

Проблемы развития предпринимательства в жилищно-коммунальном комплексе

За последние 20 лет реформирования российского жилищно-коммунального хозяйства структура и характер экономических связей между хозяйствующими субъектами претерпела ключевые изменения. Тенденция ухода государства из отрасли породила массу проблемных точек как в текущем состоянии дел в отрасли, так и в перспективах и направлениях реформирования для перехода на рыночные отношения. Управление многоквартирными домами объединяет таких участников, как управляющие компании, потребители жилищно-коммунальных услуг и поставщики жилищных (подрядные организации) и коммунальных (ресурсоснабжающие организации) услуг.

В настоящее время предпринимательская деятельность выступает одной из важнейших форм организации индивидуального и коллективного труда, адекватно отражающей быстро меняющееся содержание и целевые установки деятельности предприятий, а также их экономическое поведение в условиях рынка. Необходимость развития предпринимательства в современном отечественном жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) приобретает особую актуальность, поскольку траектория развития национальной экономики России становится все более ориентированной на предпринимательскую деятельность.

Эффективность развития ЖКХ во многом зависит от научно-методического уровня проработанности и характера реализации соответствующих вопросов. При этом необходимым условием обоснованности принимаемых управленческих решений является формирование и развитие предпринимательской среды в ЖКХ. Однако наличие существующих проблем обуславливает необходимость системного изучения, обобщения и критического переосмысления сложившейся практики предпринимательской деятельности в ЖКХ.

Существующая непривлекательность ЖКХ для частных инвестиций и предпринимателей обусловлена невыполнением бюджетных обязательств всех уровней и отсутствием эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов. В реальной хозяйственной практике предложение жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) формируется производителями и поставщиками услуг, и предприятиями: водопроводно-канализационного и топливно-энергетического хозяйства; ремонтно-эксплуатационными; лифтового хозяйства; ремонтно-строительными; благоустройства и озеленения; по вывозу мусора и пр. При этом большинство предприятий на своей территории (за исключением занимающихся текущим обслуживанием домовладения и капи-

тальным ремонтом) являются естественными монополиями. В этой связи к одним производителям услуг необходимо применять меры антимонопольного регулирования, а другие должны работать в условиях конкуренции. В действительности этого не происходит.

Вместе с тем большинство проектов модернизации жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры являются коммерчески выгодными, а создание условий для притока частных инвестиций может кардинально изменить финансовое положение отрасли. Поэтому на фоне высокой степени износа основных фондов предприятий ЖКХ и неэффективного управления ими формирование и развитие предпринимательской среды в данной отрасли представляется весьма актуальным и своевременным.

Для создания конкурентной среды в ЖКХ предпринимательство необходимо развивать во всех сегментах, кроме сегмента естественных монополий. Особенно важно развивать рыночные отношения в сегменте управления жилищным и нежилым фондами, где субъекты предпринимательства и негосударственные игроки отсутствуют. Остальные сегменты ЖКХ (благоустройство, ремонт, обслуживание жилищного фонда и др.) также привлекательны.

Одним из ключевых моментов, тормозящих успешное участие бизнеса в исследуемой отрасли, является нехватка инвестиционных средств, обусловленная различными причинами. В их числе неполная и несвоевременная собираемость платежей абонентов за предоставленные услуги, большая задолженность бюджетов, несогласованность темпов повышения тарифов предприятий ЖКХ и внешних монополистов – поставщиков ресурсов, высокий уровень износа основных фондов ЖКХ, нерациональное распределение ресурсов, непривлекательность сферы для инвесторов и другие. Решение указанной проблемы, сдерживающей развитие предпринимательства, возможно при использовании модели управления развитием предпринимательской среды в ЖКХ, основанной на совершенствовании организационно-экономического механизма привлечения инвестиций организациями ЖКХ и рейтинговой оценки самих участников (рис. 1).



Рисунок 1. Направления развития предпринимательской среды в ЖКХ города

Создание фонда развития предпринимательской среды в ЖКХ города позволит более эффективно распоряжаться средствами, избегать негативных последствий, связанных с несовершенством межбюджетных отношений, предоставит возможность финансового маневра. В свою очередь, освобождение от уплаты налогов предприятий ЖКХ на период развития – это способ снизить тарифы. Льготное налогообложение субъектов рынка, выпускающих оборудование и инструмент для предприятий ЖКХ, даст возможность снизить затраты последних, а введение целевого сбора обеспечит отрасль недостающими инвестиционными ресурсами.

Современное жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) Ставропольского края – это многоотраслевой комплекс, который включает в себя взаимозависимые, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации производственной сферы.

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере изначально были направлены на преодоление кризисных явлений в системе жилищно-коммунального хозяйства. Существующее состояние жилищно-коммунального хозяйства обусловлено неэффективной системой управления, дотационностью сферы и неудовлетворительным финансовым положением, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов снижения издержек, связанных с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий, большими потерями энергии, воды и других ресурсов.

Новый Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ), который вступил в силу с 01.03.2005 г., вносит значительные изменения в организацию управления и эксплуатации жилищного фонда.

