

УДК 338 КХ
ББК 65.441

**РЕФОРМА ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
КАК ЭЛЕМЕНТ МОДЕРНИЗАЦИИ И
ФОРМИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНОЙ
СРЕДЫ В СФЕРЕ УСЛУГ**

Рахимова Мархабо Абдусаматовна,
старший преподаватель кафедры
бухгалтерского учета и аудита
ТГУПБП
(Таджикистан, Худжанд)

**REFORM OF HOUSING UTILITIES
ECONOMY AS AN ELEMENT OF
MODERNIZATION AND FORMATION
OF COMPETITIVE ENVIRONMENT IN
SERVICES SPHERE**

Rakhimova Markhabo Abdusamadovna,
senior teacher of the department of
bookkeeping accounting and audit
under the TSULBP
(Tajikistan, Khujand)
E-MAIL: marhabohon72@mail.ru

Ключевые слова: собственники жилья, товарищество собственников жилья, управляющие организации, непосредственная форма управления, частный сектор, многоквартирный дом, общее имущество

В работе рассматриваются состояние и проблемы жилищно-коммунального сектора, возникшие в период установления суверенитета и перехода к рынку. Рассматриваются существующие в данной сфере преграды: слабая правовая база, низкий уровень оплаты услуг, и предлагаются пути их преодоления. Для того, чтобы расширить возможности, улучшить положение и повысить качество предоставляемых услуг, обоснована необходимость создания новых, современных структур, оснащенных современной техникой и базой данных, с автоматическим начислением услуг, а также формирование условий для конкурентной среды в данной сфере.

Key word: dwelling owners, association of dwelling owners, managerial organizations, direct management form, private sector, multi-apartment building, common property

The article dwells on the state and problems of a housing utilities sector arisen in the period of sovereignty establishment and transition to market. Impediments existing in the sphere in question are analyzed being the following ones: poor legal base, low standard of service payment; ways of their overcoming are suggested. In order to enlarge availabilities, to improve the plight form and to elevate the quality of the services presented the author substantiates a necessity of creating new modern structures equipped with modern technique and data base with automatic extra fee of services and also with a formation of conditions for a competitive environment in this sphere.

В период становления суверенитета действие рыночных отношений породило массу проблем в различных сферах национальной экономики, связанных с условиями переходного периода, все стало развиваться и меняться значительно быстрее. Основная часть

предприятий государственного сектора намного отстает от рыночных преобразований. В этих условиях основная роль в принятии управленческих решений принадлежит руководителю, так как он должен всесторонне изучить проблему, проанализировать её, определить степень риска, подсчитать предстоящую выгоду или убыток, подготовить варианты решения проблемы и представить вышестоящему руководству, учредителю или потребителю услуг для принятия оптимальных решений.

Следовательно, проблемы возникли во всех отраслях народного хозяйства. Плачевное положение коммунальных предприятий после развала союзного государства требовало трансформации, коренного улучшения и оснащения передовыми технологиями, оборудованием, что в значительной мере способствует высоким темпам производства.

В настоящее время в жилищно-коммунальном хозяйстве сложилась ситуация, говорящая о невозможности нормального функционирования коммунальных предприятий и организаций и качественного удовлетворения ими требований потребителей жилищно-коммунальных услуг. Коммунальное производство стабилизировалось на уровне, обеспечивающем лишь выживание населения; отмечается ухудшение состояния жилищного фонда; не обеспечиваются восстановительные и ремонтные работы.

Коммунальные предприятия вынуждены определять своё финансово- хозяйственное положение в рамках свободной рыночной системы управления. Новосозданные коммунальные предприятия даже в результате длительного и упорного труда не имеют возможности достичь надлежащего уровня с целью расширения возможностей, улучшения ситуации и поднятия уровня предоставления услуг.

М. Фридман в исследованиях по поводу вмешательства государства в деятельность коммунальных монополий, а также при решении вопросов финансирования предпочитает частную монополию в сравнении с муниципальной монополией. М.Фридман приводит следующие доводы по этому поводу: «...в быстро меняющемся обществе условия, порождающие техническую монополию, тоже часто меняются, ... и государственное регулирование, и государственная монополия станут реагировать на такое изменение условий менее гибко и будут менее склонны к самоупразднению, чем частная монополия» [6, с.53].

