

Мурадова З.Р., канд. экон. наук, доц.,
Адамов М.Г., магистрант
Дагестанский государственный технический университет

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

zaremamuradova@mail.ru

В настоящее время рынок недвижимости находится на стадии строительной активности. С целью удовлетворения одной из самых важных потребностей граждан – потребности в жилье, увеличиваются объемы возведения новых жилых домов, которые нуждаются в коммунальном обслуживании. Жилищно-коммунальное хозяйство, занимая значительное место в экономике государства, имеет огромное влияние на другие сферы социально-экономического развития. На сегодняшний день сфера жилищно-коммунального хозяйства региона находится в кризисном состоянии. Это обусловлено многими проблемами, имеющимися в ЖКХ. Поэтому возникает необходимость в решении этих проблем путем модернизации социально значимой отрасли.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, услуги, тарифы, жилые дома, модернизация.

Введение. С целью реализации функции жизнеобеспечения граждан необходима эффективная и динамично развивающаяся система жилищно-коммунального хозяйства, состояние которой влияет на уровень жизни населения. Поэтому совершенствование ЖКХ является одним из приоритетных направлений социальной политики государства, которое можно достичь путем организационного и правового реформирования.

Методология. На основе статистических данных был проведен анализ современного состояния, существующих проблем и потенциала жилищно-коммунальной инфраструктуры региона.

Основная часть. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) представляет собой совокупность отраслей экономики, обеспечивающих работу инженерной инфраструктуры зданий населённых пунктов.

Помимо участия государства в развитии ЖКХ, основная система взаимоотношений формируется вокруг управляющей компании, жильцов многоквартирных домов, а также предприятий, непосредственно выступающих в качестве поставщиков таких важных услуг, как теплоснабжение, водоснабжение и электроснабжение.

Перечень функций, которые подлежат выполнению жилищно-коммунальными организациями, установлен законодательно. Сюда в первую очередь входит обеспечение водоснабжения, которое подразделяется на:

- прокладку и проведение ремонта водопроводных труб;
- осуществление водозабора, очистки и доставки воды в многоквартирные дома и на объекты промышленного назначения.

Жилищно-коммунальными хозяйствами также выполняется работа по:

- обеспечению электроснабжения;
- поставке населению горячей воды и тепла;
- поддержанию рабочего состояния котельных и ТЭЦ;
- отведению сточных вод (канализация);
- проведению капитального ремонта зданий;
- осуществлению текущего ремонта внутренних, внешних и инженерных коммуникаций и систем здания;
- сбору, вывозу и утилизации мусора;
- осуществлению мероприятий по санитарному содержанию объектов недвижимости.

Деятельность жилищно-коммунальных организаций имеет двойственный характер. С одной стороны они характеризуются, как коммерческие организации, нацеленные на получение прибыли, а с другой стороны, как хозяйства, возлагающие на себя ответственность по обеспечению населения услугами и поддержанию жилищного фонда в надлежащем виде и состоянии [4]. Обе эти стороны взаимообусловлены. Поскольку для обеспечения населения качественными жилищно-коммунальными услугами, предприятиям требуются средства, формируемые, в первую очередь, из получаемой ими прибыли.

Ниже (табл. 1) представлены финансовые результаты предприятий ЖКХ Республики Дагестан за 2015 год.

Основываясь на данных таблицы 1, можно сделать вывод о не достижении данными предприятиями коммерческой цели, что является отрицательным фактором в отношении развития всей системы ЖКХ.

Таблица 1

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности организаций ЖКХ в Республике Дагестан за 2015 год, тыс. руб.

Организации, оказывающие жилищно-коммунальные услуги	Общая сумма доходов от реализации услуг всем потребителям	Общая сумма расходов по реализации услуг	Финансовый итог деятельности организаций ЖКХ
Жилищные	808366	674125	134241
Водопроводно-канализационного хозяйства, в том числе: водоснабжение	868233.7	967610.8	-99377.1
водоотведение	279260.5	354842.4	-75581.9
Теплоснабжения	1601600.4	2012136.5	-410536.1
Электроснабжения	2982989.5	2991128	-8138.5
Газоснабжения, в том числе: сетевым газом	1408731.1	2125876.4	-717145.3
сжиженным газом	994818.4	824681.2	170137.2
По утилизации твердых бытовых отходов	1591.3	1434.1	157.2

Организация системы ЖКХ выступает одной из важнейших отраслей хозяйства, а также основной для развития социальной инфраструктуры, как страны в целом, так и отдельных регионов и городов в частности. Поэтому необходимо проведение существенного реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Для того чтоб предложить рекомендации по совершенствованию ЖКХ, необходимо проанализировать современное состояние системы ЖКХ в Республике Дагестан.

С целью предоставления населению жилищно-коммунальных услуг, отличающихся доступностью, надежностью и качеством, в последние годы в регионе осуществляются действия, направленные на модернизацию и обновление жилищно-коммунального комплекса.