Основное изменение, которое вносит ЖК РФ в вопрос организации управления и эксплуатации жилищного фонда, – это то, что собственники помещений (в обязательном порядке) до 01.03.2006 г. сами должны были сделать выбор, кто будет управлять их домом: сами граждане (непосредст-

венное управление), товарищество собственников жилья (ТСЖ) или же Управляющая компания (УК).

При непосредственном управлении собственники помещений сами заключают договоры на коммунальные и жилищные услуги, соответственно самостоятельно оплачивают эти услуги в соответствии с этими договорами.

Товарищество собственников жилья предусматривает создание юридического лица, и соответственно отношения с поставщиками коммунальных и жилищных услуг строятся на основе договоров между юридическими лицами, в которых ТСЖ выступает от имени всех собственников жилья и осуществляет свои полномочия через избранное правление. ТСЖ осуществляет начисление коммунальных платежей и платежей за жилищные услуги, сбор денег и расчеты с поставщиками услуг.

Управляющая компания предусматривает создание в первую очередь частной коммерческой организации, которая осуществляет свои полномочия на основании договора управления многоквартирным домом.

Рассмотрим подробнее этот вариант. По такому договору одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, управляющие компании в жилищно-коммунальном хозяйстве – это совершенно новое явление. До этого жилищно-коммунальные услуги оказывали в основном муниципальные унитарные предприятия.

На управляющие компании (УК) в сфере ЖКХ как на основной и наиболее соответствующий рыночной экономике механизм управления жилищным фондом страны возлагаются наибольшая ответственность и надежды по преодолению кризисной ситуации в отрасли.

Управляющая организация в качестве исполнителя целого комплекса жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) является базовым связующим звеном между потребителями ЖКУ и подрядчиками жилищных услуг, а также поставщиками коммунальных ресурсов. Неся ответственность перед гражданами за бесперебойное и качественное предоставление ЖКУ, система управляющих организаций составляет экономический стержень всего жилищно-коммунального хозяйства. Поэтому разработка практических методов совершенствования организационно-экономической деятельности управляющих компаний в качестве научного исследования является наиболее актуальной для развития жилищной сферы.

Именно жилищно-коммунальное хозяйство, как важнейшая отрасль народного хозяйства, во многом определяет решение социальных, экономических и технических задач, которые формируют среду жизнедеятельности человека, создают благоприятные и безопасные жилищно-бытовые условия его проживания.

Большая часть жилищного фонда края нуждается в капитальном ремонте. Изменить ситуацию в положительную сторону может участие муниципальных образований края в реализации Федерального закона от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Совместные действия по выполнению условий предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда как со стороны органов местного самоуправления, так и со стороны собственников помещений многоквартирных домов, может помочь сдвинуть проблему с «мертвой точки».

Для Ставропольского края Фонд содействия ЖКХ выделил 4, 633 миллиарда рублей, из них на реализацию мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов – 2,780 миллиарда рублей и на переселение граждан из аварийного жилья – 1,853 миллиарда рублей на четыре года, что позволит краю за этот срок закрыть вопрос аварийного жилья. Минимальная доля финансирования капитального ремонта, переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств бюджета субъекта РФ и местных бюджетов, рассчитанная на основании данных Минрегиона РФ для Ставропольского края установлена в размере 24,51 %. Процент доли местных бюджетов будет утвержден в новой редакции краевой адресной программы.

Финансовая помощь Фондом будет оказываться только тем многоквартирным домам, которые, во-первых, определились со способом управления самостоятельно, во-вторых, выбрали управление управляющей организацией или товарищество собственников жилья, в-третьих, имеют в наличии решение, принятое на общем собрании собственников помещений о согласованном перечне работ по капитальному ремонту и его стоимости, а также участие в финансировании этих работ в размере не менее 5 % от их сметной стоимости. Министерством ведется постоянная работа по разъяснению положений данного Федерального закона.

Подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты» на 2004-2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» реализуется в Ставропольском крае с 1998 года. За этот период Ставропольскому краю было выделено 982 сертификата на сумму 337,1 млн рублей, из них было реализовано 924 сертификата на сумму 326,7 млн рублей, что позволило сократить очередность участников программы на 924 человека.

В Ставропольском крае 9,5 тысяч многоквартирных домов. Собственники помещений в 5 тысячах домов выбрали способ управления управляющей организацией, в 1318 домах созданы товарищество собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные компании (ЖСК). на рынке жилищных ус-

луг работают 152 управляющие организации. Из них 137 – частных, 15 – муниципальных. Кроме того, обслуживанием и содержанием жилья занимаются ещё 62 предприятия различной формы собственности.

С 2008 по 2011 год количество управляющих организаций в крае в целом возросло с 78 до 152, то есть в 2 раза. Этому росту способствовало участие края в реализации 185 федерального закона, по которому с 01 января 2010 года не менее 80 % домов должны были управляться частными управляющими организациями. 97 управляющих организаций (это 63,8 % от общего количества управляющих организаций) из 20 муниципальных образований края приняли участие в краевой адресной программе по капремонту. Ими капитально отремонтировано 929 домов из 1303 домов, это 71,2 % отремонтированных домов включенных программу.