Исходя из этого, основной задачей реформ в сфере ЖКХ является создание новых условий для создания и развития конкурентной среды на рынке ЖКХ, повышение эффективности работы предприятий частного сектора в сфере содержания жилья наряду с унитарными предприятиями, частичное отстранение органов местной власти от жилищного сектора. Для реализации этой задачи в жилищной сфере необходимо ликвидировать государственные унитарные предприятия и учреждения, преобразовав их в предприятия с частной формой собственности.

Согласно нормам Закона «О приватизации жилищного фонда РТ», который вступил в действие в 1995 году, в настоящее время около 98% жилья находятся в частной собственности. Данный закон четко определил следующие понятия: «многоквартирный дом», «общее имущество многоквартирного дома», «собственник помещений», который теперь вправе распоряжаться, то есть продавать, завещать, дарить или выбрать форму управления имуществом в рамках закона.

С 2006 года разрабатывался и был принят 5 августа 2009 года Закон «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья», который впитал в себя законодательные достижения и опыт сферы ЖКХ Российской Федерации, Казахстана и

других стран СНГ. Законом регламентируются три формы управления многоквартирными домами:

- управление непосредственно собственниками квартир;
- управление товариществом собственников жилья;
- управление управляющей организацией.

Но, к сожалению, в нём подробно раскрывается лишь одна из этих форм управления – управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).

Создавшееся положение привело обе стороны системы обслуживания жилья к самостоятельному избранию актуальных путей решения проблем согласно возможностям, появившимся в период рыночной экономики.

При реализации данного направления задачами экономического блока реформ в жилищно-коммунальной сфере являются: демонополизация в сфере обслуживания жилищного фонда и привлечение частного капитала; обеспечение участия граждан в управлении жилищной сферой и стимулирование создания ТСЖ; повышение прозрачности деятельности естественных монополий и обеспечение ясных и предсказуемых правил подключения к сетям; информационная оснащённость предприятий; реальное начисление и своевременность оплаты предоставляемых услуг и т.д.

Следовательно, возникает дилемма - информационная зависимость данной сферы. Основной проблемой развития частного инвестирования в коммунальной сфере является высокая степень рисков технологического, нормативно-правового, финансового, социального, управленческого, информационного характера [2]. У обслуживающих предприятий отсутствует реальное количество обслуживающего персонала, начисление на обслуживание производится уже по существующему количеству населения, которое своевременно не обновляется и используется в течение года и более. Кроме проблемы незарегистрированных лиц, существуют пустые квартиры с определенным количеством прописанных лиц, которые оплачивают данные услуги по месту реального проживания и не собираются погашать задолженности по неиспользованным услугам. Разница между реальным количеством жильцов и количеством зарегистрированных лиц увеличивает убытки предприятия. Результатом этого становится ухудшение качества предоставляемых услуг, повышение цен на услуги, нарушение сроков их оказания, нереальное начисление налогов, что впоследствии топит предприятие в больших долгах и огромных убытках. Хотя с переходом к рынку для создания конкурентной среды предприятия коммунальной отрасли с целью установления наиболее усовершенствованного механизма предоставления услуг должны развивать и расширять сферу своих услуг.

Такая же серьезная проблема у данного сектора при заключении договоров на предоставление услуг. Во-первых, до сих пор договора не разработаны по последним требованиям времени, согласно новому действующему законодательству. Во-вторых, не учтены интересы потребителей, стимулирующие их к выполнению условий договоров, а наоборот, договора составлены только для защиты прав исполнителя в любой ситуации. И, наконец, элементарное заключение договоров с потребителем - это долгое, нудное и не выполнимое в срок действие. Хотя количество заключенных договоров, согласно законодательству, – это то реальное количество потребителей, на которых производится начисление.

После чего, исследовав нормативные акты по вопросам коммунальной отрасли, следует отметить, что в законодательстве по проблемам данной отрасли по правам и «исполнителей» и «потребителей» много недоработок, которые нуждаются в определенных

изменениях и дополнениях. Дальнейшее внимание необходимо уделять информационной зависимости в РТ в целях более глубокого и обоснованного решения данной проблемы.

После многих изменений в различных сферах возникла потребность в реальной и оперативной информированности. Недостаточная информированность ограничивает и тормозит развитие или эффективное использование сил и возможностей всех сфер и отраслей, работающих и обслуживающих население.

