эксплуатационные службы, низкая подготовленность большинства собственников жилья в вопросах эффективного управления.

Особый дисбаланс в развитии жилищно-коммунального хозяйства прослеживается в системе ценообразования в тарифной политике относительно услуг естественных монополий, от которой зависит возможность нормальной эксплуатации и развития предприятий коммунального комплекса. Порядок установления и формирования тарифов на услуги предприятий данного комплекса затрагивает интересы как самих предприятий (в части формирования финансового результата хозяйственной деятельности), так и населения (в части доступности и возможности оплаты данного вида услуг).

Поэтому участники системы тарифного регулирования заинтересованы в обеспечении согласованности интересов, объективности и прозрачности процедур тарифного регулирования. Повышенное внимание к вопросам тарифообразования в сфере услуг

предприятий городского жилищно-коммунального комплекса обусловливается высокой монополизированностью указанной сферы экономической деятельности, что порождает и обосновывает необходимость анализа тарифного регулирования данной категории предприятий.

Анализ тарифного регулирования производился на основе информации об оплате жилищно-коммунальных услуг населением в г. Вологде. В качестве материалов использовались счета-квитанции собственников квартир из десяти многоквартирных домов (различных по формам управления и территориальному размещению; табл. 1).

На основе собранных данных произведен расчет структуры платежей за жилищно-коммунальные услуги¹ в целях обоснования влияния отдельных тарифов на общую стоимость услуг.

¹ Расчет структуры платежей производился на основе данных, представленных в счетах-квитанциях собственников жилья за 2010 г., для стандартной квартиры (находящейся под управлением муниципальной управляющей компании) площадью 54 кв. м и семьи из трех человек со среднемесячным электропотреблением 200 кВт/ч.

Самой затратной услугой является отопление – 34% от суммы жилищно-коммунальных платежей, на втором и третьем месте – содержание жилья и горячее водоснабжение – 18 и 14% соответственно (табл. 2). Это в целом соответствует общероссийским тенденциям.

В структуре совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги в г. Вологде почти 78% приходится на коммунальные и 22% – на жилищные услуги (для сравнения: по России в целом – 84 и 16% соответственно [10]).

Анализ платежей за коммунальные услуги показал, что они одинаковы для жителей всех домов независимо от формы управления и территориального признака (район размещения). Однако увеличение тарифов за 2006 – 2010 гг. было весьма существенным (на электричество – 158%, горячую воду – 171%, отопление – 172%, газ – 218%, холодную воду – 220%, водоотведение – 240%, вывоз бытовых отходов – 192%; табл. 3). За рассмотренный период рост тарифов на некоторые виды коммунальных услуг более чем на 50% опередил индекс потребительских цен (рис. 1).

Таблица 2. Структура платежей за жилищно-коммунальные услуги в г. Вологде (рассчитано для квартиры площадью 54 кв.м и семьи из трёх человек)

Вид жилищно-коммунальных услуг	2006 г.	2007 г.	2008	2009 г.	2010 г.	Изменение 2010 – 2006 гг., п.п.
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	х
Отопление	34,8	34,0	32,6	33,5	34,2	-0,6
Содержание	22,2	18,2	20,6	19,8	17,7	-4,5
Горячая вода	14,1	13,8	13,2	13,5	13,8	-0,3
Электричество	11,8	10,9	10,5	9,6	10,7	-1,1
Холодная вода	6,8	7,2	7,6	8,7	8,6	1,8
Водоотведение	4,6	5,1	4,9	6,6	6,3	1,7
Капитальный ремонт	2,3	6,3	6,0	4,9	4,4	2,1
Газ	1,9	2,0	2,4	2,0	2,4	0,5
Вывоз бытовых отходов	1,5	2,5	2,2	1,4	1,9	0,4

Таблица 3. Динамика тарифов на коммунальные услуги в г. Вологде (на 1 января)

