

УДК 330.3:332.8+903.48(476)

**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
В ЭКОНОМИКЕ БЕЛАРУСИ***д-р экон. наук, доц. В.Н. УСОСКИЙ**(Белорусский государственный экономический университет, Минск)*

Исследуются теоретико-методологические и практические аспекты функционирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в рамках сложившихся противоречивых тенденций его развития. Проводится сравнительный анализ условий возможности осуществления радикальной рыночной и поэтапной эволюционной реформы в экономике Беларуси. Представлена авторская концепция трансформации системы ЖКХ, включающая проведение организационно-управленческой реформы в системе Министерства ЖКХ; создание системы целевых персонализированных государственных субсидий, направляемых конкретным категориям финансово недостаточных граждан; формирование системы научно обоснованных затрат, превышение которых жестко ограничивается.

Проводимые в экономике Беларуси рыночные реформы (1992 – 2009 гг.) в незначительной степени затронули отрасль жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), которая представляет собой сложную систему межсубъектных отношений. В ЖКХ переплетены интересы субъектов различных форм коммунальной и частной собственности, возникшие в период приватизации государственного жилищного фонда. Жилье является значимым для людей активом, который находится в «горячей зоне» перекрещивающихся интересов граждан, частного бизнеса, исполнительных и распорядительных органов управления (районных, городских, областных, республиканских властей). По степени напряженности целей и интересов граждан Беларуси жилье стало для них таким же значимым активом, как была земля для крестьян императорской России перед революциями 1905 – 1907 годов и февраля – октября 1917 года.

Жилищно-коммунальное хозяйство функционирует в сложных условиях, в рамках которых расширенное воспроизводство ветшающего жилищного фонда, невысокие доходы и сбережения граждан, а также финансовая недостаточность ЖКХ являются жесткими ограничителями для его развития. Специфика финансовых источников расширенного воспроизводства жилищного фонда, форма организации и управления им, система оплаты его содержания жильцами и субсидиарная поддержка государством, которое финансирует ЖКХ, представляет собой систему отношений, которая генетически сложилась в советский период создания экономики ускоренной индустриализации (1929 – 1956 гг.).

Жилье имеет большое социально-экономическое значение, является базовым условием для жизнедеятельности населения и поддержания жизнеспособности нации. При приватизации части городского жилищного фонда сложилось положение, при котором собственниками большинства квартир в многоквартирных домах стали частные лица. В то же время общие конструктивные элементы жилищного фонда, инженерная инфраструктура коммунального хозяйства и земля остались в государственной собственности. Помещения же общего пользования в многоквартирных домах оказались в ведении сразу двух собственников – государства (реальный собственник, несущий социально-экономическую ответственность) и собственников квартир (формальные собственники). В результате массовой приватизации жилья в экономике Беларуси качественно изменилась система отношений собственности на жилье, оно значительно отличается от прежнего дореформенного состояния отношений собственности на жилищный фонд в БССР. В соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса Республики Беларусь гражданину-собственнику принадлежит на праве собственности не только квартира, но и доля в праве собственности на общее имущество дома, тем не менее государство продолжает нести социально-экономическую ответственность за функционирование всего многоквартирного дома как сложного имущественного комплекса. Почти все многоквартирные дома в стране (135,5 тыс.) имеют статус совместных домовладений и находятся на балансе местных исполнительных и распорядительных органов власти. Этот факт свидетельствует о дисбалансе отношений собственности в многоквартирных домах между гражданами и государством.

Трансформация прав собственности на жилье и недвижимость в экономике Беларуси в 1992 – 2009 годах еще не привела к формированию ипотеки (под ипотекой мы понимаем отношение имущественных интересов субъектов собственности к земле и находящейся на ней недвижимости, когда земельный участок и строение на нем образует единство прав собственности). По этой причине собственник земли является одновременно собственником зданий и сооружений на ней. Без формирования ипотечных отношений, создающих ипотечный рынок, не могут возникнуть условия для широкомасштабного долгосрочного кредитования банками жилищного строительства граждан за счет аккумулируемых на денежном рынке сбережений.

