

Стасюк Г. А., Чижова Т. В.

ШЛЯХИ І ВАРІАНТИ ЗАСТОСУВАННЯ ІННОВАЦІЙНИХ ЗАХОДІВ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

У статті розглядаються сучасний стан, перспективи реформування із застосуванням інноваційних заходів розвитку житлово-комунального господарства як матеріальної виробничої основи у системі ринку комунальних послуг.

Вступ

Аналіз теорії та практики дав змогу визначити сутність житлово-комунального господарства як економічної системи, що відіграє вирішальну роль у соціально-економічному розвитку держави. Ця сутність ЖКГ полягає у відтворенні продукту кінцевого споживання, що задовольняє найважливіші людські потреби. [1, 2, 4, 5]. ЖКГ - одна із найбільших галузей господарства будь-якої країни, що покликана виконувати важливе завдання - здійснювати безперерйне забезпечення населення комунальними послугами, необхідними для життя й діяльності кожної людини, а також нормальними умовами роботи всіх підприємств [3, 6].

Постановка проблеми

На жаль, на цей час галузь зазнає глибокої системної кризи. Мізерне фінансування, відсутність у населення коштів на оплату житлово-комунальних послуг призводять до зростання неплатежів, дебіторської й кредиторської заборгованостей. Підприємствам житлово-комунального господарства характерно зниження стимулів до економії ресурсів і поліпшення фінансового становища, тобто пошуку можливих ре-

зервів зменшення витрат і покращення якості надаваних послуг

Результати дослідження свідчать, що, незважаючи на суттєвий вплив ЖКГ на рівень життя населення, розвиток цієї господарської сфери не відповідає потребам громадян і значно відстає від інших галузей економіки: збитки підприємств ЖКГ за 2005 рік становили майже 1 млрд грн. Загальні борги (як дебіторські, так і кредиторські) за спожиті житлово-комунальні послуги по країні досягли вже 8,8 млрд грн. Тобто 8,8 млрд грн заборгували житлово-комунальному сектору (в тому числі 5 млрд грн - населення) і таку саму заборгованість має і сектор, причому понад половини - (55 %) - поставальникам газу та електроенергії (табл. 1).

Крім того, якість житлово-комунальних послуг (ЖКП), отримуваних населенням, дуже низька. Кожний третій житловий будинок вимагає капітального або поточного ремонту. Втрата тепла через погану ізоляцію вікон становить 50 % загальних втрат теплової енергії. В аварійних і старих будинках мешкає 202,4 тис. чоловік. Понад 10 тис. ліфтів закінчили свій термін експлуатації. Всі вони потребують заміни. В такому стані перебуває 1/4 всіх очисних споруджень

Таблиця 1. Структура кредиторської заборгованості підприємств ЖКГ (на 1.01.06 р.)

Кредитори	%
Матеріали, послуги, енергоносії (крім газу та електроенергії)	34
Електроенергія	30
Природний газ	25
Бюджетні платежі	5
Оплата праці	1
Інші поточні зобов'язання	5

і кожна п'ята насосна станція. В аварійному стані перебувають 35% водогінних і 31% каналізаційних мереж. Лише за цими позиціями потрібно терміново замінити понад 47 тис. км труб. Більше половини міст із населенням, що перевищує 100 тис. чоловік, одержують питну воду за графіком. У деяких областях вона взагалі не відповідає вимогам державних стандартів, а через поганий технічний стан труб відбувається її повторне забруднення після очищення.

Вважаємо, що причиною відставання розвитку ЖКГ є повне ігнорування ринкових принципів і відносин як усією системою, так і окремими її складовими. Це стосується також і проблеми реформування ЖКГ. Отже, головною проблемою реформування і подальшого розвитку ЖКГ є його переведення на ринкові принципи господарювання та впровадження ринкових відносин. З цією метою у сфері ЖКГ потрібно вдосконалити систему управління відносинами на ринку ЖКП шляхом організації жорсткого контролю за діяльністю підприємств, що надають ЖКП. Тобто функції замовника, постачальника та власника, які на сьогодні зосереджено в одній структурі, мають бути розподілені між трьома суб'єктами: функція власника (балансоутримувача) залишається за місцевими органами влади, функція замовника має належати споживачам ЖКП, а функція постачання ЖКП повинна передаватися підприємницьким структурам, наприклад, компаніям, що управляють ринком ЖКП (рис. 1).