Несколько примеров и о других службах, обслуживающих население:

- в настоящее время медицинские учреждения Республики Таджикистан оказывают платные услуги, которые предоставляются зарегистрированным гражданам за определенную плату, а лицам без регистрации - за отдельную, преобладающую над выше-названной плату за услугу;

- данные проблемы возникают также и у военных комиссариатов во время призыва граждан, достигших возраста военнообязанности;

- такая же ситуация у миграционных служб, т.е. данные службы не обладают информацией о передвижении населения, о направлениях движения и сроках миграции и т.д.;

- в момент переписи населения опять же возникла похожая ситуация, потому что, как всем известно, перепись осуществляется не за счет зарегистрированного количества населения, а именно исходя из реального количества проживающих в определенной местности. Такие примеры в настоящее время встречаются очень часто, что свидетельствует о том, что с подобными проблемами сталкиваются любые сферы, обслуживающие население.

Следовательно, система обслуживания в рыночных условиях находится в информационной зависимости для предоставления услуг и налаживания нормативно-правового и финансового положения.

С появлением указанных обстоятельств, в процессе многочисленных исследований и анализа в поиске наиболее эффективного пути решения вышеуказанных проблем возникает идея создания системы или службы по сбору и обработке информации. Любая система услуг или коммунальная сфера эффективна, если она оснащена оперативной и своевременной информацией.

Информационная оснащенность - это средство, позволяющее бесконечно развивать возможности и интересы, активизировать стратегии. Современные процессы общественного развития свидетельствуют о реальной потребности в активизации потребительских запросов на новые систематизированные виды услуг с реализацией прав граждан и гарантией законности. Основными преимуществами при создании службы по сбору и обработке информации являются следующие:

- высокая скорость реагирования на изменения и дополнения в базе данных информации;

- своевременное принятие адекватных решений согласно действующему законодательству;

- объединение интересов всех служб системы услуг с целью использования существующих у каждого из них рычагов в интересах друг друга;

- создание удобных и оснащенных согласно последним требованиям времени и современным технологиям условий по начислению и оплате услуг, с целью усовершенствования культуры использования и своевременной оплаты потребителями;

- повышение эффективности и конкурентоспособности службы в сфере услуг;

- экономия и разумное использование внутренних ресурсов;
- создание правовых основ для урегулирования споров в отношении прав потребителей, для обеспечения гарантий прав «Исполнителей» и «Потребителей» и т.д.

Большое значение в решении многих проблем ЖКХ имеет частно-государственное партнерство. Опыт реализации партнерства государственного и частного сектора в коммунальной сфере указывает на перспективность этой бизнес-модели для Сogдийской области, способной оптимизировать проектные решения и повысить эффективность вложений в коммунальную сферу региональной экономики.

Возникновение частной собственности на жилые помещения в многоквартирных домах в результате приватизации способствовало появлению такой организационно-правовой формы управления жилищным фондом, как товарищество собственников жилья. Это в свою очередь привело к возникновению возможности для более свободного установления цен (тарифов) на услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда за счет развития конкуренции на данный вид услуг [1, с. 61].

На деле на сегодняшний день существуют две формы управления многоквартирным домом – ТСЖ или управляющая компания, и выбрать, какой именно способ «ведения хозяйства» лучше, очень сложно. И в том, и в другом случае существуют свои особенности, плюсы и минусы. И ни один из этих способов управления не будет эффективен, если собственники жилья будут просто оплачивать приходящие счета, не контролируя при этом работу и не участвуя в принятии решений.

Для укрепления сил и активизации усилий новой форме управления многоквартирными домами следует объединиться с домами ТСЖ. В настоящее время положение домов, которые являются ТСЖ и не приняли определенной формы, можно сказать, стало неблагоприятным, они оказались жертвами жилищных контор. Пользуясь неграмотностью собственников, слабой правовой базой коммунальной отрасли, несплоченностью сил ТСЖ и других форм собственности или уже отчаявшихся от борьбы с ними, жилищные конторы довели их до плачевного состояния, потому что производятся несправедливые начисления, предъявляются необоснованные требования, самостоятельно принимаются решения о создании других форм обслуживающих предприятий, например в данный момент это махаллинские советы.

