

Кирсанов С.А.,
к.э.н., доцент, зав.кафедрой ГМУ
Санкт-Петербургского института гуманитарного образования

Жилищные и коммунальные услуги как вид экономической деятельности

Современные экономические отношения в сфере ЖКУ охватывают широкий спектр вопросов социального и экономического характера и представляют собой самостоятельную теоретическую и практическую проблему. Жилищные и коммунальные услуги создают условия и обеспечивают жизнедеятельность населения муниципальных образований. Это подчеркивает особую социальную значимость и роль данного вида услуг в сфере обслуживания в целом, в связи с чем, проблема качества жилищно-коммунальных услуг приобретает особую актуальность. Автор анализирует сферу ЖКУ, обосновывает различия жилищных и коммунальных услуг, отмечает их особенности. В статье ЖКУ разделены на следующие группы: жилищные, коммунальные, а также организационно-административные в сфере ЖКХ.

Новая парадигма развития сферы жилищных и коммунальных услуг (далее - ЖКУ) в Российской Федерации включает обоснование общественно значимых целей, совершенствование методов экономической оценки и критериев развития жилищных и коммунальных услуг для муниципальных образований (далее – МО), новые подходы к экономическому регулированию предоставления ЖКУ, поиск новых источников эффективного финансирования этой сферы. Необходима тщательная разработка мер по совершенствованию существующей системы предоставления жилищных и коммунальных услуг. Реформирование организации оказания услуг населению в сфере ЖКХ должно носить комплексный характер и охватывать все стороны взаимодействия органов власти с населением.

При большом научном интересе к проблемам предоставления ЖКУ остается немало дискуссионных проблем. Само понятие «жилищных и коммунальных услуг» в разных работах трактуется по-разному, отсутствует единство мнений по вопросам о сущности, целях и задачах ЖКУ. В работах российских ученых анализируются специфические особенности трансформации сферы ЖКУ под влиянием изменяющихся социально-экономических условий. Среди ученых и практиков оживленно дискутируются такие вопросы как разработка эффективной системы управления ЖКУ, повышение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, развитие товариществ собственников жилья, создание новых механизмов финансирования и инвестирования, совершенствование нормативно-правовой базы, повышение роли общественности в решении существующих проблем и др.

Однако затрагиваемые проблемы и направления развития ЖКХ не

охватывают весь комплекс организационно-правовых и финансово-экономических механизмов функционирования жилищно-коммунальной системы. Автор полагает, что вопросы предоставления ЖКУ представляют собой самостоятельную теоретическую и практическую проблему, значимость и специфичность которой подтверждает необходимость выделения ее в качестве одного из научных направлений.

Анализ разработанности темы исследования позволяет сделать вывод о недостаточном объеме исследований, в которых рассматривались проблемы ЖКУ в условиях рыночной экономики, и отсутствии целостного представления о методологических и организационно-экономических основах сферы ЖКУ. Сложилось противоречие между возрастающей практической потребностью повышения эффективности экономической политики в сфере предоставления ЖКУ и недостаточной проработкой методологических и методических проблем в этой области.

В настоящее время в России формирование рыночных отношений в ЖКХ не завершено в силу системных причин: дотационности этого сектора экономики, недостаточно развитой системы договорных отношений, неэффективной тарифной политики на жилищно-коммунальные услуги и др. Федеральные решения в отношении реформирования жилищно-коммунальной сферы носят для местных органов власти рекомендательный характер, что приводит к субъективизму на местах, монополии муниципалитетов в управлении, деформированию в формировании спроса и предложения в сфере жилищных и коммунальных услуг. Не получила пока достаточного распространения практика формирования прогрессивных форм управления многоквартирными домами.

Возникло множество проблем функционирования сферы ЖКУ, сложность решения которых заключается в том, что по ряду важных теоретических и методологических аспектов их развития отечественные исследования только начались, а зарубежный опыт с точки зрения возможности его применения в условиях российской специфики недостаточно изучен. В свою очередь, это требует глубокого анализа экономики ЖКХ регионов и муниципальных образований, основных закономерностей развития жилищных и коммунальных услуг.

