

10.6. РИСКИ В ЖКХ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Казанатов М.Г., аспирант

Дагестанский государственный университет

В статье рассматриваются риски в жилищно-коммунальном хозяйстве в современных условиях, а также производится конкретизация рисков в условиях рыночной экономики.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – отрасль сферы услуг, выступающая в качестве основной подсистемы жилищного комплекса и состоящая из предприятий, осуществляющих строго определенные виды экономической деятельности по направлениям: жилищное хозяйство, коммунальное хозяйство и непроизводственные виды бытового обслуживания населения. Несмотря на применяемые государством меры, положение в жилищно-коммунальной сфере оставляет желать лучшего.

Как известно, любая система имеет свою структуру, взаимосвязи, а главное, идею – цель, через которую происходит оценка ситуации, анализ эффективности взаимосвязей, разработка концепций и комплекса конкретных действий. Исследования мнений по вопросу о том, что является целью реформы ЖКХ, указывает, что по этому вопросу не существует единства, а имеющие суждения, на наш взгляд, очень спорны. Законодательные акты, другие официальные документы, политики, чиновники и журналисты – все по-разному трактуют цели реформы ЖКХ. В частности, называются такие цели, как техническая модернизация отрасли, снижение затрат, повышение социальной защищенности населения, формирование рыночных отношений, повышение качества жилищно-коммунальных услуг, достижение надежности и стабильности функционирования всей инженерной инфраструктуры, повышение устойчивого функционирования ЖКХ и защита интересов населения, развитие конкуренции на рынке ЖКХ и др. На основе критического анализа всех этих суждений, а также средств для их реализации в качестве основных, на наш взгляд, целесообразно выдвинуть такие цели, как формирование конкурентных отношений в системе ЖКХ, формирование рыночных отношений, повышение устойчивого функционирования ЖКХ и защита интересов населения. Причем если детально проанализировать эти три цели и выбрать одну – главную, то мы считаем, что главной целью усиления эффективного функционирования ЖКХ является формирование конкурентных отношений на рынке услуг ЖКХ. Это связано с тем, что если развивать только рыночные отношения, то в последующем это может привести к образованию и развитию монополии на рынке услуг ЖКХ, с одновременным возникновением неопределенности, в результате чего возникнуть определенные риски.

Под риском следует понимать неопределенность, связанная со стоимостью затрат на обслуживание жилого фонда, или вероятность неблагоприятного исхода (в данном случае не только для предприятия, но и для конечных его потребителей – жильцов) в связи с деятельностью по обслуживанию жилья. В настоящее время стало очевидно, что снижение неопределенности, а значит и рисков в ЖКХ – это задача общенациональных масштабов. В сфере ЖКХ существуют различные виды рисков, среди которых можно выделить основные:

- отраслевые;
- региональные;
- юридические;
- производственные. [3].

Отраслевыми рисками в сфере ЖКХ считают единую в рамках муниципалитета сеть водо-, тепло-, энерго-, снабжения со значительно изношенными сетями. Поэтому сбои в каком-либо одном звене ЖКХ, даже непосредственно не выходящем на население, могут привести к значительному ущербу, даже для жизни и здоровья людей (например, аварии на ТЭЦ в зимний период). В связи с этим необходимо отменить трудности в управлении рисками непосредственно на предприятиях, занимающихся жилищным обслуживанием, которые во многом являются промежуточным звеном между ресурсопроизводящими предприятиями-монополистами, диктующими свои условия этим предприятиям, а зачастую и органам муниципального управления.

Риски в ЖКХ необходимо рассматривать и в региональном аспекте, когда имеет место их возрастание во многих образованиях в связи с дотационностью бюджетов отдельных регионов и низким уровнем реальных доходов населения, которые являются основными источниками финансирования в сфере ЖКХ. Вероятность недофинансирования, т.е. финансовые риски предприятий ЖКХ, в этих условиях возрастают многократно. Поэтому решение вопросов межбюджетных отношений, а также реализация масштабных социально-экономических программ – это важнейшие направления снижения региональных рисков в ЖКХ. Отдельно следует отметить высокие юридические риски, обусловленные историческими особенностями объекта обслуживания муниципального жилищного фонда, который предоставлен по большей части многоэтажными жилищными домами. Эти дома являются объектом собственности граждан, приватизировавших свои квартиры. Отсутствие соответствующего юридического оформления отношений в связи с обслуживанием жилищного фонда, нестыковки в Жилищном и Гражданском кодексах РФ, делают трудноразрешимыми многие судебные разбирательства в связи с неуплатой коммунальных платежей, использованием мест общего пользования и т.д.