Наиболее высокая плата за содержание и ремонт жилищного фонда в городах Пятигорске и Кисловодске. в 2011 году плата за услуги управляющих организаций возросла на 15% и составила для домов с лифтами и мусоропроводом 23,88 руб./кв. м и 20,30 руб./кв. м соответственно.

С 2005 года, с момента введения нового жилищного кодекса, деятельность управляющих организаций и цены на их услуги законодательством не регулировались и были пущены на самотек, так как сами собственники жилья не имели достаточного опыта и знаний для самостоятельного контроля за ними. Жильцам очень сложно получить в управляющих организациях достоверную информацию по любому вопросу. Санкций за непредставление информации собственникам о выполненных работах и потраченных на это средствах законодательством предусмотрены не были.

Первым этапом регулирования данной проблемы стало принятие в сентябре 2010 года правительством российской федерации постановления № 731 о стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

В соответствии с данным постановлением правительства России комитетом разработан интернет-портал управляющих организаций ставропольского края <http://www.stavgkhuk.ru/>.

Управляющие организации будут обязаны опубликовать информацию на официальном сайте, определяемом Минрегионом, а также на одном из сайтов, определяемых по выбору самой управляющей организации. Это может быть сайт управляющей организации, сайт органа исполнительной власти субъекта, сайт органа местного самоуправления.

Так как информация, размещенная на любом из сайтов, ничего сама по себе не регулирует в деятельности управляющих организаций, законодательством сделан следующий шаг. В начале мая этого года правительство российской федерации своим постановлением № 354 утвердило новые правила предоставления коммунальных услуг. В них установлены новые правила расчета за потребленные ресурсы. изменяется структура договорных отношений, уточняются обязанности управляющих организаций и обязанности потребителей и поставщиков коммунальных ресурсов. Ужесточаются требо-

вания к качеству услуг и усиливается контроль за ними.

18 июня 2011 года вступили в силу изменения в жилищный кодекс российской федерации. В новой редакции кодекса впервые конкретизированы требования к деятельности по управлению многоквартирным домом. Особенно важно, что отдельным нормативно-правовым актом планируется определить состав минимального перечня работ и услуг, необходимых для надлежащего и безопасного содержания многоквартирного дома. При этом особо оговаривается, что надлежащее содержание общего имущества должно осуществляться с учетом установленных требований законодательства в области обеспечения безопасности и комфортности для населения, проживающего в многоквартирных домах.

Согласно внесенным изменениям в кодекс теперь управляющие компании подконтрольны 2 органам: государственной жилищной инспекции и органам местного самоуправления.

Для действенности контроля Минрегионом разрабатываются типовые договоры управления домом, энергосервисные договоры, платежный документ, вносятся изменения в правила определения нормативов потребления коммунальных ресурсов для мест общего пользования.

Если по результатам проверки управляющей организации одним из этих органов выявлено невыполнение нарушение условий договора, управляющая организация переизбирается на общем собрании и отстраняется от работы.

Для оптимизации финансовых потоков платежей у потребителей коммунальных услуг, при условии наличия договора управления домом, появилась возможность вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (кроме услуг потребляемых при использовании общего имущества) непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

Несмотря на существующие проблемы, рынок жилищно-коммунальных услуг привлекателен для бизнеса, в крае реализуется ряд краевых и ведомственных программ, имеются собственные производственные мощности по выпуску и ремонту технологического оборудования, производственные базы и высококвалифицированный персонал, что можно отнести к потенциальным возможностям эффективного предпринимательского реформирования в жилищно-коммунальном хозяйстве Ставропольского края.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Анализ необходимости получения управляющей организацией лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, деятельности по капитальному ремонту // Жилкомаудит. 2008. № 3. С. 53-54.
2. Басаргин В.Ф. Стратегические задачи развития отрасли ЖКХ // ЖКХ: Экономика и управление предприятием ЖКХ. 2009. № 5 (часть 1).1. С. 3-10.
3. Богданюк Е.И. Подомовой учет эффективный инструмент контроля качества предоставляемых услуг // ЖКХ: Экономика и управление предпри-

ем ЖКХ. - 2008. № 9 (часть 1). - С. 16-17.

4. Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. Утверждение отчета и плана работ управляющей компании // Управление многоквартирным домом. 2009. № 7. С. 7-10.

5. Дибцев И.Л. Проблемы инвестиционной деятельности в отрасли ЖКХ // ЖКХ: Экономика и управление предприятием ЖКХ. 2008. № 9 (часть 1). С. 27-30.

6. Михайлова Н.В. Развитие государственно-частного партнерства и повышение инвестиционной привлекательности в жилищной сфере. // Управление многоквартирным домом. 2009. № 5. С. 41-43.

7. Привезенцев М.В. Многоквартирным домам профессионального управляющего // ЖКХ: Экономика и управление предприятием ЖКХ. - 2009. №3 (часть 1). С. 10-11.