Жилищно-коммунальная услуга как экономическая категория выражает отношение между людьми по поводу производства, распределения и потребления специфических (в форме услуг) благ, относящихся к сфере личного и коллективного потребления. Это полный цикл работ, обеспечивающий конечный результат - реализация услуги непосредственно потребителю, включающий техническое обслуживание инженерных систем, конструктивных элементов и ремонт жилых зданий, в том числе выполнение заявок на неотложно-аварийные работы, независимо от того выполняются все работы по производству и реализации услуг одним предприятием или отдельные работы поручаются генеральным подрядчиком другим предприятиям и частным фирмам.

Под жилищными и коммунальными услугами принято понимать услуги,

предоставляемые гражданам, проживающим в жилых помещениях, необходимые для обеспечения комфортных условий проживания в зависимости от степени благоустройства жилого дома.

Сущность жилищных услуг выражается в обеспечении установленного технического и санитарного состояния, а также в восстановлении ресурса и улучшении эксплуатационных показателей жилищного фонда. Сущностью коммунальных услуг является производство и транспортировка до жилища ресурсов, необходимых для обеспечения жизнедеятельности человека, и, кроме того, сбор и отведение отходов жизнедеятельности.

Современные экономические отношения в сфере ЖКУ охватывают широкий спектр вопросов социального и экономического характера. Экономические отношения в этой сфере могут быть изучены с позиции анализа категории потребности. Экономические потребности — это часть человеческих нужд, для удовлетворения которых необходимо производство, распределение, обмен и потребление благ и услуг. В экономической теории, все то, что человек использует для удовлетворения своих потребностей, называется благом. К благам первой необходимости (естественные), наряду с воздухом, водой, продуктами питания и одеждой, относится жилище, которое является первичной потребностью человека и как предмет потребления многофункционально. Второй ряд благ - экономические - это продукты, необходимые для жизнедеятельности общества, творцом которых является человек. При этом изготавливаются два вида экономических благ: предметы потребления и средства производства (условия созидательной деятельности).

Общественный характер деятельности в коммунальном хозяйстве является аргументом для усиления ответственности органов власти за обеспечение потребителей качественными ЖКУ в необходимом количестве, за регулирование процессов производства и потребления и их финансирование. Экономические отношения в сфере ЖКУ являются составной частью производственных отношений. Представленный подход позволяет определить экономическую систему жилищных и коммунальных услуг как совокупность процессов, отношений и связей, возникающих при удовлетворении индивидуальных и общественных потребностей.

В целях описания национальной экономики используется Общероссийский классификатор видов экономической деятельности¹ (ОКВЭД), объектами классификации которого являются виды экономической деятельности.

Однако в структуре ОКВЭД нет таких отраслей, как «Жилищно-коммунальное хозяйство», «Непроизводственные виды бытового обслуживания» и других, что существенно затрудняет решение таких задач как:

- классификация и кодирование видов экономической деятельности, заявляемых хозяйствующими субъектами в сфере ЖКУ при регистрации;
- определение основного и других фактически осуществляемых видов

¹Общероссийский классификатор видов экономической деятельности. Утвержден Постановлением Государственного Комитета РФ по стандартизации и метрологии от 06.11.2001 г. №454-ст.

экономической деятельности данных хозяйствующих субъектов;

- разработка нормативных правовых актов, касающихся государственного регулирования экономической деятельности в этой сфере;
- количественное описание отраслевой структуры современной экономики;
- обеспечение потребностей органов власти и управления в информации о результатах экономической деятельности хозяйствующих субъектов в сфере ЖКУ и др.

Чтобы исправить упущение, на наш взгляд, необходимо внести в данный классификатор соответствующие изменения.

Для классификации жилищных и коммунальных услуг существенное значение имеет Общероссийский классификатор услуг населению (ОКУН). Согласно данного классификатора к коммунальным услугам относятся² услуги электроснабжения, водоснабжения и канализации, газоснабжения, теплоснабжения, а также услуги дорожно-мостового хозяйства и инженерной защиты, санитарно-гигиеническая очистка территорий городов и других поселений, услуги по зеленому хозяйству и декоративному цветоводству, а к жилищным услугам причислены: предоставление жилых помещений по договору найма в домах всех форм собственности, услуги по приватизации жилых помещений, содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт, сбор бытовых отходов, сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, санитарная очистка и обработка территорий.

Жилищно-коммунальные услуги — услуги длительного и непрерывного пользования в отличие от большинства других товаров и услуг, использование которых является разовым или длится некоторый определенный отрезок времени. Причем для них характерна слабая степень заменяемости и локальный характер предоставления³.