Правительством Республики Дагестан от 23 декабря 2014 г. № 403-р было ратифицировано распоряжение об утверждении дорожной карты «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан на 2014-2017 годы». На основе данной дорожной карты властями одиннадцати муниципальных образований республики были разработаны программы по комплексной модернизации жилищно-коммунальной системы.

В настоящее время на территории Республики Дагестан сформировано 188 товариществ собственников жилья, которые занимаются управлением и обслуживанием более 23% площади многоквартирных жилых домов. Данные товарищества функционируют в рамках созданной недавно Ассоциации товариществ собственников жилья Республики Дагестан.

По настоящее время силами и за счет средств муниципальных образований осуществляются мероприятия, направленные на формирование новых и благоустройство существующих парков и скверов, обустройство прилегающей территории многоквартирных жилых домов. Данная работа обусловлена задачами, указанными в дорожной карте «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан на 2014-2017 годы».

Правила по санитарному содержанию и благоустройству объектов коммунальной инфраструктуры были сформированы и утверждены на территориях 10 городских округов и 705 сельских поселений Республики Дагестан. Во всех районах города также были разработаны схемы по теплоснабжению. Что касается разработки и утверждению схем по обеспечению водоснабжения и водоотведения, то здесь приняли участие не только власти городских округов, но и представители сельских поселений республики Дагестан (63,5%).

В рамках реализации этапа 2015-2016 годов подпрограммы «Переселение граждан: из ветхого и аварийного жилищного фонда» двумя муниципальными районами Республики Дагестан «город Каспийск» и «Тарумовский район» были переселены 74 семьи (194 человека) в новые многоквартирные дома. Тем самым, запланированный объем работ был выполнен, несмотря на то, что переезд планировалось осуществить по окончании 2016 года.

Местные власти города Каспийск приобрели 62 квартиры в многоквартирных домах с целью предоставления их жильцам из ветхих, не

пригодных для жилья домов. В Тарумовском районе общая площадь построенного жилья, в которое переедут жильцы из аварийных домов, составила 1 030 квадратных метров.

Помимо положительных результатов, присутствуют и проблемы в системе ЖКХ региона, которые подлежат решению.

Проанализировав статистические данные, можно привести следующие сведения, касающиеся проблемных участков жилищно-коммунального сектора экономики Республики Дагестан:

- 43 % организаций, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, являются убыточными;

- износ инженерного оборудования и сетей составляет 75–77 %, т.е. является достаточно высоким;

- величина потерь энергоресурсов и воды составляет 30–32 %.

В настоящее время в системе ЖКХ около 135 муниципальными унитарными предприятия, это примерно 71% от общего количества, не предоставляется необходимой финансовой от-

ветственности за качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, что выступает отпугивающим фактором для частных инвесторов. Созданными акционерными обществами в сфере ЖКХ не соблюдаются принципы государственного и частного партнерства. Кроме того, данные организации не придерживаются правил выставления акций для реализации, что ведет к отсутствию дополнительных доходов, которые могли бы быть израсходованы на развитие системы ЖКХ. В целом, ответственность за это лежит на органах местного самоуправления, которые не осуществляют полной мере работу по реформированию жилищно-коммунального хозяйства республики.

Кроме того, очень много жалоб поступает от граждан, которые сетуют на нарушения в порядке расчета оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Также сами потребители несвоевременно производят оплату за предоставленные им коммунальные услуги (табл. 2). Вследствие этого перечень проблем в ЖКХ пополняется.

Таблица 2

Оплата населением жилищно-коммунальных услуг в Республике Дагестан за 2015 год, тыс. руб.

Виды услуг	Начислено жилищно-коммунальных платежей населению	Фактически оплачено	Стоимость предоставленных населению услуг, рассчитанная по тарифам	Возмещение населением затрат за предоставление услуг	
				по тарифам	фактическое
Жилищные услуги	684311,4	547912,8	684716	684311,4	547912,8
Коммунальные услуги	14866162	8985814,6	14866161,6	14866161,6	8985814,6
водоснабжение	712040,7	469421,4	712040,7	712040,7	469421,4
водоотведение	178227,5	139300,6	178227,5	178227,5	139300,6
горячее водоснабжение	496731,3	353282,3	496731,3	496731,3	353282,3
отопление	876772,3	844306	876772,3	876772,3	844306
электроснабжение	2539979,4	2258049,9	2539979,4	2539979,4	2258049,9
газоснабжение сетевым газом	9035676,0	3894720,0	9035676,0	9035676,0	3894720,0
газоснабжение сжиженным газом	1026734,4	1026734,4	1026734,4	1026734,4	1026734,4
в том числе поставка бытового газа в баллонах	187294,6	187294,6	187294,6	187294,6	187294,6
Жилищно-коммунальные услуги - всего	15550473	9533727	15550877,6	15550473	9533727,4

Одной из важнейших проблем, присутствие которой в ЖКХ волнует наше население, остается нехватка достаточных средств на осуществление ремонта и проведение реконструкции основных фондов ЖКХ. Вследствие этого система ЖКХ продолжает изнашиваться и

преждевременно выходить из рабочего состояния. Также на этой почве увеличивается риск возникновения на объектах жилой недвижимости аварийных ситуаций и технологических нарушений.

