

УДК 332.8 (470.621)  
ББК 65.9.(2) 441  
М-21

*Мальцева Ирина Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории и мировой экономики ФГБОУ ВО «Майкопский государственный технологический университет»; тел.: 8(8772)570320.*

**АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПРОБЛЕМНОГО РАЗВИТИЯ КОМПЛЕКСА  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ**  
(рецензирована)

*В статье дается анализ и представлены основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства региона, обеспечивающие оптимальное функционирование отрасли, что дает возможность снять социальную напряженность в регионе, уменьшить удельный вес расходов населения на оплату услуг ЖКХ.*

**Ключевые слова:** модернизация ЖКХ, институты гражданского общества, информационная система, контрактные отношения, общественное самоуправление.

*Maltseva Irina Sergeevna, Candidate of Economics, associate professor of the Department of Economic theory and world economy of FSBEI HE "Maikop state technological university", tel.: 8(8772)570320.*

**ANALYSIS OF THE STATE AND PROBLEM DEVELOPMENT OF THE  
HOUSING AND MUNICIPAL COMPLEX OF THE REPUBLIC OF ADYGHEA**  
(reviewed)

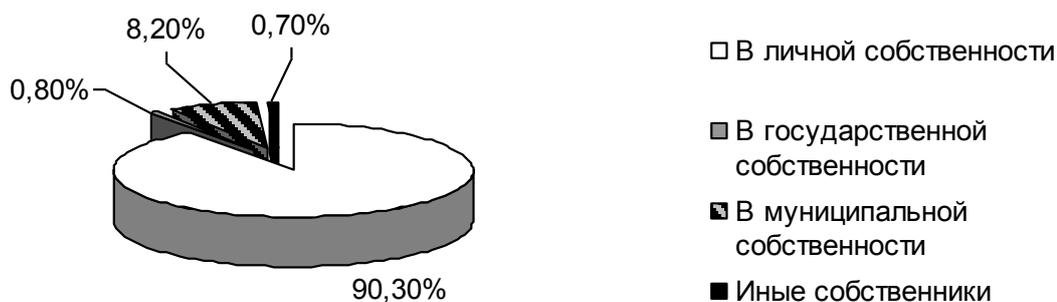
*In the article housing and communal services of the region have been analyzed and main directions of its development providing optimum performance of the branch have been presented that gives the chance to defuse social tension in the region, to reduce specific weight of the expenses of the population on housing and communal services.*

**Keywords:** modernization of housing and communal services, institutes of civil society, information system, contract relations, public self-government.

Жилищно-коммунальный комплекс Республики Адыгея является неотъемлемой составной частью ее экономики и важнейшей системой жизнеобеспечения населения региона. В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство Республики Адыгея представляет собой крупный многоотраслевой комплекс, включающий в себя жилищный фонд общей площадью более 10 тыс. кв. м, многопрофильную коммунальную инфраструктуру, обеспечивающий потребителей услугами тепло-, электро-, газо-, водоснабжением и водоотведением, уборке, вывозу, утилизации твердых бытовых отходов и благоустройству территории. Поставщиками данных услуг являются 67 предприятий сферы ЖКХ, из которых 10 муниципальных и 57 частных предприятий в которых работает 4080 человек.

Мониторинг по принадлежности жилищного фонда Республики Адыгея на 01.01.2015 г. выглядит следующим образом (рис. 1):

- личный жилищный фонд – 90,3% жилья, в том числе 89,4% – в собственности граждан и 0,9% в собственности юридических лиц;
- в государственной собственности – 0,8%;
- в муниципальной собственности – 8,2%;
- принадлежит иным собственникам – 0,7% жилья.