Автор данной статьи разделяет мнение Т.К. Руткаускас⁴, а также учёных современной петербургской школы в том, что ЖКУ – это конкретный результат экономически полезной деятельности, выражающей отношения между производителями и потребителями по производству, восстановлению и поддержанию надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния объектов жилищно-коммунального назначения, проявляющейся либо в виде товара, либо в виде действий или деятельности.

Понятие жилищно-коммунальных услуг было впервые определено в ГОСТ 51617-2000 как «действия или деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов,

²Общероссийский классификатор услуг населению ОК 092-93 (ОКУН). Утвержден Постановлением Госстандарта РФ от 28.06.1993 г. №163 (в ред. изменений №7/2003, утв. Госстандартом РФ 01.07.2003г.)

³Иванов Н.Н. Менеджмент в сфере услуг. Учебное пособие. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2002. С. 37.

⁴Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика: автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. – Екатеринбург. – 2006.

подаче электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды». Данное определение устанавливает обслуживающий характер деятельности по предоставлению жилищных и коммунальных услуг.

В ГОСТ Р 51929-02 дана практически аналогичная трактовка понятия жилищно-коммунальных услуг, однако они рассматриваются уже не как действия или деятельность исполнителя, а как услуги исполнителя. «Жилищно-коммунальные услуги: Услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды».⁵

Любопытное определение дает Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах»: «Жилищно-коммунальные услуги – результат хозяйственной деятельности, направленной на обеспечение условий проживания и пребывания лиц в жилых и нежилых помещениях, домах и сооружениях, комплексах домов и сооружений в соответствии с нормативами, нормами, стандартами, порядками и правилами».⁶

Понятие ЖКУ, по мнению автора, определяется следующими признаками публичных услуг:

- являются общественно значимой деятельностью;
- осуществляются муниципальными учреждениями или предприятиями, либо субъектами другой правовой формы собственности при участии органов власти;
- имеют неограниченный круг субъектов, пользующихся ими;
- являются индивидуальным благом;
- носят необязательный характер;
- предоставляются любому пользователю услуги, обратившемуся за ее предоставлением, в заданный срок, с установленным качеством и по регулируемым органами власти ценам.

Для проведения анализа жилищных и коммунальных услуг, на наш взгляд, вполне можно использовать методику обследования функций и состава государственных услуг.⁷

Рассмотрим в таблице 1 для примера по две жилищные и коммунальные услуги, оплачиваемые потребителями по ценам (тарифам), регулируемым органами власти.

Таблица 1. Критерии жилищных и коммунальных услуг

Критерии	Жилищные услуги		Коммунальные услуги	
вид услуги	содержание и ремонт	уборка мест общего	отопление	газоснабжение (природный)

⁵ ГОСТ Р 51929-02 «Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения»

⁶ Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» № 1875-IV принят 24 июня 2004 года.

⁷ Суть ее изложена в книге «Публичные услуги и право» - науч.-практ. пособие под ред. Ю.А.Тихомирова. – М.: Норма, 2007. с.59.

	лифтового оборудования	пользования		газ)
характер услуги	Обязательный в случае заключения договора с поставщиком услуги	Обязательн ый в случае заключения договора с поставщико м услуги (в случае жалобы потребителя заявительны й)	Обязательны й в случае заключения договора с поставщико м услуги	Обязательны й в случае заключения договора с поставщиком услуги
единица услуги	поездка потребителя лифт (оплачивается только потребителем, проживающи м в подъезде данного дома)	частота уборки подъезда жилого дома (виды уборки утверждают ся нормативны ми актами) ⁸	Обеспечение температурн ого режима в жилом помещении в соответстви и с санитарным и нормами	Обеспечение постоянной подачи природного газа
Единица измерения для оплаты	Количество квадратных метров в занимаемом потребителем жилом помещении ⁹	Количество квадратных метров в занимаемом потребителе м жилom помещении	Количество квадратных метров в занимаемом потребителе м жилom помещении (или по счетчику, но в РФ в н.вр. не распростран ено)	Количество человек, проживающи х в данном жилом помещении или по счетчику – мЗ
частота предоставл ения единицы услуги	в постоянном режиме	в постоянном режиме (осуществля ется по графику в	в постоянном режиме (кроме летнего периода в	в постоянном режиме (при подключении жилого дома к газораспреде

⁸ Чистота уборки определяется визуально и часто в РФ не зависит от частоты уборки

⁹ По мнению экспертов логичнее начислять квартплату за эту услугу не с кв. м, а с количества проживающих в квартире.

