

УДК 332.8
ББК 65.441

Ломова Мариya Nikolayevna,
Deputy director in charge of educational activity
of Volgograd construction college,
Working on the scientific degree
at the department of economics
And project management in construction
of Volgograd state architectural-construction university,
Volgograd,
e-mail: lomovasmk@mail.ru

Ломова Мария Николаевна,
зам. директора по учебной работе
Волгоградского строительного техникума,
соискатель кафедры экономики
и управления проектами в строительстве
Волгоградского государственного
архитектурно-строительного университета,
г. Волгоград,
e-mail: lomovasmk@mail.ru

РАЗВИТИЕ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖКХ ВОЛГОГРАДСКОГО РЕГИОНА КАК ФАКТОР СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

DEVELOPMENT OF THE PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP IN HOUSING AND UTILITIES INFRASTRUCTURE OF VOLGOGRAD REGION AS THE FACTOR OF IMPROVEMENT OF THE TENEMENT-HOUSES MANAGEMENT MECHANISM

Эффективное управление многоквартирными домами невозможно без модернизации жилищно-коммунального хозяйства. Сфера услуг ЖКХ Волгоградского региона на сегодняшний день не является привлекательной для вложения инвестиций, хотя они необходимы для ее совершенствования. Решить сложившуюся проблему возможно путем развития государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ, которое даст приток частных инвестиций в отрасль. Применение модели государственно-частного партнерства должно помочь сохранению и повышению темпов реконструкции и развития систем жилищно-коммунальной инфраструктуры Волгоградской области, создать благоприятные условия по привлечению инвестиций в экономику региона.

The effective management of the tenement-houses is impossible without modernization of the housing and utilities economy. At the current stage the sphere of the housing and utilities of Volgograd region does not seem perspective for investments though they are necessary for its improvement. It is possible to solve this problem by development of the public-private partnership in the house and utilities sector, which will give the inflow of private investments. The implementation of the public-private partnership model shall help to keep and increase the rate of reconstruction and development of the housing and utilities infrastructure systems of Volgograd region, to create favorable conditions for attracting investments in the regional economics.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, государственно-частное партнерство, управление многоквартирным домом, инвестиции, финансирование, накопительная система, модернизация, управляющая компания, коммунальная инфраструктура, экономика, прибыль.

Keywords: housing and utilities, public-private partnership, management of the tenement-houses, investments, financing, savings system, modernization, management company, utilities infrastructure, economics, profit.

Жилищно-коммунальное хозяйство – важнейшее направление деятельности, обеспечивающее население жизненно необходимыми услугами, создающее условия комфортного и безопасного проживания, оказывающее существенное влияние на социальную стабильность общества.

В течение многих лет данная отрасль экономики подвергается постоянным реформам и до сих пор является сферой экономических, социальных и политических конфликтов [1]. Остается низким уровень обслуживания жилья и качество предоставляемых услуг. В жилищно-коммунальной сфере за последние десятилетия скопилось множество проблем. Сейчас по всей стране происходят кардинальные перемены в сфере жилья, его содержании и обслуживании.

Монопольное управление многоквартирными домами (МКД), которое было преобладающим повсеместно в условиях административно-командной системы хозяйствования, уступило место частному бизнесу и конкуренции. Происходящий сегодня переход к частному управлению домами – это прямое следствие и неизбежное продолжение тех перемен, которые начались в 1991 году, с принятия решения о приватизации жилья.

В настоящее время Жилищный кодекс РФ определяет различные способы управления домом. В соответствии с законом собственники помещений обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией [2].

Однако, несмотря на существующее разнообразие форм управления МКД, остается острой проблема эффективности обслуживания жилищного фонда как в России в целом, так и на уровне Волгоградского региона, что обусловлено высокой степенью изношенности жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, низкой эффективностью использования мощностей, значительными потерями энергоресурсов.

Среди наиболее значимых проблем развития отрасли ЖКХ региона в Программе создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику Волгоградской области на 2012–2014 годы выделены следующие:

- несоответствие текущего состояния инфраструктуры водоснабжения и водоотведения Волгоградской области потребностям инвестиционного развития, что негативно

отражается на инвестиционной привлекательности региона. Значительная доля водопроводных и канализационных сетей и оборудования муниципальных образований региона находится в аварийном состоянии;

- отсутствие условий для конкуренции и свободного ценообразования в современных условиях рыночной экономики в сфере жилищно-коммунальных услуг из-за сохранения индексного подхода к формированию тарифов и воздействия на процедуру формирования тарифов предприятий коммунального комплекса на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;

- значительный уровень непроизводительных потерь водных ресурсов;

- слабая восприимчивость предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства к освоению и внедрению инновационных технологий, позволяющих комплексно решать вопросы ресурсосбережения и экологической безопасности;

- увеличение доли ветхого и аварийного жилого фонда [3].