Така схема управління дає змогу реалізувати механізм зворотного зв'язку між споживачами та постачальниками ЖКП, який, у свою чергу, дає можливість впливати на якість ЖКП та підвищувати соціально-економічну ефективність функціонування ЖКГ загалом. Крім того, запровадження такої схеми управління, що повинна реалізовуватися лише на конкурсній основі, допомагає створити конкурентне середовище на ринку житлово-комунальних послуг. Зрозуміло, що контроль діяльності цих структур з боку місцевих органів влади не має обмежуватися проведенням тендерів, він повинен бути постійним, особливо, з огляду на важливість цієї соціальної сфери, - у частині тарифної політики. Причому не лише в питаннях затвердження тарифів, а й контролю правильності їх застосування, регулювання, економії витрат з метою пошуку резервів їх зниження.

Іншими словами, насамперед потрібно розмежувати функції власників та організацій, що управляють і експлуатують. Власник житлового фонду повинен відповідати за визначення цілей

управління й джерел фінансування їх досягнення, компанія, що управляє, - за організацію робіт з реалізації поставлених власником цілей. Виконавець робіт - підрядна (експлуатуюча) організація відповідає за якість виконання робіт (послуг), замовлених організацією, що управляє.

Тоді орган управління на конкурсній основі залучатиме до участі у виконанні робіт з обслуговування житлового фонду кращих (найефективніших) виконавців. При цьому всі внутрішньобудинкові системи комунікацій варто було б передати на баланс відповідних постачальників ресурсів (газу, води, тепла). За взаємною домовленістю можна було б передати і відповідних фахівців (сантехників, електриків, газоелектрозварників), можливо, навіть обліковців (бухгалтерів). Тоді не виникало б таких колізій, коли ЖЕО відмовляється стежити за показниками квартирних лічильників або здійснювати перерахунки за ненадані або неякісно надані послуги.

Враховуючи вищезазначене, а також напрацьований досвід в Україні й за кордоном, потрібно внести доповнення до Житлового кодексу та чинних законів України і підзаконних актів, в яких чітко було б регламентовано таке:

субсидування державою робіт із приведення комунального господарства відповідно із чинними в Україні стандартами й нормативами;

взаємодія керівництва різноманітних форм самоорганізації мешканців із місцевою владою, податковою адміністрацією, різними фондами, комітетами й інспекціями;

взаємодія управління організацій мешканців з постачальниками електроенергії, газу, води, тепла тощо;

субсидування оплати житла й комунальних послуг членами організацій мешканців, які не в ЗМОЗі робити це через бідність.

Виходячи з чинного законодавства України в сучасних умовах, на базі підприємств ЖКГ доцільно створити незалежні компанії, що управляють, однією з переваг яких є можливість залучення додаткових інвестицій, одержання концесії на експлуатацію основних фондів і надання житлово-комунальних послуг

Закон України «Про концесії», прийнятий 16.07.99 р. (далі - Закон), передбачає принципи концесійної діяльності (ст. 2), встановлює об'єкти, що можуть надаватися в концесію (ст. 3), правові основи концесійної діяльності (ст. 5) тощо.

В аналізованому випадку об'єкти комунальної власності, в тому числі основні фонди комунальних підприємств ЖКГ і земельні ділянки, необхідні для здійснення концесійної діяльності,