Показатель	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		
	стоимость	к 2005 г., %	стоимость	к 2006 г., %	стоимость	к 2007 г., %	стоимость	к 2008 г., %	стоимость	к 2009 г., %	к 2006 г., %
Отопление, руб./кв. м	15,95	н/д	19,03	119,3	19,03	100,0	23,94	125,8	27,41	114,5	171,9
Газ, руб./чел.	16,08	н/д	20,28	126,1	25,22	124,4	25,22	100,0	34,98	138,7	217,5
Холодная вода, руб./чел.	56,12	н/д	73,00	130,1	80,03	109,6	112,18	140,2	123,76	110,3	220,5
Горячая вода, руб./чел.	116,5	н/д	138,98	119,3	138,98	100,0	174,31	125,4	199,54	114,5	171,3
Водоотведение, руб./чел.	37,93	н/д	51,01	134,5	51,19	100,4	85,00	166,0	90,93	107,0	239,7
Электричество, кВт/час	1,46	н/д	1,65	113,0	1,65	100,0	1,85	112,1	2,31	124,9	158,2
Вывоз бытовых отходов, руб./чел.	12,50	н/д	25,35	203,0	23	91,0	1,03*	80,6	1,34*	130,0	192,1
Индекс потребительских цен, %	109,0		111,9		113,3		108,8		108,8		164,0

* Стоимость с квадратного метра.

Рост тарифов на коммунальные услуги predetermined повышение их общей стоимости за 2006 – 2010 гг. для квартиры с полной степенью благоустройства площадью 54 кв. м и семьи из трех человек в 1,8 раза (для сравнения: по РФ в целом рост составил почти 2 раза; табл. 4).

Что касается жилищных услуг, то анализ соответствующих тарифов позволяет сделать вывод о том, что они различны для собственников квартир в домах с разной формой управления. Рост тарифов за 2006 – 2010 гг. на содержание жилья в ТСЖ (191%) был большим, чем в управляющих

Рисунок 1. Сравнение индексов потребительских цен и тарифов на коммунальные услуги в г. Вологде (в 2010 г. по отношению к 2006 г.), в %

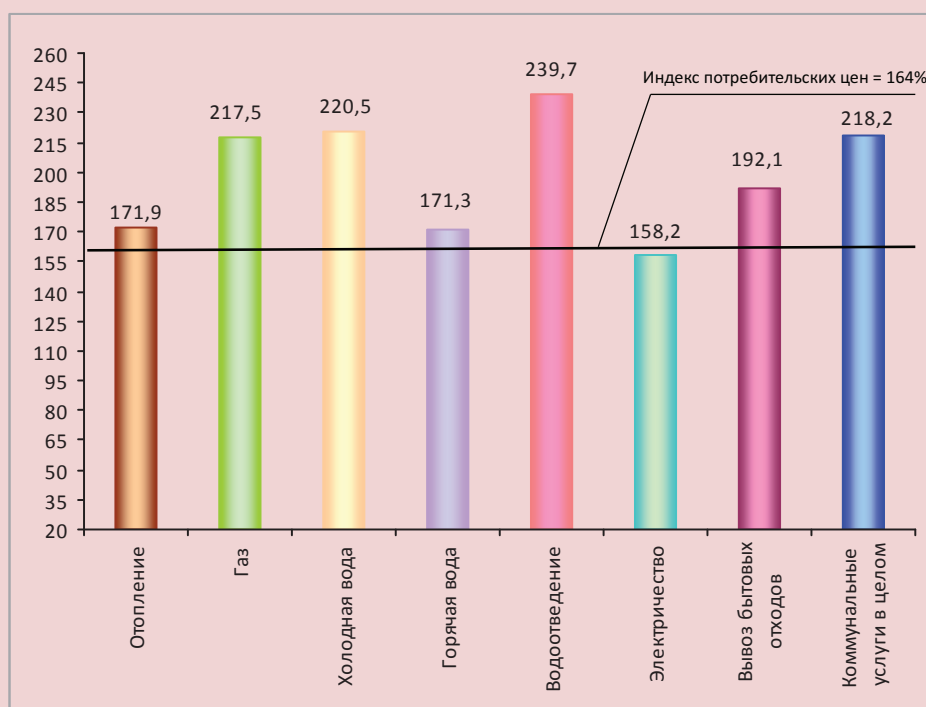


Таблица 4. Стоимость коммунальных услуг в месяц для квартиры с полной степенью благоустройства площадью 54 кв. м и семьи из трех человек*

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2010 г. к 2006 г., %
Общая стоимость коммунальных услуг в г. Вологде, руб.	1578,5	1953,3	1982,6	2542,3	2899,8	183,7
В том числе:						
- отопление, руб./м ²	861,3	1027,6	1027,6	1296,7	1480,1	171,8
- газ, руб./чел.	48,2	60,8	75,6	75,6	104,9	217,6
- холодная вода, руб./чел.	168,3	219,0	240,0	336,5	371,2	220,6
- горячая вода, руб./чел.	349,5	416,9	416,9	522,9	598,6	171,3
- водоотведение, руб./чел.	113,7	153,0	153,5	255,0	272,7	239,8
- вывоз бытовых отходов, руб./чел.	37,5	76,0	69,0	55,6	72,3	192,8
Общая стоимость коммунальных услуг в РФ, руб.	1629,1	1813,8	2137,1	2637,9	3243,5	199,1

* Расчет произведен на основе тарифов, официально установленных РЭК Вологодской области, а также счетов-квитанций, представленных собственниками жилья.