Анализ показывает, что основными причинами аварийности в системах жизнеобеспечения населения являются: высокая степень износа (исчерпан ресурс) оборудования; отсталые технологии; дефекты, допущенные при его ремонте; неисправность или отключение приборов безопасности и предохранительных устройств; нарушения водно-химического режима; использование неprojektных видов топлива и др. [Там же]. В свою очередь, эти причины обусловлены дефицитом финансовых средств, банкротством многих предприятий, тарифной политикой и ценообразованием, отсутствием системы подготовки и переподготовки кадров, действенного социального партнерства и т. д. Все это в концентрированном виде свидетельствует о кризисном состоянии жилищно-коммунального хозяйства и негативным образом сказывается на реализации механизма управления жилищным фондом города Волгограда и области.

Проблемой долгосрочного характера, существенно снижающей эффективность управления МКД, является качество эксплуатации сложного инженерного оборудования и скрытых элементов и систем дома. Нередко и частные УК, и ТСЖ концентрируются на косметических работах, обеспечивающих лишь видимое улучшение состояния дома. Это связано и с низкой квалификацией и инициативностью собственников, и с недостаточной регламентацией государством состава обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а главное, с недостаточным финансированием и инвестированием данной сферы [1].

Жилищно-коммунальное хозяйство на сегодняшний день не является привлекательным для вложения инвестиций, хотя они необходимы для его модернизации [4]. Об этом свидетельствуют следующие статистические данные. Жилищный фонд Волгоградской области составляет свыше 56,0 млн кв. м, три четверти из которых (76%) расположены в городской местности. Количество многоквартирных жилых домов составляет 31333 единицы общей площадью более 32,825 тыс. кв. м. Основное количество многоквартирных домов, более 27,3 тысячи, построено в период с 1946-го по 1970 год (13,7 тысячи) и с 1971-го по 1995 год (13,6 тысячи), а значит, нуждается в дополнительных инвестициях для проведения мероприятий по их ремонту и реконструкции. В данный момент в установленном порядке признаны аварийными и подлежащими сносу 63 волгоградских домах, в которых проживают 1925 человек, или 835 семей [5].

Ситуация усугубляется тем, что инвестиции в инфраструктуру жилищно-коммунальной сферы Волгоградского региона ограничиваются в основном бюджетными источниками и осуществляются в рамках целевых программ либо инвестиционных программ организаций тепло-, водоснабжения за счет тарифной выручки. Такое положение дел обусловлено позицией региональных и муниципальных властей, ожидающих федеральных инвестиций, в том числе ассигнований из Инвестиционного фонда РФ [1]. Для решения сложившейся проблемы региональным органам власти необходимо в приоритетном порядке принять неотложные меры по реформированию и модернизации жилищно-коммунального хозяйства, найти новые эффективные механизмы по осуществлению прогрессивных преобразований в этой отрасли.

Муниципальные предприятия города в сегодняшней экономической ситуации нуждаются в кардинальных структурных изменениях. Перспективы городского коммунального комплекса напрямую связаны с необходимостью серьезных вложений. К примеру, на теплосетевое хозяйство ежегодно закладывается около 100 млн рублей. Этих средств хватает лишь на ремонт небольшой части трубопроводов, в то время как замены требуют сотни километров изношенных сетей. В настоящее время тарифы, установленные управлением по региональным тарифам, не позволяют покрывать расходы коммунальных операторов, обеспечивающих электро-, водо- и теплоснабжение города. Отмечены проблемы сборов с населения, управляющие компании не расплачиваются своевременно с поставщиками услуг. Следствием такой ситуации может стать банкротство МУПов. Избежать этого позволит, на наш взгляд, развитие государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ, которое даст приток частных инвестиций в отрасль.

Государственно-частное партнерство – это привлечение на контрактной основе представителей частного сектора экономики для более эффективного и качественного выполнения задач, относящихся к сфере ответственности органов власти [Там же].

Государственно-частное партнерство в ЖКХ – это инвестиционные проекты по созданию (реконструкции, модернизации) объектов газо-, водо-, тепло- и энергоснабжения, водоотведения, учета, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, осуществляемых в интересах городского и отраслевого развития и реализуемых с привлечением частного финансирования, которое может быть обосновано окупаемостью за счет доходов, получаемых частным партнером в рамках проекта, за счет коммерческой эксплуатации объекта или оплаты услуг, производимых с его использованием публичным заказчиком [4].

В эффективном взаимодействии государства и частного бизнеса в жилищно-коммунальной сфере заинтересованы все стороны. Органы местного самоуправления несут обязанность по предоставлению населению услуги жилищно-коммунального хозяйства соответствующего качества в соответствии с законом.

