

ТАРИФИКАЦИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СОВРЕМЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

TARIFFING OF HOUSING SERVICES WITH USING OF MODERN INFORMATIONAL TECHNOLOGIES

V. Chekalkin
A. Manova

Annotation

The article reviews the existing regulatory base of housing and communal services tariffing. It is conducted research of the level of satisfaction of the population with the quality of services. A new system of definition of service and common territory charges is offered based on the tariffs of the managing organization.

Keywords: housing and public services, tariff, smart house.

Чекалин Вадим Сергеевич

Профессор, ФГБОУ ВО

"Санкт-Петербургский государственный
экономический университет

Манова Александра Андреевна

ФГБОУ ВО "Санкт-Петербургский
государственный экономический
университет

Аннотация

В статье проводится обзор существующей нормативной базы в сфере тарификации жилищно-коммунальных услуг. Проводится исследование уровня удовлетворённости населения качеством предоставляемых услуг. Предлагается новая система определения платы за обслуживание домов и общей территории на основании тарифов управляющей организации.

Ключевые слова:

Жилищно-коммунальные услуги, тариф, умный дом.

Тарификация жилищно-коммунальных услуг производится на основании действующих нормативно-правовых актов: [1,2,3,4,5 и др.]. Так постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" определяет права и обязанности потребителей и исполнителей коммунальных услуг, порядок расчёта, учёта, перевода платежей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), требования к качеству различных коммунальных услуг [7]. Согласно постановлению Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения..." определяется состав общего имущества, требования к его содержанию, контроль за общим имуществом и правила изменения размера платы за содержание жилого помещения [8].

Тарифы на обслуживание домов и придомовой территории определяются согласно стоимости реализации минимального перечня услуг и работ, необходимых для поддержания надлежащего технического состояния здания. Список обязательных мероприятий закреплён в Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их

оказания и выполнения" [6].

Указанный нормативный акт разделяет обязательные работы по обслуживанию многоквартирного дома на следующие группы:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов.
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

При безусловной важности своевременного и полного технического обслуживания здания и контроля над состоянием инженерных систем и конструкций, именно третий раздел, а именно работы по содержанию общих помещений и придомовой территории, больше всего влияет на степень удовлетворённости жителей. Этот факт подтвердил опрос собственников квартир в Санкт-Петербурге, проведённого автором статьи. Интервьюировались порядка 100 собственников квартир трёх многоквартирных домов, широко представленных в застройке Санкт-Петербурга. Основная техническая информация о выбранных домах представлена в **табл. 1**. Данные о рассматриваемых зданиях получены с портала Реформа ЖКХ.

Исходя из материалов опроса, 22% собственников квартир категорически не довольны состоянием "своего" дома и придомовой территории. Ещё 48% довольны не полностью. Претензии к состоянию домов разделены на следующие категории: потребность в капитальном ремонте, потребность в текущем ремонте подъездов, качество уборки и состояние систем инженерного оборудования зданий (систем освещения, стояков, лифтов, мусоропроводов и т.д.).

Статистика негативных отзывов выглядит следующим образом:

1. Качество уборки – 32,8%
2. Потребность в капитальном ремонте – 22,7%
3. Состояние подъездов и потребность в текущем ремонте – 22,7%
4. Состояние систем инженерного оборудования здания – 21,5%

Жалобы на содержание придомовой территории оценивались по следующим позициям: наличие и состояние зелёных насаждений, состояние инфраструктуры (наличие и состояние парковок, тротуарного покрытия, скамеек, детских площадок, оградок, заборов и других систем безопасности), сезонное обслуживание территории (своевременность и качество уборки снега и наледи), качество уборки, своевременность вывоза отходов и состояние зоны их хранения.

В результате получены следующие данные:

1. Состояние инфраструктуры – 35,6%
2. Качество уборки территории – 26%
3. Озеленение – 13,7%
4. Сезонное обслуживание территории – 13,7%

5. Своевременность вывоза отходов и состояние мест их хранения – 11%

Помимо указанных выше проблем, 5% респондентов дополнительно указывали проблемы, связанные с низкой энергоэффективностью зданий. Более 10% выразили недовольство в связи с невозможностью оперативно связаться с управляющей организацией (УО). В целом, удовлетворены работой УО только 34% респондентов. Частичное или полное недовольство работой управляющих организаций выражают 66% респондентов (40% и 26% соответственно). Более 40% опрошенных выражают озабоченность несоответствием платы за обслуживание дома и количеством и качеством услуг. Однако остальные 59% отметили, что согласились бы платить больше за содержание дома при условии улучшения сервиса. При этом 55% готовы пойти на это при наличии возможности контролировать расходование средств. Статистика показывает, что, несмотря на недовольство текущими тарифами, большинство опрошенных готово платить больше при увеличении качества получаемых услуг.