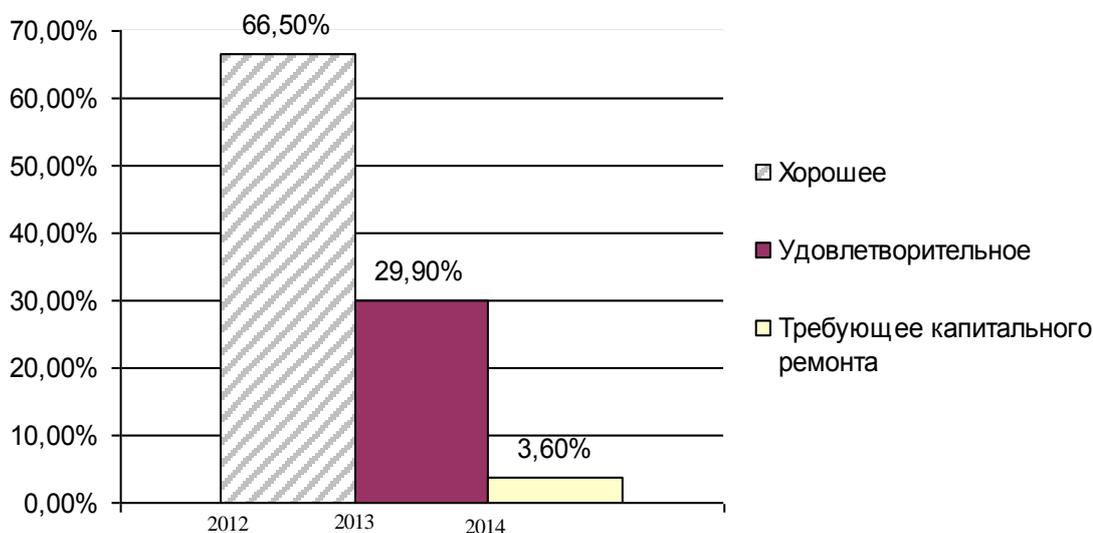


**Рисунок 1.** Мониторинг жилищного фонда Республики Адыгея по принадлежности на 01.01.2015 г.

Количество предприятий жилищно-коммунального хозяйства составляет 67 единиц, количество организаций муниципальной и государственной сократилось до 31,8% от общего количества организаций жилищно-коммунального хозяйства.

Что касается технического состояния жилищного фонда Республики Адыгея, то анализ показал, что по состоянию на 01.01.2013 г. в хорошем состоянии находилась 66,5% жилья от общего количества зданий жилого фонда, в удовлетворительном 29,9%, требующих капитального ремонта 3,6% (рис. 2).

Доля жилого фонда, находящегося в хорошем состоянии на сегодня увеличилась и составила свыше 70%, произошло это за счет строительства нового жилья. Только в 2014 году в Республике Адыгея было введено в эксплуатацию 270 тыс. кв. метров жилья, из которых 100 тыс. кв. метров многоквартирного, остальные индивидуального, что в 2,5 раза больше, чем в 2013 году. Активно ведется жилищное строительство в г. Майкопе и Тахтамукайском районе, где только в 2014 построено около 50% жилья от общего количества сданного в эксплуатацию в целом по региону. Начиная с 2007 года в Адыгее объем ввода жилья в эксплуатацию увеличился в 8 раз, особенно индивидуального, которое составляет 60% от площади новостроек. Успешно реализуется программа по обеспечению жильем молодых семей. В 2014 году на эти цели было выделено около 140 млн. рублей субсидий, из которых 30% средств получено из федерального бюджета, 30% из регионального и 40% из местных бюджетов. Всего в 2014 году за счет этой программы жильем были обеспечены около 240 молодых семей. По данным «Адыгейского республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» за последние семь лет отремонтировано более 700 многоквартирных домов, общей площадью 1568,3 тыс. кв. м в которых проживает 48,9 тыс. человек.



**Рисунок 2.** Динамика и структура технического состояния жилого фонда Республики Адыгея на 01.01.2015 г.

Позитивные результаты, достигнутые в реформировании жилищно-коммунального хозяйства Республики Адыгея связаны, как показали проведенные нами исследования, с плодотворным сотрудничеством Министерства строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Адыгеи с Фондом содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства России, позволившему активизировать процесс обновления жилищного фонда региона, создать стимулы к проведению муниципалитетами преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве республики, вовлечь собственников жилья МКД в управление жилищным фондом[4].

