Спирина Лиана Иршатовна
аспирантка кафедры управления в социальных и экономических системах,
Уфимский государственный авиационный технический университет
lianamakulva@rambler.ru

*башкирия: старое **жкх** и новые требования к **жку***

анализ основных проблем в сфере жилищно-коммунальных услуг республики башкортостан

Аннотация

В статье рассмотрены три основные проблемы в сфере жилищно-коммунальных услуг: 1) износ основных фондов в ЖКХ и низкая энергоэффективность отрасли; 2) сохранение административных принципов управления и господство государственной собственности, а также высокая централизация управления; 3) искусственная монополизация рынков, отсутствие эффективного рынка предложения услуг и, как следствие, отсутствие конкурентных отношений в сфере ЖКУ.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, энергоэффективность, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющие компании, тарифы, износ, качество

Нарастающий морально-технический износ жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры приводит к превышению темпов старения жилищно-коммунального комплекса над темпами его реновации и модернизации, что в свою очередь ведет к росту рисков возникновения крупных системных аварий. Так, за последние десять лет количество ветхого и аварийного жилья в стране увеличилось более чем в два раза, достигнув 103 млн кв. м. Ежегодно еще 5 млн кв. м жилья становится аварийным. Износ жилищного фонда приблизился к 55 % рубежу. При этом 30% основных фондов жилищно-коммунального хозяйства уже полностью отслужили нормативные сроки, в том числе более 45% лифтов, 34% котлов, 32% сосудов, работающих под давлением, 28% паровых трубопроводов. Зато потери электроэнергии, тепла, воды и других ресурсов доходят до 40%. В то же время ежегодно капитально ремонтируется лишь 1% от всего жилищного фонда при норме 5%. Фактическая замена инженерной инфраструктуры в сравнении с объемами необходимой срочной замены по причине крайней степени ее изношенности составляет: тепловых сетей – 18% от необходимого, водопроводных сетей – 10%,

канализационных сетей – 13%, электрических сетей – 15% (1).

Кроме того, следует отметить, что Россия серьезно отстает по энергоэффективности от других стран. Энергоемкость российского ВВП в 2,5 раза выше среднемирового уровня и в 3,5 раза выше уровня развитых стран. Эффективность отопления в России ниже в 1,2 раза, чем в Германии и Франции, и в 3 раза – чем в Скандинавских странах. По оценкам экспертов, потери в российской системе теплоснабжения достигают 50% от объема производства тепла, тогда как например в Финляндии этот показатель – 6%. Значительные потери коммунальных ресурсов (вода, тепло, электричество, газ) на фоне отсутствия ресурсосберегающих технологий в сочетании с устаревшими ресурсозатратными технологиями и материалами, ведут к сохранению механизмов прямого бюджетного финансирования отрасли без развития механизмов ответственности, как муниципалитетов за принадлежащие им объекты коммунальной инфраструктуры, так и собственников жилья за принадлежащие им объекты недвижимости. Это в итоге приводит к финансово-экономическому неблагополучию жилищных и коммунальных организаций.

…30% основных фондов жилищно-коммунального хозяйства уже полностью отслужили нормативные сроки, в том числе более 45% лифтов, 34% котлов, 32% сосудов, работающих под давлением, 28% паровых трубопроводов

Серьезной проблемой в сфере ЖКХ является качество оказания жилищно-коммунальных услуг. К примеру, в 2010 году в ходе проверок выявлено 28 651 нарушение по технической эксплуатации жилищного фонда и обеспечению коммунальными услугами в Республике Башкортостан (РБ), в том числе 20 156 нарушений по подготовке к зиме, из которых: 45% – техническое содержание конструктивных элементов жилых зданий; 30% – техническое состояние инженерных коммуникаций и режим предоставления коммунальных услуг. Основные нарушения заключались в следующем: формальный характер проведения общих осмотров домов; текущий ремонт планируется в недостаточных объемах или ремонтные работы производятся только лишь по заявкам населения; неинформированность населения и непрозрачность расходов управляющих компаний по каждому дому вызывают многочисленные и обоснованные обращения и жалобы (3).

Сохранение административных принципов управления, господство государственной собственности

Какой тип хозяйствования лучше для сферы жилищно-коммунальных услуг? Однозначно ответить на этот вопрос сложно из-за особой специфики данной отрасли. Социальная специфика деятельности предприятий ЖКХ состоит в незамещаемости, неисключаемости, комплексности и незаменимости ЖКУ, их ярко выраженной социальной направленности, отсутствии вещественной формы произве-

денных услуг и в зависимости объема их производства от потребления, а также в разноуровневости управления и ведомственной разобщенности. Мировой опыт не дает однозначного ответа на вопрос о необходимости приватизации предприятий ЖКУ. К примеру, в скандинавских странах сочетаются сильный демократический общественный контроль. Население согласно на высокие налоги, для того чтобы получать качественные социальные услуги. В этих условиях участие государства и муниципалитетов в регулировании ЖКУ может быть более значительным, а требования к конкуренции – пониженными.

Социальный характер жилищно-коммунальных услуг, обусловленный их необходимостью для жизнеобеспечения, незаменимостью и масштабами потребления, в значительной степени влияет на степень государственного регулирования данной сферы, а соответственно, и на возможность применения рыночных регуляторов. Однако на развитие рыночных отношений в сфере ЖКУ оказывают влияние множество аспектов разного характера.

