

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ПРЕДПОСЫЛКИ К ЕЕ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

Ключевые слова: жилищные услуги, коммунальные услуги, жилищно-коммунальное хозяйство, реструктуризация.

Сфера жилищно-коммунальное хозяйство – это непроизводственный сектор экономики, где в рыночных условиях хозяйствования сложно достичь баланса между экономической целесообразностью и социально необходимостью, и особенно остро вступают в противоречие рыночные и административные подходы. Для повышения эффективности работы этого сектора требуется реализация огромного комплекса задач технического, экономического и социального характера.

Keywords: housing services, public services, housing and communal services, restructuring.

Sphere of housing and communal services - this is non-productive sector of the economy, where the economic conditions in the market is difficult to achieve a balance between economic viability and social necessity, and is particularly acute in conflict market and administrative approaches. To optimize the performance of this sector requires the implementation of a huge complex tasks of technical, economic and social issues.

Развитие рыночных отношений в России создало основы для становления социально-экономической модели общества, которая открывает новые возможности в решении проблем социальной сферы, отдельного человека, отдельной семьи, как со стороны государства, так и со стороны бизнеса, предоставив ему более широкий спектр деятельности.

Становление рыночных отношений в современной России соответствует развитию важнейших видов административно-правового регулирования всех отраслей экономики. Среди них жилищно-коммунальное хозяйство является одной из самых значимых, так как, она непосредственно связана с жизненными потребностями населения. Российский рынок жилищно-коммунального хозяйства все еще находится на стадии развития и часто испытывает колебания по политическим и экономическим причинам, что свидетельствует о ее неустойчивости. Внедрение рыночных отношений в сферу муниципальной экономики предполагает реструктурирование сложившегося хозяйства. Путем образования таких субъектов рыночных отношений, как коллективные так и частные собственники жилья, и территориальные сообщества потребителей. Их появление гарантирует, что заказчиком работ по эксплуатации жилья и благоустройству территорий станет тот, кто будет не склонен прощать невнимательное отношение к себе как к потребителю. В этой ситуации организации, предоставляющие услуги, должны будут в конкурентной борьбе удовлетворять платежеспособный спрос покупателей на основе свободного взаимного соглашения, возмездности и эквивалентности.

В России одной из ключевых проблем начала 21 века является повышение качества жизни населения до уровня, делающего привлекательной не только реализацию его трудового, экономического и социального потенциала, но и многих других условий жизнедеятельности. При этом особую социально-экономическую значимость приобретает задача повышения эффективности жилищно-коммунального хозяйства, кризисное состояние которого обусловлено неадекватной системой управ-

ления, дотационностью и неудовлетворительным финансовым положением жилищно-коммунального комплекса. При анализе предприятий ЖКХ обнаруживается: значительная задолженность по оплате услуг ЖКХ; высокая степень изношенности основных фондов (наибольшая их изношенность отмечается в системе водоснабжения); значительная дебиторская и кредиторская задолженность организаций ЖКХ; отсутствие экономических стимулов снижения издержек; неразвитость конкурентной среды.

Существующая система государственного регулирования жилищно-коммунального хозяйства не обеспечивает баланс интересов общества и предприятий отрасли, мало влияет на создание условий социальной стабильности и на повышение уровня благосостояния населения.

Предприятия жилищно-коммунального хозяйства делятся на ресурсоснабжение (поставщики коммунальных ресурсов) и обслуживающие жилищный фонд. И те и другие являются общественно полезными предприятиями. Низкая эластичность спроса и социальная важность жизнеобеспечивающих жилищно-коммунальных услуг, а также существующие относительная неизбирательность и практическая неисключаемость из потребления указанных благ позволяют считать производимые в отрасли продукцию и услуги общественным благом. [1]

Городское хозяйство классифицируется на следующие виды:

- инфраструктура услуг жизнеобеспечения (жилищно-коммунальное хозяйство);
- инфраструктура услуг материального характера;
- инфраструктура услуг транспорта;
- инфраструктура услуг по обеспечению общественной безопасности [5].

Наиболее проблемным, по мнению автора, является жилищно-коммунальное хозяйство, кризис которого обусловлен совокупностью факторов: слабой технической базой, недостатком мощностей, отсутствием необходимых средств на развитие и текущее содержание, доминирование естественных (локальных) монополий. В этом и заключается одна

из основных особенностей данной сферы. В связи с чем очень сильно страдает качество предоставляемых услуг, так как организации отрасли мало заинтересованы в этом. Предприятия ЖКХ участвуют в освоении неблагоприятных территорий, это требует государственной поддержки населения по оплате услуг. Представляется двойственная природа услуг жилищно-коммунального сектора: с одной стороны, они – такой же предмет рыночного торга, как и любое иное экономическое благо, а с другой – эти услуги обеспечивают общественные потребности и поэтому можно расценивать жилищно-коммунальное хозяйство как агента в сфере производства общественных благ, выполняющего волю принципала, т.е. государства.

