

УДК 332.012.36

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ПРОБЛЕМЕ РЕКОНСТРУКЦИИ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ЖКХ

Федоровых Е.Р., Мазница Е.М.

*Волгоградский государственный технический университет, Волгоград,
e-mail: vera131189@mail.ru, Dilemaz@mail.ru*

В статье рассматривается такая часть жилищно-коммунального хозяйства, как его основные фонды. Состояние основных фондов ЖКХ является ключевой проблемой. Поддержание фондов в действующем состоянии, а также их скорейшая модернизация сегодня остро необходимы в большинстве регионов России, и даже в ее столице. Эта проблема и побудила авторов к исследованию самой значимой составляющей сферы коммунального хозяйства. Для комплексного рассмотрения были выделены следующие методические подходы: социальные, административные, экономические, технологические. В статье подробно характеризуются данные методические подходы, дается их авторское определение и кратко намечаются основы применения каждого из подходов. Жилищно-коммунальная реформа становится не просто реформой ЖКХ как отрасли, но и социальной реформой, затрагивающей все уровни управления и все группы населения страны.

Ключевые слова: основные фонды ЖКХ, ресурсосбережение, реконструкция, восстановление, методические подходы

METHODICAL APPROACHES TO A PROBLEM OF RECONSTRUCTION AND RESTORATION OF FIXED ASSETS OF HOUSING AND PUBLIC UTILITIES

Fedorovykh E.R., Maznitsa E.M.

Volgograd State Technical University, Volgograd, e-mail: vera131189@mail.ru, Dilemaz@mail.ru

In article such part zhilishchno – municipal services as its fixed assets is considered. The condition of fixed assets of housing and public utilities is a key problem. Maintenance of funds in the operating condition, and also their fastest upgrade are sharply necessary in the majority of regions of Russia today, and even in its capital. This problem also induced the author to a research of the most significant component of the sphere of municipal services. For complex consideration the following methodical approaches were allocated: social, administrative, economic, technological. In article these methodical approaches in detail are characterized, their author's definition is given and bases of application of each of approaches are briefly planned. Housing-and-municipal reform becomes not just reform of housing and public utilities as industries, but also the social reform mentioning all levels of management and a vsegruppa of the population of the country.

Keywords: fixed assets of housing and public utilities, resource-saving, reconstruction, recovery, methodical approaches

Основной проблемой жилищно-коммунального хозяйства в регионах России сегодня является состояние основных фондов ЖКХ и необходимость их срочного восстановления. Для этого считаем необходимым комплексно подходить к данному вопросу и рассмотреть методические подходы к проблеме реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ.

Методические подходы – это способы всестороннего воздействия на проблему с целью разработки оптимального решения. Выделим следующие методические подходы (рис. 1):

1) социальные подходы – методы морального воздействия. В современных условиях необходима действенная программа реформирования системы жилищно-коммунального хозяйства.

2) административные подходы, основанные на реформировании системы управления, выполнение которого осуществляется с использованием механизма государственного контроля;

3) экономические подходы – основываются на экономической заинтересованности субъектов инвестирования реконструкции и восстановлению основных фондов ЖКХ;

4) технологические подходы – значительным потенциалом развития жилищно-коммунального хозяйства является ресурсосбережение.

Социально-психологические методы или меры морального стимулирования. В основу этих программ закладывается формирование партнерских отношений между муниципальными органами власти, обслуживающими предприятиями и населением, что требует пересмотра сложившихся традиций и существенного изменения всей системы жилищных отношений [4, с. 8] (рис. 2).

В условиях рыночной экономики обеспечение необходимого уровня, качества услуг и обслуживания населения и других потребителей, а также нормального функционирования жилищно-коммунального хозяйства должны предопределяться четким разграничением функций управления,

форм прав собственности, системой договорных отношений, объективным сочетанием технологических, экономических и административных методов воздействия. На сегодняшний день одним из приоритетных направлений реформы становится совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве, переход на договорные отношения, а также предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг [1].

Именно на улучшение качества жизни человека направлено действие такой авторской программы, как «Подготовка управляющих товариществами собственников жилья». Программа должна способствовать инновационному развитию всей системы ЖКХ региона, для чего предпо-

лагается готовить специалистов-управленцев новой формации. Кроме того, программа способствует освоению нового для нашей страны бизнес-направления – управление системой жизнедеятельности населенных пунктов, которая давно нуждается в новых управленческих подходах и в приходе нового менеджмента. Цель данного курса – освоение практических навыков подготовки документации для формирования ТСЖ, изучение полного состава бухгалтерской отчетности для предприятий различных форм управления жильем, приобретение необходимых знаний по эксплуатации недвижимости а также по психологии управления. Эта бизнес-программа – одна из многих, подготовленных в Центре экономических исследований ВолгГТУ [5].



