

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ

Б.И. Врублевский,

кандидат технических наук, профессор кафедры международных экономических отношений Белорусского торгово-экономического университета потребительской кооперации (г. Гомель),

Т.В. Липницкий,

аспирант кафедры статистики

Анализ публикуемой в отечественных периодических изданиях информации по вопросам повышения эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства показывает, что проблемы этой жизненно важной отрасли затрагивают интересы каждой отдельной семьи и, естественно, находятся в поле зрения государства.

Первая программная попытка реформирования жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь предпринята в 1994 г., когда Верховным Советом страны была одобрена разработанная по заказу Совета Министров ведущими научно-исследовательскими учреждениями страны *Национальная жилищная программа (Концептуальные положения жилищной политики в условиях перехода к рыночной экономике)* [2]. Однако исследователи, анализируя прогрессивные и масштабные положения Программы, отмечали главный ее недостаток: объем

запланированных мероприятий был уже изначально обеспечен финансовыми ресурсами, недостаточными для их проведения. Этот факт вместе с высокими темпами инфляции и полноценно не заработавшей системой финансово-кредитного обеспечения воспроизводства жилищного фонда (механизм которой был также предложен в Программе) и обусловил, по оценкам специалистов, невыполнение главного целевого показателя – перехода отрасли в режим безубыточного функционирования.

Справедливости ради подчеркнем, что даже при отмеченных выше негативных обстоятельствах осуществления Программы ряд поставленных в ней задач все же удалось решить. Так, например, был преодолен спад в объемах ввода жилья, изменены в пользу частной формы собственности и внебюджетных источников структура жилищного фонда (рис. 1 [20. С. 178]) и структура источников финансирования жилищ-

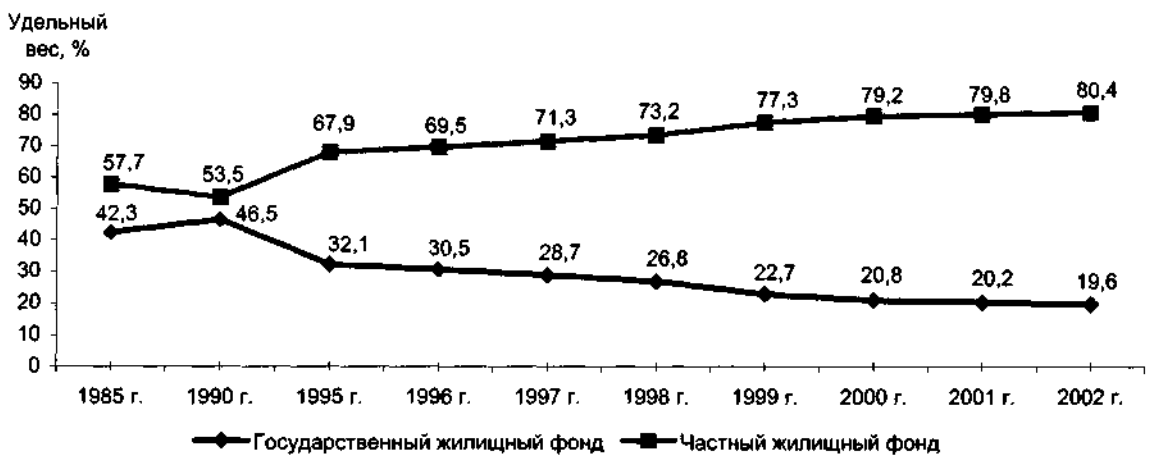


Рис. 1. Динамика структуры жилищного фонда Республики Беларусь.

ного строительства (рис. 2, 3 [15. С. 270; 20. С. 445-446]), сформировался вторичный рынок жилой недвижимости, позволивший к 2003 г. по сравнению с 1990 г. уменьшить на 200 тыс. семей очередь на улучшение жилищных условий [3], и др.

Многие ученые считали, что доминирующее положение частной формы собственности в жилищном фонде страны даст возможность государству значительно снизить расходы на жилищно-коммунальное хозяйство, законно возложив их на новых собственников жилой недвижимости. А те, в свою очередь, вместе с полученными правами возьмут на себя обя-

занности по надлежащему содержанию указанного имущества.

Однако в настоящее время, не являясь собственником большей части жилищного фонда, государство продолжает нести значительную долю затрат по его содержанию и эксплуатации. Не поправил положения и вступивший в силу в начале 1998 г. Закон Республики Беларусь «О совместном домовладении» [1], который по причине рекомендательного характера в полную силу не заработал и до сегодняшнего дня. И это в то время, когда подавляющее большинство многоквартирных домов в стране имеет, как минимум, более одного собствен-



Рис. 2. Динамика ввода в действие жилых домов в Республике Беларусь по источникам финансирования.