Инвесторы заинтересованы в том, чтобы включать объекты жилищно-коммунальной инфраструктуры в свой бизнес, поскольку при условии эффективного управления инвестициями возможно в течение длительного времени получать гарантированный доход. Это позволяет привлекать в эту сферу инвестиционные программы, используемые как государственное безвозвратное финансирование, а также кредитные ресурсы финансовых институтов развития.

На основе осмысления особенностей института государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальной сфере можно выделить его преимущества для участников процесса его реализации на практике (табл.).

Таблица

Преимущества государственно-частного партнерства для государства и частного сектора [6]

Преимущества для государства	Преимущества для частного сектора
1. Повышение бюджетной и социально-экономической эффективности реализации проектов.	1. Протекционизм и содействие государства в реализации масштабных инвестиционных проектов с большими экономическими результатами и существенными социально-экономическими рисками.
2. Привлечение частных инвестиций для реализации инфраструктурных проектов.	2. Государственные гарантии для инвестиционных проектов и возможности их софинансирования.
3. Снижение социально-экономических рисков при осуществлении крупных инвестиционных проектов.	3. Возможность привлечения субсидий и других финансовых инструментов для долгосрочного инвестирования.
4. Привлечение управленческого и интеллектуального капитала частного сектора.	4. Долевое участие и долевая ответственность за реализацию инвестиционных проектов.
5. Снижение бюджетных затрат на реализацию проектов.	

Таким образом, при взаимопонимании публичной власти и частных инвесторов, а также при использовании опыта реализации данных проектов применение модели государственно-частного партнерства должно помочь сохранению и повышению темпов реконструкции и развития систем жилищно-коммунальной инфраструктуры Волгоградского региона. Однако несовершенство нормативно-правовой базы в вопросах возникновения взаимоотношений между государством и частным бизнесом, отсутствие опыта таких партнерств сдерживают внедрение государственно-частного партнерства в сферу услуг жилищно-коммунального хозяйства Волгоградского региона [5].

Основным направлением при реализации государственно-частного партнерства может стать концессионное соглашение либо аренда. Что касается привлекательности входа в этот бизнес для инвестора, нужно понимать, главное условие – возврат вложенных средств и извлечение прибыли. На сегодняшний день, когда тариф устанавливается на один год, эту задачу реализовать крайне трудно. Инвестор не может гарантировать возврат денежных средств в такой сфере бизнеса, где выход на определенный уровень рентабельности возможен не за один год и с учетом нестабильных тарифов. Поэтому главное направление и акцент, который необходимо предусмотреть в правовых актах, – установление долгосрочных тарифов в сфере коммунального комплекса. Только в этом случае инвестор получит возможность проанализировать возврат своих средств по годам [7].

Интересен опыт города Казани, где в отличие от российской практики применяется в основном система привлече-

ния кредитных и государственных ресурсов, в Татарстане уже действует накопительная система. Президент России В. В. Путин сегодня ставит перед образованиями, работающими в жилищно-коммунальном секторе, задачу изучить опыт национальной республики, где средства на развитие и поддержание системы жилищно-коммунального комплекса формируются из отчислений населения. С каждого квадратного метра жилой площади население платит определенный взнос в фонд модернизации ЖКХ. На каждый жилой дом в Татарстане заведен лицевой счет, на который ежемесячно отчисляются денежные средства потребителей жилищно-коммунальных услуг, что позволяет своевременно решать проблемы и предотвращать их возникновение.

Как показала практика, население крайне ответственно подошло к самому процессу модернизации ЖКХ, активно выступив в защиту накопительной системы. Жители многоквартирных домов пришли к пониманию того, что, выделяя из семейного бюджета всего 5 рублей на модернизацию, они не просто способствуют процессам реформирования в стране, но и значительно повышают капитализацию собственного жилища. В 2012 году объем средств, собранных таким образом с населения Татарстана, составил порядка 1 млрд рублей.

Таким образом, другим источником частных инвестиций в многоквартирный дом могут быть и собственники его помещений. Часто проводимая собственниками помещений политика снижения затрат на содержание дома, привлекательная сиюминутной экономией, ведет к печальным последствиям снижения рыночной стоимости дома.

Законодательство не предусматривает ответственности собственников помещений за техническое состояние дома в случаях, если собственники отказались принять предложение управляющей организации о сборе средств на проведение капитального ремонта либо отказались вносить деньги на иные мероприятия, необходимые для полноценного содержания общего имущества многоквартирного дома. Поэтому управляющим организациям следует активнее проводить разъяснительную работу с собственниками жилых помещений о необходимости вложения средств в содержание и ремонт общего имущества дома для поддержания его в удовлетворительном состоянии.