		соответстви и с нормативны ми сроками)	РФ)	лительным сетям)
инициатор услуги	муниципалите т, управляющая компания или ТСЖ	муниципали тет, управляюща я компания или ТСЖ	муниципали тет, управляюща я компания, ТСЖ, физическое лицо в частном секторе (в РФ не распростран ено)	муниципалит ет, управляющая компания, ТСЖ, физическое лицо в частном секторе
Поставщик услуги	Муниципальн ая или частная специализиро ванная организация	Муниципаль ная или частная эксплуатаци онная или управляюща я компания или ТСЖ, потребители СМИ по решению собрания (в РФ не распростран ено)	Муниципаль ная или частная теплоснабжа ющая организация	Акционерная газоснабжаю щая организация (в СПб как исключение – производстве нный кооператив)
Необходи мость предоставл ения услуги	утверждена нормативным актом (для многоэтажны х зданий)	утверждена нормативны м актом	утверждена нормативны м актом	утверждена нормативным актом, для физических лиц в частном секторе - письменная
Установле ны ли сроки исполнени я услуги по заявке	Установлены нормативным актом	Не установлены	Установлен ы нормативны м актом	Установлены нормативным актом

потребите ля в аварийной ситуации				
Введение процедур и регламент ов предоставл ения услуги для использова ния потребите лем	Не введены	Не введены	Не введены	Не введены, в частном секторе используются в виде договоров
Стандарт (норматив) предоставл ения услуги	Утвержден нормативным актом (при отсутствии должного контроля организатора распространен а некачественна я поставка услуги)	Утвержден нормативны м актом (при отсутствии должного контроля организатор а распростран ена некачествен ная поставка услуги)	Утвержден нормативны м актом (при отсутствии должного контроля организатора распростран ена некачествен ная поставка услуги)	Утвержден нормативным актом

Анализируя содержание таблицы, можно сделать следующие выводы.

Во многом жилищные и коммунальные услуги схожи, так как имеют неограниченный круг субъектов, пользующихся ими (возможности определяются возможностями коммунальной инфраструктуры конкретного поселения).

Услуга носит обязательный характер только в случае заключения договора с поставщиком услуги, но тогда - и для поставщика, и для потребителя, вне зависимости от того, все ли потребители, пользующиеся данной услугой добросовестно и своевременно ее оплачивают (даже без заключения индивидуального договора поставки услуги), в случае неоплаты услуги поставщик не прекращает предоставление услуги, а возмещает потери через суд или при помощи организатора (заказчика – орган МСУ); в случае недопоставки услуги или поставки ненадлежащего качества потребитель имеет

право ее не оплачивать, оформив предварительно соответствующие документы или через суд.

Все ЖКУ являются общественно значимой деятельностью поставщиков услуг. Единицу услуги определить достаточно сложно, а единица измерения услуги для оплаты не всегда соответствует логике потребителя. «Частота предоставления единицы услуги» - осуществляется в постоянном режиме с поправками на конкретную услугу и предоставляются любому пользователю услуги, обратившемуся за ее предоставлением, в заданный срок, с установленным качеством.

Инициатором услуги для муниципального жилого фонда является муниципалитет и управляющая компания; для приватизированного жилья - управляющая компания или само ТСЖ, а услуги предоставляются муниципальными учреждениями или предприятиями, либо частными предприятиями.

Предоставление всех ЖКУ утверждено нормативными актами. Несмотря на это, сроки исполнения услуги по заявке потребителя в аварийной ситуации, при попустительстве контролирующих органов большей частью сроки не выдерживаются без серьезных последствий для поставщика (из-за слабости судебной системы в РФ).

Процедуры и регламенты предоставления ЖКУ в большинстве случаев не введены.

Стандарты (нормативы) предоставления услуги утверждены нормативными актами, однако при отсутствии должного контроля со стороны организатора услуги (в том числе контролирующих органов, например, жилищной инспекции) распространена некачественная поставка ЖКУ.

Следует отметить, что общераспространенное понятие «жилищно-коммунальная услуга» не соответствует современному содержанию. По нашему мнению, необходимо различать и жилищную, и коммунальную услугу, так как жилищная услуга – это осуществление непосредственно работ на объекте по технической эксплуатации жилищного фонда, а коммунальная услуга – это доведение до потребителей материальных носителей с определенными качественными показателями (тепловая и электрическая энергия, вода, газ и т.д.), вырабатываемых другими производителями.