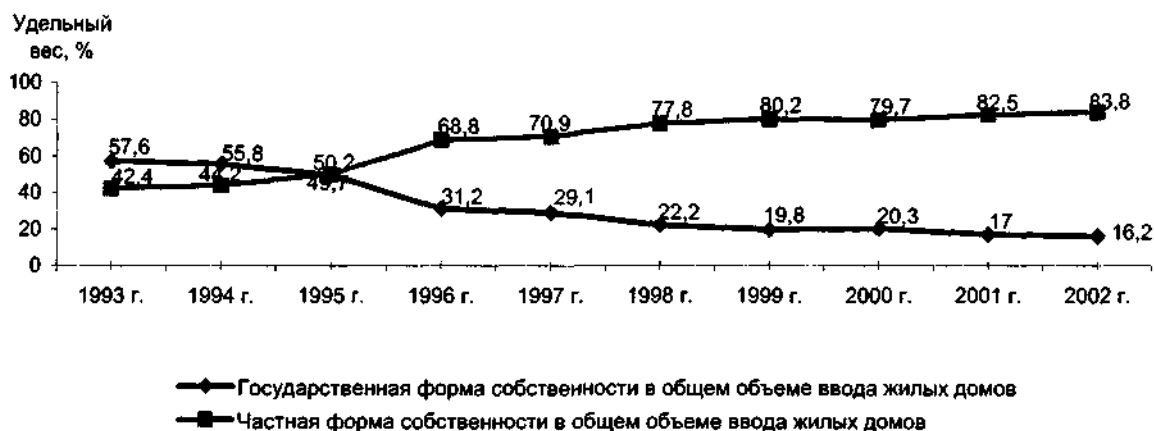


Рис. 3. Динамика ввода в действие жилых домов в Республике Беларусь по формам собственности.

ника, что является необходимым и достаточным юридическим условием возникновения института кондоминиума (совместного домовладения). По данным на август 2003 г., в республике функционировало лишь 150 товариществ собственников*.

Главная цель использования института кондоминиума состоит в повышении эффективности эксплуатации жилого и прилегающего к нему нежилого недвижимого имущества. Объединение собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов в товарищества обуславливает наделение их правами юридического лица. В этом случае вся плата за квартиры и за их обслуживание, которая раньше шла в «общий котел» соответствующих жилищных ремонтно-эксплуатационных служб, а также положенные товариществу собственников по закону государственные дотации и возможные доходы от занятия им предпринимательской деятельностью начинают поступать на его счет и именно собственники решают, на что и как их использовать. Все это становится надежным (естественным) средством борьбы с разрухой на «ничейном» пространстве подъездов и лестничных клеток, а также придомовой территории.

При этом нужно четко понимать, что собственникам, образовавшим товарищество в совместном домовладении, вовсе не обязательно брать на себя все или даже большую часть функций жилищно-эксплуатационных организаций (объем самостоятельных работ можно определить, составив несложный экономический расчет). Товарищество собственников выступает в роли единого коллективного потребителя жилищно-коммунальных услуг, осуществляющего контроль за исполнением договоренностей между ним и государственными органами, жилищно-эксплуатационными организациями, другими субъектами хозяйствования (банки, страховые организации и др.), а также между самими собственниками-домовладельцами (согласно учредительному договору, уставу и иным документам).

* Согласно выступлению 22 августа 2003 г. в программе «Радиофакт» Министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь А.А. Милькоты.

Как показывает мировой опыт, управление жилым недвижимым имуществом должно осуществляться под контролем и за средства собственников. Для этой цели за рубежом уже много лет успешно используются создаваемые собственниками совместных домовладений некоммерческие организации в виде жилищных ассоциаций, товариществ собственников жилья, объединений совладельцев многоквартирных домов, кооперативов собственников квартир, жилищных и жилищно-строительных кооперативов и др.

Коллективное управление домами имело глубокие исторические корни и в СССР. В литературе особо акцентируется внимание на опыте советской жилищной кооперации 20-х годов XX в. Тогда все начиналось после голода и разрухи гражданской войны, когда говорить о каком-либо качестве жилищно-коммунальных услуг казалось просто нелепо. Средств на строительство нового жилья не было, поэтому первоочередной задачей общества стало сохранение и восстановление существующего жилья. Экономике понадобились амортизация, ремонтные работы и эффективная эксплуатация жилищного фонда. В период военного коммунизма домовое хозяйство претерпело неэффективность государственного централизованного управления, при котором невозможно было учесть обстоятельства и потребности конкретного дома. Ведь качественная домовая работа есть «работа штучная».