При изучении современного состояния жилищно-коммунальной инфраструктуры, можно сделать вывод о том, что мероприятия по развитию и повышению эффективности функционирования системы ЖКХ пока не дали тех результатов, которые планировалось достичь. Данное обстоятельство доказывает тот факт, что данная отрасль не является привлекательной для частных инвесторов.

Следовательно, в настоящее время необходимо серьезно заняться решением таких вопросов, как:

- формирование условий с целью полноценного использования государственного и частного партнерства;
- привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль;
- повышения инвестиционной привлекательности объектов коммунальной инфраструктуры.

Модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры предполагает осуществление таких мероприятий, как формирование и ратификация комплекса программ по развитию системы ЖКХ, схем водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, создание благоприятных условий для оказания финансовой поддержки частными инвесторами, регистрация прав собственности на объекты жилищно-коммунального сектора. Данные действия требуют достаточных финансовых средств и государственного регулирования, поэтому функция по решению вышеприведенных проблем лежит именно на органах местного самоуправления.

Можно предложить следующие рекомендации по совершенствованию системы ЖКХ

- создание специализированных подразделений и организаций обслуживания инженерных сетей и ремонта объектов;
- строительство крупных предприятий и объединение мелких хозяйств, что повысит производительность труда, снизит затраты, повысит рентабельность и в целом эффективность работы ЖКХ;
- оснащение предприятий новыми, более мощными автоматизированными системами, оборудованием и приборами, в том числе индивидуальными счетчиками, что будет способствовать экономному расходованию ресурсов и снижению тарифов на оплату услуг;
- решение проблем в области ценовой и тарифной политики с учетом сложившихся монополий на оказание ряда услуг населению Республики Дагестан;

- создание новых форм управления жилищным фондом (управляющие компании, службы заказчика, расчетно-кассовые центры, участие частных фирм и др.);

- проведение эффективных работ по эксплуатации и содержанию многоквартирных жилых домов, а также комплексному благоустройству территорий;

- совершенствования законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- реформирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- проведения совместных семинаров по вопросам ценовой и тарифной политики и обеспечения мер социальной защиты в виде предоставления информации;

- формирование системы учета потребления коммунальных услуг;

- формирование конкурентной среды;

- формирование современной, совершенной и экономичной системы обслуживания.

Осуществление вышеизложенных рекомендаций позволит повысить эффективность функционирования системы ЖКХ, в частности, поможет сформировать эффективную систему стратегического управления инновационным потенциалом жилищно-коммунального хозяйства региона, учесть интересы всех участников экономических отношений и обеспечить требуемый объем и высокий уровень качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Выводы. В результате проведенного анализа были предложены рекомендации по модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры и решения проблем, выступающих в качестве сдерживающего фактора развития отрасли. А также сделан вывод о необходимости полноценного государственного участия в развитии системы жилищно-коммунального вследствие того, что данная сфера играет огромную роль в социальном благосостоянии граждан и уровне экономического развития региона.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Постановление Правительства Республики Дагестан от 18 апреля 2014 года № 175 об утверждении региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан на 2014-2040 годы».

2. Распоряжение Правительства Республики Дагестан от 23 декабря 2014 г. № 403-р об утверждении комплекса мер («дорожной карты») «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан на 2014-2017 гг.».

3. Абдуллина А. Р., Владимиров И. А. Жилищно-коммунальное хозяйство в России // Проблемы современной экономики: материалы междунар. науч. конф. (г. Челябинск, декабрь 2011 г.). Челябинск: Два комсомольца. 2011. С. 183–185.

4. Ивакина А. М. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства // Молодой ученый. 2015. №8. С. 537-539.

5. Комиссарова Л. А. Жилищно-коммунальное хозяйство как объект инновационного развития // Вестник НГИЭИ. 2014. №5. С. 73–79.

6. Электронный ресурс: <http://www.riadagestan.ru/>

Muradova Z.R., Adamov M.G.

CURRENT STATUS AND DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF THE REPUBLIC OF DAGESTAN

Currently, the real estate market is at a stage of construction activity. To meet one of the most important needs of the citizens – housing needs, increased construction of new homes that need in the public service. The housing and utilities sector occupying a significant place in the economy of the state, has a huge impact on other areas of socio-economic development. Today the sphere of housing and communal services of the region is in crisis. This is due to many problems existing in the housing. Therefore there is a need to address these problems through modernization of socially important industry.

Key words: *housing, utilities, services, rates, houses, modernization.*

Мурадова Зарема Рамазановна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономического развития, маркетинга и бизнеса.

Дагестанский государственный технический университет.

Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, д. 70.

E-mail: zaremamuradova@mail.ru

Адамов Мухтар Гамзатович, магистрант кафедры экономического развития, маркетинга и бизнеса.

Дагестанский государственный технический университет.

Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, д.70