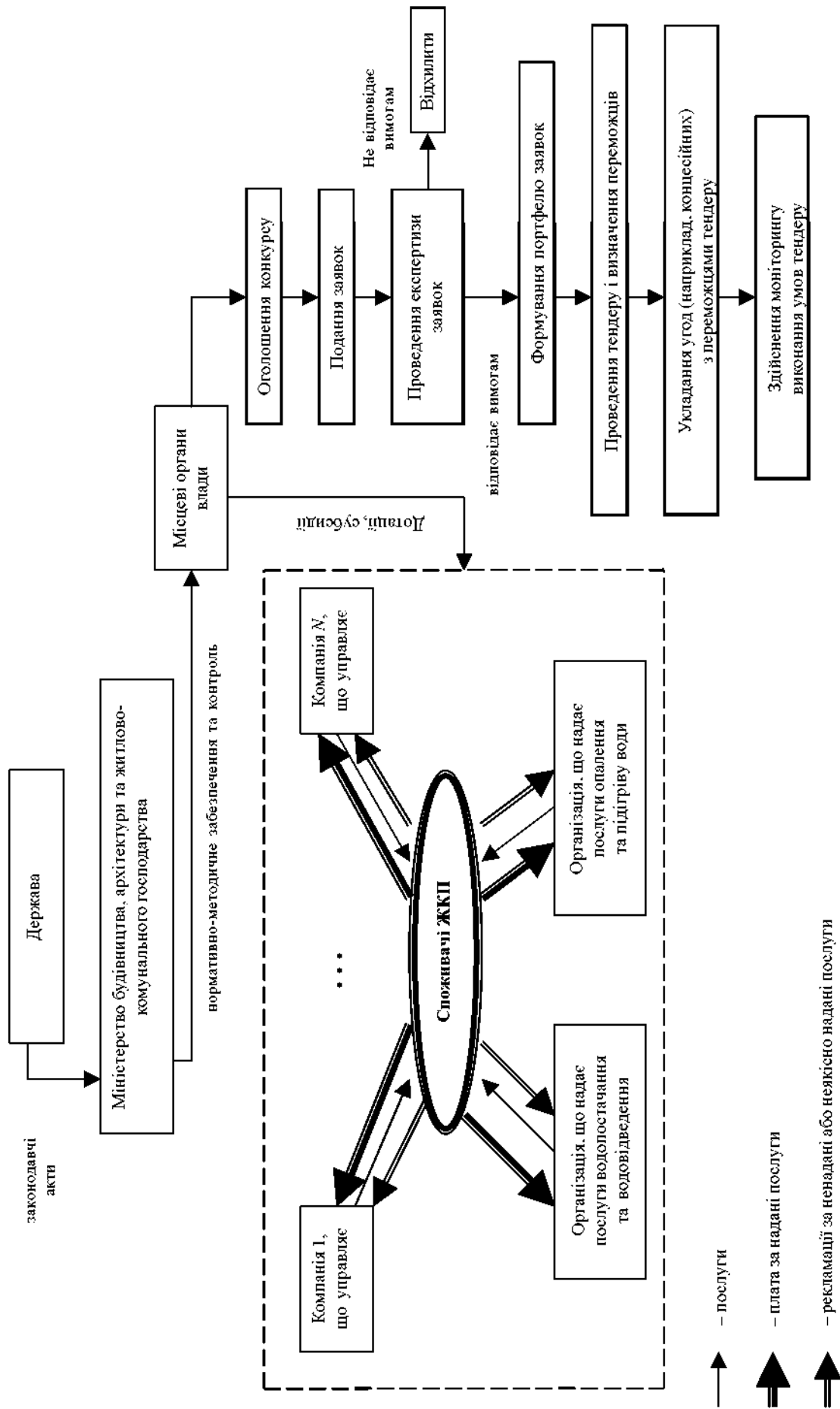


Рис. 1. Система управління ринком житлово-комунальних послуг

відповідають переліку, наведеному в от. 3 Закону і можуть бути передані в концесію компаніям, що управляють.

Між муніципалітетом і такими компаніями в цьому випадку укладається концесійний договір, що відповідно до Закону передбачає:

порядок укладання і термін дії (не менше ніж 10 і не більше ніж 50 років) (ст 9). Ми рекомендуємо оптимальний термін 25 років;

умови договору концесії, у яких обумовлюються види концесійної діяльності, об'єкти концесії, порядок регулювання цін, тарифів на надані послуги та ін. (ст. 10);

ліцензування видів діяльності (ст. 11);

розмір і порядок оплати концесійних платежів (ст 12);

відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за концесійним договором (ст. 13) та ін.

За своєю суттю концесійний договір є однією з форм муніципального замовлення на виконання послуг, у нашому випадку - на надання житлово-комунальних послуг.

Аналіз положень вищезазначеного Закону, а також проведені дослідження дають змогу стверджувати, що форма організації надання ЖКП із використанням концесійного договору між муніципалітетом і компаніями, що управляють, є оптимальною в сучасних умовах.

Для органів місцевого самоврядування переваги цієї форми організації надання ЖКП полягають у такому:

1. З міського бюджету значною мірою знімається важкий тягар фінансування комунальних підприємств житлово-комунальної сфери.

2. Виникає можливість безболісної для бюджету (у поточному фінансовому році) ліквідації заборгованості перед комунальними підприємствами ЖКГ.

3. Створюються достатньо стійкі й ефективні у фінансовому й організаційно-господарському відношенні компанії, що управляють, зі значним статутним фондом. Це, у свою чергу, створює передумови для залучення інвестицій, у тому числі закордонних, на розвиток ЖКГ і, як наслідок, - підвищення ефективності його функціонування на засадах зниження собівартості ЖКП завдяки впровадженню інноваційних методів господарювання.

4. Удосконалення організації (шляхом укладання концесійного договору між міською владою та компаніями, що управляють) контролю сфери ЖКГ щодо соціально важливих питань: регулювання тарифів, перевірка здійснення контролю за дотриманням умов договору та ін.

5. Підвищення ефективності діяльності (прибутковості) компаніями, що управляють, порівняно з комунальними підприємствами за рахунок комерціалізації і диверсифікації діяльності, а також ефективного використання оновлених основних фондів. У подальшому це дасть можливість створити передумови для суттєвого зниження компенсаційних платежів із бюджету шляхом скорочення чисельності населення, яке претендує на житлові субсидії (за рахунок зниження тарифів).