Изменения в жилищной политике произошли в период НЭПа, когда выход был найден в создании жилищных товариществ и кооперативов – коллективных арендаторов муниципальной собственности. Для того чтобы передача домового хозяйства в руки коллективов жильцов оказалась эффективной, восстановили платность жилья и коммунальных услуг, отмененную сразу же после революции. Однако восстановление платности жилья не означало решение проблемы его эффективного содержания и эксплуатации. Население должно было осознанно взять на себя бремя забот по содержанию своего жилища, для чего требовались соответствующие условия. Решая данную проблему, государство

отменило административное выселение жильцов из домов жилищных товариществ, а нуждающимся членам товариществ предоставило право первоочередного получения жилья. Немного позже товарищества получили возможность коммерческого использования нежилых помещений (в том числе сдачи их в субаренду) и получения долгосрочных кредитов банка. Все это открывало перспективу выкупа здания в собственность. В период НЭПа была предусмотрена и подготовка специальных хозяйственных кадров, работающих в товариществах жилищно-арендной кооперации (ЖАКТах) на основе найма. Подготовка управдомов осуществлялась на паевых началах ассоциациями тех же ЖАКТов. Все эти мероприятия способствовали массовому созданию жилищных товариществ [9].

На современном этапе ситуация в городах Республики Беларусь требует возрождения чувства хозяина в доме, формирования бережного отношения к жилищному фонду. Указанный в Законе Республики Беларусь «О совместном домовладении» такой способ управления кондоминиумом, как товарищество собственников, – не самоцель, а путь удовлетворения жилищно-коммунальных потребностей человека, развития конкурентной среды в жилищно-коммунальном хозяйстве, укрепления местного самоуправления.

Проведение комплексных исследований для целей разработки и реализации городских и республиканских программ по обеспечению благоприятных условий создания и функционирования товариществ собственников жилых зданий является важной составной частью жилищно-коммунальных реформ в Российской Федерации, Кыргызстане, Узбекистане, Армении и других странах. Полагаем, что и в нашей республике разработка и реализация подобных программ способствовала бы активизации жилищного самоуправления. Стратегическими задачами аналогичных программ в Республике Беларусь, по нашему мнению, должны стать повышение заинтересованности собственников в экономном расходовании средств и ресурсов и обеспечение баланса интересов органов городской администрации, жилищно-эксплуатационных

организаций и собственников помещений в совместных домовладениях.

Мы глубоко убеждены, что ориентация государства на создание в жилищной сфере самоуправляемых совместных домовладений является правильной. Все множество имеющихся проблем на пути самоорганизации собственников жилья вполне решаемо. Ведь если и в сложнейшие для страны годы жилищно-кооперативные организации (их число достигало нескольких десятков тысяч, а жилищный фонд составлял 40–45% от всего жилищного фонда бывшего СССР [21. С. 20]) смогли сохранить и приумножить жилищный фонд страны, то в современных условиях можно достичь еще более высокого уровня. Тем более что проблема эффективного собственника без преувеличений стоит в ряду ключевых для отечественного дотационного жилищно-коммунального хозяйства. И решать ее нужно как можно скорее, так как динамика экономических показателей свидетельствует о том, что ситуация здесь в Республике Беларусь далека от желаемой: оказание услуг отрасли во всех регионах за ряд лет было убыточным (табл. 1 [6. С. 99; 13. С. 124, 228, 331, 432, 494, 595, 697; 20. С. 527]). Причем именно этой отрасли принадлежит с 1995 г. самый высокий показатель убыточности оказываемых услуг (табл. 2 [20. С. 527]). В среднем по республике среди указанных предприятий удельный вес убыточных вырос с 21,2% в 1999 г. до 30,4% в 2001 г. и незначительно (до 29,8%) снизился в 2002 г. (табл. 3 [6. С. 101; 13. С. 126, 230, 333, 434, 494, 597, 699; 20. С. 510]).

Значения показателей отрасли (рентабельность услуг и удельный вес убыточных предприятий) различаются по регионам в десятки раз, что видно из данных приведенных выше таблиц. Так, в результате проведенной Министерством финансов проверки финансирования предприятий ЖКХ Гомельской области было установлено, что задолженность бюджета перед проверяемыми предприятиями отсутствовала, а основной причиной образования убытков за 2000–2001 гг. стал опережающий рост затрат по оказываемым населению жилищно-коммунальным услугам относительно показателей, принятых в расчетах к проекту

Таблица 1

Рентабельность услуг предприятий жилищно-коммунального хозяйства по областям Республики Беларусь, %