В ЖКХ наблюдается хроническое «сужающееся» воспроизводство городского жилищного фонда, значительная часть которого ветшает, происходит нарастание физического и морального износа много-

квартирных домов как имущественных комплексов и уменьшение ценности квартир. Платежи жильцов не покрывают расходы ЖКХ на проведение капитального ремонта. Структура источников, используемых на цели капитального ремонта, в последние годы такова: платежи нанимателей и собственников жилья – 52 – 54 %; средства местных бюджетов – 43 – 46 %; прочие источники (средства предприятий, кредиты банков и др.) – 2 – 5 % [1, с. 16]. Чем выше уровень износа жилого фонда, тем выше затраты на его текущий ремонт. Средние затраты по проведению текущего ремонта жилищного фонда в г. Минске в 2007 году для домов возрастом в 10 лет составили 272 руб. на 1 кв. м площади, для домов возрастом в 21 – 25 лет – 609 руб./1 кв. м, для домов возрастом 36 и более лет – 1723 руб./1 кв. м.

Жилищная проблема усугубляется еще и тем, что критический износ жилья может привести к тому, что в определенный период времени государство будет поставлено перед необходимостью массового удовлетворения нужд формальных частных собственников приватизированных квартир и нанимателей жилья. Эти граждане, десятилетиями оплачивая счета за капитальный ремонт, могут оказаться перед фактом отсутствия возможностей получения нового жилья по причине массового вывода из строя старого. Например, в г. Минске дома сроком эксплуатации более 31 года составляют 67,4 % жилого фонда, 25 – 30 лет – 12,1 %. Закон падающей отдачи от инвестиций неумолим. Существуют технологические пределы на проведение капитального ремонта старого жилья, которое требует капиталовложений, превышающих стоимость строительства нового жилья. В этом случае становится выгоднее строить новое жилье, чем проводить капитальный ремонт морально и физически изношенного жилого фонда. Неопределенность прав собственности на имущественный комплекс многоквартирного дома создает фундаментальную проблему для государства. Хронический износ жилья при невозможности решения проблемы его расширенного воспроизводства может создать взрывоопасную социально-политическую ситуацию в стране, чреватую крайне непредсказуемыми последствиями.

Сложившиеся квазирыночные отношения между ЖКХ и жильцами, государственное регулирование цен на их услуги, низкая эффективность предприятий ЖКХ не создает стимулов к окупаемости растущих затрат, «подгоняющих» рост цен. В 2003 году уровень возмещения затрат платежами жильцов составлял 46,9 %, но в 2008 году он упал до 30 % [1, с. 80]. Направленность этой тенденции определяется нормативом роста цен на услуги ЖКХ за счет средств граждан – не более 5 долларов в год. За 9 месяцев 2009 года уровень возмещения гражданами фактических затрат составил: на техническое обслуживание (ТО) жилья – 38,9 %, по всем услугам ЖКХ – 29,1 %. Невысокие доходы граждан не позволяют динамично повышать тарифы. Доля оплаты услуг ЖКХ в совокупном доходе среднестатистической семьи с двумя работающими составлял в 2005 году – 9,7 %, а в 2008 – 7 % [1, с. 91]. Сейчас оплата 2-х комнатной квартиры в 48 кв. м с 3-мя жильцами составляет 162,9 тыс. руб., 4-х комнатной квартиры в 69 кв. м с 4-мя жильцами – 226 тыс. руб. Бюджет прожиточного минимума в Беларуси равен 249,410 рублей. При 100 % покрытии стоимости услуг ЖКХ оплата 2-х комнатной квартиры в 48 кв. м с 3-мя жильцами составит 543 тыс. руб., а 4-х комнатной квартиры в 69 кв. м с 4-мя жильцами – 753 тыс. руб. Для подавляющего большинства граждан эти условия не приемлемы.

Источниками возмещения затрат по всему «пакету» услуг, предоставляемых ЖКХ, являются: 1) платежи населения по тарифам; 2) субсидии из бюджета на возмещение части затрат по себестоимости и на расходы, не относимые на себестоимость; 3) арендная плата и собственные доходы организаций ЖКХ, доходы от оказываемых дополнительных услуг; 4) возмещение части затрат по коммунальным услугам населению за счет более высоких тарифов на коммунальные услуги для юридических лиц (перекрестное субсидирование). Отдельно из бюджета финансируются следующие виды работ: капитальный ремонт жилищного фонда и его тепловая реабилитация; текущее содержание и ремонт объектов благоустройства; ремонт и замена лифтов в жилых домах; установка приборов учета в жилищном фонде; реконструкция котельных и других объектов коммунального хозяйства.