Необходимо также отметить о высоких производственных рисках. Производственный риск применительно к предприятиям жилищно-коммунальной сферы характеризуется как опасность потенциально возможной, вероятной потери ресурсов или недополучения доходов, а также появления дополнительных убытков по сравнению с вариантом, рассчитанным на рациональное использование ресурсов. Причем потери могут быть не только материальные (не предусмотренные дополнительные затраты и прямые потери оборудования, материалов и других ресурсов), трудовые (дополнительные затраты рабочего времени, вызванные ликвидацией аварии), финансовые (прямой денежный ущерб, связанный с предусмотренными платежами, выплатой штрафов, неоплатой потребителями услуг), но и специальные, проявляющиеся в виде, нанесения ущерба здоровью и жизни людей, окружающей среде, а также в форме других неблагоприятных социально-психологических и политических последствий. На деятельность предприятий ЖКХ влияют все из рассмотренных рисков, но степень их воздействия различна. Экспертами была проведена дифференциация степени влияния приведенных факторов риска на деятельность предприятий (рис. 1).

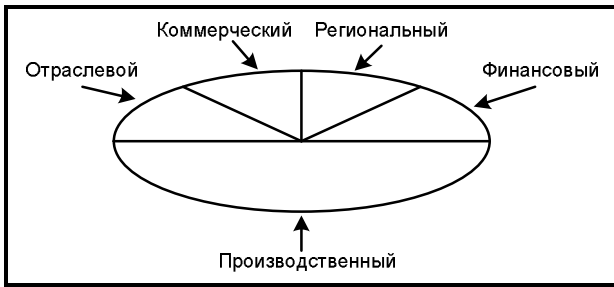


Рис. 1. Степень влияния факторов риска на предприятиях ЖКХ

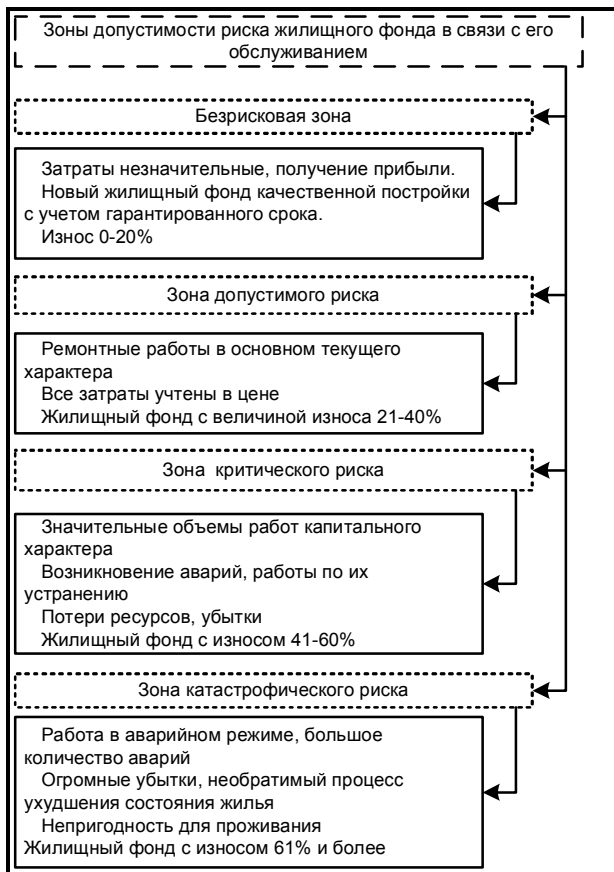


Рис. 2. Зоны допустимости риска жилищного фонда в связи с его обслуживанием

Мы считаем, что такой высокий уровень производственного риска вполне объясним так, как он на прямую связан с домами с ветхим и аварийным состоянием, а их количество по стране составляет 91 млн. кв. м по стране [5]. Производственный риск – самый значимый из рисков в ЖКХ, потому что последствия данного риска тесно связаны с населением и при определенных аварийных ситуациях она может привести к очень плохим последствиям для всех участников системы ЖКХ. Снижение данного риска необходима и решение данной проблемы надо сопоставить с решением проблемы домов с ветхим и аварийным состоянием, потому что они имеют между собой прямую связь. Если при командно-административной экономике риск потерь, частых сбоев в работе жилищного комплекса всегда брало на себя государство, то сейчас потери несут и потребители, и производители. При этом и бюджет продолжает нести огромные затраты