Рентабельность услуг	Годы							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Всего	-3,8	-0,9	-5,1	-10,8	-6,4	-11,4	-9,0	-7,8
В том числе:								
Брестская обл.	-3,5	0,3	-8,5	-15,6	-11,8	-17,6	-16,5	-
Витебская обл.	-1,7	-1,1	3,6	-0,2	7,1	-6,9	-3,3	-
Гомельская обл.	-18,0	-13,9	-16,2	-24,7	-21,7	-23,7	-24,7	-19,6
Гродненская обл.	4,0	4,6	-2,8	-4,5	0,9	-6,3	-2,6	-
Могилевская обл.	0,4	0,9	-9,2	-14,2	-8,0	-13,2	-9,5	-
Минская обл.	-23,1	-10,0	-10,5	-19,8	-32,0	-31,5	-22,0	-
г. Минск	0,1	0,5	-2,0	-8,6	-3,8	-2,7	-0,6	-

Таблица 2

Рентабельность реализованной продукции (работ, услуг) по отраслям экономики Республики Беларусь, %

Рентабельность продукции	Годы							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Всего	10,0	9,8	10,3	10,9	15,2	13,1	7,8	8,7
В том числе:								
промышленность	10,1	10,6	13,2	14,5	17,1	15,8	10,9	10,5
сельское хозяйство	13,9	12,2	12,8	7,5	17,0	6,2	-5,3	-0,3
транспорт	26,3	15,9	9,9	13,1	19,9	23,7	15,0	16,9
связь	11,1	15,3	6,1	11,4	12,5	23,6	12,3	17,7
строительство	12,1	8,3	9,4	8,3	11,9	12,3	8,3	8,7
торговля и общественное питание	0,1	11,5	11,8	16,7	16,6	11,3	5,2	6,5
материально-техническое снабжение и сбыт	7,4	6,7	4,2	8,2	21,4	19,1	6,1	6,6
жилищно-коммунальное хозяйство	-3,8	-0,9	-5,1	-10,8	-6,4	-11,4	-9,0	-7,8

Таблица 3

Динамика доли убыточных предприятий жилищно-коммунального хозяйства по областям Республики Беларусь, %

Удельный вес убыточных предприятий	Годы							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Всего	43,7	29,8	27,7	25,0	21,2	28,1	30,4	29,8
В том числе:								
Брестская обл.	30,6	16,2	15,2	21,3	13,8	29,6	22,2	-
Витебская обл.	69,6	62,5	10,0	28,0	10,7	19,3	39,8	-
Гомельская обл.	90,3	93,5	50,0	61,5	56,4	61,5	74,4	71,8
Гродненская обл.	11,4	8,6	15,2	1,7	3,3	10,0	3,3	-
Могилевская обл.	5,0	5,3	45,0	27,3	44,3	47,1	57,6	-
Минская обл.	66,7	2,4	46,9	37,5	40,0	50,7	54,7	-
г. Минск	29,0	28,2	11,9	6,7	-	7,4	7,4	-

бюджета на соответствующий финансовый год, а также к фактическим темпам инфляции. Существенной причиной опережающего роста затрат на содержание жилищного фонда Гомельской области явилось решение об увеличении в 2000–2001 гг. числа жилищно-эксплуатационных служб посредством перевода ряда подразделений на самостоятельный баланс с предоставлением прав юридического лица. Инициатором этого выступило само Министерство жилищно-коммунального хозяйства. Предполагалось, что увеличение числа указанных служб приведет к существенному росту их собственных доходов от прочей хозяйственной деятельности. Однако экономическая несостоятельность реорганизации обусловила ликвидацию уже в 2002 г. 21 из 22 образованных самостоятельных организаций путем возврата к ранее существовавшей структуре управления. Необоснованный рост затрат при этом составил около 2 млрд руб. Основным фактором возникновения убытков в 2002 г. стал несвоевременный пересмотр по основным видам оказываемых населению жилищно-коммунальных услуг централизованно устанавливаемых тарифов. В результате население области возместило только 34,5% от себестоимости жилищно-коммунальных услуг вместо 40%, предусмотренных при формировании бюджета на 2002 г.

Перечисленные факторы, а также недостаточная методологическая работа Министерства жилищно-коммунального хозяйства, выразившаяся в отсутствии отчетности по тепловой энергии, полученной от концерна «Белэнерго», и покупному теплу от прочих ведомств в период с 2000 по 2002 г.; неотлаженности учета коммунальных услуг, предоставленных ведомственному жилищному фонду; неурегулированности ряда вопросов учета услуг для нужд населения, предоставляемых одними предприятиями системы другим, в определенной степени оказывали свое негативное влияние на финансовый результат деятельности предприятий Министерства жилищно-коммунального хозяйства во всех областях республики [12. С. 17–18].

