

УДК 338.465

**ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В УСЛОВИЯХ УГЛУБЛЕНИЯ  
РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ И УРОКИ****Джураева С.С.***Институт экономики и торговли Таджикского государственного университета коммерции,  
Худжанд, e-mail: sanavbar84@mail.ru*

Статья посвящена вопросам повышения роли сферы услуг в мировом хозяйстве в последние годы. Доказано, что такая тенденция присуща и национальной экономике Таджикистана. Исследованы роль и значение услуг, оказываемых жилищно-коммунальными хозяйствами страны. Аргументированы причины отсталости жилищно-коммунальных услуг в экономике Таджикистана, связанных с реализацией рыночных реформ. Исследован опыт зарубежных стран в аспекте организации и ведения жилищно-коммунальных услуг. Выявлены поучительные уроки из опыта зарубежных стран, которые можно применить в народном хозяйстве Таджикистана. Проанализированы соотношения расходов на коммунальные услуги к средней зарплате в мире и произведены сравнения с экономикой Таджикистана. На основе проведенного анализа регулирования ЖКХ в зарубежных странах обоснована реорганизация процессов управления сферы услуг, создание благоприятных условий в конкурентной среде и внедрение инновационных подходов в организации предоставления услуг. Сформулированы некоторые рекомендации, способствующие развитию ЖКХ в условиях углубления рыночных отношений.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальные услуги, жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), отраслевая структура ВВП, реформирование, заработная плата

**HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE CONDITIONS  
OF INTENSIFICATION OF MARKET RELATIONS:  
FOREIGN EXPERIENCE AND LESSONS****Dzhuraeva S.S.***Institute of Economy and Trade of the Tajik State University of Commerce, Khujand,  
e-mail: sanavbar84@mail.ru*

The proportion of expenditures of communal services to average world wage has been analyzed and the comparison with the economy of Tajikistan has been made. The role of sphere of services in the world economy for the recent years has been substantiated in the article. It has been proved that this tendency is intrinsic to the national economy too. Some recommendations, favored to the development of HCS in the conditions of intensification of market relations have been formulated. Based on the analysis of housing and communal services regulation in foreign countries, the reorganization of management processes in the service sector, the creation of favorable conditions in a competitive environment and the introduction of innovative approaches in the organization of the provision of services are justified. Some recommendations, favored to the development of HCS in the conditions of intensification of market relations have been formulated.

**Keywords:** housing and communal services, housing and communal services (HCS), industrial structure of GDP, reforming, wages

На протяжении последних трех десятилетий произошли коренные изменения во всех структурах национального хозяйства всех постсоциалистических государств, в том числе Таджикистана, что неминуемо привело к постепенному изменению отраслевых пропорций в развитии каждого отдельного общества. Вопрос о трансформации роли отраслей народного хозяйства в экономических системах различных стран становится все более актуальным, а процессы, происходящие внутри каждой отдельной сферы народного хозяйства в странах постсоветского пространства, определяют необходимость исследования природы структурных изменений в национальной экономике. Оценку тенденций в природе отраслевых пропорций в годы углубления рыночных отношений можно рассмотреть на основе изучения изменения доли каждо-

го отдельного сектора экономики в формировании ВВП страны.

Как видно по данным табл. 1, в годы суверенитета в Таджикистане сфера услуг постепенно превращалась в одну из важнейших формирующих ВВП секторов экономики. Приведенные выше статистические данные свидетельствуют, что в рост объемов валового внутреннего продукта в 2005, 2010 и в 2015 годах значительный вклад внесла именно сфера услуг, где ее доля соответственно составляла 40,3; 47,8 и 42,9%. Эти данные самые высокие среди других секторов экономики. С другой стороны, в годовом измерении изменения доли сферы услуг к ВВП Таджикистана имеют почти линейную прогрессию в сторону роста, то есть возросли, с 25,4% в 1991 г. до 42,9% в 2015 г., то есть возросли менее чем в два раза.

Таблица 1

Отраслевая структура ВВП [1, с. 224]

Отрасль	1991	1995	2000	2005	2010	2015
ВВП	100	100	100	100	100	100
Промышленность	25,4	34,1	33,2	22,7	14,7	13,6
Сельское хозяйство	36,6	36,7	25,1	21,2	19,6	23,2
Строительство	10,4	3,2	2,1	4,6	10,2	12,5
Услуги	25,4	28,1	31,2	40,3	47,8	42,9

Общеизвестно, что к перечню сферы услуг относится слишком широкий круг отраслей экономики, по некоторым оценкам он охватывает более 150 видов, оказывающих различные услуги. Конечно, в рамках одной статьи рассмотреть все основные составляющие компоненты сектора услуг не представляется возможным и согласно заявленной в названии статьи цели рассматриваются лишь некоторые вопросы развития жилищно-коммунальных услуг в современной экономике. На наш взгляд, среди разновидностей услуг одну из главных позиций занимают жилищно-коммунальные услуги, оказываемые населению. Поскольку в любом обществе, особенно в настоящее время, где космический прогресс в обществе, углубление урбанизационных процессов, рост городов и повышение качества развития человеческой цивилизации непременно растут, повышается спрос и на жилищно-коммунальные услуги во всём мире, в частности и в Таджикистане.

