

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА БЕЛОРУСИ

Зазерская В.В.

Брестский государственный технический университет

При анализе деятельности жилищно-коммунальной системы за последнее десятилетие говорят о кризисе инженерной инфраструктуры; высокой дебиторской и кредиторской задолженности; низком качестве жилищно-коммунальных услуг и необходимости повышения тарифов на их оплату. В настоящее время жилищно-коммунальный сектор обеспечивает 3,5 % добавленной стоимости, аккумулирует 4,6% занятых в экономике и 15,2% основных фондов.

Вследствие недостаточного финансирования накапливаются проблемы в поддержании инфраструктуры в надлежащем состоянии. Наблюдаемый рост объемов реализуемых услуг, не обеспеченный потребностями в его воспроизводстве, привел к образованию ресурсно-институциональной проблеме, влияющей как на качество услуг, так и на использования ресурсов, эффективность которых падает и возникает еще больший их дефицит.

Наличие проблем в отрасли не отрицает положительный эффект от институциональных преобразований, проведенных в жилищно-коммунальном хозяйстве Республики Беларусь за последние годы. В период с 1993 г. по 2015 г. созданы законодательные предпосылки изменений структуры управления и форм хозяйствования в этом социально значимом секторе национальной экономики. Принятые законопроекты («О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции», «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг», «О концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года», Жилищный Кодекс) определили организационно-правовые и финансово-экономические задачи развития жилищной и коммунальной сферы.

Целью реформирования ЖКХ, согласно Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, является перевод отрасли на рыночные, социально ориентированные принципы функционирования для обеспечения населения необходимым качеством жилищно-коммунальных услуг [1].

Для достижения поставленной цели следует решить три группы задач:

- 1) снижение стоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг;
- 2) совершенствование механизмов финансирования отрасли;
- 3) сохранение социальной политики в сфере ЖКХ.

При построении модели управления ЖКХ необходимо учитывать, что отрасль является одной из важнейших составных частей региональной инфраструктуры. Поэтому необходимо создать качественно новые экономические отношения и среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики.

Снижение качества и ритмичности предоставления коммунальных услуг наряду с повышением эксплуатационных издержек связано с необеспечением потребности города бюджетами территориальных единиц в реконструкции и развитии городской жилищной инфраструктуры.

В связи с этим считаем необходимым развивать практику привлечения внебюджетных средств для финансирования инвестиций в жилищную инфраструктуру, главным образом в тепло- и энергосберегающие проекты, а также развивать конкуренцию в управлении жилищным фондом.

Экономия средств в результате сокращения себестоимости услуг является одним из источников погашения заемных средств при реализации инвестиционных тепло- и энергосберегающих проектов. При этом резервы сокращения себестоимости производства коммунальных услуг могут достигать 50 % [4].

Важной особенностью коммунальной инфраструктуры города выступает система взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг, обусловленная схемой технологического взаимодействия в производственном процессе, и противоречивыми интересами бизнеса и общества, которые вытекают из социальной полезности услуг. Специфическое значение жилищно-коммунальных услуг в том, что они обеспечивают удовлетворение базовых потребностей человека посредством формирования качественных характеристик жилой среды.

Анализ зарубежного подхода к управлению ЖКХ показывает, что коммунальные и жилищные услуги рассматриваются как жизненно важные, что требует активного участия государственных органов в этом процессе.

Подходы к регулированию и управлению ЖКХ муниципальных образований в США, Англии, Франции, Германии имеют общие черты: регулирующие органы определяют правила работы частных предприятий, защищают права потребителей, гарантируют выполнение стандартов качества на жизненно важные услуги. Это позволяет реализовать децентрализованное управление с контролем по отклонениям.

Изучение опыта ряда развитых европейских стран в сфере городского строительства и хозяйства показало, что привлечение частных компаний в ЖКХ с помощью механизма концессий и приватизации позволяет органам государственной власти и местного самоуправления получать значительную экономию бюджетных средств при сохранении социальной ответственности.

Практика показывает, что наиболее благоприятными направлениями развития частного бизнеса явились [3]:

- организации эксплуатации жилищного фонда;
- бытовые, в том числе ремонтные услуги населению, благоустройство дворовых территорий, сбор, удаление и переработка бытовых отходов;

- выполнение уборочных работ, озеленение;
- ремонт и содержание дорог.

Однако, в каждой стране, были свои отличительные особенности приватизации муниципальных предприятий. Например, во Франции приватизация охватила в первую очередь конкурентоспособные отрасли, которые передавались предпринимателям по сравнительно завышенным ценам, в т.ч. системы водоснабжения, службы по уборке мусора, улиц; в Финляндии, Венгрии, Польше и Словакии происходила частичная приватизация коммунальных услуг [4].

Механизм государственно-частного партнерства в ЖКХ реализуется через концессии. Это инвестиционные проекты по созданию (реконструкции, модернизации) объектов газо-, водо-, тепло- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, осуществляемых в интересах городского и отраслевого развития и реализуемый с привлечением частного финансирования, которое может быть обосновано окупаемостью за счет доходов, получаемых частным партнером в рамках проекта, за счет коммерческой эксплуатации объекта или оплаты услуг, производимых с его использованием публичным заказчиком.