Таким образом, под жилищными и коммунальными услугами следует понимать услуги жилищно-коммунального назначения, оказываемые физическим и юридическим лицам в соответствии с муниципальным заданием муниципальными предприятиями и учреждениями или иными юридическими лицами по ценам (тарифам), установленным в порядке, определенном органами власти¹⁰. А под предоставлением жилищных и коммунальных услуг – комплекс работ, выполняемых поставщиком при участии и контроле организатора (заказчика) по содержанию и ремонту жилищного фонда, а также по доведению основных видов коммунального обслуживания до непосредственных

¹⁰Надо отметить, что в Москве и Санкт-Петербурге, как городах федерального значения, в отличие от всех других регионов России, полномочиями по предоставлению ЖКУ наделены органы власти субъекта РФ.

потребителей.

Существующие системы классификации ЖКУ не в полной мере отражают комплексный характер воздействия данного вида деятельности на состояние муниципального образования, что не позволяет рассматривать сферу ЖКХ как единое целое, направленное на реализацию задач, сводящихся к главной цели развития муниципальных образований – повышение качества жизни населения.

Виды жилищно-коммунальных услуг на законодательном уровне пока не установлены, но на наш взгляд, по своему составу и структуре их можно разделить на следующие группы: жилищные, коммунальные, а также организационно-административные в сфере ЖКХ. Жилищные услуги, в свою очередь, делятся еще на два блока: жилищные услуги по содержанию и ремонту жилья, оказываемые эксплуатирующими организациями, и жилищные административные услуги, оказываемые органами власти и другими структурами. Рассмотрим эти услуги подробнее.

1. Жилищные услуги:

1.1. Жилищные услуги по содержанию и ремонту жилья, оказываемые эксплуатирующими организациями, включающие:

- содержание и эксплуатацию жилья;
- содержание и ремонт лифтового оборудования;
- содержание и ремонт мусоропроводов;
- сбор и вывоз мусора, бытовых и пищевых отходов;
- уборка мест общего пользования;
- уборка и благоустройство придомовой территории;
- капитальный и иной ремонт жилых помещений;
- содержание площади жилья сверх социальной нормы.

1.2. Жилищные административные услуги, оказываемые органами власти и другими структурами:

- управление жилой собственностью;
- проведение конкурса по отбору управляющей компании по управлению многоквартирным домом;
- предоставление жилого помещения, отселение, заключение договоров (социального и коммерческого найма и др.);
- постановка на учет для получения жилой площади;
- оформление документов на право предоставления и пользования жилой площадью и возврата жилой площади;
- оформление прав собственности на жилое помещение;
- продажа и приватизация жилой площади;
- обмен и бронирование жилой площади;
- регистрация по месту пребывания гражданина;
- проведение паспортизации жилых помещений;
- дача согласия на обмен или продажу жилого помещения,

в котором проживают несовершеннолетние;

- признание жилых помещений аварийными или непригодными для проживания;
- переустройство, перепланировка, переоборудование жилой площади и др.

2. Коммунальные услуги, включающие:

- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- сетевое газоснабжение;

- банные услуги (которые также доказывают, что не все коммунальные услуги имеют прямое отношение к жилому фонду).

3. Организационно-административные услуги в сфере ЖКХ:

- определение стандартов оплаты жилищных и коммунальных услуг (например, максимально допустимая доля собственных расходов граждан на оплату коммунальных услуг в совокупном семейном доходе);

- определение льготных категорий потребителей;
- определение категорий граждан, которым могут быть выданы субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг;
- определение социальной нормы площади жилья;
- установление нормативов предоставления коммунальных услуг;

- определение платежей за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений за площадь, превышающую установленную норму;

- содействие гражданам в организации ТСЖ (в том числе информационные и консультационные услуги);

- утверждение методических рекомендаций, например, по расчетам за жилищные и коммунальные услуги или по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;

- регулирование тарифов жилищно-коммунального комплекса и информирование о тарифах потребителей и др.

