

## **Оценка состояния и обоснование направлений развития жилищно-коммунального хозяйства в регионах Республики Беларусь**

Жилищно-коммунальное хозяйство (в дальнейшем ЖКХ) связано с удовлетворением повседневных жизненных потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах и является одной из важнейших составных частей региональной инфраструктуры. В отличие от других отраслей социальной сферы, объемы и качество жилищно-коммунальных услуг не подлежат сокращению ниже определенного минимума, поскольку за этим может последовать разрушение среды обитания населения. С другой стороны от развития ЖКХ зависит функционирование производственной сферы и всего хозяйственного комплекса территории. Это определяет приоритетность развития ЖКХ не только среди отраслей социальной сферы, но и народного хозяйства в целом [1, с. 334].

Целью данной работы является оценка состояния развития ЖКХ в регионах Республики Беларусь и определение направлений его совершенствования.

К числу особенностей ЖКХ как отрасли национальной экономики можно отнести:

- сочетание производственных и непроизводственных функций, связанных с изготовлением материальных продуктов и оказанием услуг;
- особую социальную значимость, усиливающую необходимость государственного регулирования и контроля со стороны потребителей;
- сочетание коммерческих (ориентированных на достижение прибыли) и некоммерческих организаций;
- отрасль представлена как естественными монополиями (транспортировка энергии и жидкостей), так и отраслями, в которых возможна и необходима конкуренция (производство товаров и услуг);
- многообразие организационно-правового статуса предпринимательства (с образованием и без образования юридического лица) и форм собственности;
- сочетание крупного (производство энергии, водоканал, трубопроводные сети и т.д.) и малого бизнеса;
- рассредоточение центров оказания услуг соответственно системе расселения, что обуславливает особую роль местных органов самоуправления;
- особая значимость экологического и санитарно-эпидемиологического контроля;
- необходимость гарантированного обеспечения минимума услуг независимо от платежеспособности населения;
- многообразие потребителей (граждане, их ассоциации, предприятия, бюджетные организации) [2, с. 11-12].

Повышение требований к ЖКХ, его развитие и совершенствование выступает как важный фактор повышения уровня жизни людей, улучшения их жилищных условий и развития культуры населения.

В целях дальнейшего развития жилищно-коммунального хозяйства и повышения качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг было принято постановление Совета Министров «О программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года». Целью Программы является дальнейшее повышение эффективности и надежности работы объектов жилищно-коммунального хозяйства, улучшение качества предоставляемых услуг на основе выполнения социальных стандартов при обязательном снижении затрат на их оказание [3].

Рассмотрим основные направления функционирования и развития данной отрасли.

**Снижение затрат на оказание ЖКУ** является одной из прерогатив развития ЖКХ в целом. Снижение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг **достигается за счет:**

- 1) оптимизации формирования себестоимости жилищно-коммунальных услуг;