Рис. 1. Классификация методических подходов (источник: разработка авторов)



Рис. 2. Модель социального взаимоотношения при реформировании ЖКХ (источник: [8], разработка авторов)

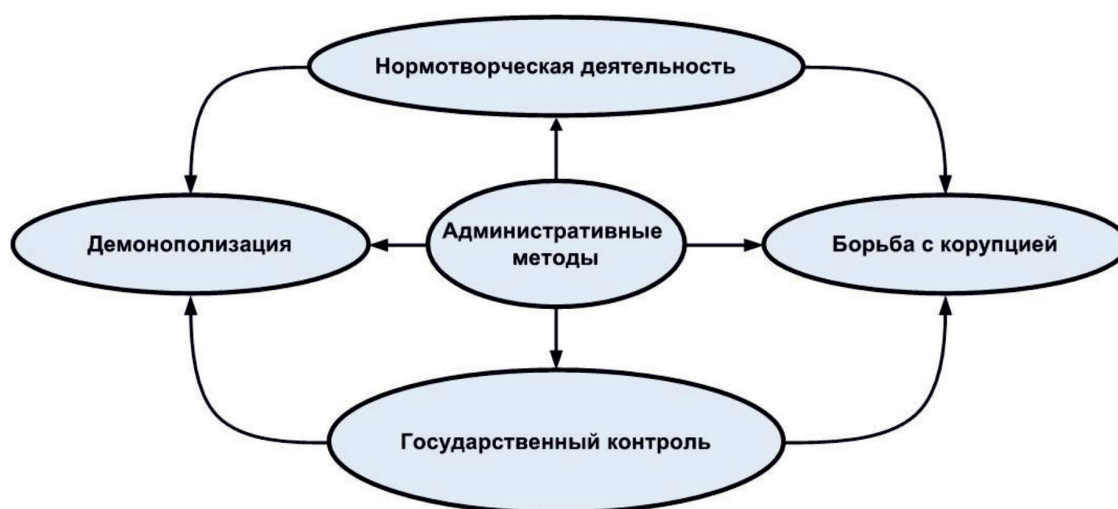


Рис. 3. Административные методы реформирования ЖКХ с использованием механизма государственного контроля (источник: разработка авторов)

Таблица 1
Рейтинг регионов РФ по уровню развития
государственно-частного партнерства,
% – 10 лидеров и 10 аутсайдеров [3]

Регион	%
1. Москва	60,2
2. Санкт-Петербург	59,9
3. Самарская область	59,6
4. Новосибирская область	57,4
5. Нижегородская область	53,6
6. Свердловская область	49,7
7. Ленинградская область	48,4
8. Московская область	47,9
9. Ульяновская область	44,6
10. Республика Татарстан	43,0
1. Ненецкий АО	8,0
2. Республика Хакасия	7,8
3. Магаданская область	6,0
4. Севастополь	5,7
5. Республика Ингушетия	5,0
6. Республика Адыгея	4,5
7. Чеченская республика	2,1
8. Карачаево-Черкесская республика	1,8
9. Чукотский АО	1,8
10. Республика Северная Осетия – Алания	0,0

Таким образом, жилищно-коммунальная реформа становится не просто реформой ЖКХ как отрасли, но и социальной реформой, меняющей систему жилищных

отношений в обществе и требующей современных представлений о социальном управлении. Необходимо подготавливать население к изменениям и необходимости реформирования, а также вовлекать его в эти процессы. Проводить разведывательные исследования, с их помощью получают предварительную социологическую информацию об изучаемом социальном явлении, уточняют наиболее важные гипотезы или делают апробацию инструментария. Пилотажное исследование, как правило, предваряет глубокое изучение той или иной проблемы. Этот вид исследования особенно необходим, когда способы ее решения неизвестны или недостаточно описаны методы адаптации стандартных способов. Информация, полученная с помощью подобного исследования, анализируется только по наиболее значимым критериям.

Административные подходы основываются на реформировании системы управления ЖКХ. Выполнение данного подхода осуществляется с использованием механизма государственного контроля (рис. 3).

Большое значение с точки зрения административного воздействия играет внедрение опыта развитых стран по управлению и модернизации основными фондами ЖКХ, а также использование государственно-частного партнерства (табл. 1).