В связи с последним, надо заметить, что в зависимости от порядка утверждения цен (тарифов) жилищные и коммунальные услуги разделяются на три группы:

1) ЖКУ, цены (тарифы) на которые утверждают органы исполнительной власти;

2) ЖКУ, цены (тарифы) на которые утверждают органы местного самоуправления;

3) ЖКУ, цены (тарифы) на которые определяются договоренностью сторон.

Отметим, что процедура тарифообразования является «камнем преткновения» во многих регионах и муниципальных образованиях страны; прозрачность тарифообразования наиболее выражена во второй и третьей

группах.

Перечни жилищных и коммунальных услуг и их состав в зависимости от функционального назначения определяются органами исполнительной власти, и, кроме того, зависят от уровня благоустройства соответствующего дома.

По периодичности потребления и оказания ЖКУ делятся на:

- постоянные, потребляемые и оказываемые ежедневно (водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, водоотведение, удаление мусора, услуги лифта);
- периодические (уборка лестниц и придомовых территорий, работы по техническому обслуживанию и ремонту).¹¹

Эксплуатация жилищного фонда включает техническое и санитарное содержание зданий, текущий и капитальный ремонт жилых объектов. Основные виды работ по содержанию, ремонту и преобразованию жилищного фонда представлены в таблице 2.

Таблица 2. Основные виды работ по эксплуатации и развитию жилищного фонда¹²

Техническое обслуживание	Санитарное содержание	Текущий ремонт	Капитальный ремонт	Реконструкция и модернизация
Контроль технического состояния (осмотры)	Уборка мест общего пользования зданий	Устранение текущих дефектов конструкций	Конструктивный	Перепланировка жилых помещений
Регулирование систем инженерного оборудования	Уборка придомовой территории	Ремонт инженерного оборудования, кровли, подвалов, фасадов	Инженерное оборудование	Повышение уровня благоустройства
Аварийно-диспетчерское обслуживание	Сбор и вывоз мусора и твердых бытовых отходов	Ремонт мест общего пользования	Комплексный капитальный ремонт	Надстройки, пристройки
Подготовка к сезонной эксплуатации	Уход за зелеными насаждениями	Планово-предупредительный ремонт	Замена конструкций	-

¹¹ Кликич Л.М. Особенности и закономерности эволюции сферы услуг // Российский экономический Интернет-журнал: <http://www.e-rej.ru/Articles/2005/Klikitch1.htm>

¹² www.comhoz.ru

Техническое обслуживание и текущие ремонты обеспечивают предотвращение преждевременного износа, а капитальный ремонт направлен на снижение физического износа здания. Для совершенствования технико-эксплуатационных и потребительских качеств жилья проводится реконструкция и модернизация жилищного фонда.

Особенностями жилищных услуг являются:

- отсутствие у потребителя выбора исполнителей услуг;
- практическое отсутствие возможности отказа от приобретения услуг;
- отсутствие оценки качества услуг (что во многом исключает объективный контроль со стороны населения за выполнением договорных обязательств и возможность применения экономических санкций).

К особенностям коммунальных услуг относятся:¹³

- использование в ходе технологического процесса сложной инженерной инфраструктуры, относящейся к конкретной территории (сетей водопровода, канализации, теплосетей, устройств по передаче электроэнергии и т.д.);
- неразрывность или строгая последовательность процессов производства, передачи и потребления материальных носителей услуги;
- невозможность для потребителя услуг отказаться от получения этих видов услуг на длительный срок;
- невозможность компенсации предоставляемых не в полном объеме услуг в один период за счет более интенсивного их предоставления в другой период;
- необходимость четкой взаимосвязи на всех стадиях производственного процесса;
- тесная зависимость организации производственного процесса, потребности в мощностях и конкретных инженерных решений от местных условий.

Таким образом, жилищная и коммунальная услуга должна отвечать следующим требованиям:

- отвечать строго определённым потребностям заказчика (потребителя);
- соответствовать действующим стандартам, техническим требованиям или условиям договора;
- отвечать требованиям общества (требования, вытекающие из законов, инструкций, правил, кодексов, относящихся к защите окружающей среды, здоровью и безопасности населения);
- жилищно-коммунальная услуга должна предлагаться потребителю на основании экономически обоснованного тарифа;
- жилищно-коммунальная услуга должна быть выгодной для исполнителя и доступной для потребителя.¹⁴

Жилищные и коммунальные услуги должны предоставляться

¹³ Алексей П. В., Еремичев И. А., Эриашвили Н. Д., Алексей П.В., Эриашвили Н.Д., ред., Эриашвили Н.Д. и др., Жилищное право Учебник для студентов вузов, 2-е изд. перераб. и доп., Издательство, ЮНИТИ-ДАНА, 2005 г.