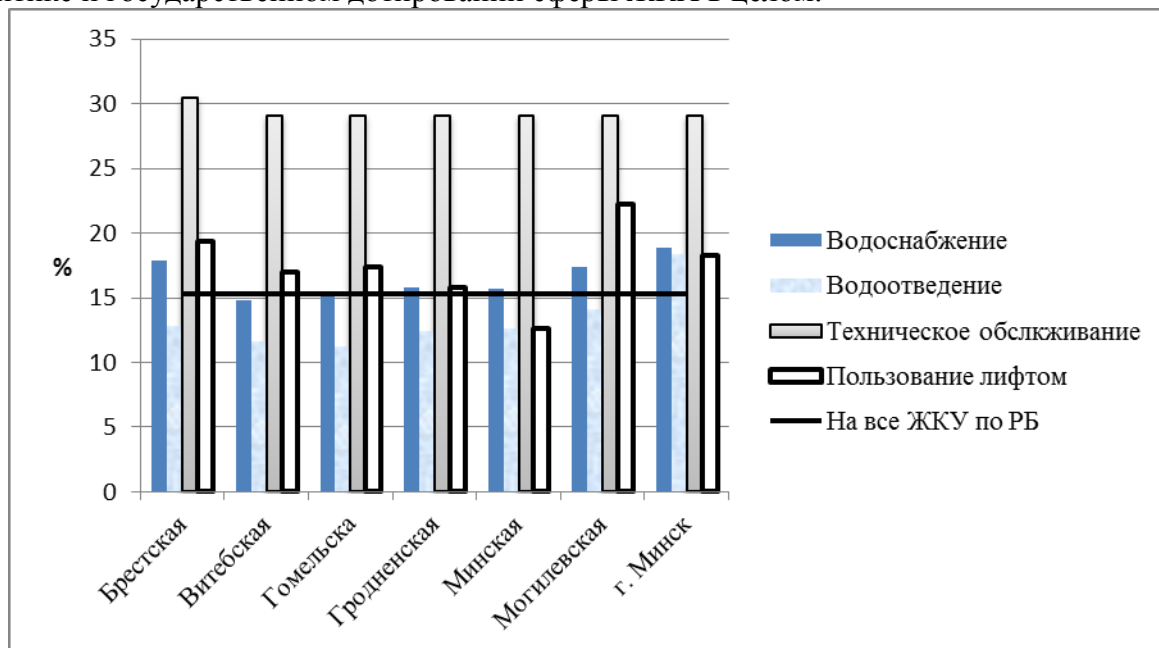
- 2) оптимизации структуры управления ЖКХ;
- 3) пересмотра действующих и разработки новых норм времени на выполнение работ, оказание услуг и нормативов численности работников организаций ЖКХ;
- 4) модернизации объектов ЖКХ путем реализации быстрокупаемых энергосберегающих инвестиционных проектов;
- 5) реализации организационно-технических мероприятий и оптимизации работы оборудования [3].

Реализация конкретных мероприятий по снижению затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению позволила в 2013 году обеспечить их сокращение на 13,3 процента в сопоставимых условиях к уровню 2012 года (при задании не менее 12 процентов) [3].

Что касается **тарифной политики**, то следует отметить, что согласно положениям Программы уровень возмещения населением затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг организациями ЖКХ снизился с 24,2% в 2010 г. до прогнозируемых 15,3% в 2012 году. Снижение уровня возмещения вызвано ростом цен и тарифов на импортируемые энергоресурсы (природный газ, электроэнергия), горюче-смазочные и другие материалы, который значительно опережает повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения [4].

На рисунке 1 представлен процент возмещения затрат на оказание основных ЖКУ населением.

Как видно из диаграммы, при существующем тарифе возмещается только 15% стоимости услуг по основным видам необходимых населению жилищно-коммунальных услуг. Разницу между экономически обоснованным тарифом и субсидируемым тарифом возмещается из государственного бюджета. Это свидетельствует о проблемах в тарифной политике и государственном дотировании сферы ЖКХ в целом.



**Рисунок 1 – Процент возмещения затрат по оказанию основных ЖКУ населением, 2012г.**

Примечание: Источник – собственная разработка на основе [5].

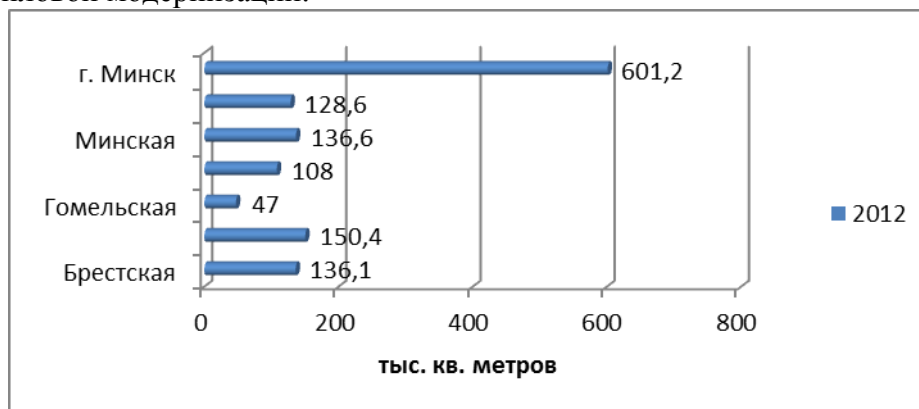
Далее следует остановиться немного подробнее на развитии **жилищного хозяйства** в Республике Беларусь. В Программе приведены следующие цифры о жилищном фонде нашей страны:

— жилищный фонд нашей страны составляет 237 млн кв.м жилья, из них 205,4 млн кв.м, или **86,7%**, **находятся в частной собственности** и 31,5 млн кв.м, или 13,3%, — в государственной собственности;

- ветхий и аварийный жилищный фонд составляет 313,3 тыс. кв.м, или 0,13% жилищного фонда;
- фонд служебных жилых помещений — 2,93 тыс. кв.м, или 1%;
- фонд жилых помещений коммерческого использования — 31,3 тыс. кв.м, или 0,02% [4].

Всего за предыдущие 15 лет капитально отремонтировано лишь **15 млн. кв. метров жилищного фонда, что составляет 36% от необходимого.** Ежегодный ввод площадей после капитального ремонта от общего объема эксплуатируемого жилищного фонда составлял от 0,8% в 2006 году до 2,3% в 2013 году [4].

На рисунке 2 представлен ввод общей площади жилых домов после капитального ремонта и тепловой модернизации.



**Рисунок 2 - Ввод общей площади жилых домов после капитального ремонта и тепловой модернизации (тыс. кв. м.)**

Примечание – Источник: собственная разработка на основе [6].

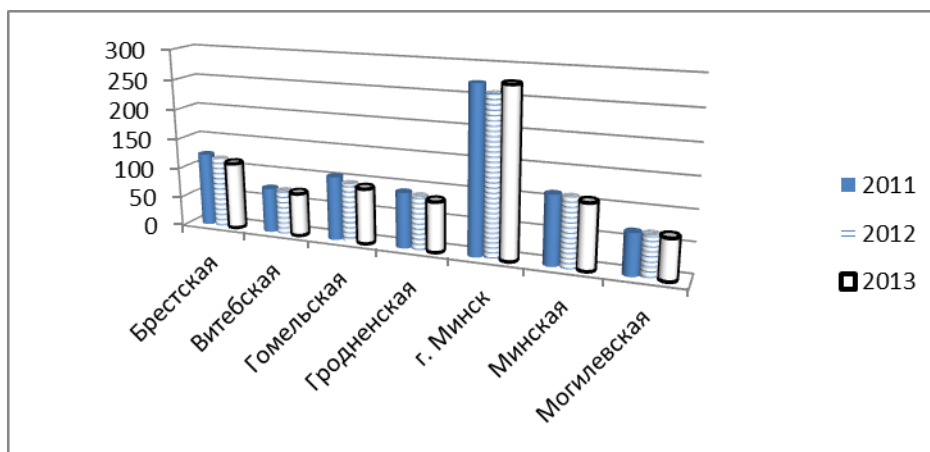
Из рисунка видно, что в Минске было отремонтировано больше домов в сравнении с другими регионами республики, так как Минск является столицей и домов в городе в несколько раз больше, чем остальных областях. Другие регионы, кроме Гомельской области, имеют почти одинаковое значение. Капитальный ремонт и тепловая модернизация проводились за счет отчислений за ЖКУ по статье «Капитальный ремонт».

Вместе с тем, как констатировали авторы Программы, проблемы технической эксплуатации и жилищных правоотношений в условиях преобладающей частной собственности на жилые помещения до конца не решены, **государство по-прежнему продолжает нести бремя ответственности и финансирования** при эксплуатации жилья, включая капитально отремонтированный жилищный фонд [4].