Инвестиции – это залог сохранения рыночной стоимости помещений собственников и дома в целом. В результате эффективной работы управляющих организаций капитализация многоквартирного дома (рыночная стоимость жилых помещений) должна повышаться, а значит, процесс управления жилищным фондом будет осуществляться на высоком, качественно новом уровне.

Таким образом, развитие государственно-частного партнерства в секторе ЖКХ Волгоградского региона будет способствовать созданию комфортных условий жизни населения, повышению качества модернизации жилищно-коммунальной сферы и энергоэффективности, переходу к рациональной модели потребления ресурсов, а главное, формированию эффективных механизмов управления жилищно-коммунальным комплексом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Агитаев Е. А. Развитие государственно-частного партнерства в ЖКХ Российской Федерации // Социальная политика и социальное партнерство. 2011. № 3. С. 43–57.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон (принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: по состоянию на 15 марта 2010 года). М.: Юрайт, 2010. 110 с.

3. Программа создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику Волгоградской области на 2012–2014 годы: Утверждена постановлением Правительства Волгоградской области от 31 октября 2012 года № 463-п [Электронный ресурс]. URL: http://economics.volganet.ru/folder_2/pravo_doc/folder_3/DownLaads/No463-p--_ot_31.10.2012.docx (дата обращения: 06.11.2013).
4. Аверин А. А. Социальное партнерство и его основные виды // Социальная политика и социальное партнерство. 2011. № 3. С. 31–38.
5. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области [Электронный ресурс]. URL: <http://kzhkh.volganet.ru/results> (дата обращения: 27.03.2013).
6. Зданевич У. А. Государственно-частное партнерство в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства: модели и инструментарий развития: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Ростов-на-Дону, 2012. 16 с.
7. Евдокимова А. Н. Государство готово рассмотреть предложения частных инвесторов по реформированию ЖКХ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ksonline.ru/stats/-/id/707/> (дата обращения: 06.11.2013).
8. Морозова Н. И. Роль государственно-частного партнерства в формировании и реализации промышленной политики // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 3. С. 150–155.
9. Морозова Н. И. Инновационно-инвестиционная политика как ключевой элемент экономического роста и повышения качества жизни населения России // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 1. С. 186–190.
10. Цыганкова В. Н. Формирование промышленной политики региона на основе инновационной активности // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 3 (24). С. 59–61.
11. Гринюк К. П. Эволюция промышленного комплекса как функция знаний и технологий // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 3 (24). С. 64–67.
12. Мансуров А. М. Общие и специфические закономерности развития частно-государственного партнерства на современном этапе // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 3 (24). С. 173–176.

REFERENCES

1. Agitayev E. A. The development of public-private partnership in the housing and utilities sector of the Russian Federation // Social politics and social partnership. 2011. # 3. P. 43–57.
2. The Housing Code of the Russian Federation: federal law: adopted by the State Duma on December 22, 2004: as of March 15, 2010. M.: Urte, 2010. 110 p.
3. The Program of creating favorable conditions for attracting investments in the economics of Volgograd region for 2012–2013 (Approved by the decree of the Government of the Volgograd region dated October 31, 2012 # 463-p) [Electronic resource]. URL: http://economics.volganet.ru/folder_2/pravo_doc/folder_3/DownLaads/No463-p--_ot_31.10.2012.docx (date of viewing: 06.11.2013).
4. Averin A. A. Social partnership and its main types // Social politics and social partnership. 2011. # 3. P. 31–38.
5. The Ministry of the construction and the housing and utilities of the Volgograd region [Electronic resource]. URL: <http://kzhkh.volganet.ru/results> (date of viewing: 27.03.2013).
6. Zdanovich U. A. Public-private partnership in the sphere of housing and utilities: models and tools of development: the author's abstract of the dissertation of the candidate of economics. Rostov-on-Don, 2012. 16 p.
7. Evdokimova A. N. The state is ready to consider proposals of private investors for reforming housing and utilities [Electronic resource]. URL: <http://www.ksonline.ru/stats/-/id/707/> (date of viewing: 06.11.2013).
8. Morozova N. I. The role of the public-private partnership in establishing and implementation of industrial policy // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. # 3. P. 150–155.
9. Morozova N. I. Innovation-investment policy as the key component of growth and increase of Russia population life quality // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. # 1. P. 186–190.
10. Tsygankova V. N. Establishing industrial policy of the region based on the innovation activity // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. # 3 (24). P. 59–61.
11. Grinyuk K. P. Evolution of industrial complex as the function of knowledge and technologies // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. # 3 (24). P. 64–67.
12. Mansurov A. M. General and specific appropriateness of the public-private partnership development at the modern stage // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. # 3 (24). P. 173–176.