¹⁴ <http://www.kafedra-zhkh.ru/load/>

потребителю бесперебойно, за исключением времени перерывов на:

1) проведение ремонтных и профилактических работ поставщиком услуг по графику, согласованному с местными администрациями в соответствии с действующими нормами и правилами;

2) межотопительный период для систем отопления, решение о начале и окончании которого принимается местными администрациями, исходя из климатических условий, в соответствии с действующими нормами и правилами, правилами технической эксплуатации и другими нормативными документами;

3) ликвидацию последствий, связанных с действием непреодолимой силы.

Экономическое содержание жилищных и коммунальных услуг обуславливает многоаспектный подход к решению проблемы формирования и развития рыночных отношений в сфере ЖКХ, реализуемых в целях повышения уровня обеспеченности потребителя ЖКУ; рациональной дифференциации количественного и качественного уровня оказания ЖКУ различных социально-демографических групп населения; создания в жилых массивах необходимой социальной и инженерной инфраструктуры.

В заключение, можно отметить, что жилищные и коммунальные услуги занимают особое место в сфере услуг, определенное их спецификой: общественный характер, слабая степень заменяемости и локальность предоставления, длительность и непрерывность использования.

Одна из основных функций ЖКУ – социальная, поскольку они непосредственно обеспечивают жизнедеятельность граждан и предоставляются за счет средств бюджета. В настоящее время в России нормативная база акцентирует внимание в основном на социальные функции ЖКУ, но при этом уделяется недостаточно внимания другим – экономическим функциям. В современных условиях при существенном дефиците финансовых средств на местах возрастает необходимость активного государственного вмешательства в решение проблем предоставления качественных жилищных и коммунальных услуг.

Использованная литература

1. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 года №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

2. Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения. ГОСТ Р 51929-2002. – СПб.: Издательство ДЕАН, 2005 (введен в действие Постановлением Госстандарта России от 20.08.2002 г. №307–ст.

3. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л, 2005. – 136 с. (утверждены постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170)

4. Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. – СПб.: Издательство ДЕАН, 2006.

5. Бурденкова Е.С., Денисова И.А., Ильин А.Р., и др., Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2007: Стат. сб./

Росстат. - М., 2007. – 357с.

6. Васильева Н.В., Гузов Ю.Н., Иванова В.Н., Кирсанов С.А., Ошурков А.Т. Механизмы предоставления жилищно-коммунальных услуг в системе муниципального управления. СПб.: «Петрополис». 2000. – 120 с.

7. Гордеев Д.П. Правовая природа жилищно-коммунальных услуг // Жилищное право. – 2002. - №4.

8. Егоров Е.В., Потапова М.В. Экономика жилищного хозяйства России: Учебное пособие. - М.: ТЕИС, 2002. – 171 с.

9. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: Учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. – М.: Изд-во ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. – 96 с.

10. Кликич Л.М. Особенности и закономерности эволюции сферы услуг // Российский экономический Интернет-журнал: <http://www.e-rej.ru/Articles/2005/Klikitch1.htm>

11. Коробко В.И. «Экономика городского хозяйства», М.: Изд. Академия ИЦ, 2006.

12. Кочегаров А.Д. Основные направления улучшения состояния жилищного фонда // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. Ч.1. Экономика и управление предприятием ЖКХ N 6, 2004.

13. Кошман Н. /Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда / Издательство: Омега-Л, 2006 г.

14. Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика: автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. – Екатеринбург. – 2006.

15. Савин К.Н. Анализ теории и практики реформирования жилищно-коммунального комплекса России: Монография / Науч. ред. д-р экон. наук Б.И. Герасимов. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2006. - 172 с.

16. Тихомиров Ю.А., Чеснокова М.Д. Совершенствование организации управления и оказания публичных услуг // Журнал российского права. N 3, 2005.

17. Чекалин В.С. Экономика городского хозяйства: Учеб. пособие. – СПб.: СПбГИЭУ, 2003. – 166 с.

Интернет-ресурсы:

1. <http://www.comhoz.ru>

2. <http://www.gosstroy.gov.ru/index.htm>

3. <http://www.kafedra-zhkh.ru>

4. <http://www.gks.ru>