компаниях (142 и 139%; табл. 5). Но в абсолютном значении тарифы в ТСЖ были ниже. Особняком стоит жилищный кооператив, в котором тариф на содержание жилья в 2006 г. составлял 9,77 руб. с квадратного метра, таким же он остался и на протяжении всего рассматриваемого периода (данный факт требует дополнительных исследований). Увеличение тарифа на содержание жилья в ЖСК за 2006 – 2010 гг. составило 571%, вместе с тем величина тарифа в 2010 г. была на общегородском уровне.

Плата за *капитальный ремонт* в домах с формой управления ТСЖ, ЖК, ЖСК с жильцов не взималась по причине того, что дом новый и не нуждается в капитальном ремонте либо плата за текущий ремонт включена в плату за содержание жилья, как, например, в ТСЖ «Дальняя, 18».

Рост тарифа на оплату капитального ремонта в домах под управлением частных и муниципальных компаний за период 2006 – 2010 гг. составил 332%, однако в структуре платежей данная услуга занимает 4,4%, что говорит о незначительном ее влиянии на общую стоимость жилищно-коммунальных услуг (табл. 6).

Следовательно, можно сделать вывод о том, что тарифы на коммунальные услуги за последние пять лет выросли в среднем на 218% (рост потребительских цен – 164%). При этом рост тарифов опережает рост индекса потребительских цен на 54%. Соответственно ежегодно возрастает и доля семейного бюджета, идущего на оплату жилищно-коммунальных услуг (с 5,4% в 2000 г. до 10,2% в 2009 г.; рис. 2).

Таблица 5. Динамика тарифов на содержание жилья в домах с различными формами управления в г. Вологде (на 1 января)

Форма управления жилым домом	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		
	стоимость	к 2005 г., %	стоимость	к 2006 г., %	стоимость	к 2007 г., %	стоимость	к 2008 г., %	стоимость	к 2009 г., %	к 2006 г., %
Муниципальная управляющая компания	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	14,16	118	14,16	100	139,2
УК «Фрязиново»	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,16	118	139,2
УК «Висис»	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,50	120	142,6
УК «РЭС-12+»	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,50	120	142,6
УК «РЭС-12»	10,17	н/д	10,17	100	12,0	118,0	12,0	100	14,50	120	142,6
ЖСК	2,48	н/д	5,01	202,0	12,0	239,5	14,16	118	14,16	100	571
ТСЖ	7,33	н/д	9,0	122,8	11,20	124,4	11,20	100	14,00	125	191
ЖК	9,77	н/д	9,77	100	9,77	100	9,77	100	9,77	100	100
Индекс потребительских цен, %	109,0		111,9		113,3		108,8		108,8		164,0

Таблица 6. Динамика тарифов на капитальный ремонт в домах под управлением частных и муниципальных компаний (на 1 января)

Показатель	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.		
	стоимость	к 2005 г., %	стоимость	к 2006 г., %	стоимость	к 2007 г., %	стоимость	к 2008 г., %	стоимость	к 2009 г., %	к 2006 г., %
Капитальный ремонт, руб./кв. м	1,06	н/д	3,52	332,0	3,52	100,0	3,52	100,0	3,52	100,0	332,0
Индекс потребительских цен, %	109,0		111,9		113,3		108,8		108,8		164,0