Выбор альтернатив государственного регулирования сферы услуг ЖКХ во многом определяет уровень социально-экономической эффективности национального хозяйства. Один из ведущих американских экономистов Дж. Стиглиц в своей работе «Экономическая роль государства» писал: «Принимаемые решения о государственном вмешательстве, необходимо решить следующие альтернативы: 1) государственное производство или государственное обеспечение с использованием частных производителей; 2) прямой контроль (связанный с государственным производством) или косвенный контроль (через регулирование или конкуренцию со стороны госпредприятий)» [2].

Соответственно, двадцатилетняя реформа государственного регулирования сферы услуг ЖКХ в России во многом повторяет удачи и неудачи эволюции государственного регулирования экономики, малого и среднего бизнеса в зарубежных странах. В России на федеральном, региональном и муниципальных уровнях отсутствуют последовательные и скоординированные меры по реализации современной модели экономических взаимоотношений, структурных изменений в ЖКХ. Отсутствие упорядоченности регулирующих норм организации управления в сфере ЖКХ порождает завышение роста стоимости жилищно-коммунальных услуг, неустойчивое функционирование системы ЖКХ [3].

Особенностью жилищно-коммунального комплекса является монопольное положение большинства предприятий на локальных рынках в пределах муниципальных образований. Это обусловлено в первую очередь технологическими особенностями отрасли и условиями формирования современных систем жизнеобеспечения территорий, связанных с сетевой поставкой ресурсов. Несмотря на разнородность оказываемых услуг, данные предприятия характеризуются рядом общих признаков:

- использование в ходе технологического процесса сложной инженерной инфраструктуры, привязанной к конкретной территории (сетей водопровода, канализации, теплосетей, устройств по передаче электроэнергии и т.д.);

- неразрывностью или строгой последовательностью процессов производства, передачи и потребления материальных носителей услуг;

- невозможностью для потребителя отказаться от получения данных видов услуг на сколько-нибудь длительный срок;

- невозможностью компенсации недопроизводства услуг в один период за счет более интенсивного из производства в другой;

- необходимостью четкой взаимосвязи на всех стадиях производственного процесса;

- тесной взаимосвязью организации производственного процесса, потребности в мощностях и конкретных инженерных решений от местных условий.

Предприятия, оказывающие данные услуги, могут быть отнесены к естественным монополиям на конкретной территории. В целом жилищно-коммунальный комплекс по признаку возможности создания конкурентной среды можно условно разделить на следующие группы:

- потенциально конкурентные, где развитие конкуренции сдерживается существующей структурой управления хозяйством (жилищный комплекс);

- естественные локальные монополии. Это организации инфраструктурного обеспечения коммунальными услугами – теплоснабжение, водоснабжение и канализация, электроснабжение и т.д. (коммунальный комплекс);

- сочетающие в себе элементы потенциально монопольных и потенциально конкурентных структур (санитарная очистка и утилизация бытовых отходов, озеленение) (комплекс благоустройства).

В Жилищном Кодексе РФ сформулированы юридические основы участия собственников жилых помещений в управлении общим имуществом. Это должно способствовать переходу на пообъектное управление многоквартирными домами, а значит, привести к многообразию спроса на услуги по обслуживанию жилья. Действующая в настоящее время в России нормативная правовая база предполагает наличие трех уровней управления многоквартирным жилищным фондом:

- собственники жилого дома;

- управляющие жилищные организации;

- подрядные организации, обеспечивающие предоставление работ и услуг, необходимых для исполнения обязанностей по содержанию и ремонту жилым домом.

При заключении договора собственник вправе определить перечень функций, передаваемых управляющей организации. Типовой договор позволяет учесть все необходимые условия для эффективной работы управляющей организации, не ограничивая ее инициативу по управлению жилищным фондом.

Главным экономическим потенциалом в управлении многоквартирными жилыми домами является ресурсосбережение в масштабах конкретного здания. Управляющая компания должна разработать программу мер по установке приборов учета и регулирования подачи воды и тепла, иметь возможность распоряжаться всеми финансовыми ресурсами для оплаты жилищно-коммунальных услуг в конкретном здании [4].