Современное финансовое состояние жилищно-коммунального хозяйства во мно-

гом является и следствием недостаточной мощности источников его финансирования. В настоящее время предприятия Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь финансируются за счет:

1) *платежей населения* (в 2001 г. население покрывало своими платежами лишь 20% себестоимости жилищно-коммунальных услуг, в 2002 г. – 40%, в 2003 г. данный показатель достиг 48,6 %, а в 2004 г. – планируется на уровне не более 60% [11. С. 11]);

2) *бюджетных возмещений* (на 2004 г. их величина спланирована на уровне 25% [11. С. 11]);

3) *перекрестного субсидирования* (возмещение затрат по оказанию коммунальных услуг населению и бюджетным организациям посредством установления повышенных тарифов на данные услуги (прежде всего на топливно-энергетические ресурсы) для юридических лиц производственной сферы);

4) *собственных средств предприятий ЖКХ* (арендная плата и прочие доходы).

Однако плата за пользование жилыми помещениями, техническое обслуживание и коммунальные услуги, предоставляемые по фиксированным тарифам; средства местных бюджетов, включая доходы от сдачи в аренду нежилых помещений; доходы от прочих потребителей коммунальных услуг, предоставляемых по договорным ценам, в целом недостаточны для обеспечения простого воспроизводства в отрасли [3].

Что касается бюджетного источника, то, согласно данным Министерства финансов Республики Беларусь, начиная с 1992 г. консолидированный бюджет страны был дефицитным [16. С. 66; 5. С. 77]. Если же учесть тот факт, что доля расходов на жилищно-коммунальное хозяйство в структуре консолидированного бюджета за 2000–2002 гг. имела четко выраженную тенденцию снижения с 7,7% в 2000 г. до 7,5% в 2001 г. и до 7,4% в 2003 г. [14. С. 288; 15. С. 308], то становятся очевидными трудности государства в поддержании и, тем более, увеличении уровня расходов на покрытие затрат жилищно-эксплуатационных организаций.

Представляет интерес и сложившаяся за несколько последних лет структура распределения расходов консолидированного бюджета Республики Беларусь по уровням бюджетной системы (между республиканским и местными бюджетами). Так, на протяжении 2000–2002 гг. финансирование жилищно-коммунальной сферы лишь на 0,2% планировалось осуществить за счет средств республиканского бюджета (реальное же исполнение было и того меньше: в 2000 г. – на 88,6% от спланированного, в 2001 г. – на 88,1%, а в 2002 г. – на 83% [18. С. 439; 19. С. 510; 20. С. 506]). Профинансировать оставшуюся часть – 99,8% (100 – 0,2) всех заложенных в консолидированном бюджете расходов на жилищно-коммунальное хозяйство – планировалось за счет местных бюджетов. Таким образом, сама возможность покрытия затрат по оказанию населению жилищно-коммунальных услуг к настоящему времени практически полностью зависит от того, насколько полно происходит исполнение бюджетов местного уровня.

Использование в жилищно-коммунальном хозяйстве республики механизма перекрестного субсидирования, как одного из способов возмещения затрат по оказанию коммунальных услуг населению, также становится все более проблематичным решением финансовых проблем указанной сферы, так как оказывает негативное влияние на результаты деятельности предприятий реального сектора: 1) себестоимость продукции (работ, услуг) предприятий существенно возрастает, а значит, увеличиваются и цены, по которым населению приходится приобретать товары (работы, услуги), фактически оплачивая то, за что не было уплачено в свое время коммунальным службам; 2) для большинства белорусских предприятий увеличение себестоимости продукции (работ, услуг) потенциально ведет к снижению их конкурентоспособности на отечественном и зарубежных рынках.

Учитывая сложившееся положение отрасли, Совет Министров был вынужден делать новые шаги в направлении создания экономических, правовых и организационных условий для повышения эффективности эксплуатации жилищного фонда и обеспечения безубыточного функциони-

рования жилищно-коммунального хозяйства страны. Следствием этого стали принятые Правительством республики в 2003 г. постановления № 45 «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» [4] и № 943 «О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года» [3].

В указанных документах предусмотрена преемственность многих положений ранее принятой программы: тепловая модернизация жилищного фонда и оснащение его приборами учета и регулирования потребления ресурсов; проведение демонополизации и развитие конкурентных отношений в отрасли; создание организаций собственников жилья и совершенствование структуры управления отраслью; увеличение возмещаемой населением доли в затратах по оказываемым ему жилищно-коммунальным услугам и ликвидация перекрестного субсидирования; совершенствование политики адресных бюджетных субсидий малоимущим и трехэтапная схема достижения безубыточности функционирования предприятий отрасли и др. Вместе с тем сохраняется и большая вероятность того, что продекларированные в новых документах и очень необходимые преобразования могут осуществляться с большими трудностями из-за недостаточности и несвоевременности формирования источников средств их осуществления.

По-прежнему актуальными для развития жилищно-коммунальной сферы республики остаются проблемы изношенности основных фондов и низкой платежеспособности потребителей ее услуг.

