

УДК 365 (476)

РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА КАК ЭЛЕМЕНТА СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

Т.В. Сакович

УО «Белорусский государственный экономический университет»

Жилищное хозяйство является важнейшей частью социальной инфраструктуры - комплекса, призванного обеспечивать удовлетворение социально-бытовых нужд населения. Функционирование и развитие жилищной отрасли призвано обеспечивать необходимое качество среды обитания человека, соответствующее уровню экономического развития страны. Жилье и услуги жилищного хозяйства удовлетворяют социально-бытовые нужды людей, создают условия для развития семьи и т.д. Повышение комфортности существующего жилья и новое жилищное строительство оказывают существенное влияние на городское хозяйство, стимулируя развитие городского транспорта, образовательных, социально-культурных и медицинских учреждений, предприятий торговли, общественного питания и сферы услуг [1]. Жилищное хозяйство является составной частью непродовольственной сферы, относится к отраслям обслуживания. Характеристика жилищного хозяйства представлена в таблице 1. Характеристика отрасли представлена в таблице.

Таблица - Характеристика жилищного хозяйства

№ п/п	Показатели	Содержание показателей
1	Вид деятельности	эксплуатация и техническое обслуживание жилищного фонда, благоустройство прилегающих к нему территорий и др. работы, связанные с поддержанием комфортных условий проживания населения
2	Назначение	удовлетворение личных потребностей
3	Вид услуг	жилищные
4	Формы собственности предприятий	организации различных организационно-правовых форм, преобладают государственные предприятия, акционерные общества
5	Потребители	население, организации, арендующие помещения (нежилой фонд)

Источник: собственная разработка.

Услуги, оказываемые жилищным хозяйством, являются не только способом содержания объектов недвижимости (жилых зданий, предприятий, складов, офисов), но и важным инструментом повышения благоустройства жилища, двора, улицы, города, региона в целом. Они в значительной степени способствуют развитию творческого потенциала личности, а, следовательно, косвенно влияют на общественный процесс, выступая в качестве одной из характеристик современной цивилизации.

Основной задачей жилищных организаций является техническое обслуживание жилищного фонда, которое по своему содержанию представляет собой комплекс мероприятий, которые должны поддерживать здание и его инженерное оборудование (системы отопления, водоснабжения и канализации, лифты и др.) в состоянии, обеспечивающем надежное функционирование всех его систем, а также создание благоприятных условий проживания населения.

Непрерывное повышение уровня благоустройства жилищного фонда напрямую связано с ростом трудовых и материальных затрат, что проявляется в повышении требова-

ний к ремонту и содержанию фонда, обслуживанию населения. Вся эксплуатационная деятельность жилищных организаций должна соответствовать более высокому качественному уровню технической эксплуатации жилищного фонда, а это вызывает необходимость повышения уровня управления, планирования, учета и анализа их финансово-хозяйственной деятельности.

Современный жилищный фонд по уровню хозяйственной деятельности все больше приближается к промышленному предприятию, насыщенному большим числом различных технических устройств, включающих приборы автоматического контроля и систему диспетчеризации. Высокий уровень механизации и автоматизации всех элементов современного жилого дома нуждается в соответствующем техническом руководстве разного профиля - строительного, сантехнического, электротехнического, теплотехнического, а также специалистов по лифтам, домоуправлению и др.

Жилищное хозяйство имеет ряд специфических особенностей производственной и экономики-организационной деятельности, которые вытекают из характеристики технологии производства, реализации и потребления его услуг:

Во-первых, процесс оказания жилищных услуг неотделим от процесса их производства, по времени они совпадают;

Во-вторых, деятельность жилищных организаций является социально значимой, что вызывает необходимость контроля со стороны органов государственного управления, а также со стороны конкретных потребителей жилищных услуг;

В-третьих, развитие различных организационно-правовых форм собственности;

В-четвертых, различные способы структуризации потребителей (граждане, их ассоциации, предприятия, организации);

Современное состояние жилищной отрасли характеризуется необходимостью решения ряда многопрофильных проблем, многие из которых сохранились с советских времен.

Многочисленные попытки реформирования отношений в хозяйстве, в частности установление договорных отношений в сфере производства и потребления жилищных услуг, введение основ самофинансирования и самокупаемости жилищных организаций, не принесли ожидаемых результатов. Несмотря на то, что деятельность по обслуживанию жилищного фонда является потенциально прибыльной, значительная часть организаций жилищной отрасли в настоящее время находится на грани банкротства, поэтому нет экономических стимулов для поддержания сохранности жилищного фонда, его модернизации, повышения уровня благоустройства.