Действующий механизм возмещения затрат позволил несколько стабилизировать финансовое положение ЖКХ. В 2008 году прибыль организаций ЖКХ до налогообложения составила 342,9 млрд. руб. (113 % к уровню 2007 г.), чистая прибыль – 160,4 млрд. руб. (112,3 % к уровню 2007 г.). Рентабельность реализованной продукции в ЖКХ в 2008 году достигла 3,9 % против 4 % в 2007 году. Число убыточных организаций отрасли снизилось до 9 предприятий (1,7 % от общего числа) с суммой убытков 3,5 млрд. руб., в 2007 году их было 20 предприятий (3,9 % от общего числа) с суммой убытков 6,5 млрд. руб. [1, с. 38]. При неполной окупаемости затрат предприятий ЖКХ на государственный бюджет ложится нагрузка по их поддержке. Структуры ЖКХ получают субсидии, с помощью которых финансируются физические объемы площадей домов и объекты инфраструктуры. Субсидии носят деперсонифицированный характер и не направлены на покрытие нужд целевых категорий финансово не достаточных граждан. Представляется, что первым элементом реформы, нацеленной на повышение эффективности ЖКХ, является изменение объекта субсидирования.

В Беларуси формируется рыночная система отношений – кондоминиум (от лат. *con* – «вместе или общий», *dominium* – «владение или имущество»), т.е. единый комплекс недвижимого имущества жиль-

цов, обладающих финансовой достаточностью, а потому самостоятельно управляющих своим имуществом. Кондоминиум служит для расширенного воспроизводства жилья со всеми инфраструктурными сетями, жильцы через избранную ими управляющую компанию оплачивают заказываемый ими «пакет» жилищно-коммунальных услуг. Подобной по содержанию структурой является товарищество собственников жилья как объединение владельцев для совместного управления недвижимым имуществом, находящимся в частной и совместной собственности. Эти структуры создают состоятельные граждане, способные к хозяйственной самоорганизации для разрешения возникающих проблем ведения общего жилищного хозяйства. Доля товариществ собственников в структуре жилищного фонда Республики Беларусь невелика и составляет около 2 %.

Развитие низовой формы самоорганизации владельцев жилых помещений в многоквартирном доме жизненно необходимо. Однако это длительный и непростой процесс хозяйственной и интеллектуальной эволюции граждан как частных собственников, несущих полную ответственность за расширенное воспроизводство жилищного фонда. Низовая форма самоорганизации владельцев жилья выходит за рамки чисто экономического феномена. Она является социальным способом упорядочивания жизни людей на уровне высокоорганизованных самоуправляющихся коммун граждан. Данная форма самоорганизации владельцев жилья предполагает, во-первых, высокий уровень дохода и сбережений собственников, во-вторых, очень развитый уровень их самосознания, в-третьих, выработанную людьми высокую степень ответственности в оценке рисков рынка и своих экономических возможностей. Формирование «созвездия» этих системных факторов возможно только при возникновении высокой степени «тесноты» общественных взаимосвязей в рамках сплачиваемой общими интересами специфической категории финансово достаточных граждан, являющихся частными собственниками жилья в многоквартирных домах. В экономике Беларуси эти процессы находятся в зачаточном состоянии, являясь спорадически возникающим явлением.

Реформы в системе ЖКХ, затрагивающие подавляющее большинство граждан с недостаточным уровнем доходов, должны заключаться в эволюционной модернизации ныне действующей системы. По мере вызревания предпосылок для поэтапного проведения рыночной реформы государство должно централизованно контролировать деятельность Министерства ЖКХ (далее – МЖКХ), регулируя структуру предложения услуг ЖКХ, контролируя уровень тарифов естественных монополий и их размеры затрат. Параллельно государством должны создаваться условия для формирования конкурентных рыночных механизмов. Государство должно осуществлять лицензируемый доступ негосударственных предприятий на рынок для продажи конкурентоспособных услуг более высокого качества, по более низким ценам.