Действительно с началом официального перехода к рыночным отношениям таджикское общество столкнулось с проблемой ухудшения качества и количества услуг, предоставляемых со стороны жилищно-коммунального хозяйства. Часть услуг, оказываемым данным сектором просто исчезла, часть стала сильно дорожать, стала недоступной широкому кругу населения, часть потеряла качество и так далее.

Следует отметить, что процесс предоставления жилищно-коммунальных услуг бывшего Союза был самой эффективно-организованной структурой, что сегодня не встречается в мировой практике. Своеобразие советской сферы услуг в области ЖКХ характеризовалась дешевизной, а в отдельных случаях даже допускалась бесплатность в оказании услуг населению. Но, к сожалению, данная система в условиях рыночных отношений, где на первое место выходят только товарно-денежные отношения, по объективным причинам не имеет возможности существовать.

Одним словом, развал планового хозяйства постепенно оказывал серьёзное влия-

ние на процесс оказания жилищно-коммунальных услуг.

В республике Таджикистан, как и в других странах постсоветского пространства, на начальном этапе рыночных реформ наблюдалась такая картина, когда игнорировалась оплата услуг со стороны населения, а порой скрывался факт использования жилищно-коммунальных услуг. Этот процесс продолжался долго, и связан он с несколькими причинами. Во-первых, население не было знакомо с новыми хозяйственными правилами и не было готово к жестким условиям рыночной экономики. Население ностальгировало о возможном возвращении к советской системе услуг в части ЖКХ. Во-вторых, развал плановой экономики привел к хаосу хозяйственных отношений, и, соответственно, общество не могло быстро адаптироваться к новым условиям, предлагаемым в сфере услуг ЖКХ. В-третьих, вследствие изменений политической и экономической ситуации, в начальные годы рыночных отношений весьма значительная часть жителей городов Таджикистана мигрировала в другие страны. Кроме этого произошел заметный рост переселения населения из сельской местности в крупные города республики, которые не были знакомы с условиями коммунального обслуживания населения.

В-четвертых, у населения еще сохранилась иждивенческая психология в части пользования услугами ЖКХ. Однако государственная гарантия в годы рыночных реформ часто нарушалась порой отсутствием финансовых, технических ресурсов, дефицитом запасных и деталей частей, а также из-за кадровых и других проблем, которые создавали большие неудобства в системе оказания услуг ЖКХ.

В-пятых, в годы реформ очень скромные низкие доходы населения, нехватка денежных средств обусловили невозможность и оплаты услуг ЖКХ, это было одной из существенных проблем в таджикском обществе.

В-шестых, отток в другие страны высококвалифицированных специалистов ЖКХ,

появление нового поколения «малограмотных специалистов», обусловили снижение не только объема, но и качества оказания услуг ЖКХ населению. Отсюда исходит, что в экономике Таджикистана в сфере ЖКХ сегодня требуется осуществление реформ в части подготовки кадров и развития кадрового потенциала, как в сфере ЖКХ, так и в других отраслях.

В-седьмых, в национальном хозяйстве недостаточно развиты правовые аспекты регулирования услуг ЖКХ, что иногда создает массу вопросов и недовольства со стороны населения. В частности, после приватизации имущества вопрос о том, кем должны были обслуживаться квартиры в многоэтажных домах, остался нерешенным. Другой вопрос – оплата за услуги коммунального работника, которая не являлась фиксированной и часто менялась, что порой вызывало недовольство населения и доходило до спорных судебных разбирательств между жильцами и коммунальщиками [2, с. 62].

С этой позиции рассмотрение опыта организации рынка коммунальных услуг в развитых и развивающихся странах становится актуальным, так как может позволить выявить основные направления в плане применения к условиям Республики Таджикистан.

Во-первых, общеизвестно, что стоимость услуг, оказываемых ЖКХ, во многих зарубежных странах существенно отличается. В Евросоюзе за использование воды платят дважды – непосредственно за подачу холодной воды по счетчику и за стоки. Вся вода, поступившая в квартиру, автоматически считается использованной. И не важно, что обитатель жилья ее выпил, решил сохранить в какой-либо емкости или полил цветы – за стоки придется платить в полном объеме. Так, в Германии стоимость стоков составляет порядка 3,22 евро за кубический метр, за холодную воду в среднем жители страны платят всего 69–75 евро в год [3, с. 3–14].