Что касается *управления и эксплуатации жилищного фонда*, то в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь граждане имеют возможность выбора способа управления комплексом недвижимого имущества через создание товарищества собственников, привлечение для управления специализированной организации либо использование иных предусмотренных законодательством способов управления. Самоуправление общим имуществом совместного домовладения в существующем жилищном фонде не получило достаточного развития и поддержки у населения из-за несовершенства в законодательстве и в правовом отношении [4].

Что касается *рынка жилищно-коммунальных услуг*, то здесь преобладают государственные организации.

Относительно *нуждающихся в улучшении жилищных условий* в Программе приводятся следующие статистические данные: на 1 января 2012 г. **на учете нуждающихся состояли 849,2 тыс. граждан (семей)**, из них 178,8 тыс. (21%) состояли на данном учете 10 и более лет, 136,2 тыс. (16%) проживали в общежитиях. Учет нуждающихся по регионам представлен на рисунке 3.



**Рисунок 3 – Количество граждан (семей), состоящих на учете в улучшении жилищных условий (на конец года)**

Примечание – Источник: собственная разработка на основе данных [6].

Из рисунка следует, что на протяжении нескольких лет нуждающихся в улучшении условиях жилья меньше не становится. Наиболее не решенная проблема выявлена в столице (224,2 чел. в 2013 г.) из-за чрезмерной миграции в Минск и его густонаселенности.

Что касается динамики решения проблемы, то о ней можно судить по следующей цифре: в 2011 году улучшили свои жилищные условия всего 47,7 тыс. граждан (семей) [4].

Экономическая диагностика регионов – это определение состояния, выделение проблемных, депрессивных, кризисных, а также «перегретых» и перспективных регионов. Диагностика позволяет определить надежность региональных систем, выявить «болевы точки», узкие места с целью принятия адекватных мер, обоснованных управленческих решений [7].

Для проведения диагностики необходима система взаимосвязанных измерителей, в качестве которых выступают соответствующая статистическая информация и индикаторы состояния и развития экономики регионов. Важнейшей статистической информацией для проведения диагностики региона являются общие сведения о регионе, а также комплекс макроэкономических индикаторов [7].

Нами были выбраны и применены следующие показатели:

- обеспеченность населения жильем (кв. м. на 1 жителя);
- расходы местных бюджетов по статье «ЖКУ и жилищное строительство» (млн. руб. на 1 жителя);
- цены и тарифы на ЖКУ (тыс. руб. на 1 жителя);
- сбор и транспортировка ТБО (кг на 1 жителя);
- водопотребление (тыс. куб. м. на 1 жителя).

Для комплексной диагностики развития регионов нами был выбран метод многомерного сравнительного анализа (интегральный индекс), который предполагает изучение районов Гродненской области Республики Беларусь по уровню развития ЖКХ на основе совокупности (комплекса) исходных индикаторов, представленных в виде матрицы исходных данных ( $a_{ij}$ ). Значение критерия – среднее значение показателя за 2010-2012 года по сведениям Национального статистического комитета Республики Беларусь.

При этом из всех значений индикаторов выбираются лучшие по каждому показателю, в результате чего формируется гипотетический регион-эталон с матрицей оптимальных (наилучших) параметров ( $\max a_{ij}$ ). Затем показатели по другим регионам ( $a_{ij}$ ) делятся на соответствующие значения этих показателей для региона-эталона ( $\max a_{ij}$ ), в результате чего получается матрица стандартизованных коэффициентов ( $x_{ij}$ ) [7]:

$$x_{ij}=a_{ij}/\max a_{ij} \quad (1)$$

Полученные коэффициенты возводятся в квадрат и умножаются на весовые коэффициенты  $K_i$ , которые были определены экспертным путем и имеют следующие значения:

- обеспеченность населения жильем ( $K_1=0,3$ );
- расходы местных бюджетов по статье «ЖКУ и жилищное строительство» ( $K_2=0,3$ );
- цены и тарифы на ЖКУ ( $K_4=0,2$ );
- сбор и транспортировка ТБО ( $K_4=0,1$ );
- водопотребление ( $K_5=0,1$ ).