Среди основных факторов, ограничивающих желание частных инвесторов финансировать капитальные вложения в коммунальную инфраструктуру и негативно влияющих на формирование и реализацию инвестиционной привлекательности в сфере ЖКУ, можно выделить следующие:

1) административные и нормативно-правовые барьеры;

2) отсутствие действенных механизмов и инструментов управления инвестиционной базой ЖКУ;

3) низкие доходы населения, определяющие его высокую чувствительность к изменениям уровня тарифов. Стоимость жилищно-коммунальных услуг в России несоизмерима с доходами большей части граждан;

4) информационный барьер: нет информации об объектах инвестирования для инвесторов;

5) высокая степень неопределенности фактического состояния основных фондов, передаваемых в управление частным предприятиям;

6) дефицит квалифицированного персонала, отсутствие знаний и опыта, и, как следствие, у коммунальных предприятий нет специалистов, способных грамотно подготовить инвестиционный проект, который бы отвечал всем требованиям.

В то же время ослабление регулирующей роли государства в отношении сферы жилищно-коммунальных услуг, обслуживающей четвертую часть основных фондов России и предоставляющей услуги социальной значимости, может привести к произволу местных органов власти, обострению социальной напряженности.

Не менее сложным является вопрос поддержания определенного уровня качества оказанных населению услуг, так как устойчивое тепло-, газо-, электроснабжение и поддержание среды

проблема реформирования ЖКХ зачастую связана со сложностью и в тоже время необходимостью перехода от «советского» к «западному» типу хозяйствования

…наследие советских времен с присущим ему монополизмом в сфере ЖКХ приводит к тому, что поставщикам услуг просто незачем бороться за снижение тарифов и повышение качества обслуживания

обитания в чистоте оказывают влияние на комфортность проживания населения и приближают общество к цивилизованным стандартам мест постоянного проживания или временного пребывания. С помощью одних только рыночных регуляторов нельзя обеспечить оптимальное удовлетворение ряда общественных потребностей, их действие дополняется и корректируется инструментами и институтами государственного регулирования экономики.

Искусственная монополизация рынков, отсутствие эффективного рынка предложения услуг

На сегодняшний день весь жилищный фонд г. Уфы, находящийся в управлении, можно разделить на четыре группы:

– довоенной постройки до 1945 года – 18%;

– послевоенной постройки 50–60-х годов – 44%;

– спальные районы постройки 70–80-х годов – 15%;

– новое поколение, строительство с 1981 года – 23%.

Лишь незначительная часть домов обслуживается вновь созданными управляющими компаниями (УК). Частные инвесторы пока неохотно вкладывают денежные средства в развитие и становление предприятий ЖКХ. Конкурентные отношения в отрасли еще только начали зарождаться и до этапа их совершенного развития должно пройти значительное время (3).

Кроме того, следует отметить, что на сегодняшний день существуют две основные формы хозяйствования: одна была сформирована во времена СССР и определяет «советский» тип хозяйствования, другая форма характеризует «западный» тип хозяйствования. Эти две формы отличаются друг от друга применением видов планирования, механизмами внутреннего управления, отношениями между производителем и потребителем. Проблема реформирования ЖКХ зачастую связана со сложностью и в тоже время необходимостью перехода от «советского» к «западному» типу хозяйствования. К примеру, рынок ЖКУ г. Уфы представлен 24 управляющими компаниями. Из них примерно 14 являются созданными в связи с реформированием отрасли. Отличительными особенностями данных УК является то, что в их управлении находится незначительная доля домов, и они готовы предложить дополнительные услуги. Остальные 10 УК работают старыми методами. В их управлении находится большое количество домов, которое они не в состоянии обслужить качественно. А у потребителей жилищно-коммунальных услуг нет возможности найти альтернативу данным УК, так как на территории города других мало. Кроме того, зачастую просто

невозможно для УК управлять домом, находясь вдали от него. А ЖЭУ, хоть и пережиток советской эпохи, но зато находятся рядом. Еще одной проблемой для потребителей становится принятие решения о выборе и переходе к другой УК, так как жильцам достаточно сложно собраться и принять решение всем домом, особенно, если этот дом многоэтажный и многоподъездный. Однако наследие советских времен с присущим ему монополизмом в сфере ЖКХ приводит к тому, что поставщикам услуг просто незачем бороться за снижение тарифов и повышение качества обслуживания. Высокие тарифы порождают низкий уровень платежеспособного спроса, следствием чего являются рост платежей населения и рост задолженности предприятий ЖКХ перед поставщиками ЖКУ. Все это ведет к отсутствию заинтересованности частных инвесторов к данной сфере, нежелание вкладывать инвестиции и создавать предприятия сферы ЖКХ, что опять же приводит к монополизму в отрасли.

Литература

1. Симионов Ю.Ф. Жилищно-коммунальное хозяйство. Справочник. – 3-е изд. – Ростов н/Д: МарТ, 2010. – 286 с.
2. Сайт министерства ЖКХ Республики Башкортостан (Электронный ресурс). – Режим доступа: http://www.gzhirb.ru.
3. Государственной жилищной инспекции Республики Башкортостан (Электронный ресурс). – Режим доступа: http://www.mgkhrb.ru.

РП

Liana I. Spirina
Postgraduate Student, Department of Management of Social and Economic Systems, Ufa State Technical University of Aviation

Analysis of the Major Problems in the Sphere of Housing and Communal Services in the Republic of Bashkortostan

Abstract

The article considers three main problems in the sphere of housing and communal services: 1) deterioration of fixed assets in the housing and public utility sector as well as the low energy efficiency 2) continued existence of administrative management principles and domination of the state property as well as the strong management centralization 3) artificial monopolization of markets, absence of an efficient service market and as a consequence, the lack of competition in the field of housing and communal services.

Keywords: housing and communal services, energy efficiency, housing and public utility sector, management companies, tariffs, deterioration, quality