6. Раціональне перерозподілення фінансових ризиків, що виникають у процесі господарської діяльності. Фінансові ризики втрат і збитків як у комунальних підприємствах, так і в акціонерних з переважанням комунальної власності, лежать значною мірою на міському бюджеті. Ми рекомендуємо інший варіант: фінансові ризики повністю несуть компанії, що управляють, і це зазначається в концесійному договорі.

За всіх цих умов діяльність таких компаній достатньо прозора і контрольована з боку місцевих органів влади і може бути для України дуже корисною.

Таким чином, запровадження ринкових відносин і наближення до ринкових принципів господарювання ЖКГ можливо за допомогою вжиття таких заходів:

створення великих спеціалізованих компаній, які можуть надавати послуги на ринках природних монополій (наприклад, водопостачання, водовідведення, теплопостачання), що відповідає загальноприйнятим методам світової практики. Такий метод, розроблений у теорії економічних систем Дж. Гелбрейта, дає змогу сконцентрувати ресурси та залучати значні інвестиції на розвиток відповідних структур, технічних систем, мереж, а також ринку, з подальшим підвищенням якості послуг;

передання в оренду або концесію великим компаніям комунальних підприємств, що надають ЖКП, на відповідних умовах за жорсткого контролю з боку держави та місцевих органів влади. Таке передання має відбуватися лише на конкурсних засадах;

суттєве зниження бар'єрів для виходу на ринки комунальних послуг підприємницьких структур, для цього слід: визначити перелік видів діяльності на ринку ЖКП, які можуть бути визнані як «соціальне підприємництво»; встановити пільги (у тому числі податкові) для підприємницьких структур, що займаються цими видами діяльності, та законодавчо закріпити їх; встановити безкоштовне ліцензування діяльності підприємницьких структур, що працюють на ринку

комунальних послуг; законодавчо надати більше прав споживачам ЖКП та розробити механізми їх юридичного й економічного захисту.

Нормативні акти мають передбачати механізми захисту прав споживачів щодо несплати за не-надані або неякісно надані ЖКП. У цих норма-тивних документах повинна бути передбачена відповідальність підприємств, що надають ЖКП таким чином.

Висновки

Проведені нами дослідження показали, що пріоритетними напрямками розвитку ринкових відносин через залучення підприємництва до ЖКГ з метою створення в них конкурентного середовища й підвищення якості послуг повинні бути такі:

участь у вторинній житловій забудові міських територій новими багатоповерховими широко-

корпусними монолітними або збірно-монолітними будинками на місці житлових будинків перших масових серій, що підлягають реконструкції, без їх зносу;

виробництво сучасних досконалих приладів обліку споживання ресурсів (наприклад, води, тепла, газу, тощо);

виробництво, встановлення й обслуговування систем автономного опалення й гарячого водо-постачання;

виконання робіт з обслуговування житлового фонду. При цьому одним із шляхів підвищення ефективності функціонування (тобто підвищення прибутковості) приватних підприємств, що надають ЖКП, є можливість надання додаткових послуг, а саме: капітальний ремонт приватних будинків, будівництво нежитлових приміщень, встановлення лічильників води й тепла, ремонт квартир тощо.

1. Закон України від 16.07.99 р. № 997-XIV «Про концесії» // Відомості Верховної Ради України.- 1999.- №41.- С 372.
2. Закон України від 19.10.2000 р. № 2063-III «Про державну підтримку малого підприємництва» // Відомості Верховної Ради України.-№ 36.- 2000.
3. Закон України від 01.06.2000 р. № 1775-III «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» // Відомості Верховної Ради України.- 2000.- № 36.- С. 299.
4. Максимова Л. П., Чижова Т. В. Перспективи розвитку житлово-комунального господарства України в умовах

ринкової економіки //Таврійський науковий вісник: 36. наук, праць ХДАУ- Вин. 43.- Херсон, 2006.- С 232-239.

5. Чижова Т. В. Залучення малого бізнесу в сферу житлово-комунальних послуг // Економіка: проблеми теорії та практики: 36. наук., праць.- Вин. 214.- Дніпропетровськ, 2006.- С 353-359.
6. Шлафман Н. Л., Чижова Т. В. Проблеми реалізації ринкових принципів у житлово-комунальній сфері // Вісник соціально-економічних досліджень: 36. наук, праць.- Вип. 22.- Одеса, 2006.- С 399-403.

G. Stasjuk, T. Chyzhova

WAYS AND VARIANTS OF APPLICATION OF INNOVATIONAL ACTIONS OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Modern condition and prospects of reforming with application of innovational actions of development of housing and communal services as material industrial basis in system of the market of municipal services are considered.