Рисунок 2. Доля расходов населения на оплату услуг ЖКХ в г. Вологде, %

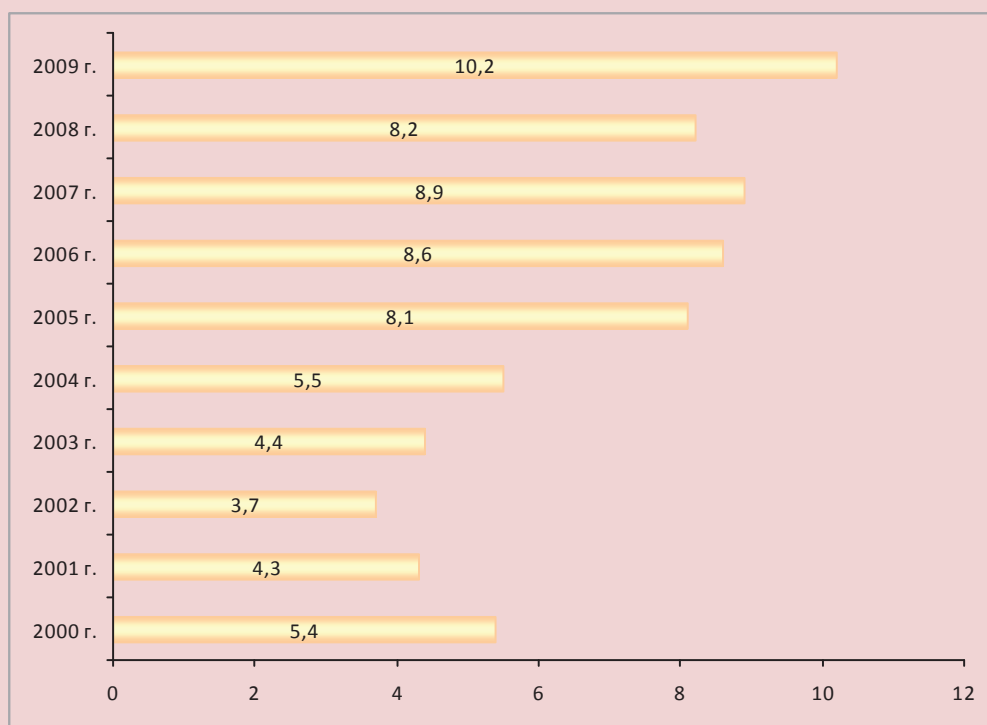


Таблица 7. Заработная плата работников организаций г. Вологды, руб.

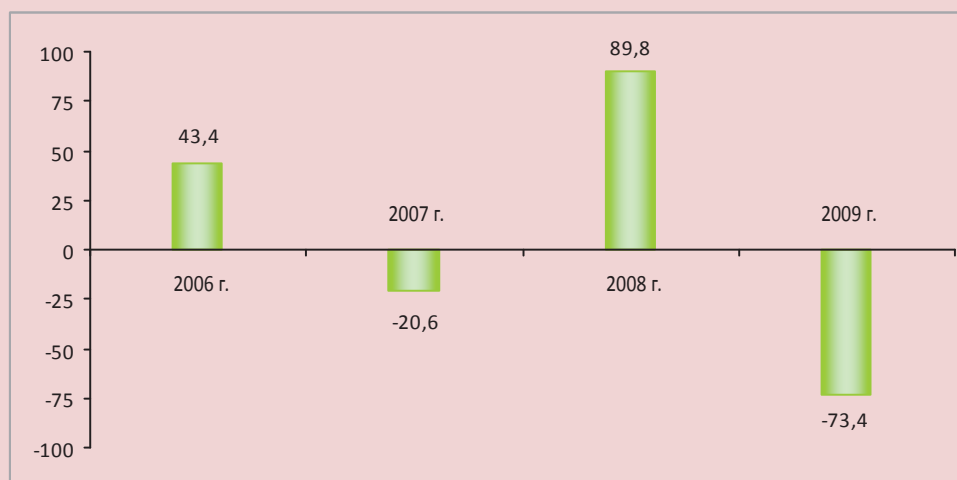
Показатель	2006 г.		2007 г.		2008 г.		2009 г.		2010 г.	
В среднем по городу	11061	100,0	13821	100,0	17273	100,0	17580	100,0	18634	100,0
Жилищно-коммунальное хозяйство	16561	149,7	18233	131,9	22136	128,2	24993	142,2	26492	142,2
Транспорт и связь	12321	111,4	14597	105,6	18805	108,9	20921	119,0	22364	120,0
Обрабатывающие производства	10026	90,6	12818	92,7	15629	90,5	15029	85,5	15479	83,1
Оптовая и розничная торговля	8701	78,7	10928	79,1	14841	85,9	14048	79,9	14581	78,2
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	8507	76,9	10533	76,2	13411	77,6	13107	74,6	13985	75,1
Образование	7440	67,3	9253	66,9	11604	67,2	12618	71,8	13627	73,1

Источник: Районы и города Вологодской области. Социально-экономические показатели: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010.