Непосредственный контроль за деятельностью предприятий и организаций ЖКХ, качеством обслуживания, наличием и соблюдением договорных обязательств

сторон осуществляют муниципальные службы заказчика и региональные жилищные инспекции. К сожалению, нормативная база здесь совершенно не дает административным органам всех уровней никаких прав и не делает их ни за что ответственными. Результаты работы этих инспекций таковы, что если их не останется, жители не заметят.

Экономические подходы основываются на экономической заинтересованности субъектов инвестирования в реконструкцию и восстановление основных фондов ЖКХ.

Для формирования классификации экономических подходов необходимо:

- провести анализ состояния отрасли;
- выявить проблемы и тенденции развития жилищно-коммунального хозяйства;
- исследовать формы и методы привлечения инвестиционных ресурсов для реализации проектов реконструкции и обновления инфраструктуры ЖКХ;
- сформировать модель определения наиболее приоритетных с точки зрения инвестиционной привлекательности проектов реконструкции и обновления инфраструктуры ЖКХ;
- разработать механизм поиска и привлечения источников инвестирования проектов реконструкции и обновления инфраструктуры ЖКХ;
- сформировать алгоритм мониторинга эффективности использования источников инвестирования проектов реконструкции и обновления инфраструктуры ЖКХ.

Неопределенность относительно технического состояния и стоимости основ-

ных фондов не позволяет с приемлемой точностью оценить затраты, необходимые для достижения предусмотренных контрактом эксплуатационных показателей. Одной из причин данной неопределенности и невозможности ее снижения до приемлемого уровня является то, что часть объектов сетевой коммунальной инфраструктуры скрыта под землей, в результате чего трудовые и материальные затраты на оценку их текущего состояния и восстановительной стоимости нередко весьма велики. Решение вопроса качественного управления жилого хозяйства неизбежно упирается в отсутствие общепринятых методов оценки качества эксплуатации жилья. Нет утвержденных параметров оценки состояния отдельных зданий, эффективности эксплуатируемых систем зданий, самой системы управления жилищным фондом [6].

Теоретические положения и практические инструменты формирования и реализации механизма поиска, привлечения и эффективного использования источников инвестирования проектов реконструкции и обновления основных фондов ЖКХ, который заключается в сочетании таких методов стимулирования притока инвестиций, как концессионные соглашения, государственные гарантии возврата инвестиций, компенсация части процентных выплат по кредитам из средств бюджета и направлен на создание предпосылок дальнейшей модернизации инфраструктуры ЖКХ в соответствии с концепцией федеральной целевой программы его реформирования.

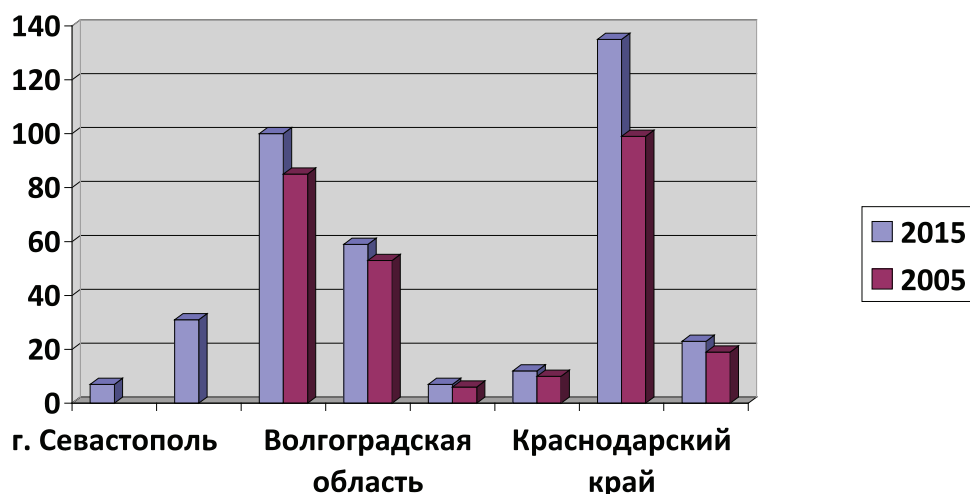


Рис. 4. Общая площадь жилых помещений в ЮФО в 2005 и 2015 гг., млн. кв. м [3]

Таблица 2

Темпы прироста площади жилых помещений ЮФО в 2005 и 2015 годах, млн кв. м [3]

Регион ЮФО	2005 г.	2015 г.	Темп прироста, %
Астраханская область	19	23	21,05
Краснодарский край	99	135	36,36
Республика Адыгея	10	12	20,0
Республика Калмыкия	6	7	16,66
Волгоградская область	53	59	11,32
Ростовская область	85	100	17,64
Республика Крым	Нет данных	31	–
г. Севастополь	Нет данных	7	–

Технологические методы включают в себя разработку новых способов обеспечения эффективного функционирования жилищно-коммунальной сферы.