Для поэтапного рыночного реформирования системы ЖКХ необходима четкая идентификация критериев рыночной экономики, определение специфики проявления рыночных отношений в данной отрасли, выявление фундаментальных основ сложившейся системы административного управления МЖКХ, которое совмещает исполнение функций государства – собственника жилищного фонда и органа по его регулированию и обслуживанию. Здесь заключено фундаментальное противоречие. Для адекватного понимания сущности квазирыночных структур ЖКХ необходима четкая идентификация организационно-управленческой ведомственно-территориальной системы управления ЖКХ, которая порождает деперсонифицированные потоки движения денег, что поддерживает неэффективность отрасли. В этих условиях возможно только поэтапное формирование конкурентного рынка по мере роста реальных доходов граждан. Программа реформ включает в себя: 1) проведение организационно-управленческой реформы в системе МЖКХ; 2) создание системы целевых персонифицированных государственных субсидий, направляемых конкретным категориям финансово недостаточных граждан; 3) формирование системы научно обоснованных затрат, превышение которых жестко пресекается.

Жилищное и коммунальное хозяйство является двумя взаимосвязанными отраслями в единой технологической цепи жилищно-коммунального обслуживания граждан. Жилищно-коммунальное хозяйство предоставляет жильцам-потребителям интегральный взаимосвязанный «пакет» услуг. Производственно-хозяйственная деятельность и функции жилищных организаций, выполняемых структурами ЖЭУ и ЖРЭО, включают в себя оказание комплексных услуг по ТО жилищного фонда и инженерных систем, предоставление бытовых и прочих услуг. Ключевой функцией жилищного хозяйства является выполнение комплекса услуг по текущему и капитальному ремонту жилищного фонда и связанные с ним проблемы восстановления потребительской стоимости и стоимости жилья для его расширенного воспроизводства. Сложившаяся технологическая система отношений жилищного хозяйства с коммунальным хозяйством определяется их технологически взаимосвязанной системой взаимодополняющих функций, которые выполняются совместно обеими структурами ЖКХ. Последние предоставляют жильцам интегрированный единый продукт отрасли ЖКХ от лица единой централизованной иерархии территориально-ведомственного субъекта управления. Это закреплено в системе функций, выполняемых МЖКХ и исполнительными и распорядительными органами власти. Данный административно-хозяйственный организм-монолит механистически не делим и не рассекаем.

Между ЖКХ и жильцами возникают квазирыночные отношения, которые имитирует условия и процедуры рыночной конкуренции. Под особым централизованным контролем министерства (МЖКХ) и

исполкомов находится производство услуг коммунальными предприятиями, которые являются естественными монополиями на условия производства (вода, канализация, газ, электроэнергия). Монопольный характер предложения услуг естественных монополий обусловлен особенностями технологической организации производства, которая исключает возможности конкурентного выбора коммунальных услуг потребителем. Естественные монополии имеют сетевую структуру организации, представляющую собой технологическую цепочку: источник производства, передающую и распределяющую систему (сети) и потребительские установки. Производство и потребление услуг в данной системе составляют начальную и конечную стадии единой и неразрывной цепи технологического процесса производства. Структура услуг, уровень цен и качество услуг диктуются естественными монополистами потребителям коммунальных услуг.

В работе Т.В. Сакович рассматриваются предложения по повышению эффективности системы жилищного хозяйства, которое, по мнению автора, якобы может работать самостоятельно, осуществляя исключительно текущее обслуживание жилищного фонда. По существу предлагается одномоментная шоковая ликвидация системы отраслевого и территориального централизованного управления ЖКХ для того, чтобы, во-первых, жилищные организации сформировали обособленную систему затрат и результатов (ТО жилищного фонда) вне зависимости от отрасли коммунального хозяйства, во-вторых, «сбросили» с себя ответственность на жильцов за проведение текущего и капитального ремонта жилья. По мысли автора, жильцы должны сами за свой счет осуществлять ремонт, обращаясь в банки за долгосрочными кредитами [2]. Предлагается проведение радикальной рыночной реформы посредством перевода жилищных и коммунальных предприятий на принципы самофинансирования и самоокупаемости через заключение жильцами отдельно как с жилищными, так и с коммунальными предприятиями прямых договорных отношений на рыночных условиях вне системы ЖЭУ и ЖРЭО. Сакович Т.В. предлагает функции жилищного хозяйства свести к узким функциям обеспечения текущего ТО жилья, исключив из нынешней структуры деятельности все так называемые «непрофильные» функции, и, соответственно, «сбросить» с себя «непрофильные» издержки [2, 3]. В этом случае из многообразной структуры затрат «вырезается» только небольшая часть затрат по ТО жилищного фонда, которые механистически сами по себе вне связи со всей структурой затрат и результатов для потребителя не существуют. Далее автор под эту «усеченную» величину затрат ставит задачу получить необходимые доходы по рыночным ценам под оплату механистически «выделенных» ею затрат. К этому еще добавляются целевые дотации малообеспеченным слоям населения по оплате услуг по техническому обслуживанию жилищного фонда. С методологической и практической точек зрения данные предложения не обоснованы, так как не ведут к повышению эффективности жилищных организаций. Автор выражает узкие интересы организаций, выполняющих работы по текущему ТО жилищного фонда, игнорируя основы функционирования системы ЖКХ. Экономические реформы проводятся не ради реформ как таковых. Они должны иметь цель повышения эффективности функционирования системы ЖКХ, обладать адекватным экономическим обоснованием исходя из их объективной необходимости и оценки последствий проведения для системы ЖКХ и потребителей ее услуг.