Согласно действующему законодательству тарифы на содержание и перечень рекомендуемых работ составляют управляющие организации на основании технического состояния здания и базового минимума услуг.[7] Управляющая организация проводит осмотр технического состояния здания и общего имущества и составляет типовой договор, исходя из базовых тарифов. Предложения по тарификации УО обсуждаются на собрании собственников, после чего выносится решение об их утверждении или отклонении. Если собрание не состоялось или жители не смогли прийти согласованному решению, то принимается базовый тариф, рассчитанный для жителей социального жилья в данном городе.

Таблица 1.

Технические показатели типовых многоквартирных домов Санкт-Петербурга.

	Показатель/Проект	1	2	3
1	Год постройки	1965	2000	2012
2	Материал несущих стен	Панельные	Панельные	Монолитные
3	Мусоропровод	нет	есть	есть
4	Количество этажей	5	10	24
5	Количество подъездов	7	4	5
6	Количество жилых помещений	138	160	559
7	Общая площадь здания	5186,2	11581,4	36729,7
8	Общая площадь жилых помещений	5028,6	10448,2	36111
9	Площадь общего имущества	157,6	1133,2	618,7
10	Площадь придомовой территории	5084	1488	0
11	Площадь парковки	0	0	26,5

На сегодня проблема состоит в том, что при утверждении списка предложенных мероприятий жильцам не предоставляется альтернативы. Если на общем собрании решается, что необходимо включить дополнительные расходы на уборку придомовой территории, то приходится ждать новый вариант документов, и обсуждать его снова. Учитывая ограниченные возможности электронного голосования и отсутствие широкого распространения средств дистанционного взаимодействия жильцов и УО, процесс подписания договора может занять значительное время. При этом, жители могут так и не получить информацию о возможных дополнительных услугах, таких как улучшение придомовой территории и др. Принимая во внимание, что далеко не все жители знают о своих правах и возможностях в вопросах расширения сервиса, автор предлагает ввести иную систему определения тарифов на содержание домов.

За основу берётся текущий перечень обязательных работ и услуг, и к нему добавляются дополнительные опции. При этом указывается соответствующее изменение стоимости обслуживания.

Данный подход имеет следующие преимущества. Во-первых, это создаёт прозрачность в формировании платежей. В то же время указанная проблема отсутствия необходимой информации по структуре выполняемых работ и методов определения тарифов на содержание и текущий ремонт здания и, как следствие, невозможность оценить результаты деятельности управляющих организаций, приводит к недовольству жителей и к понижению уровня доверия компаниям. Во-вторых, жители получают достаточно полную информацию о возможном наполнении тарифов и могут более полно оценить, какие работы наиболее по дому носят первоочередной характер. И, в-третьих, такой подход значительно увеличивает возможность внедрения интеллектуальных информационных систем и систем "умного дома". Включение в тарифный план платы на внедрение энергоэффективных и информационных систем позволит создавать целевой фонд для накопления средств на реализацию данных проектов.

Концепция "Умного города" подразумевает под собой интеграцию ряда информационных систем и интернета вещей (IoT решения) для управления городским и частным имуществом МКД и прилегающей территорией. Целью создания "Умных городов" является повышение качества жизни их резидентов и улучшенный контроль правительственных органов за ситуацией в городе. Данная концепция стала внедряться в России не так давно, но результаты видны уже во многих городах-миллионниках. Самыми развитыми в вопросах внедрения технологичных систем являются Москва, Санкт-Петербург и Казань.[10]

Внедрение концепции "умного города" оказывает влияние на: качество жизни, урбанизацию, "умные технологии" (в том числе "умные дома"), персонализацию, модернизацию инфраструктуры, виртуализацию, социализацию и мобильность. Понятие "умного дома" имеет более широкую известность в России, однако исключительно в контексте систем автоматизации частного жилища. Проекты

по реализации данной системы в многоквартирных домах уже реализуются, но не имеют широкой популярности из-за новизны и высокой стоимости полноценного применения. Не все проекты, реализуемые в рамках программы "умный дом" являются инновационными. Тем не менее, их распространение в России невелико.