Согласно данным опроса, проведенного сотрудниками ИСЭРТ РАН, в 2010 г. средняя по городу доля оплаты жилищно-коммунальных услуг в структуре семейного бюджета составляла 20 – 30% (отметили около 63% опрошенных). Однако около 13% респондентов тратят на это 40% семейного бюджета.

Вместе с тем ситуацию в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Вологды можно охарактеризовать как противоречивую. С одной стороны, в данной сфере достаточно высокие темпы роста заработной платы, которая более чем на 40% превышает (в натуральном выражении) средний показатель в экономике города (табл. 7).

Рисунок 3. Финансовый результат деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды, млн. руб.



Источник: Районы и города Вологодской области. Социально-экономические показатели: стат. сб. / Вологдастат. – Вологда, 2010.

С другой стороны, результативность работы жилищно-коммунального комплекса все еще остается низкой.

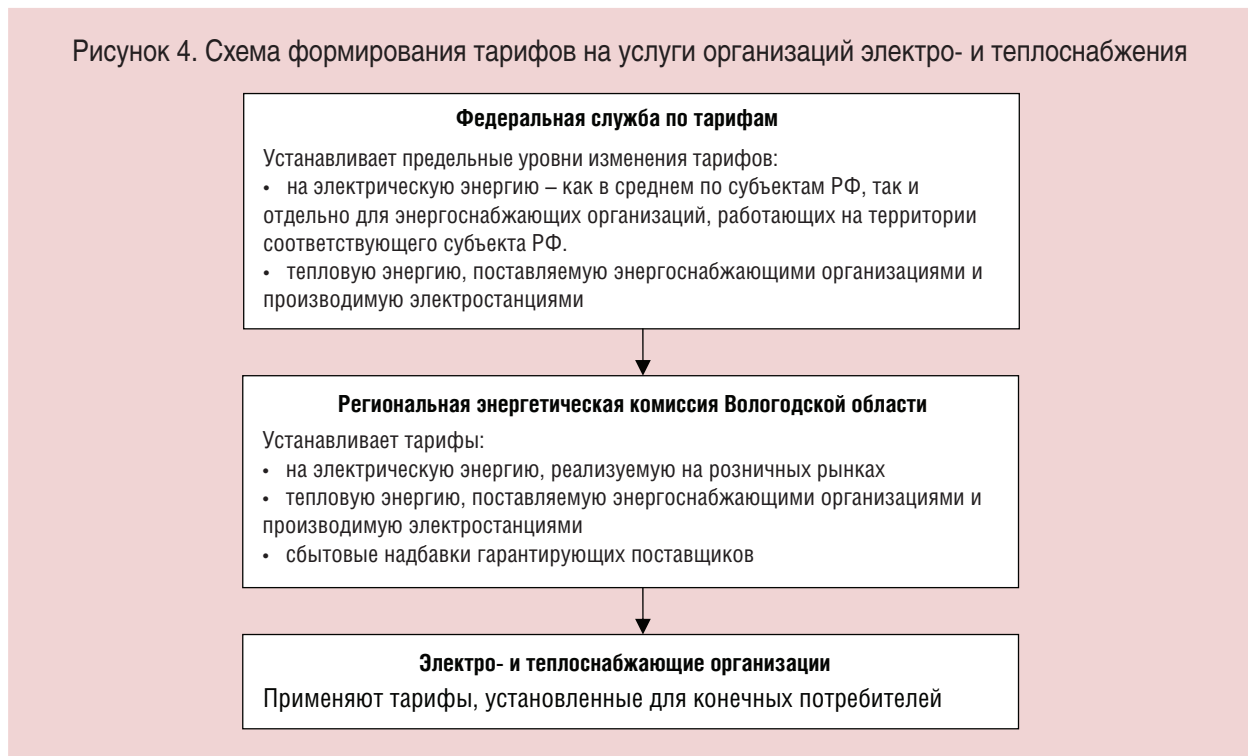
Об этом свидетельствует тот факт, что финансовый результат деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства в 2007 и 2009 гг. был отрицательным (убыток составил 20,6 и 73,3 млн. руб. соответственно; *рис. 3*).

