Проваленова Н.В.
канд. экон. наук, доцент кафедры организации и менеджмента
Нижегородского государственного
инженерно-экономического института
provalenova@ngiei.ru

ЖКХ в малых муниципальных образованиях

развитие жилищно-коммунального комплекса малых муниципальных образований нижегородской области

Аннотация

В статье анализируются основные тенденции развития жилищно-коммунального комплекса малых муниципальных образований на примере Нижегородской области. Выявлены основные сдерживающие факторы развития отрасли.

Несмотря на то, что преобразования в жилищно-коммунальном комплексе (ЖКК) происходят уже не первый год, глубина их проведения в различных муниципальных образованиях (МО) существенно различается. Это в первую очередь объясняется наличием большого разнообразия административных, нормативно-правовых, технологических особенностей и размерами территорий МО.

Наиболее благоприятные тенденции развития ЖКК наблюдаются в крупных муниципальных образованиях, где:

– идет более активное строительство нового жилья;

– формируются конкурентные отношения между организациями различных организационно-правовых форм в сфере предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, капитального и текущего ремонта жилищного фонда;

– создаются товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Таким образом, реформа ЖКК получила развитие в основном в больших и средних муниципальных образованиях, практически не затронув малые МО. В то же время наибольший удельный вес в общем количестве муниципальных образований Нижегородской области занимают именно малые МО (79%).

Сельская местность

При формировании структур управления жилищно-коммунальным

комплексом малых МО необходимо учитывать следующие факторы:
– особенность расположения этих территорий;
– плотность населения;
– небольшой объем работ;
– отсутствие рынка производителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

Как правило, в малых муниципальных образованиях функционирует одно многопрофильное предприятие, оказывающее комплекс услуг ЖКХ и находящееся на значительном удалении от большинства сельских поселений. При этом расчленение многопрофильных ресурсоснабжающих предприятий на отдельные предприятия экономически нецелесообразно.

В крупных МО большую часть собственности составляет многоквартирный жилищный фонд на компактной территории, в малых – индивидуальные дома, рассредоточенные на большой площади, а также многоквартирные дома с небольшой жилой площадью. В связи с этим затраты на содержание коммунальных сетей в расчете на 1 кв. м жилой площади здесь в 1,5–2 раза выше.

Другой особенностью малых МО является наличие большого числа мелких котельных, предназначенных в основном для отопления конкретных объектов. Себестоимость производства тепла на них в 3–5 раз выше, чем на среднегородской районной котельной.

Все это говорит об объективных причинах высокой себестоимости жилищно-коммунальных услуг в сельской местности. В то же время при формировании экономически обоснованных тарифов на ЖКУ для сельского населения под давлением органов местного самоуправления искусственно занижаются затраты, что заведомо ставит предоставление данных услуг в убыточные условия. В *табл. 1* (*см. ниже*) приведены усредненные значения стоимости ЖКУ по муниципальным образованиям Нижегородской области.

Если по отрасли теплоснабжения стоимость данных услуг в малых МО выше, чем в среднем по области, то стоимость жилищных услуг и по водоснабжению ниже соответственно на 24,5% и 20%.

Разрыв тарифов

Особенности формирования тарифов на отдельные виды ЖКУ в различных муниципальных образова-

Таблица 1

Стоимость жилищно-коммунальных услуг в Нижегородской области, 2007 г., руб.

Муниципальные образования	Всего стоимость ЖКУ	в том числе:			
		жилищные	по водоснабжению	по водоотведению	отопление
Крупные	**720,4**	**156**	**55,88**	**70,84**	**308,6**
Средние	**797,83**	**127,7**	**36,80**	**80,30**	**381,8**
Малые	**572,84**	**95,46**	**38,11**	**57,3**	**378**
В целом по области	**697**	**126,4**	**47,69**	**69,48**	**356**

Таблица 2

Тарифы на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг по малым муниципальным образованиям Нижегородской области в 2007г., руб./чел. в мес.

	Средняя цена	Максимальная цена	Минимальная цена	Разрыв в ценах (раз)
Жилищные услуги	**95,46**	**160,25**	**39,34**	**4**
Водоснабжение	**38,11**	**84,16**	**10,75**	**8**
Водоотведение	**57,3**	**130,41**	**12,63**	**10,3**
Отопление	**378**	**675,35**	**175,78**	**3,8**

ниях области оказывают существенное влияние на финансово-экономическое состояние отрасли.

Так, разрыв тарифов по отдельным видам коммунальных услуг в рассматриваемых МО составляет от 3,6 до 38,8 раз (*см. табл. 2 выше*).

Такое положение объясняется тем, что основное влияние на формирование тарифов в ЖКХ оказывается местными органами. В своих действиях они во многом полагаются не столько на экономическую обоснованность в тарифах, сколько на их приемлемость с точки зрения достижения социальных и политических целей.