Предлагаемое механистическое разделение функций между жилищным хозяйством, коммунальным хозяйством и жильцами, берущими долгосрочные банковские кредиты на проведение текущего и капитального ремонта, не отвечает интересам производителей и потребителей услуг ЖКХ, подрывает социально-экономический баланс интересов в обществе. Предлагаемый механизм не соответствует интересам потребителя, поскольку потребителя услуг по текущему и капитальному ремонту жилья нельзя рассматривать отдельно от потребителя коммунальных услуг или пользователя лифтом (эти услуги не взаимозаменяемы). Потребители – это одни и те же люди с определенным уровнем доходов, который для финансово недостаточных жильцов не достаточен, чтобы оплатить услуги ЖКХ по рыночным ценам, а текущий и капитальный ремонт жилья финансировать за счет банковских кредитов.

Централизованная организационно-управленческая система регулирования МЖКХ и исполкомы по ведомственному и территориальному признакам не разделены на отдельно функционирующие жилищное и коммунальное хозяйства. Министерство ЖКХ и исполкомы решают единую задачу, удовлетворяя нужды жильцов, потребляющих интегрированный полезный эффект системы услуг ЖКХ. Коммунальные услуги предоставляются естественными монополиями на условия производства, где конкурентного рынка, а потому свободных рыночных цен на основе свободных договорных отношений быть не может. По этой причине государство на «свободный» монопольный рынок коммунальные предприятия не «выпускает», жестко контролируя их по технологическим стандартам, ценам, объемам, структуре и качеству услуг. Научное определение критериев конкурентного рынка, идентификация системы ЖКХ как отраслевого квазирынка позволяет выявить отличия рыночных отношений от перераспределительных, господствующих в системе ЖКХ, что позволяет их теоретически корректно разграничить, не смешивая друг с другом.

Конкурентные рыночные отношения предполагают наличие нескольких независимых продавцов услуг и широкие возможности свободного выбора в условиях действия конкуренции. На конкурентном рынке формируется рыночная цена спроса и предложения, а не происходит просто оплата потребителем

монопольной цены услуг монополиста. Рыночные блага на конкурентных основаниях доступны на основе договорных трансакций всем тем, кто является самостоятельными и финансово достаточными субъектами. Все граждане, кто, имея небольшие доходы (а их подавляющее большинство в Беларуси), стали формальными собственниками жилья ввиду происшедшей массовой приватизации, приватизировав свои квартиры на льготных условиях, не способны быть ответственными субъектами рынка, так как они не самостоятельны и финансово не достаточны. Они относятся к категории пассивных объектов рынка, так как с трудом осуществляют простое воспроизводство жилья и не способны осуществлять его расширенное воспроизводство. Они могут только продавать свое жилье, менять его на другое жилье. На этом вся их рыночная активность заканчивается, поэтому государство несет социально-экономические обязательства по отношению к этой формальной категории частных собственников, живущих в многоквартирных домах, доходы которых остаются низкими, а сбережения недостаточны для долгосрочного инвестирования. Поэтому статус, роль и функции административных (ведомственных и территориальных) органов государственного управления регулирующих квазирыночную среду предприятий ЖКХ объективно обусловлены и ведет к доминированию перераспределительного механизма над неразвитым рынком.