Опыт представления жилищных услуг в странах Центральной и Восточной Европы показывает, что здесь большую роль играют аналоги белорусских ТСЖ - объединения собственников жилья (ОСЖ). Они представляет собой некоммерческую потребительскую организацию, объединяющую собственников объектов недвижимого имущества или пайщиков, создаваемую с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения имуществом. ОСЖ стало обобщающим понятием различных юридических форм жилищной кооперации, таких как территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments — PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде; синдикаты во Франции; квартирные акционерные общества в Финляндии; объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине; товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в России.

Республика Беларусь, воспринимая международный опыт в управлении многоквартирными домами, имеет и свою историю развития ТСЖ. Например, в период НЭПа – это были жилищные кооперативы, жилищно-арендные кооперативные товарищества, а в СССР в 1970-1990-е гг – молодежные жилищные кооперативы.

В настоящее время осуществляется работа по развитию конкурентной среды и государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве. Так, в республике зарегистрировано 850 товариществ собственников и 5100 организаций застройщиков, из которых более 40 % техническое обслуживание жилищного фонда осуществляют самостоятельно. Кроме того, функционируют 15 негосударственных жилищных организаций.

Анализ опыта реформирования ЖКХ в странах СНГ показал, что основной отличительной чертой акционирования при формировании обществ было включение или не включение объектов инженерной инфраструктуры в уставной капитал. При этом если основные фонды были жестко привязаны к видам деятельности, то по другим активам был значительный простор для принятия решений.

Формы создания акционерных обществ обуславливались:

- распределением акций между муниципалитетом и коллективом предприятия;
- включение или не включение в акционерный капитал монопольной составляющей основных фондов;
- передачей или не передачей в доверительное управление пакетов акций частным предпринимателям;
- продажей пакета акций частным предпринимателям;
- разделением предприятия при акционировании на несколько юридических лиц;
- создание местными администрациями совместных предприятий со структурами ресурсных естественных монополий с целью разрешения проблемы задолженности коммунальных предприятий перед энергетическими компаниями.

Исследования показывают, что у основной массы работающих сегодня в коммунальном комплексе акционерных обществ инженерная инфраструктура передана обществу на правах долгосрочной аренды, при этом акции передаются в доверительное управление частным операторам.

Реальные инвестиции, как показывают исследования, если и вкладываются частными инвесторами в обновление или создание инфраструктуры, то только тогда, когда они получают полный контроль над деятельностью такого общества и формализуют с властью имеющиеся здесь политические, финансовые, технологические, экономические и другие риски. Но такая практика, является скорее исключением из правил. В основном существующие акционерные общества ориентированы на обслуживание и развитие арендуемой ими инженерной инфраструктуры за счет собственных и бюджетных средств.

В рамках этих решений существенное внимание необходимо уделять развитию конкуренции в этом секторе экономики путем привлечения частного бизнеса и ликвидации действующих унитарных государственных предприятий через их акционирование. Как организационно-правовая форма хозяйствования акционерное общество отвечает требованиям рыночной экономики, позволяющей формировать конкурентную среду организаций, способных предоставить более качественные коммунальные услуги. Приоритет такой формы перед остальными проявляется в большей по сравнению с унитарным предприятием самостоятельностью по принятию решений в процессе хозяйственной деятельности, в сохранении контроля за

деятельностью общества, занимающего монопольное положение на локальном рынке коммунальных услуг;

Список используемой литературы:

1. О концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 14 июля 2003 г., № 943 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.12.1009 г. // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
2. Частно-государственное партнерство: состояние и перспективы развития в России : Аналит. докл. / Национальный инвестиционный совет. – М. : Институт экономики РАН, 2006. – С. 14.
3. Плеханов, А.С. Опыт стран ЦВЕ по управлению коммунальным хозяйством / А.С. Плеханов / Вопросы экономики. –2009. – № 7.–С.17–24.
4. Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы : учеб. пособие / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 256 с.

УДК 338,46

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Хатамов А.Т., Касымова С.Т., Талипова Н.З.

Ташкентский архитектурно-строительный институт

Развитие каждого города и его благоустройство в переходный период к новым отношениям, основанным на рыночной экономике является главным рычагом повышения уровня культуры и благосостояния жизни населения. Это обусловлено совокупностью средств, создающих необходимые условия для труда, быта и отдыха человека.

От организации быта человека, его жилищных условий, использования им свободного времени зависит производительность общественного труда. Это обуславливает не только простое, но и расширенное воспроизводство рабочей силы, т.е. повышение квалификации, без которой невозможен технический прогресс ни в одной отрасли народного хозяйства.

Развитие жилищно-коммунального хозяйства характеризуется комплексом количественных показателей: числом городов, имеющих коммунальное обслуживание; приростом мощности коммунальных предприятий; объемом услуг, оказываемых населению; уровнем потребления коммунальных услуг на душу населения. Эти показатели позволяют оценить не только развитие каждой отрасли коммунального хозяйства, но и