по ликвидации аварии. Мы предлагаем вести систематический учет и разделение ответственности рисков возникновения аварий в жилищном хозяйстве. Для этого необходимо на стадии определения цены и заключения договоров оценивать, какова степень производственного риска при обслуживании данного жилого фонда и какую финансовую компенсацию от муниципалитета будет получать подрядчик, взявший его за обслуживание. В настоящее время, имея на балансе жилищный фонд с разной степенью износа, основные усилия жилищно-эксплуатационные организации направляют на поддержание в нормальном состоянии наиболее ветхого фонда, а на домах со сроком эксплуатации 10-15 лет проводится, естественно, минимум работ. Мы считаем, что именно в этот период нужно уделять внимание этим домам, потому что именно этот период считается началом жизненного цикла здания.

Классификация рисков по степени допустимости была представлена на рис. 2.

Расчеты по жилищному фонду Республики Дагестан показали, что в процентном соотношении фонд распределяется следующим образом:

- безрисковая зона – 40%;
- зона допустимого риска – 36,2%;
- зона критического риска – 13,4%;
- зона катастрофического риска 10,4% (1).

Система управления предприятием, в частности в ЖКХ, представляет собой сложное образование, состоящее из множества подсистем, специализирующихся на финансовой, производственной, инновационной, инвестиционной, коммерческой деятельности. Названные направления деятельности имеют свои параметры неопределенности. На сегодняшний день для предприятий ЖКХ финансовые риски очень высоки, и это будет продолжаться до тех пор, пока проникновение рыночных отношений в эту сферу не будет полноценной и пока в этой сфере не будет свободной конкуренции. Это позволит предприятиям ЖКХ, помимо ограниченного спектра услуг, оговоренных в правилах технической эксплуатации жилья и оплачиваемых населением по жестко установленным тарифам, оказывать много других услуг, востребованных рынком и оплачиваемых по рыночным ценам. То есть это даст возможность предприятию иметь дополнительные источники финансирования, будет способствовать финансовому оздоровлению и развитию и вместе с тем сделает предприятия ЖКХ инвестиционно привлекательным. В отношении коммерческих рисков необходимо отметить, что жилищные услуги являются жизненно важными и поэтому не могут не пользоваться спросом, во всяком случае, в объеме, предусмотренном стандартами обслуживания, сформированными муниципалитетом. Относительно гарантированный сбыт 65-75% собираемости квартплаты с населения обеспечивают предприятию относительно стабильные, хотя невысокие доходы (1).

Конкретизация категории рисков применительно к деятельности жилищно-коммунальных предприятий позволяет сформулировать сущность и содержание риска применительно к ЖКХ. Поэтому узкое развитие рыночных отношений, на наш взгляд, не способствует перспективному и эффективному развитию ЖКХ. Прежде всего следует отметить низкую результативность функционирования, ничтожные результаты при огромных затратах, а также важный аспект – население, которое не вполне обладает культурой потребления и

наносит существенный ущерб. Говоря в комплексе, дисбаланс достигается при слиянии интересов трех основных участников этих коммунальных отношений – власти, бизнес и население. Чтобы в полной мере угодить и населению, и государству, необходима очень сильная система функционирования ЖКХ. Как свидетельствует практика, на сегодняшний день такой системы в стране не существует, поэтому ставить ее главной целью реформы ЖКХ также не эффективно.

Ключевым направлением реформирования системы ЖКХ, по нашему мнению, является демонополизация и формирование конкурентных отношений на рынке услуг ЖКХ. Суть применяемого метода на практике методического подхода к демонополизации жилищно-коммунальной сферы заключается в моделировании сегментов услуг ЖКХ по степени монополизации рынков отдельных услуг. Вместе с тем анализ деятельности существующей системы ЖКХ в настоящее время свидетельствует, что на сегодняшний день наиболее подготовленной к процессу демонополизации является группа потенциально-конкурентных видов деятельности ЖКХ (жилищное хозяйство). В месте с тем механизм формирования конкурентных отношений на рынке жилищных услуг ЖКХ предполагает развитие конкуренции на уровне подрядных организаций. Поскольку на данном этапе реформирования ЖКХ процессы развития новых форм управления жилищным фондом, за исключением ряда крупных городов, пока не получили должностного развития, с точки зрения обобщения опыта формирования конкурентных отношений, большой интерес представляют уровень деятельности подрядных организаций ЖКХ.