В основе критикуемых нами взглядов лежит попытка буквальной трактовки Постановления Совета Министров Республики Беларусь № 943 от 14.07.2003 «О концепции развития ЖКХ Республики Беларусь на период до 2015 г.». Оно предусматривает переход к полной (100 %) оплате стоимости услуг ЖКХ к концу 2015 года, включая источники расширенного воспроизводства и расходы по обязательному страхованию жилых помещений, что предполагает переход к рынку предприятий ЖКХ. Однако предлагаемые Т.В. Сакович реформы не реализуемы.

Организацию и контроль за выполнением широкого спектра работ, «выбивание» и получение платежей от жильцов-потребителей, использование денежных средств бюджетного финансирования, восполняющего недостаток доходов, получаемых от жильцов, несет ведомственно-территориальная иерархия органов хозяйственного управления государства предприятиями ЖКХ. В этой управленческой иерархии, например, в г. Минске ГПО «Минское городское жилищное хозяйство» как единый орган государственного централизованного регулирования управляет деятельностью структур ЖРЭО и ЖЭУ, а также коммунальными предприятиями как производителями монополично поставляемых потребителям коммунальных услуг. Коммунальные услуги, поставляемые жильцам через техническую инфраструктуру для нормального воспроизводства жилищного фонда, системно включены в единый интегральный продукт, создаваемый отраслью ЖКХ. Оплата жилищно-коммунальных услуг оговаривается договором найма, предусмотренного правилами пользования жилым помещением. Жилищно-эксплуатационное управление рассматривает нарушение жильцами сроков платежей за жилищные и коммунальные услуги и неплатежи по ним как нарушение правил пользования жилым помещением, за что предусмотрен штраф в размере от 10 до 30 базовых величин. Без понимания роли, места и функций ведомственно-территориальных административных структур управления жилищными и коммунальными предприятиями в системе ЖКХ нельзя понять сущность системы перераспределительных отношений, пронизавших ЖКХ и ограничивающих возможности поэтапного перехода к рынку единой технологически взаимосвязанной системы ЖКХ. Ключевую роль базовых звеньев системы государственного управления по доведению до жильцов-потребителей интегрированного спектра услуг ЖКХ в нынешних условиях несут ЖРЭО и ЖЭУ.

Мировой опыт развития ЖКХ свидетельствует о том, что часть жилищных услуг предоставляется на рыночной основе, а другую часть финансово не достаточные субъекты получают в форме удешевления доступа к рыночным благам. В развитых странах используется система целевого субсидирования государством услуг ЖКХ при выделении строго определенных категорий жильцов, не способных оплачивать рыночные цены услуг. Данный опыт необходимо использовать, поэтапно реформируя систему ЖКХ. В Беларуси сложилась практика деперсонифицированного субсидирования государством жилищных услуг с усредненным единым уровнем субсидируемого тарифа на единицу жилой площади (целевой физический параметр), а не целевых групп финансово не достаточных граждан. Недифференцированный доступ всех категорий граждан к жилищным субсидиям является деструктивным способом ежегодного «втягивания» бюджетных ресурсов в процесс бессмысленного деперсонифицированного финансирования финансово достаточных граждан. Представляется, что необходима персонификация субсидируемых услуг ЖКХ по строго выделенным категориям финансово недостаточных жильцов. Необходимо продолжить перевод на прямое обслуживание жильцов коммунальными службами, применительно к конкретным персонифицированным услугам (например, водоснабжение по счетчикам), которые потребляют финансово достаточные граждане. Бедные граждане объективно будут тяготеть к перераспределительной системе предоставления услуг ЖКХ. Естественным ограничением при этом будет коллективность потребления других услуг ЖКХ, а также функционирование внеэкономической системы роста неэффективных фактических затрат, под которые органы ЖКХ требуют от государства субсидий. Поэтому необходимо формирование жесткого механизма целевого использования государственных и частных средств под научно обоснованные затраты.