В период СССР технические решения в области проектирования зданий, а также предоставления коммунальных услуг ориентировались, прежде всего, не на эффективное использование ресурсов, а на удобство централизованного управления подобными системами. Именно тогда утвердилась практика ввода жилья в погоне за количественной, а не качественной стороной. Это в настоящее время дорого откликается нашему государству: эксплуатация

возведенного жилищного фонда (вследствие «экономии» на стадии проектирования и строительства) является неэнергоэффективной без дополнительных вложений средств в его тепловую модернизацию. Более того, возведенные дома были практически не приспособлены к установке индивидуальных счетчиков потребления тепла и воды. К тому же оценка состояния обслуживающих жилищный фонд инженерных систем, по данным 2002 г., показала, что коммунальные теплосети республики изношены на 20%, а водопроводные сети и сооружения находятся в ветхом состоянии (их износ превысил 60%) [7. С. 8–9]. По предположениям специалистов, при существующих темпах капитальный ремонт жилищного фонда республики может затянуться на столетия [10].

В данных условиях особую актуальность приобретает разработка научно обоснованной стратегии реконструкции и модернизации жилищного фонда и коммунальных сетей, основными направлениями которой должны стать: повышение энергоэффективности жилых зданий за счет утепления наружных ограждающих конструкций; обновление инженерных систем ресурсообеспечения; массовое введение приборного учета и регулирования потребления ресурсов. По оценкам как отечественных, так и зарубежных специалистов, только потенциал энергосбережения жилищного сектора в республике составляет 40–50% от уровня существующей потребности [7. С. 8–10].

Конечно, ресурсосберегающие мероприятия в жилищно-коммунальном хозяйстве требуют значительных инвестиций, кроме прямой помощи из бюджета. Поэтому необходимо искать дополнительные источники. В этом отношении полезно было бы, по нашему мнению, использовать опыт российских городов, где в настоящее время широкое применение получают концессионные соглашения между собственником коммунальной инфраструктуры (в лице городской или районной администрации) и инвестором (в лице частных структур), по которым последнему отдаются в управление отдельные объекты, например котельные с условием замены старых котлов но-

выми (с большим КПД). Гарантиями по обязательствам администрации служат платежи населения. Некоторое время тарифы не предусматривается снижать (за этот период инвестор сэкономит на работе нового котла средства, окупит свои вложения и получит прибыль). Источником финансирования установки приборов учета и регулирования тепла и воды также могла бы служить разница между платежами населения по фиксированным тарифам и по счетчику (реальное потребление тепла и воды). Эта разница может образовывать фонд тем предприятиям, которые готовы предложить свои услуги по оборудованию квартир данными приборами.

Чтобы собственники и пользователи жилья стали партнерами государства в решении задач развития исследуемой отрасли, по мнению ряда исследователей, важно, чтобы в результате тех или иных преобразований в выигрыше оказывалось не только государство в целом, но и конкретные его граждане. С этой точки зрения, возникает необходимость разработки «финансово обеспеченного» механизма возмещения населением затрат предприятиям отрасли, при котором оплата жилищно-коммунальных услуг оставляла бы гражданам возможность (хотя бы по минимально нормальной границе) удовлетворить основные физиологические и социальные потребности. Судя по расчетам некоторых российских ученых [8. С. 61], решить задачу увеличения платежеспособности основных потребителей жилищно-коммунальных услуг (граждан) можно путем «симметричной трансформации» бюджетно-налоговой системы и системы доходов населения (прежде всего, оплаты труда). В настоящее время основные налоги у нас платят предприятия и организации, тогда как в других странах – население. Значительную долю налоговых поступлений, идущих на бюджетное дотирование жилищно-коммунального хозяйства страны, целесообразно использовать на увеличение заработной платы, пенсий, социальной помощи, с тем чтобы обеспечить прожиточный минимум каждому, и тогда граждане будут регулярно рассчитываться за жилищно-коммунальные услуги (при этом

можно будет отказаться и от существенной части льгот по их оплате).

К сожалению, платежеспособность значительной части населения республики по-прежнему остается невысокой. Данный факт подтверждает уже простое сравнение в динамике значений индексов цен и тарифов по основным отраслям народного хозяйства республики и индексов реальной начисленной среднемесячной заработной платы работников (табл. 4). Как видно, реальная заработная плата работников в период с 1996 по 2002 г. росла значительно меньшими темпами, чем цены и тарифы.

Более быстрый рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги по сравнению с ростом реальной заработной платы населения является одной из основных причин резкого увеличения в бюджетах домашних хозяйств доли средств, направляемых на оплату жилищно-коммунальных услуг. Так, за 1999–2002 гг. доля оплаты указан-

ных услуг в расходах семей выросла с 2 до 7,2% и по своей величине уступает лишь расходам на продовольственные, непродовольственные (одежда, обувь, ткани) товары и на услуги связи и транспорта (табл. 5 [17. С. 136; 18. С. 139; 19. С. 165; 20. С. 172]). Данное обстоятельство на фоне низкого качества жилищно-коммунальных услуг не способствует пониманию населением проводимых в отрасли преобразований.