Согласно Закону РТ «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья» [5, ст. 11, ч. 2], уже давно существует возможность для самостоятельного принятия форм собственности и их обслуживания, но борьба с коммунальными предприятиями и местной властью, которая оказывает поддержку данной сфере, не дает в полную силу использовать возможности законных форм собственности.

На Западе практически невозможно найти дом, где одновременно были бы муниципальные и частные квартиры. В странах Запада кондоминиумов с ТСЖ примерно 10-20%, и они полностью частные, смешанные формы, как у нас, могут стать неэффективными (колхоз), поэтому стоит ли отказываться от госсобственности на дома, когда это 50% жилья.

В России 80% жилья находится в собственности жильцов, 20% - арендное жилье для малоимущих. Собственное жилье в мире доступно только людям со средними и высокими доходами, даже в развитых странах доля собственного жилья составляет в среднем 50%, в Германии – 40%, Швеции – 43%, Голландии – 45%, остальные 50% - это арендное жилье:

40% - аренда у частных домовладельцев (доходный дом), 10% - социальная аренда (муниципальный арендный дом).

В странах Восточной Европы (Польша, Чехия, Словения и Венгрия) и ближнего зарубежья (Белоруссия) жилищный фонд, как и у нас, раньше принадлежал государству, и реформа шла и идет по пути, сходному с таджикским. Поэтому ТСЖ в этих странах сталкиваются с теми же трудностями: проблема передачи прав собственности на дома от муниципалитетов гражданам, невысокие доходы населения и его низкая активность, неразвитость рынка жилищно-коммунальных услуг.

В данный момент на территории РТ, как упоминалось выше, более 98% жилья находятся в частной собственности и уже свыше 100 ТСЖ создано только на территории Согдийской области, а также есть очень большое количество желающих принять данную форму. Конечно, махаллинские советы должны существовать для регулирования отношений в обществе и решения социальных проблем в определенной местности, но их права и обязанности не должны распространяться на регистрацию собственников, оказание профессиональных услуг и т.д.

Только посредством сплочения и объединения интересов и возможностей субъектов определенных форм собственности, например ТСЖ, можно добиться колоссальных результатов. Тому пример - опыт зарубежных стран и стран ближнего зарубежья, уже многие годы ведущих свою деятельность по налаживанию сообщества в виде Ассоциации ТСЖ, которое должно стать членом правительства определенного уровня и активно участвовать в создании и утверждении законов, касающихся непосредственно жилищных реформ. Оно правомочно требует поддержки института экономики в создании методических рекомендаций в помощь деятельности домов, затронув законодательные, организационные, экономические аспекты.

Данное сообщество должно выступать за максимальную открытость и широкое обсуждение технологий, внедряемых в жилищно-коммунальную сферу. Жители должны принимать активное участие в преобразовании своего города, понимать важность модернизации городского хозяйства и необходимость применения энергосберегающих технологий, учиться экономить ресурсы и бережно относиться к экологии, т.е. становиться грамотными собственниками своего жилья и ответственными гражданами своего города. Жилищная реформа требует от жителей необходимости стать грамотными собственниками жилья. Жилищное просвещение, начиная со взрослых и до детей, создает условия по формированию их жилищной культуры. ТСЖ, а также все обслуживающие коммунальные организации должны выложить информацию о себе на интернет сайтах. Это требование поможет определить:

- количество ТСЖ или других форм предприятий по предоставлению коммунальных услуг в республике;
- даст знать об их существовании и законной деятельности;
- будет также давать информацию донорам и инвесторам, занимающимся проблемами обслуживания и содержания города и жилищного фонда.

В результате создания определенного сообщества ТСЖ на территории Согдийской области оно должно будет в будущем содействовать:

- созданию ТСЖ;
- развитию этой формы управления многоквартирными домами;

- планированию и проведению семинаров для повышения профессионального уровня председателей товариществ;
- организовывать просветительские мероприятия для собственников и нанимателей жилья;
- оказывать правовую и методическую поддержку объединениям жилищного самоуправления;
- заниматься изучением и созданием правовой базы в отношении и предоставлении услуг управляющими компаниями ТСЖ.