По каждому региону результаты складываются, из найденной суммы извлекается квадратный корень, в результате чего получается рейтинговая оценка региона ( $R_i$ ) [7]:

$$R_i = \sqrt{K_1x_{1j}^2 + K_2x_{2j}^2 + \dots + K_nx_{nj}^2} \quad (2)$$

Были получены рейтинговые оценки для каждого района по уровню развития ЖКХ Гродненской области. Лучший рейтинг характерен для Гродненского района и равен 0,900, что ближе 1 и району-эталону по развитию ЖКХ. Самый низкий рейтинг у Берестовицкого района и равен 0,588. Для лучшего восприятия рейтинги районов по развитию ЖКХ были нанесены на картограмму, которая представлена в Приложении В. Для этого рейтинги районов были разделены на группы методом группировки по формуле Стерджесса:

$$n=1+3.322LgN=\log_2N+1 \quad (3)$$

где  $n$  - число групп,  $N$  - число единиц совокупности [8].

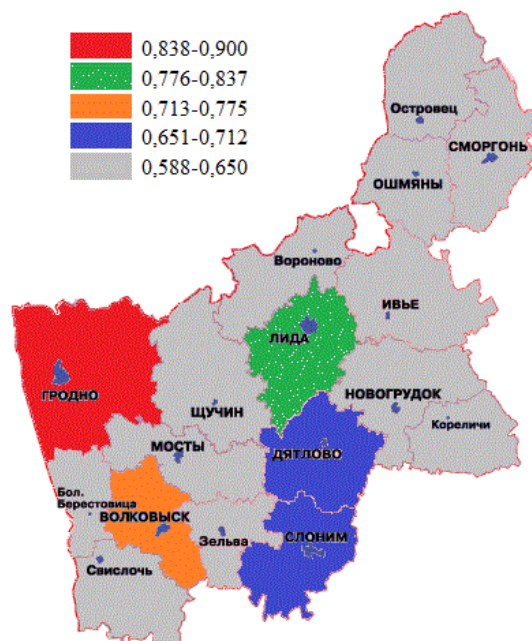
Так как число единиц совокупности равно 17 районам, то число групп равно 5. Нами была выбрана равная величина интервалов.

Величина равных интервалов определяется по формуле:

$$i=(X_{\max}-X_{\min})/n \quad (4)$$

где,  $i$ — величина интервала,  $X_{\max}$  максимальное значение признака в совокупности,  $X_{\min}$ - минимальное значение признака в совокупности,  $n$  - число групп [8].

Величина полученного интервала – 0,062. На рисунке 4 представлена картограмма уровня развития ЖКХ в районах Гродненской области. Как видно из картограммы большинство районов попали в 5 группу из 5, что говорит о низком развитии ЖКХ в районах Гродненской области Республики Беларусь. В 1, 2 и 3 группы попало только по одному району, что говорит о значительном разрыве между районом-эталонном и районами с низким уровнем развития ЖКХ.



**Рисунок 4 – Уровень развития ЖКХ Гродненской области**  
Примечание – Источник: собственная разработка на основе [9].

В ходе анализа и диагностики ЖКХ в районах Гродненской области были выявлены следующие основные проблемы, препятствующие реформированию и развитию регионального ЖКХ:

- пробелы в законодательстве, регулирующие ЖКХ;
- проблемы в развитии жилищного самоуправления;
- зависимость от государственного финансирования;
- отсутствие источников финансирования.

Предлагается постепенный подход к реформированию системы ЖКХ, начиная от коррекции уже действующих нормативных актов и подходов к их исполнению, основываясь на следующих рекомендациях:

- 1) необходимо сделать свободной верхнюю планку ставки оплаты технического обслуживания, позволяя ей формироваться на конкурентной основе;
- 2) следует разработать четкий и быстрый механизм взыскания долгов за техническое обслуживание;
- 3) необходимо заставить работать закон о совместном домовладении, с наложением ответственности за его неисполнение со стороны собственников совместного домовладения в части создания товарищества собственников;
- 4) следует определить в законодательстве Республики Беларусь понятие «управляющая компания» и разработать механизм делегирования полномочий управления от товарищества собственников в управляющую компанию с возможностью делегирования административных и финансовых функций.