В экономике жилищно-коммунального хозяйства республики, таким образом, сложился «проблемный цикл» (рис. 4), положительно трансформировать который без нивелирования его ключевого звена (низкой платежеспособности основных потребителей жилищно-коммунальных услуг) представляется весьма трудной задачей.

Как видим, необходимые для прогресса отрасли направления требуют разрешения множества непростых проблем. В данной статье были отражены, на наш взгляд, наиболее актуальные из них.

Таблица 4

Базисные индексы цен, тарифов и заработной платы в Республике Беларусь*

Индекс	1995 г.	1996 г.	1997 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.
Потребительских цен (1994 г.=1)	3,40	4,76	7,62	21,32	74,64	156,74	235,11	305,64	383,27
Цен производителей промышленной продукции (1994 г.=1)	2,20	2,86	5,43	16,30	57,06	154,05	215,68	301,95	386,79
Цен реализованной сельхозпродукции сельскохозяйственными организациями (1994=1)	6,50	11,05	21,00	46,19	230,95	484,98	727,48	872,97	1082,49
Цен на строительномонтажные работы (1994=1)	2,80	3,64	6,55	20,31	79,21	269,33	350,12	455,16	597,17
Тарифов на грузовые перевозки (1994 г.=1)	2,90	4,35	7,83	18,01	52,23	219,35	329,02	427,73	520,55
Тарифов на жилищно-коммунальные услуги (1994 г.=1)	11,70	12,87	20,59	32,95	82,37	444,79	800,62	2321,79	3526,80
Реальной начисленной среднемесячной заработной платы работников (1994 г.=1)	0,95	1,00	1,14	1,35	1,44	1,62	2,10	2,26	2,33

* Индексы рассчитаны на основе официальных данных [14. С. 301; 15. С. 31, 321, 327; 20. С. 157, 570].

Данные о динамике структуры потребительских расходов домашних хозяйств в Республике Беларусь, %

Потребительские расходы домашних хозяйств	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.
Всего	100	100	100	100
В том числе:				
продукты питания	62,2	59,6	56,1	52,8
алкогольные напитки	3,2	3,5	3,1	2,8
табачные изделия	2,1	1,8	1,5	1,4
одежда, обувь, ткани	13,7	11,7	11,0	9,8
предметы личной гигиены	2,1	2,0	1,9	2,1
здравоохранение	1,9	2,2	2,8	3,0
<i>жилищно-коммунальные услуги</i>	<i>2,0</i>	<i>3,0</i>	<i>4,8</i>	<i>7,2</i>
товары домашнего обихода, мебель	5,2	4,1	4,6	4,6
транспорт и связь	5,4	6,9	8,1	8,9
образование, культура и отдых	2,2	2,2	3,0	3,3
прочие товары и услуги	2,7	3,0	3,1	4,1