Стоимость электричества сильно разнится в зависимости от страны. В Болгарии, например, за 1 киловатт энергии придется заплатить 0,01 евро, а в Черногории тариф меняется в зависимости от времени суток: ночью электроэнергия стоит 0,06 евро, днем 0,08 евро. В Испании жители платят также 0,08 евро за 1 киловатт по счетчику за потребленную электроэнергию, однако доплачивают еще 0,54 евро в месяц в качестве абонентской платы. Лидирует по оплате за электроэнергию Дания, здесь за 1 киловатт приходится платить 0,44 евро, на втором месте Германия – 0,42 евро за 1 киловатт [4, с. 59].

Разновидность оказания услуг ЖКХ в развитых странах строится по логическо-

му сценарию обслуживания общества. Так, в негазифицированном штате Флорида, оплата за электроэнергию, которую население чаще экономит, производится на основе автоматического режима. Услуга за электроэнергию ежемесячно снимается с кредитной карты индивида, а в случае неоплаты долгов за использованные услуги накапливается на кредитных картах. Так же, если в течение 90 дней не будут погашены долги за услуги, то в этом случае жильца выселят из собственной квартиры и до погашения долгов за коммунальные услуги квартира будет находиться под юрисдикцией администрации городского муниципалитета [5, с. 101].

В Китайской народной республике существует порядок предоплаты за услуги ЖКХ, поскольку все её структуры являются государственными, а должников за услуги в ЖКХ практически нет, что является уникальным примером оказания коммунальных услуг в системе ЖКХ. Здесь стоимости услуг определяются территориальным расположением муниципалитета. Например, цены услуг ЖКХ заметно выше в столице, нежели в регионах. Кроме этого ассортимент услуг ЖКХ, предоставляемых населению, многообразнее и шире в столицах по сравнению с регионами. В частности, включает в себя и такие разновидности услуг, как услуга индивидуального охранника, уборщика, лифтера, садовника, сантехника и других коммунальщиков, которые получают плату за свою работу. К примеру, если жилец дома вызвал мастера электрика, то за свои услуги он не получает денежное вознаграждение или чаевые [5, с. 104].

С другой стороны, на услуги ЖКХ в зарубежных странах значительно влияют финансовые возможности каждого человека. Несомненно, услуги ЖКХ в развитых странах зависят от дохода населения. Для успешного бизнесмена или для работника в стабильно оплачиваемых организациях стоимость услуг по ЖКХ не является серьезной нагрузкой, но для неработающего это огромная ноша. Почти во всех странах с рыночной экономикой такой тезис имеет место и даже в такой стране, как КНР, оплата услуг в ЖКХ – это обязательная и ответственная процедура для ее граждан.

Для нашей республики с минимальным доходом оплата коммунальных услуг является весьма проблематичной. Известно, что основными источниками дохода народа – это денежные переводы трудовых мигрантов. По оценкам международных аналитиков примерно 15% из этих денежных поступлений идут на погашения задолженности на электроэнергию, 12% на другие виды услуг. И это при условии, если в квартирах есть

электро- и водосчетчики, установленные государством за счет финансирования международными организациями [2, с. 37].

В табл. 2 показан сравнительный анализ расходов на коммунальные услуги в нашей республике и ряда зарубежных стран в соотношении к средней заработной плате. Такое исследование, по нашему мнению, весьма необходимый шаг при анализе, поскольку общие размеры доходы и расходы развитых стран несравнимы с практикой нашей республики. Однако в общем контексте по данным таблицы можно утвердить, что действительно система услуг ЖКХ нуждается в кардинальном реформировании. С другой стороны, при умелой организации производства система ЖКХ для любого государства этот сектор может стать важным источником заработной денежных ресурсов ради расширения государственной инвестиционных средств.