В недалеком будущем, после полного формирования и определения его функций, сообщество может связаться и сотрудничать с сообществами международного уровня, где участники могут увидеть все многообразие технологий, которые работают сегодня для обеспечения комфортной жизни граждан. Во многих странах мира существует такое понятие, как «умный город». Это единая система управления городским хозяйством, основанная на энергосберегающих и энергоэффективных технологиях, информатизации производственных процессов. Например, в Нижнем Новгороде сразу после создания Ассоциация включилась в работу по подготовке международного форума «Современные городские технологии - «Smart Cities». Участники увидели все многообразие технологий, которые работают сегодня для обеспечения комфортной жизни граждан.

Основные функции данного сообщества должны состоять из следующих задач:

- привлечение частного бизнеса к управлению и инвестированию в коммунальный комплекс при преимущественном сохранении публичной (муниципальной) собственности на коммунальную инфраструктуру;
- для самой широкой аудитории - это юридические консультации и семинары по различным правовым вопросам для советов по общественному самоуправлению;
- для инициативных групп граждан, желающих создать ТСЖ, в определенные сроки проводить консультации по разъяснению порядка организации товарищества, предоставлять пакет документов и методические рекомендации по работе с жителями;
- для оказания помощи лидерам объединений по жилищному самоуправлению проводить семинары по вопросам управления МКД, взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями, по вопросам ведения бухгалтерии ТСЖ, налогообложения и т.д.

Исходя из этого, необходимо отметить, что в процессе деятельности возникают пробелы в уже существующем законодательстве в области системы услуг, которые требуют фундаментального рассмотрения. Необходима разработка современных юридических конструкций правового обеспечения потребителя и исполнителя. Такая разработка законодательства позволит на современном этапе решить большинство проблем.

В переходной период, в момент развития рыночных отношений коммунальному сектору и системе услуг Республики Таджикистан, без сомнения, требуется глубокое перспективное исследование и рассмотрение взаимодействия различных механизмов деятельности сферы услуг.

Список использованной литературы:

1. *Болдырева И.А. Финансовый механизм сферы жилищно-коммунальных услуг: теория, методология, практика. — Ростов-на-Дону: РАС ЮРГУЭС, 2008. — 168 с.*

2. Закон Республики Таджикистан от 05.08.2009 № 542 «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья»/ режим доступа: www.piraa.tj, <http://sarpira.info/>, www.minfin.tj.
3. Матеев В.И. О проблемах жилищно-коммунального хозяйства // Финансы. – 2007. – №12. – С. 29–30.
4. Оленин Г.П. Анализ источников инвестирования в жилищно-коммунальном хозяйстве // Вестн. ун-та. – Гос. ун-т упр. Сер.: Финансовый менеджмент. – 2008. – №2. – С. 58–69.
5. Ряховская А.Н. Предпринимательские риски в жилищно-коммунальном хозяйстве России // Финансы и кредит.-2007. -№ 41 (281).-С.52–55.
6. Фридман М. Капитализм и свобода / Пер. с англ. В. Козловского, И. Пильщикова. — М.: Новое изд-во, 2006. — 240 с.
7. Хабибов Б.А. Реформа управления многоквартирными домами// Общественная организация «Союз потребителей Таджикистана».- Душанбе, 2011. - 120 с.

Reference Literature:

1. Boldyreva I.A. *Financial Mechanism of the Sphere of Housing Utilities Services: Theory, Methodology, Practice.* – Rostov-on-the-Don: RAS Yu RGUES, 2008. -168 pp.
2. *The Law of Tajikistan Republic from 05.08.2009. № 542 «On Maintenance of Multi-Apartment Houses and Associations of Dwelling Owners»/* www.piraa.tj, <http://sarpira.info/>, www.minfin.tj.
3. *Mateyuk V.I. On the Problems of Housing Utilities Economy // Finances. 2007. - №12. –pp. 29-30.*
4. *Olenin G.P. Analysis of the Sources of Investiture in Housing Utilities Economy // Bulletin of the State University of Management. Series: Financial Management. 2008. – №.2. –pp. 58-69.*
5. *Ryakhovskaya A.N. Entrepreneurship Risks in Housing Utilities Economy of Russia // Finances and Credit. 2007. – №. 41(281). –pp. 52-55.*
6. *Fridman M. Capitalism and Freedom // Translation from English by V. Kozlovsky, I. Piltschikov. –M.: New-publishing-house, 2006. – 240 pp.*
7. *Khabibov B.A. Reform of Management in Regard to Multi-Apartment Houses // Social Organization of Tajikistan Consumers. - Dushanbe, 2011. – 120 pp.*