Предлагается развивать перспективную модель самоуправления домовладением – товарищество собственников (ТС как форма управления многоквартирным домом позволяет повысить качество услуг, так как дает жильцам реальные рычаги воздействия на систему управления). Для активизации создания ТС необходимо информирование населения, обучение специалистов в области управления домовладением и др. А также для эффективного государственного регулирования деятельности ТС необходимо создание специального отдела при Министерстве ЖКХ, наделение новыми функциями местные органы власти.

Одним из наиболее возможных вариантов привлечения внебюджетных источников финансирования инвестиций в ЖКХ республики может стать механизм государственно-частного партнёрства между местными органами управления и самоуправления, с одной стороны, и частным бизнесом, с другой стороны. Использование ГЧП позволит государству высвободить значительные финансовые ресурсы и перенаправить их на решение более существенных задач.

Таким образом, на основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. К числу важнейших потребительских благ относятся услуги жилищно-коммунального хозяйства. Качественное функционирование сферы ЖКХ необходимо для дальнейшего социально-экономического развития страны.

2. ЖКХ в регионах Республики Беларусь функционирует стабильно и почти на одном уровне по регионам. При существующем тарифе возмещается только 15% стоимости услуг по основным видам необходимых населению жилищно-коммунальных услуг. Количество граждан на очереди по улучшению жилья меньше не становится. Предприятия ЖКХ по-прежнему финансируют расходы по эксплуатации жилья и капитальному ремонту жилищного фонда.

3. С помощью рейтинговой оценки был выявлен значительный разрыв в развитии ЖКХ между районом-эталоном, районами-лидерами и остальными районами. Большинство районов вошли в группу с низкой рейтинговой оценкой развития ЖКХ. Следует отметить, что рейтинговый метод позволяет оценить уровень развития ЖКХ и является эффективным методом диагностики ЖКХ в регионах.



4. Предлагается постепенный подход к реформированию системы ЖКХ, начиная от коррекции уже действующих нормативных актов и подходов к их исполнению.

5. Реальным источником привлечения частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство может быть использование механизма ГЧП. Именно ГЧП может стать тем направлением дальнейшего реформирования и развития ЖКХ, которое позволит заменить проведение приватизации жилищно-коммунальных объектов и сохранить контроль государства в данном социально значимом секторе экономики, а также привлечь частные инвестиции в отрасль.

#### **Список использованных источников**

1. Экономика региона: учебное пособие / В.И. Борисевич [и др.]; под общ. ред. В.И. Борисевича. – Мн.: БГЭУ, 2002. – 432 с.
2. Стародубовская, И.И. Логика жилищной реформы: монография / И.И. Стародубовская. – М.: «Эко», 2009. – с. 11-13.
3. О программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 г.: Постановление Совета Министров Республики Беларусь, 8 февраля 2013 г., №97 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2013. - № 5/36891.
4. Павловский, А. ЖКХ будет развиваться по заданной Программе / А. Павловский // Издательский дом «СТАТУТ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://statut.by/uprawdom/status-quo/357-28-02-2013>. – Дата доступа: 13.10.2014.
5. Министерство жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mjkh.gov.by/>. – Дата доступа: 10.11.2014.
6. Регионы Республики Беларусь. Социально-экономические показатели: статистический сборник. Том 1 / Национальный статистический комитет Республики Беларусь; редкол.: В.И. Зиновский [и др.]. Минск: Нац. стат. комитет Респ. Беларусь, 2014. – 690 с.
7. Экономическая диагностика регионов // Экономика БГЭУ – Блог [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.economy-web.org/?p=459#more-459>. – Дата доступа: 29. 03. 2014.
8. Сводка и группировка статистических данных [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.grandars.ru/student/statistika/gruppirovka-statisticheskikh-dannyh.html>. – Дата доступа: 29. 03. 2014.
9. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 13.10.2014.