В результате финансово-экономическое состояние ЖКХ в малых МО Нижегородской области характеризуется высоким уровнем износа основных средств, хронической убыточностью большинства предприятий и значительной величиной дебиторской и кредиторской задолженности. За 2007 год убытки предприятий ЖКХ составили 184 млн руб. Только 3 муниципальных образования (Вознесенский район, Вадский район, Воротынский район) получили прибыль от реализации ЖКУ.

Таким образом, в сегодняшних условиях ЖКК малых муниципальных образований не является сферой бизнеса.

Управление жилищным фондом в малых МО в большинстве случаев осуществляется жилищно-эксплуатационными организациями. У них же на балансе находится жилищный фонд. В этом случае сохраняется совмещение функций по владению, управлению и эксплуатации жилья.

Являясь балансодержателем жилищного фонда, муниципальные предприятия находятся в изначально привилегированном положении в данном секторе экономики, не допуская даже возможности возникновения конкуренции. Таким обра-

Ключевые слова:
жилищно-коммунальный комплекс,
малое муниципальное образование,
товарищество собственников жилья,
жилищно-коммунальные услуги,
инженерная инфраструктура,
коммунальные сети,
жилищный фонд,
многоквартирные дома

зом, у населения – практически нет возможности реально влиять ни на выбор поставщиков услуг, ни на планирование и оценку деятельности эксплуатационных предприятий.

Отсутствие роста

Более 80% жилого фонда малых МО находится в частной собственности. Несмотря на это, не произошло роста активности и заинтересованности собственников жилых и нежилых помещений в управлении жильем. Данное положение объясняется следующими причинами:

– отношение жителей к управлению жилым домом. При монополии государства люди привыкли к тому, что управление их домами осуществляют органы власти, поэтому они не хотят брать на себя обязательства по управлению жилым домом и отвечать за его состояние;

– неосведомленность основной части населения малых МО о данной форме самоуправления жильем;

– отсутствие инициативы со стороны органов местного самоуправления. Практика показала, что самоуправление жильем развивается там, где местные власти ведут активную агитационно-разъяснительную работу, создают нормативную базу и определенные условия благоприятствования;

– отсутствие опыта и квалифицированных кадров по управлению жильем. Выполнение основных функций ТСЖ зависит от профессиональной подготовки тех лиц, которые входят в органы управления ТСЖ;

– ТСЖ предполагает формирование финансовой базы для деятельности общества, которая состоит из поступлений от его членов, но не все члены общества в силу своих доходов могут делать эти взносы. Особенно это актуально для малых муниципальных образований, которые характеризуются низким уровнем доходов населения.

Keywords:
housing-and municipal complex,
small municipal formation,
association of habitation proprietors,
housing and communal services,
engineering infrastructure,
municipal networks,
available housing,
apartment houses

Сдерживающие факторы

Анализ развития ЖКК малых муниципальных образований позволил выявить сдерживающие факторы развития данной отрасли, в частности:

– небольшой объем жилищного фонда, представленный индивидуальными домами, рассредоточенными на большой площади;

– большое количество мелких котельных с высокими издержками производства тепла и высоким износом инженерной инфраструктуры;

– значительная кредиторская и дебиторская задолженность;

– низкий уровень доходов населения;

– отсутствие экономической сбалансированности между установленными тарифами и реальными затратами предприятий ЖКХ;

– жилищный фонд, в том числе и частный, находится на балансе муниципальных предприятий;

– отсутствие политической воли со стороны местных органов самоуправления;

…самоуправление жильем развивается там, где местные власти ведут агитационно-разъяснительную работу, создают нормативную базу и условия благоприятствования

– неосведомленность основной части населения о различных формах самоуправления жильем;
– отсутствие квалифицированных кадров в сфере управления жильем.

Сложившаяся обстановка создает определенные сложности с формированием эффективной системы управления ЖКК малого муниципального образования.

Литература

1. Кирилюк А.М. Формирование управления ЖКХ в сельских условиях. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2005. – № 7. Ч. 1. – С. 28–31.
2. Методические рекомендации по реформированию ЖКХ на селе. – М.: Росинформагротех, 2003.
3. Статистический бюллетень. Жилищно-коммунальная сфера Нижегородской области в январе–декабре 2007 г. – Н. Новгород: Нижегородский областной комитет государственной статистики, 2008. – 58 с.
4. Чернышов Л.Н. Роль и значение жилищного и коммунального комплексов как важнейшей части территориальной инфраструктуры муниципального образования. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2005. – № 6. Ч. 1. – С. 9–15.

рп

Provalenova N.V.
Cand. of Econ. Sci., assistant professor of Chair of Organization and Management, Nizhniy Novgorod State Economic and Engineering Institute

Housing-and-municipal complex in small municipal formations

Development of the housing-and-municipal complex of small municipal formations in the Nizhniy Novgorod Region

Abstract

The author analyses the main tendencies of the housing-and-municipal complex development in small municipal formations by the example of the Nizhniy Novgorod Region, reveals the main constraints of the branch development.