Собственность и форма оплаты услуг имеют свои особенности в ЖКХ. Индивидуализация потребления коммунальных услуг видоизменяет и расширяет способы возмещения затрат на их предоставление, тем самым способствует появлению разных форм организации коммунальной деятельности. Именно это обстоятельство заставляет искать возможности полной индивидуализации потребления услуг. Вместе с тем, индивидуализация потребления услуги не уничтожает ее общественный характер. В результате складывается ситуация при которой, с одной стороны, становится возможным вычленение конкретного потребителя услуги использование формы индивидуальной оплаты, но, с другой стороны, обнаруживаются различного рода противоречия, которые приводят к искажениям содержания экономических отношений.

Поскольку жилищно-коммунальные услуги обращены непосредственно к объектам и имуществу, которым в той или иной форме пользуются люди, то можно сказать, что индивидуализация потребления жилищно-коммунальных услуг как общественных благ возможна в той степени, в какой становится возможность их использование. Учитывая это обстоятельство, можно утверждать, что естественной границей индивидуализации жилищно-коммунальных услуг является способ их потребления. Индивидуализация потребления позволяет также индивидуализировать оплату соответствующей услуги. Здесь важное значение имеет совпадение между собой формы оплаты и формы потребления. Лишь при совпадении этих форм обеспечивается непротиворечивое развитие экономических отношений в соответствующей сфере.

Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества становится все более сложной задачей. Износ основных фондов жилищно-коммунального хозяйства по данным содержащимся в аналитическом докладе Института глобализации и социальных движений, посвященном анализу критической ситуации в ЖКХ на 2013 превысил 75%, причем в ряде субъектов Федерации - не меньше 85%. В среднем по РФ износ котельных составляет 54,5%, коммунальных водопроводных сетей - 65,5%, канализации - 62,5%, тепловых сетей - 62,8%, электросетей в ЖКХ - 58,1%. Поэтому быстро растет уровень аварийности этой инфраструктуры. В связи с чем необходимо полностью пересмотреть и разработать новую политику работы не только управляющих компаний, ТСЖ, но и самих поставщиков услуг и государства. Необходимо провести реструктуризацию данной сферы.

Механизмы обеспечения реструктуризации сферы услуг ЖКХ должны базироваться на принципах сокращения макроэкономических и институциональных рисков, а также рисков конфликтов интересов. Политика реструктуризации ЖКХ не может основываться на отраслевом подходе, она

должна учитывать макроэкономические особенности сегодняшнего состояния страны, наличие структурных диспропорций в ее экономике/, в том числе диспаритета цен и доходов населения. Расценки на жилищно-коммунальные услуги и их себестоимость несоизмеримы с доходами большей части граждан.

В связи с вышеизложенным можно предложить следующие пути реструктуризации:

- сотрудничество муниципальных образований с частным бизнесом;
- привлечение недорогих долгосрочных заемных средств;
- повышение инвестиционной привлекательности сферы ЖКХ.

Следует отметить, что в настоящее время государством принимаются меры по совершенствованию механизма реструктуризации сферы услуг ЖКХ. Это связано с либерализацией данного рынка, созданием условий для развития конкуренции, обеспечением недискриминационного доступа к сетям, введением стимулирующего регулирования, заменой затратного метода расчета тарифов определением конкурентной цены услуг участников рынка при условии выполнения ими установленных обязательств; применением гибких форм управления объектами публичной собственности с использованием частной инициативы (концессии, приватизация, акционирование), с изменением структуры активов, структуры управления.

Реструктуризация сферы услуг ЖКХ прежде всего связана с оптимизацией деятельности предприятий, повышением их эффективности и снижением издержек [3].

Реструктуризация сферы жилищно-коммунальных услуг является не только неотъемлемой составной частью реформы, но и выступает важнейшим социально-экономическим механизмом, способным обеспечить эффективное развитие данного сектора экономики, поскольку внешняя структура ЖКУ, сохраняя свои многоуровневые отношения, обеспечивает устойчивость, воспроизводит устаревшие, непродуктивные социально-экономические отношения вопреки современным преобразованиям и изменениям.

Литература

1. К.П. Шишкина, ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, 8, 10-11 (2008).
2. J. Stiglitz, On the economic role of the state, Oxford, 1989, p.41
3. А.Р. Иванов, Реструктуризация сферы услуг ЖКХ, АЛЬПИНА ПАБЛИШЕР, Москва, 2013, 200 с.
4. Ж.М. Алиева. Дисс. канд. экон. наук, Дагестанский государственный технический университет, Махачкала, 2011. 153 с.
5. С.Ш. Останина, Вестник КНИТУ, 15, 20, 215-216 (2012).
6. С.Ш. Останина, Вестник КНИТУ, 5, 123-128 (2007)