По данным табл. 2 видно, что средняя заработная плата в рассмотренных здесь развитых странах мира, в частности США, Германии, Англии, существенно выше по сравнению с остальными странами, приведенными в данной таблице. Среди государств постсоциалистического пространства, Китая и Греции, как свидетельствуют данные, средняя заработная плата составляет высокие величины в Польше и Китае. Что касается стран Центральной Азии, лидером по высокому уровню заработной платы является Казахстан. Если соотнести среднюю зарплату с Таджикистаном, то в Казахстане средняя зарплата выше в 3,5 раза. Само

собой разумеется, высокий уровень заработной платы позволяет снижать напряженность, с подорожанием услуг ЖКХ, которое можно исчислять путем соотношения уровня заработной платы с абсолютным значением стоимости услуг ЖКХ. Например, в американской экономике абсолютное значение стоимости услуг ЖКХ составляло 217,5 долларов США, что выше, чем средняя заработная плата в Таджикистане. Но в сравнении со средней заработной платой в США оно составляет около 7%, что является мизерной величиной. Данный показатель в экономике Казахстана, который является лидером среди стран Центральной Азии, составлял 16%, что почти в 2 раза выше по сравнению с США. Что касается Таджикистана, средние расходы на коммунальные услуги – 20,4 долларов США, что по отношению к средней зарплате составляло 20%. Это означает, что стоимость услуг ЖКХ для населения Таджикистана является нормальной нагрузкой.

Здесь, уместно сказать, какие виды услуг предлагают? Например, в вышеуказанных странах в систему услуг ЖКХ входят:

- услуги по очистке дворов;
- услуги охранника;
- услуги по озеленению и услуги садовника;
- ремонтные услуги, включая (ремонт домашних антенн на крыше, радиотелефонных аппаратов в домах);
- услуги по очистке крыш и подвалов, и многое другое, что соответствует вышеуказанным ценам.

**Таблица 2**

Соотношения расходов на коммунальные услуги к средней зарплате в мире и РТ за 2016 г. [6]

№ п/п	Страны	Средняя зарплата доллар. США	Средние расходы на коммунальные услуги, в доллар. США	Удельный вес к средней зарплате, в%	Износ основных фондов ЖКХ, в%	Среднегодовой рост цен на индекс услуг ЖКХ, в%
1	США	3065	217,5	7	19,3	0,8
2	Германия	2904	222,1	7,6	21,1	0,7
3	Англия	3018	240	8	18,6	0,6
4	Польша	766	191,5	25	24	0,9
5	КНР	740	44	6	12,3	0,2
6	Латвия	691	115	16,6	14,3	0,4
7	Литва	668	234	35	26	1,6
8	Россия	527	90,2	17,1	60	11,3
9	Казахстан	360	58	16	38	12,1
10	Беларусь	347	38,2	11	46	14,5
11	Узбекистан	235	42,3	18	58	16,3
12	Киргизстан	209	48	23	65	11,8
13	Украина	194	97	50	66	26,5
14	Таджикистан	100	20,4	20	74,2	12,9

Отсюда в дальнейшем государственным органам власти необходимо принимать меры по осуществлению структурных реформ в аспекте решения проблемы отсталости, системы ЖКХ, и упразднить причины её деградации. На основе проведенного анализа регулирования ЖКХ в зарубежных странах можно рекомендовать принятие следующих направлений в коммунальной сфере Таджикистана:

– создавать благоприятные условия для развития конкурентных отношений посредством разрешений вопросов допуска частного сектора в сферу ЖКХ;

– реорганизация структуры управления жилищно-коммунального хозяйства, так чтобы эффективно стимулировать активность как государственных, так и частных структур в предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

– внедрить инновационные подходы, как в организации предоставлении услуг, так и в вопросах тарифного регулирования;

– соблюдать государственное регулирование монопольных секторов и обязательное сохранение льготных условий для определенных категорий пользователей жилищно-коммунальных услуг;

– совершенствовать законодательные основы развития государственно-частного партнерства в предоставлении услуг ЖКХ.

Реализация отмеченных мер, хотя является неполным перечнем, но вносить большой вклад в процесс расширения ассортимента и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг на перспективу.

#### Список литературы

1. Таджикистан: 25-лет государственной независимости. Статистический сборник. – Душанбе: Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан, 2016. – 521 с.

2. Программа реабилитации системы ЖКХ в Республике Таджикистан. – Душанбе: Государственное унитарное предприятия «Хочагии манзилию коммунали», 2015. – 162 с.

3. Брискер О.П. Система управления жилищно-коммунального хозяйства в странах центральной и восточной Европы / О.П. Брискер. – Уфа: АЭТЕРНА, 2015. – С. 3–14.

4. Додатко Т., Пчелкин В., Арцишевский Л. Реформа жилищно-коммунального комплекса / Т. Додатко, В. Пчелкин, Л. Арцишевский // Экономист. – 2015. – № 8. – С. 59.

5. Игнатов В.Г., Бутов В.И. Зарубежный опыт местного самоуправления и его реформирования / В.Г. Игнатов, В.И. Бутов. – Ростов-н/Д.: СКАГС, 2014. – 144 с.

6. Портал жилищно-коммунальное хозяйство России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.gkx.by> (дата обращения: 10.05.2017).