В целом анализ и оценка деятельности по реконструкции и восстановлению основных фондов ЖКХ в Российской Федерации позволяет заключить: ситуация в настоящее время может быть аттестована как предкризисная. При этом особую озабоченность вызывает тот факт, что принимаемых сегодня усилий – осуществляемых реконструкционных и восстановительных мероприятий, выделяемых средств – недостаточно не только для того, чтобы в рассматриваемой сфере начались положительные тренды, но даже для того, чтобы ситуация перестала регрессировать. Все сказанное выше актуализирует вопрос о перспективах деятельности по восстановлению и реконструкции основных фондов ЖКХ в кратко- и среднесрочном временных горизонтах. В данном ключе отметим: в настоящее время на стадии принятия находится комплексный документ – «Стратегии инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года» [7].

Единственный элемент отрасли ЖКХ, который не почувствовал отсутствия инвесторов – жилищное строительство. Новые жилые дома строятся повсеместно, площадь жилых помещений неуклонно растёт, причем не только в столицах и инвестиционно привлекательных регионах.

Темпы прироста площади в жилых помещениях ЮФО отразим в табл. 2.

Как видно, без сравнения с вновь присоединившимися к ЮФО РФ регионами (г. Севастополь и республика Крым), наша Волгоградская область по темпам прироста площади жилых помещений значительно отстает даже от менее круп-

ных и обладающих значительно меньшим промышленным потенциалом республик Калмыкия и Адыгея. А ведь рост именно этого элемента отрасли ЖКХ не является проблемным. Реализация других мероприятий по реконструкции и восстановлению основных фондов ЖКХ – всех видов коммуникаций и сетей, зданий нежилого назначения, жилых ветхих зданий, и т.д. – не является настолько привлекательной для инвесторов.

На наш взгляд, предлагаемые в статье методические подходы к реконструкции и восстановлению основных фондов ЖКХ используются в стране и в Волгоградской области недостаточно. Не удастся добиться того, чтобы изменения в эксплуатации основных фондов ЖКХ проходили строго по намеченной программе. Только в этом году дважды менялись правила оплаты услуг ЖКХ – общедомовые платежи выделялись отдельной строкой и входили в общий платеж, а ведь год только начался. Воспроизводство жилищно-коммунальных услуг в количественном и качественном аспектах может быть достигнуто лишь при условии, что ЖКХ будет представлять собой производственный комплекс, опирающийся в своём развитии на индустриальную материально-техническую базу. Развитие производственных процессов в ЖКХ по этим направлениям призвано также упорядочить ценообразование, ограничивать тенденции повышения цен и тарифов, по которым те или иные услуги реализуются потребителю [10, с. 774].

Список литературы

1. Арьков С.В. Проблемы управления жилым хозяйством: факторы влияющие на эффективность управления жилищным фондом и методические подходы к его управлению // Экономика строительства. – 2016. – № 6 (42). – С. 72–77.

2. Жукова А. Хозяин медной трубы // Российская газета № 71 (6939) 5.04.16.
3. Ковалевская Е., Карасев И., Мельников Р. «Пожар в ...» РГ 21.02.17 № 38 (7204).
4. Кочнев В.Н. Социальные технологии управления жилищно-коммунальным комплексом: автореферат диссертации ... кандидата социологических наук: 22.00.08 / В.Н. Кочнев. – Тюмень, 2008.
5. Мазница Е.М. Бизнес – образование и его роль в инновационном развитии экономики региона // Известия Волгоградского государственного технического университета: межвуз. сб. науч. ст. № 4 (77). – Волгоград: ИУНЛ ВолгГТУ, 2011. – 264 с. – (Сер. Актуальные проблемы реформирования российской экономики. Вып. 11) – С. 218.
6. Мазница Е.М., Овчинцева О.С., Проблемы организации государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве регионов / «Бюджет и финансы». – 2010. – № 1 (7). – С. 54.
7. Проект «Стратегии инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года»// Электронный ресурс:<http://nopriz.ru> (дата доступа: 10.12 2016).
8. Федоровых Д.А. Микроэкономика борьбы с коррупцией / Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2015. – № 1. – С. 172–179.
9. Федоровых Е.Р. Основные фонды жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности / Экономика строительства. – 2016. – № 5. – С. 66–71.
10. Щукин А.Е. Анализ и оценка деятельности по реконструкции и восстановлению основных фондов ЖКХ в Российской Федерации // Молодой ученый. – 2016. – № 9. – С. 771–773.