Анализируя модель управления многоквартирными домами в виде товарищества собственников жилья (ТСЖ), избираемая собственниками жилых помещений и получающая, как и управляющая организация, финансовую поддержку за счет средств Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства России, позволило Республике Адыгея активизировать развитие инициативы собственников жилых помещений в выборе способа управления МКД посредством ТСЖ в муниципальных образованиях региона [2]. Так в 2007 году по Республике Адыгея доля МКД, собственники жилых помещений в которых выбрали и реализовали способ управления посредством ТСЖ в среднем составляла лишь 3,38%. По итогам 2008 года указанный показатель составил 8,8%, в 2009 году – 18,3%; в 2014 году – 23%.

Как показали проведенные нами исследования, именно от таких институтов гражданского общества, которые способны представлять на рынке ЖКХ интересы различных групп местного общества, выступать реальной стороной в контрактных отношениях с поставщиками услуг сегодня требуется их активное участие в управлении многоквартирным жилым домом, реализуя принципы общественного самоуправления. Более того, население, получив реальный инструмент влияния на процессы, происходящие в ЖКХ, заинтересовано в инновационном обновлении отрасли, в том числе внедрения новых технологий.

Сегодня, как показал приведенный нами анализ, собственники квартир оплачивают отопление равными долями в течение всего календарного года. По нашему мнению, это несовершенная система оплаты и фактически коммунальное предприятие, осуществляющее поставку тепла в зимний период, получает от потребителей 50% стоимости этой услуги. Хотя поставить тепло, электроэнергию, газ требуют их полной стоимости приобретения, а также выплаты заработной платы своим работникам, погашение налогов и т.п. И сразу у предприятия за этот период накапливается долг в размере 50%, которое оно покрывает только летом за счет отложенного платежа потребителей. Органы федеральной власти, принявшие это решение, видимо считают, что населению так легче оплачивать отопление. Но в результате ресурсоснабжающая организация мало того, что становится должником она еще и не имеет возможности обновить свои фонды, отремонтировать трубопроводы, заменить изношенное оборудование. Все это продолжается десятки лет и может закончиться коммунальным коллапсом не только для организаций, поставляющих тепло, но и всей системы коммунального хозяйства.

Неблагоприятная ситуация сложилась так же в расчетах управляющих компаний с ресурсоснабжающими организациями. Сумма денежных средств, которую управляющая компания получает от населения, должна быть разделена между поставщиками тепла, электроэнергии, воды и т. д. Но управляющие компании не всегда добросовестно выполняют эту функцию. И поскольку средства от жильцов поступают не в полном объеме, они стараются в первую очередь, оставить их на свои нужды.

Следует признать и тот факт, что рыночные преобразования, происходящие в

жилищно-коммунальном хозяйстве Адыгеи, сегодня требуют создания современной системы финансирования отрасли [2]. При этом, хотим мы этого или нет, будет происходить сокращение бюджетного датирования отрасли на фоне активизации перехода на 100% оплату жилищно-коммунальных услуг населением. И непереносимым условием создания эффективной системы финансирования должна стать динамика роста доли инвестиционной составляющей [1, 2]. Существующая тарифная система в жилищно-коммунальной сфере не стимулирует приток внебюджетных средств для финансирования инвестиционных проектов в области коммунальной инфраструктуры, тогда как она должна быть ориентирована на инвестиционные поступления, поскольку только внебюджетные источники финансирования способны решить эту глобальную проблему по обеспечению экономического прорыва в ЖКХ.

Включение в тарифы инвестиционной составляющей позволит обеспечить проведение реконструкции и строительство объектов жилищно-коммунального хозяйства, снизить удельный вес расходов населения на оплату услуг ЖКХ, увязав их с покупательской способностью его доходов, ускорить модернизацию процессов в отрасли, направленных на снижение затрат и стоимости услуг, внесет существенный вклад в формирование инвестиционной привлекательности ЖКХ.