Значительный рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги вызывает закономерный вопрос о схеме их формирования. Этот вопрос живо интересует население города, судя по результатам социологического опроса «Оценка состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства г. Вологды», проведенного ИСЭРТ РАН в 2010 г. Система расчета тарифов на услуги ЖКХ по-прежнему остается непонятной для 28% жителей г. Вологды; более 40% понимают ее лишь частично; 69% респондентов считают, что тарифы завышаются и не соответствуют качеству предоставляемых услуг; более 42% респондентов не имеют представления о способах управления своим домом [9].

Данные опроса говорят о низкой информированности населения г. Вологды в части изменений, происходящих в жилищно-коммунальном комплексе, а также о сложности восприятия нормативно-правовой базы регулирования тарифов в сфере ЖКХ – многочисленных законодательных актов федерального, регионального и местного значения. Наиболее важные из них:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
- Федеральный закон РФ от 14.04.1995 № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

Рисунок 4. Схема формирования тарифов на услуги организаций электро- и теплоснабжения



Исполнительным органом государственной власти, осуществляющим функции в сфере регулирования тарифов и надбавок к ним организаций жилищно-коммунального комплекса, является Региональная энергетическая комиссия Вологодской области, которая устанавливает:

- тарифы (цену, плату за передачу) на электрическую и тепловую энергию, отпускаемую всеми энергоснабжающими организациями;
- цены на природный и сжиженный газ, реализуемый населению;
- тарифы организаций коммунального комплекса (водоснабжение и водоотведение, очистка сточных вод и утилизация твердых бытовых отходов).

Тарифы на услуги организаций, осуществляющих производство и передачу **тепловой и электрической энергии**, формируются согласно схеме (рис. 4). Особенность регулирования данных тарифов заключается в том, что Федеральная

служба по тарифам устанавливает предельные уровни их изменения² на основании прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год.

Схема ценообразования на услуги организаций газоснабжения отличается от предыдущей схемы тем, что Федеральная служба по тарифам формирует не предельные уровни изменения тарифов, а оптовую цену на ресурс (рис. 5).

Согласно действующим полномочиям органы государственной власти формируют тарифы на **холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, очистку сточных вод и утилизацию твердых бытовых отходов** на основе учета финансовых потребностей данных организаций, реализующих производственные и инвестиционные программы (рис. 6).

² Предельные уровни изменения – предельные минимальный и (или) максимальный уровни регулируемых тарифов, в рамках которых устанавливаются тарифы и сбытовые надбавки.

Рисунок 5. Схема формирования тарифов на услуги организаций газоснабжения

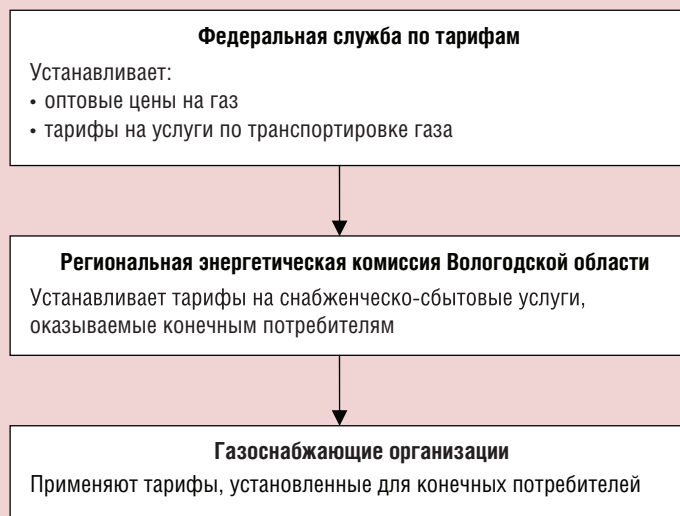


Рисунок 6. Схема формирования тарифов на услуги организаций, предоставляющих холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, очистку сточных вод и утилизацию ТБО



В отличие от вышеприведенных схем, при формировании тарифов на **жилищные услуги** размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не регулируется государством, порядок ее формирования законом не закреплён. Она устанавливается на общем собрании собственников жилья на основе сметы заказанных работ и услуг, утвержденной управляющей компанией или товариществом собственников жилья. Себестоимость работ планируется в соответствии с постановлениями Госстроя РФ³.