В понятие умный дом входят следующие характеристики:

- ◆ Автоматические системы освещения;
- ◆ Системы пожарной безопасности;
- ◆ Температурный контроль на территориях общего пользования;
- ◆ Предоставление точек доступа в интернет для жителей дома;
- ◆ Видеонаблюдение за территорией и общей территорией;
- ◆ Единая система мониторинга для управляющей организации;
- ◆ Системы внутридомовой мультимедийной связи и пр.

Внедрение таких систем "Умного дома", как автоматическое освещение и автоматические приборы учёта (АПУ) не только обеспечат повышение комфортности жизни в доме, но и позволят снизить плату за коммунальные платежи. Например, АПУ позволяют платить именно за то количество ресурсов, что потребил житель, контролировать качество предоставляемых услуг. Так автоматические приборы учёта подачи воды способны измерять температуру и сообщать о ней дистанционно и одновременно передавать информацию управляющей или снабжающей компании.

Для оценки возможного уровня тарифов, предлагается разделить на 3 группы: базовый, комфортный и повышенной комфортности. Состав каждого из этих тарифов определяется исходя из описанных выше жалоб и с учётом внедрения современных технологий. Следует отметить, что данный анализ проведён в исследовательских целях и унифицирован. В реальных условиях, каждому дому необходимо определение индивидуальных тарифов, исходя из его общего состояния и пожелания жильцов. Описание каждого из предложенных к рассмотрению тарифов приводится в табл. 2. Стоимость услуг рассчитана автором исходя из размера платы за содержание жилого помещения (исключая энергетические ресурсы) на примере управляющей компании СПб ГУПРЭП "Строитель" в Санкт-Петербурге в 2017 году и открытых данных технологических компаний.

Мероприятия по внедрению "Умного дома" для комфортного тарифа включают в себя системы автоматического освещения. Для тарифа повышенной комфортности – системы автоматического освещения, внедрение автоматических приборов учёта с датчиками температуры, систем противопожарной безопасности, интеграцию систем мониторинга для УО.

Таблица 2.

Сравнительная стоимость тарифов разных уровней комфортности.

	Тариф (руб/м ²)	Базовый	Комфортный	Повышенной комфортности
1	Управление МКД	2,57	2,57	2,57
2	Содержание общего имущества	11,9	13,09 (+10%)	15 (+15%)
3	Текущий ремонт общего имущества	6,21	7,8 (+25%)	8 (+30%)
4	Уборка придомовой территории, озеленение, инфраструктура	1,83	2,3 (+25%)	2,5 (+35%)
5	Очистка мусоропровода	1,42	1,5 (+5%)	1,5 (+5%)
6	Прочее	2,18	2,18	2,3 (+5%)
7	Внедрение новейших технологий	-	~900 руб/этаж	~12900 руб/этаж
	<i>Итого (руб/м²)</i>	26,11	29,44 + п.7	31,87 + п.7

Таким образом, по каждому дому рассматривается несколько наборов работ и услуг, и жители выбирают из них наиболее приемлемые в соотношении цена – качество

во. Тем самым собственники самостоятельно определяют ремонтную политику в конкретном доме и участвуют в определении платежей за жилищные услуги.

ЛИТЕРАТУРА

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018)
2. Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об электроэнергетике" // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 13 – ст. 1177.
3. Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О водоснабжении и водоотведении" // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 50 – ст. 7358.
4. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О теплоснабжении" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 31 – ст. 4159.
5. Федеральный закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об отходах производства и потребления" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 26 – ст. 3009.
6. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.02.2017) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" [Электронный ресурс] // Режим доступа: [Консультант плюс]. – <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213702&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.7927078410804351#09866721174857771>
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 09.09.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 22 – ст. 3168.
8. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 (ред. от 09.09.2017) "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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" // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 34 – ст. 4210 3680
9. Афанастева А.Н., Романова А.И., Мустафина Л.Р. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилищного фонда и коммунальных услуг : монография. М.: издание Государственной Думы, 2011. 62 с.
10. Индикаторы умных городов НИИТС 2017. Исследование научно-исследовательского института технологий и связи. [Электронный ресурс] // Режим доступа: [Официальный сайт АО "Национальный исследовательский институт технологий и связи"]. – <http://niitc.ru/publications/SmartCities.pdf>
11. Руткаускас Т.К., Валиев Ш.З., Никитина О.М., Клименков Г.В. Тенденции изменения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в современных условиях // вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика. 2014. №4 (10). с.34–39