Литература

1. Послание Президента Республики Дагестан Народному Собранию Республики Дагестан о положении в Республике.
2. Болотин В.В. Финансовые проблемы реформы ЖКХ // Финансы. – 2002. – №2. – С. 12.
3. Васильева Н.А. Проблемы и технология реформирования ЖКХ // Муниципальная власть. – 2004. – №9. – С. 82-84.
4. Чернышев Л.Н. Управление жилищно-коммунальным хозяйством России. – М.: АСВ, 2003. – 313 с.
5. Материалы II Всероссийской конференции руководителей предприятий жилищно-коммунального хозяйства // www.gks.ru.
6. Федеральная служба государственной статистики России // www.gks.ru.

Казанатов Марат Гаджиевич

РЕЦЕНЗИЯ

Современное жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это многоотраслевой комплекс, который включает взаимозависимые и в то же время достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сферы. В данном секторе задействовано более 52 тыс. предприятий и организаций с общей численностью работников свыше 4,2 млн. чел. Потребители жилищно-коммунальных услуг – это практически все население страны и хозяйствующие субъекты экономики. Несмотря на применяемые государством меры, положение в жилищно-коммунальной сфере оставляет желать лучшего.

Наличие негативных тенденций в ЖКХ, таких как большая изношенность основных средств; кризисное финансовое положение большинства предприятий отрасли, сопряженное с наличием и постоянным ростом дебиторской и кредиторской задолженности и отрицательным финансовым результатом их деятельности; отсутствие экономических стимулов снижения издержек; неразвитость конкурентной среды; значительные потери энергии, воды и других ресурсов; отсутствие реальных договорных отношений с населением и управляющими организациями; наличие льгот и субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг и необеспеченность их финансирования в полном объеме сделало необходимым проведение преобразований. Начало реформы

было отмечено принятием в 1992 г. Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» №4218-1, Указа Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг., утвержденной постановлением Правительства РФ от 17 ноября 2001 г. № 797 и других нормативных актов.

Однако в настоящее время не существует единства суждений о том, что является целью реформы ЖКХ. Законодательные акты, другие официальные документы, политики, чиновники и журналисты все по разному трактуют цели реформы ЖКХ.

Казанатов М.Г. верно отметил, о том, что необходимо формирование конкурентных рыночных отношений в системе ЖКХ, устойчивого функционирования ЖКХ и, что является основным, – защита интересов населения. Причем автор очень верно считает, что если детально анализировать эти три цели и выбрать только одну – главную, ею станет усиление эффективного функционирования на основе формирования конкурентных отношений на рынке услуг ЖКХ. Это в свою очередь связано с тем что, если будут развиваться только рыночные отношения, в последующем развиться монополия на рынке услуг ЖКХ, с одновременным возникновением неопределенности, в результате чего возникнуть определенные риски. Таким образом, рецензируемая работа посвящена актуальной проблеме – изучению рисков ЖКХ в современных условиях.

В данной статье наилучшим образом раскрыта классификация рисков, показано влияние факторов риска на предприятиях ЖКХ.

Особый интерес представляет таблица, разработанная автором по определению зон допустимости риска жилищного фонда в связи с его обслуживанием. При этом автор провел расчеты по определению зон допустимости риска жилищного фонда по Республике Дагестан.

Результаты статьи обладают научной новизной и могут представлять интерес для руководителей промышленных предприятий, бухгалтеров, экономистов, менеджеров.

Сижажева С.С., к.э.н., ст. преподаватель кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Кабардино-Балкарского государственного университета

10.6. RISKS OF LKE IN MODERN CONDITION

M.G. Kazanатов, Post-graduate Student

Dagestan State University

The risks in LKE under the modern condition are looked up of in the article, and it is made up the concretizing of risks under the conditions of market economics.

Literature

1. The message of the President of the Republic of Dagestan to the National Meeting of the Republic of Dagestan about the situation in the Republic. June, 28, 2007.
2. B.V. Bolotin. Financial problems of the reform LKE // Financis, 2002, №2, p. 12.
3. N.A. Vasilyeva. Problems a technology of reforming LKE Municipal form of government, 2004, №9, p 82-84.
4. L.N. Chernishev. Ruling of living-communal economy of Russia. M.: ACB, 2003.
5. Materials of the second All Russia conference of Headers of the enterprises of living-communal economy. // www.gks.ru
6. www.gks.ru (Federal service of the state statistic of Russia-statistic materials).