Однако если собственники жилья не определились с формой управления домом или с величиной тарифа, размер платы за ремонт и содержание жилья устанавливается органами местного самоуправления. В Вологде его устанавливает глава города [5]. Этим объясняется различие в оплате жилищных услуг в домах с разной формой управления.

Анализ схем формирования тарифов на услуги организаций жилищно-коммунального комплекса позволяет выделить следующие особенности данных тарифов:

1. Ценообразование тарифов и надбавок на товары и услуги энергоснабжающих организаций базируется на прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации [7]. Такой подход является экономически необоснованным. На наш взгляд, в сфере регулирования деятельности естественных монополий ценообразование должно учитывать издержки производства продукции, исключая возможность получения экономической прибыли за счет монопольного положения на рынке.

³ Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 28.12.2000 № 303; Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 22.08.2000 № 191.

2. Система расчетов регулирующими органами предельных индексов и тарифов и неучастие в данном процессе представителей общественности характеризуют данную систему как непрозрачную.

3. Сложная трехуровневая система регулирования дает возможность реализовывать интересы ресурсоснабжающих организаций, что делает процедуру утверждения тарифов политизированной. Причиной служит то, что органы местного самоуправления являются одновременно и собственниками коммунальных предприятий. Это приводит к тому, что отношения между предприятиями жилищно-коммунального хозяйства и органами местного самоуправления принимают чисто административный характер.

4. Сложившаяся нормативная система оплаты жилищно-коммунальных услуг не позволяет учитывать реально понесенные производителем затраты, объемы фактического потребления и уровень потерь продукта в процессе его получения и доставки. Это вызывает существенное расхождение между объемами подачи и потребления продукта (к примеру, потребление холодной воды в г. Вологде по нормативу составляет 180 л/сутки на чел., по показаниям прибора учета порядка — 73 л/сутки; горячей воды — 120 л/сутки на чел., фактически потребляется 55 л/сутки) [9].

5. Формирование тарифа на жилищные услуги фактически не находится в сфере регулирования государства и зависит от деятельности управляющих компаний.

Выявленные особенности регулирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги объясняют различие в темпах их роста и тем или иным образом являются причиной их увеличения.

В целях определения объективности формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги необходимо вводить обязательную аудиторскую экспертизу тарифов, осуществляемую специальной

комиссией, состоящей из представителей РЭК, независимых экспертов по вопросам ЖКХ и представителей общественности, что позволит:

- выявить неэффективные и необоснованные затраты (различного вида потери ресурсов при их транспортировке до конечного потребителя), включаемые в расчеты тарифов;
- учитывать факторы снижения производственной себестоимости на всех уровнях ценообразования;
- провести независимую оценку полезности и окупаемости инвестиционных программ, предваряющую принятие решения об их включении в структуру тарифа.

Администрациями г. Вологды и г. Череповца уже делаются первые шаги по регу-

лированию деятельности управляющих компаний. В Череповце создан Общественный совет по контролю в сфере ЖКХ, представители которого совместно с властями города намерены участвовать в проведении аудита эффективности расходования управляющими компаниями денежных средств.

В Вологде по инициативе группы депутатов городской Думы от партии «Единая Россия» формируется рейтинг управляющих компаний, который учитывает число обращений на «горячую линию», оперативность решения вопросов, задолженность управляющих компаний перед поставщиками коммунальных услуг, общую площадь жилых домов, находящихся в управлении, и другие показатели (табл. 8).

Таблица 8. Рейтинг управляющих компаний г. Вологды на 5.05.2011 г.

№ п/п	Управляющая компания	Число домов	Число обращений	Из них решено	Рейтинг, %
1.	УК «ЦентрЖилСтрой»	6	20	20	89,8
2.	УК «Теплосервис»	9	23	22	89,2
3.	УК «Жилстройиндустрия-сервис»	13	6	3	88,9
4.	УК «Вологдаагрострой-Сервис»	14	15	9	88,6
5.	УК «Вологодский речной порт»	1	1	0	88,5
6.	УК «Владистройкомфорт»	2	2	0	87,7
7.	УК «Жилкомхоз»	9	6	0	86,8
8.	Управляющая организация «Росжилком»	3	3	2	86,0
9.	УК «Сантехмонтаж 1»	3	0	0	81,0
10.	УК «Управдом»	8	0	0	81,0
...
16.	УК «Висис»	7	5	3	80,1
17.	УК «Новые технологии»	29	55	48	79,9
...
33.	МАУ «Управление жилищного хозяйства города Вологды»	1281	782	734	71,9
34.	УК «РЭС-3»	78	175	145	71,7
...
39.	УК «Фрязиново»	120	190	182	71,3
...
42.	УК «РЭС-12+»	35	81	71	71,1
...
45.	УК «РЭС-12»	78	174	138	70,7
...
47.	УК «Дом-Сервис-3»	20	32	12	19,3