Под рыночной системой оплаты жилищных услуг и обслуживания жилья как единого имущественного комплекса мы понимаем компенсацию полных издержек на расширенное воспроизводство жилья, что сейчас покрывается из доходов граждан и финансируется из госбюджета. Проблемы, связанные с проведением текущего и капитального ремонта и коммунальным обслуживанием жильцов, являются взаимосвязанными факторами цикла расширенного воспроизводства жилищного фонда, которые определяют фундаментальные процессы восстановления стоимости и потребительной стоимости жилья. Принципиально неверной является трактовка Т.В. Сакович системы оплаты жилищных услуг как компенсации «усеченных» издержек покрывающих только ТО жилья, откуда исключены все так называемые «непрофильные» издержки на текущий и капитальный ремонт, а также все коммунальные услуги, направленные на воспроизводство инфраструктуры дома. Такая трактовка в корне противоречит существующей практике и природе системы ЖКХ. Техническое обслуживание жилищного фонда неотделимо от проведения его текущего и капитального ремонта. Эти функции расширенного воспроизводства жилья находятся в сфере ответственности единой системы ЖКХ, что в белорусских условиях не является функцией рынка и безусловной обязанностью граждан многоквартирного дома.

«Квартирная плата» в рыночной экономике отражает полные издержки на расширенное воспроизводство жилья. Доход, присваиваемый владельцем жилья в экономике Беларуси от сдаваемой в аренду квартиры, выражает полные издержки на расширенное воспроизводство жилья, куда включается процентный и рентный доход на жилье. Жилье – это капитальное благо, приносящее процентный и рентный доход, что позволяет воспроизводить его на расширенной основе. На рынке стоимость жилищного строительства оказывает влияние на «квартирную плату» и стоимость жилья.

В период существования рыночной экономики НЭПа в СССР 1922 – 1929 годов система ЖКХ функционировала на этих основаниях. Крупный специалист в сфере общественных фондов потребления, выдающийся советский ученый Н.В. Герасимов писал по этой проблеме следующее: «В Постановлении ЦИК и СНК СССР “О квартирной плате и мерах по регулированию пользования жилищами в городских поселениях” от 4 июня 1926 года указывалось, что ставки квартплаты в городских поселениях “устанавливаются с таким расчетом, чтобы она включала в зависимости от категорий плательщиков: а) стоимость эксплуатации и нормальную амортизацию жилищ... с соответственным понижением для жилищ, неблагоустроенных и расположенных на окраинах... б) оплату процентов на стоимость строений – на нужды восстановления и расширения жилищного фонда”. Таким образом, в целом в основу квартплаты был положен принцип платности» [4, с. 100]. Исходя из стоимости жилищного строительства устанавливались ставки квартирной платы. «Минимальные ставки квартплаты..., во-первых, полностью возмещали стоимость эксплуатации и нормальную амортизацию жилищ, т.е. были установлены на уровне, который обеспечивает полную стоимость использованного полезного эффекта жилья. Во-вторых, квартплата в любом случае не была ниже минимальных ставок. Следовательно, принцип полной платности жилья распространялся на всех без исключения граждан. В-третьих, ставки квартплаты, устанавливавшиеся больше минимальных, превышали стоимость эксплуатации и нормальной амортизации жилищ. Добавочная стоимость шла на нужды восстановления и расширения жилищного фонда, представляла собой оплату процентов на стоимость строений» [4, с. 101 – 102].

Рыночных условий деятельности субъектов не создано, если происходит: 1) воспроизводство текущих (не полных, а «усеченных») затрат (что и является «полным хозрасчетом», где отсутствует самостоятельное (из собственных средств) воспроизводство капитальных затрат); 2) если предприятия работают в условиях «мягких бюджетных ограничений», порождая отрицательный финансовый результат; 3) если административный субъект директивно контролирует порядок взаимосвязей между получателем услуг и их поставщиками, административно отбирая поставщиков и «связывая» их с потребителями продукции в принудительной форме напрямую, рассматривая предприятия как «производственные узлы», а не субъекты рынка. Под административным субъектом понимается орган отраслевого и территориального хозяйственного руководства отраслью, который является органом административного надзора над системой директивно контролируемых им предприятий. Административный субъект не несет экономической ответственности за результаты своей деятельности, так как в отношении его не действует система рыночных стимулов и санкций.