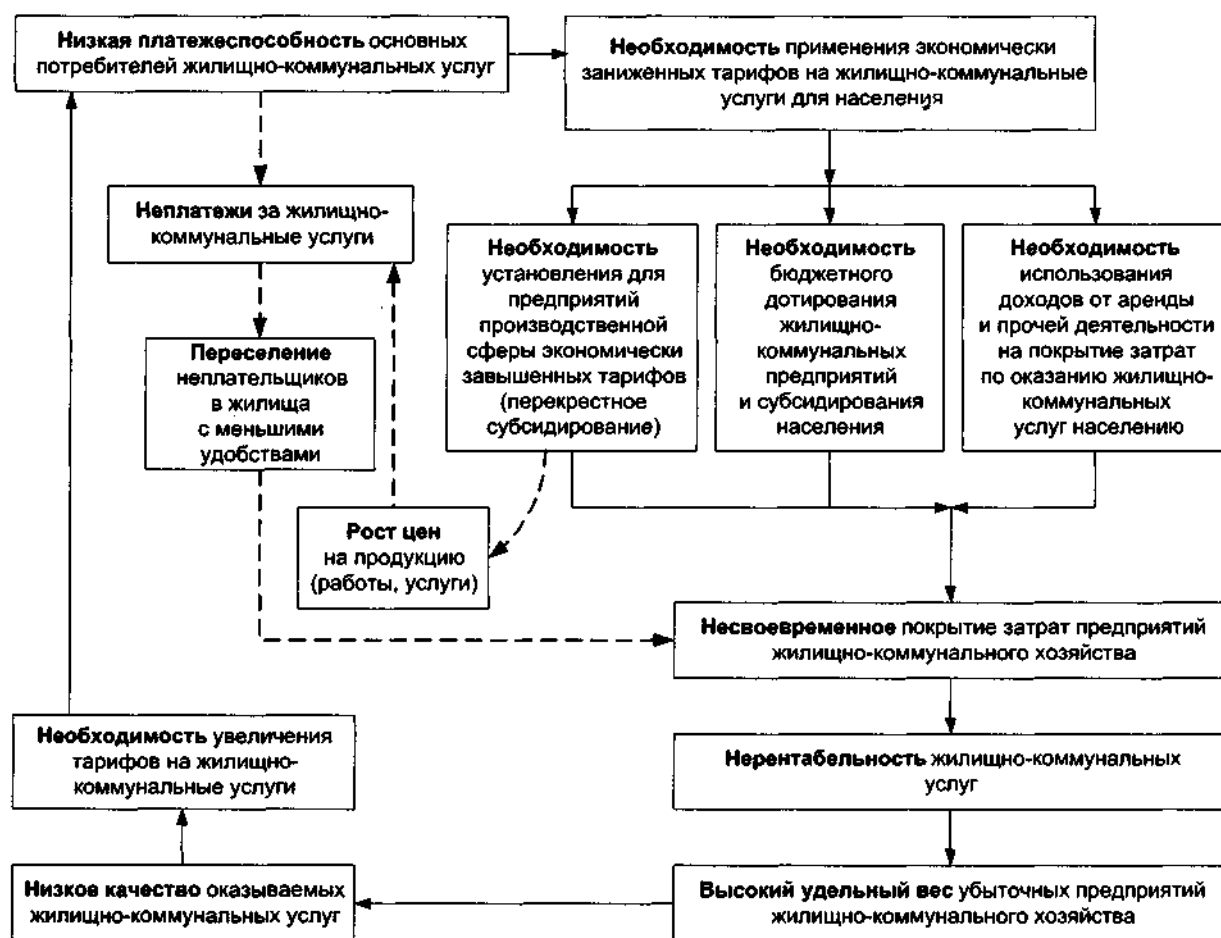


Рис. 4. Проблемный цикл в развитии жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Беларусь «О совместном домовладении» от 8.01 1998 г. № 135-З с доп. от 10.04 1998 г. // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. № 7. Ст. 88; № 20. Ст. 219.
2. Постановление Верховного Совета Республики Беларусь «О национальной жилищной программе (Концептуальные положения жилищной политики в условиях перехода к рыночной экономике) от 24.02 1994 г. № 2806-XII // Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1994. № 15. Ст. 222.
3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь «О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года» от 14.07 2003 г. № 943 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. № 79. 5/12779 (Электронная база Национального центра правовой информации Республики Беларусь).
4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» от 17.01 2003 г. № 45 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. № 9. 5/11814.
5. Беларусь в цифрах: Стат. справ. / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: М-во статистики и анализа РБ, 2004.
6. Гомельская область в цифрах: Крат. стат. сб. / М-во стат. и анализа РБ. Гомель: Гомел. обл. упр. стат., 2003.
7. Зеленков В. И. Проблемы эффективного энергосбережения в коммунальном секторе // Энергоэффективность. 2002. № 6.
8. Ильин И. Условия осуществления жилищной реформы // Экономист. 2000. № 5.
9. Информационно-методическое пособие «Товарищество собственников жилья». Раздел «Исторический экскурс» <http://myhome.udm.ru>
10. Микша О. Тариф в узде // Белорусская газета. № 11. 24.03 2003 г.
11. Новак В. А. Жилищно-коммунальное хозяйство готово к переменам // Директор. 2004. № 3.
12. Пищелин И., Корзюк А. Затраты и убытки в жилищно-коммунальной сфере: факторы роста // Финансы. Учет. Аудит. 2003. № 11.
13. Регионы Республики Беларусь 2002: Стат. сб. / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: М-во статистики и анализа РБ, 2002.
14. Республика Беларусь в цифрах: Крат. стат. сб. / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: Информстат Минстата РБ, 2003.
15. Республика Беларусь в цифрах: Крат. Стат. сб. / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: Информстат Минстата РБ, 2004.
16. Статистический бюллетень: январь-сентябрь / Министерство статистики и анализа Республики Беларусь. Мн., 2003.
17. Статистический ежегодник Республики Беларусь 2000 / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: Информстат Минстата РБ, 2000.
18. Статистический ежегодник Республики Беларусь 2001 / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: Информстат Минстата РБ, 2001.
19. Статистический ежегодник Республики Беларусь 2002 / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: Информстат Минстата РБ, 2002.
20. Статистический ежегодник Республики Беларусь 2003 / М-во стат. и анализа РБ. Мн.: Информстат Минстата РБ, 2003.
21. Талонов А. В. Жилищная кооперация: какой она была у нас? // Жилищное и коммунальное хозяйство. 1991. № 2.