Источник: Официальный сайт Администрации города Вологды. – Режим доступа: http://vologda-portal.ru/oficialnaya_vologda/urcomp/

Чем выше рейтинг, тем более надежной считается компания, предоставляющая услуги ЖКХ.

Вместе с тем необходимо отметить, что население г. Вологды недостаточно информировано об организациях, управляющих жилищным фондом. Подробную информацию в виде отчетов о предоставлении жилищно-коммунальных услуг в 2010 г. разместили в Интернете лишь УК «Фрязиново» и УК «Висис». Дома по улицам Ленинградская, 77 и Гончарная, 8 вообще отсутствуют в списке обслуживаемых домов на официальном сайте администрации г. Вологды.

На наш взгляд, в целях определения объективности формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги целесообразно следующее.

⇒ *Необходимо ввести обязательную аудиторскую экспертизу тарифов специальной комиссией, состоящей из представителей Региональной энергетической комиссии Вологодской области, независимых экспертов по вопросам ЖКХ и представителей общественности.* Аудиторская экспертиза тарифов может осуществляться не реже 1 раза в год (на базе РЭК Вологодской области) с обязательной публикацией результатов в СМИ (газеты «Красный Север», «Вологодская неделя» и др.).

⇒ *Чтобы деятельность управляющих компаний г. Вологды стала более прозрачной*

и открытой, отчётность о результатах их деятельности должна быть в свободном доступе для населения. Для собственников жилищного фонда должны быть доступны ежегодные отчёты управляющих компаний. В связи с этим, руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, необходимо обязать управляющие компании публиковать отчёты о своей деятельности на своём сайте или сайте органа местного самоуправления муниципального образования. Причем они должны быть доступны в течение 5 лет.

⇒ *Требуется более широко информировать население г. Вологды об изменениях законодательства в жилищно-коммунальной сфере.* Органам местного самоуправления и управляющим компаниям необходимо регулярно информировать жителей г. Вологды о ходе реформирования жилищно-коммунального хозяйства, об изменениях законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства как на уровне муниципалитета и региона, так и РФ в целом.

Внедрение подобных мероприятий в практику управления жилищным фондом позволит внести ясность в решение многих спорных вопросов, будет способствовать удержанию роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги, что в результате обеспечит защиту экономических интересов населения.

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. О газоснабжении в Российской Федерации: Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ.
3. О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 14.04.1995 № 41-ФЗ.
4. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 210-ФЗ.
5. Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда: Постановление Главы г. Вологды от 10.04.2009 № 1854 (ред. от 29.12.2010).

6. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
7. О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 № 109.
8. Афонина, А.В. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг / А.В. Афонина // Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2008. – № 4. – С. 56-61.
9. Предложения по повышению эффективности потребления ресурсов в сфере водоснабжения жилых домов: отчет о НИР / А.С. Барабанов, А.Н. Нестеров. – Вологда, 2010. – 98 с.
10. Гражданское общество и жилищно-коммунальное хозяйство: материалы доклада Общественной палаты РФ от 6.04.2011.
11. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: учеб. пособ. для студ. высш. учеб. заведений / под ред. Д.М. Жукова. – М.: ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. – 216 с.
12. Каменева, Е.А. Финансы жилищно-коммунального хозяйства / Е.А. Каменева, С.В. Барулин. – М.: Ось-89, 2003. – 312 с.
13. Ключева, О.Н. О предельных индексах роста тарифов на 2010 г. / О.Н. Ключева // Тарифы и инвестиции. – 2009. – № 4. – С. 46-47.
14. Огнев, И.А. Реформа ЖКХ в тупике / И.А. Огнев // ЭКО. – 2010. – № 3. – С. 92-107.
15. Чернышов, Л.Н. Ценовая и тарифная политика в жилищно-коммунальном хозяйстве / Л.Н. Чернышов; под ред. Е.В. Басина. – М.: Книжный мир, 2005. – 183 с.