Квартплата выражает системный комплекс жилищных услуг, потребляемых жильцом, и она тем точнее отражает рыночную цену жилья, чем ближе она к рынку арендуемого жилья. Жилье и земля для государства не являются капитальными благами, так как владельцы жилья, сдавая его в аренду, присваивают полезный эффект жилья-капитала (процентный и рентный доход). Если владелец квартиры в городе Минске сдает однокомнатную квартиру за 250 долларов в месяц, то за год его доход составляет 3000 долларов, а за 25 лет (нормативный срок капитального ремонта жилья) – 75000 долларов. При оплате налогов владелец однокомнатной квартиры «отбивает» стоимость жилья (в зависимости от качества и местоположения цена однокомнатной квартиры составляет 45000 – 50000 долларов) за счет получения процентного и рентного доходов на капитал. Поэтому он может построить новое жилье за счет арендатора жилья, т.е. осуществить расширенное воспроизводство.

Заключение. В формировании стратегии развития системы ЖКХ ключевое место занимает решение проблем расширенного воспроизводства жилья, рост доходов и сбережений граждан, направляемых на восстановление стоимости жилья и замену ветшающего жилья из-за его физического и морального износа. Только по мере роста долгосрочных сбережений граждан возможно поэтапное увеличение цен на услуги ЖКХ и «перекладывание» расходов по оплате их рыночной стоимости на зрелых собственников жилья. Поэтапная реформа предполагает выделение всех категорий финансово недостаточных граждан и оценку величины целевых субсидий для их финансирования, изменение характера финансирования предприятий ЖКХ, создание прозрачных каналов финансирования и персонализацию движения средств. Необходимо создание системы целевого государственного контроля над расходами предприятий ЖКХ через систему экономически обоснованных затрат по утвержденным нормам и нормативам. На практике в системе ЖКХ формирование по утвержденным нормам и нормативам экономически обоснованных затрат на услуги ЖКХ не применяется. Бюджетное финансирование требует целевого контроля расходов по утвержденным нормам и нормативам экономически обоснованных затрат для пресечения бесхозяйственности ЖКХ. При выполнении нормативных условий расхода средств возможно выполнение заданий государства по их экономии. Каждая из статей затрат предприятия должна нормироваться, это и есть основа их экономии и «сердцевина» микроэкономики предприятия. Экономически обоснованная калькуляция затрат составляется для того, чтобы предприятия ее точно и скрупулезно выполняли, так как это создает условия для их экономически рационального поведения, а также формирует механизм рыночной ответственности производителей перед потребителями. Экономически обоснованные затраты являются действенным механизмом контроля за поведением производителя. Если совокупность экономически обусловленных затрат всех используемых факторов производства на предприятии отсутствует как система, то в этом случае невозможно экономическими методами принудить предприятия эффективно функционировать. Количественная необоснованность расходов предприятия порождает количественную необоснованность требуемых от государства субсидий, невозможность формирования экономически обусловленного финансового результата. Только при условии перевода предприятий ЖКХ на работу по экономически обоснованным затратам возможно рациональное расходование средств государства и граждан.

ЛИТЕРАТУРА

1. Анализ структуры услуг ЖКХ и системы их оплаты населением Республики Беларусь: отчет о НИР (промежуточный). – Минск: ГНУ НИЭИ Минэкономики Респ. Беларусь, 2009. – 97 с.
2. Сакович, Т.В. Совершенствование системы финансирования работ по ремонту жилищного фонда Республики Беларусь / Т.В. Сакович // *Moderni vymoženosti vedy-2009: materially V mezinar. ved. prakt. konf., Praha, 27 ledna – 5 unora 2009 r.: 4 dil.;* Education and Science; red / Z. Cernak. – Praha, 2009. – Dil. 1. – С. 46 – 48.
3. Сакович, Т.В. Содержание и обслуживание жилищного хозяйства: факторы и резервы снижения затрат / Т.В. Сакович // *Потребкооперация.* – 2008. – № 2(21). – С. 50 – 55.
4. Герасимов, Н.В. Совершенствование соцобеспечения семьи, здравоохранения, распределения и оплаты жилья / Н.В. Герасимов. – Минск: Наука и техника, 1981. – 136 с.

Поступила 28.10.2009

THE TENDENCIES OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE REPUBLIC OF BELARUS

V. USOSKIY

The author investigates theoretical and methodological aspects of the housing and communal services functioning in the conditions of the contradictory tendencies of its development. The conditions of the possibilities of gradual reform in this field are being analyzed. The author suggests a conception of the housing and communal services transformation. This includes the reformation in the Ministry of Housing and Communal Services that presupposes the formation of the system of scientifically-grounded expenses. The excess of these expenses must be strictly limited.