Однако, как показал проведенный нами анализ, само по себе тарифообразование не приведет к кардинальному изменению сложившейся на сегодня ситуации в экономике коммунальных предприятий региона. Для этого необходимо внедрить в сфере ЖКХ новые управленческие технологии, не исключающие оптимизацию государственного тарифного регулирования. В частности:

а) создание механизма привлечения и возврата предприятиям коммунального хозяйства средне- и долгосрочных кредитов, используемых для развития и ремонта инженерной инфраструктуры, что позволит сгладить влияние пикового характера инвестиционных затрат на уровень тарифов, равномерно распределить их возмещение на более длительный период и сохранить доступную оплату жилищно-коммунальных услуг для потребителя;

б) изыскать возможность оплаты населением соответствующей доли расходов при переходе к развитию объектов жилищно-коммунального хозяйства за счет соответствующих коммунальных предприятий;

в) создать конкурентную среду в ЖКХ, способствующую организации благоприятных условий для привлечения частного бизнеса в сферу управления жилищным фондом;

г) развить инициативу по созданию различных объединений собственников жилых помещений, финансового оздоровления предприятий ЖКХ и привлечения инвестиций в коммунальный сектор.

Именно эти технологии, по нашему мнению, способны запустить механизм, позволяющий на деле соблюдать интересы потребителей услуг, обеспечить их качество и своевременность оплаты обоснованных тарифов, а также активизировать инвестиционную деятельность как через государственные и муниципальные структуры, так и негосударственные субъекты в том числе и индивидуальные. К тому же Республика Адыгея наряду с четырьмя российскими регионами – Татарстаном, Саратовской, Ивановской и Астраханской областями – вошла в пилотный проект по созданию на территории РФ Центра муниципального развития, реализуемый Ассоциацией развития регионов при поддержке Министра России [3]. Целью данного проекта – помочь муниципалитетам в решении различных проблем. В частности, в вопросах поиска инвесторов, реализации ключевых программ, которые нуждаются в компетентных специалистах, внедрение в жилищно-коммунальное хозяйство энергосберегающих

технологий, создавая для этого необходимые условия через тесный контакт с управляющими компаниями, которые должны предоставить всю информацию, на основании которой можно будет сделать выводы о возможности внедрения этих технологий.

В рамках этого проекта сегодня создано информационное пространство всех участников сферы ЖКХ Республики Адыгея, где осуществляется взаимодействие жителей многоквартирных домов и управляющих компаний. Эту связь планируется осуществлять через оператора, находящегося в единой информационно-аналитической службе ЖКХ, к которой будут подключены и поставщики ресурсов, а именно все участники системы ЖКХ – жители, операторы, управляющие компаниями и поставщики, каждый из которых будет иметь свою личную резиденцию.

В результате этой работы в Адыгее будет сформирован единый канал доступа для населения по вопросам ЖКХ, что позволит снизить срок реагирования на обращения граждан, а также уменьшить число просроченных заявок. Кроме того, создание единого информационного пространства в сфере ЖКХ позволит получить и реальный рейтинг управляющих компаний, сформировать объективную статистику по актуальным проблемам ЖКХ в регионе.

Вся эта работа, в конечном итоге, направлена на повышение прозрачности деятельности управляющих компаний, тогда как некоторые из них, как показали проведенные нами исследования, сегодня не в полной мере раскрывают информацию о своей деятельности. Только на основе объективной информации собственники смогут предъявить к управляющей компании претензии, а в дальнейшем отказаться от ее услуг. Все это создает здоровую конкуренцию на рынке управления многоквартирными домами и позволит решить возникающие проблемы в сфере ЖКХ региона.

#### ***Литература:***

1. Баженов С.И. Стратегия участия органов местного самоуправления в регулировании развития жилищно-коммунального хозяйства: монография. Екатеринбург: Институт экономики УРОРАН, 2013. 157 с.

2. Гришкова Н.С. Повышение эффективности управления жилищно-коммунальным хозяйством в регионе // Новые технологии. 2014. Вып. 4. С. 14-21.

3. Концепция федеральной программы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства на период 2010-2020 годов».

#### ***Literature:***

1. *Bazhenov S. I. Strategy of participation of local governments in the regulation of development of housing and communal services: a monograph. Yekaterinburg: Institute of economy of UROAS, 2013. 157 p.*

2. *Grishkova N. S. Increase of the effective management of housing and communal services in the region//New technologies. 2014. Iss. 4. P. 14-21.*

3. *Concept of the federal program “Reforming and Modernization of Housing and Communal Services for 2010-2020”.*