Одной из центральных проблем функционирования организаций жилищного хозяйства является недостаток финансовых средств. Поступления от населения и других потребителей за оказанные услуги не покрывают всех жилищных затрат, отсюда возникает необходимость своевременного бюджетного финансирования в достаточных объемах. На сегодняшний день, как отмечают некоторые экономисты, деятельность жилищных служб непозволительно дорого обходится государству и обществу в целом [2, 69]. Суммарные затраты бюджета и населения на техническое обслуживание жилья превышают финансовые вложения в такие сферы, как здравоохранение, образование, наука, культура и ряд других. Несмотря на это, суммарные затраты не покрывают в полном объеме необходимые затраты, которые несут жилищно-эксплуатационные организации. Вследствие чего их деятельность является планомерно-убыточной.

Устойчивость хозяйства во многом связывается с самофинансированием и переходом на полную оплату жилищных услуг всеми потребителями. В концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь предусматривается постепенный перевод жилищной сферы с бюджетного финансирования на самофинансирование, достигнутого за счет полной оплаты услуг по обслуживанию жилищного фонда населением [3]. Обращают на себя внимание тот факт, что одновременно с этим не происходит видимых трансформаций в системе льгот. Сегодня льготами пользуются свыше 40 категорий населения. Создалась система, когда льготы гражданам фактически

оплачиваются средствами жилищных организаций. Так, при установленном уровне оплаты жилищных услуг населением 50 % из-за льгот сбор «живыми деньгами» в 2005 г. составил 30 % понесённых жилищных расходов [4].

В процессе приватизации не удалось достигнуть главной цели – передачи многоквартирных домов и принадлежащих земельных участков в реальное управление собственникам. До настоящего времени не улажены вопросы отношений и ответственности собственников жилых помещений применительно к общему имуществу многоквартирного дома, который по своей сути все также остается государственным.

Для устранения указанных проблем необходимо дальнейшее реформирование жилищного хозяйства. Важным направлением является совершенствование системы оплаты жилья, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь, а также дифференциация жилья в зависимости от качества и местоположения, совершенствование системы социальной защиты населения, включающей упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Анализ происходящих в экономике страны институциональных изменений показывает, что в результате приватизации и разгосударствления жилищных служб имеется возможность сформировать частный сектор в отрасли (в основном за счет малого бизнеса), а также создать базу для внедрения рыночных отношений. Это обеспечит не только заинтересованность организаций в результатах хозяйственной деятельности, но и повышение качества оказываемых услуг при относительном снижении их стоимости.

Без решения ряда проблем система жилищного хозяйства будет продолжать оставаться неэффективной и затратной. Её содержание в нынешнем виде непосильно ни для потребителей услуг, ни для бюджетной системы. Предполагалось, что в течение достаточно короткого периода будет завершён переход к бездотационному функционированию жилищной сферы, вследствие чего не создавались механизмы, гарантирующие достаточность ресурсов государственных бюджетов на выполнение своих обязательств по дотированию организаций жилищного хозяйства в части, не покрываемой платежами потребителей. Однако социально-экономическая ситуация не позволила осуществить переход к покрытию стоимости жилищных услуг в полном объеме населением. На сегодняшний день население оплачивает около 60% расходов жилищных служб по установленным тарифам, а с учетом начисленных льгот и субсидий эта цифра снижается до 40-45% [4].

Из выше изложенного можно сделать вывод о том, что жилищное хозяйство как составная часть социальной сферы испытывает на себе влияние всех происходящих в стране экономических преобразований. В связи с этим необходимо его радикальное реформирование с целью снижения издержек предприятий и повышения качества услуг и обслуживания, что будет способствовать повышению эффективности и устойчивости его функционирования.

Список использованных источников

1. Родионов Д.Г. Экономико-организационные основы реформирования жилищно-коммунального хозяйства. - Калуга: ГУП «Облиздат», 2000. -208с.
2. Жилфонд: национальное богатство и камень на шее бюджета/ О. Аналич // Финансы Учет Аудит. - 2003. - № 6.
3. Постановление Совета Министров Республтитаг Кеттяруп, «О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года» от 14.07.2003 г. № 943 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.~2003 г. - № 79.5/12779 (Электронная база Национального центра правовой информации Республики Беларусь).
4. Фактические данные ГП Управления жилищного хозяйства Мингорисполкома Республики Беларусь.