


На правах рукописи



САМОФАЛОВ Петр Петрович

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ
К ОРГАНИЗАЦИИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА
В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Специальность: 08.00.05.— Экономика, планирование, организация
управления народным хозяйством и его отраслями

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

96 26. 12
Работа выполнена в Научно-исследовательском экономическом институте (НИЭИ) Министерства экономики Украины (г. Киев)

Научный руководитель

— доктор экономических наук, профессор **В. Ф. СТОЛЯРОВ**

Официальные оппоненты

— доктор экономических наук, профессор **Е. Р. Бершеда**

— кандидат экономических наук **В. М. Карпов**

Ведущая организация

Институт экономики Академии наук Украины (г. Киев)

Защита состоится «30» марта 1993 г. в 14³⁰ часов на заседании специализированного совета (Д 043.01.01) по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора экономических наук в Научно-исследовательском экономическом институте Министерства экономики Украины (252601, ГСП, Киев-103, бульвар Дружбы народов, 28, 5 этаж, зал заседаний).

С диссертационной работой можно ознакомиться в научной библиотеке НИЭИ Министерства экономики Украины

Автореферат разослан «26» февраля 1993 г.

Ученый секретарь
специализированного совета

БОНДАРЬ И. К.

ЛНБ України ім. В. Стефаника



00825868 (.)

ЛНБ ім. В. Стефаника
АН України

11.5 I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

I.1. Актуальность исследования. Происходящие в настоящее время перемены в экономике Украины базируются на использовании рыночных отношений, предполагающих многообразие форм собственности, экономическую самостоятельность предприятий, организаций и учреждений, наличие конкуренции. В этих условиях требуется обеспечить социальную направленность развития экономики и, в первую очередь, социальную защиту населения.

Одной из основных задач социально-экономического развития Украины является повышение уровня жизни населения, где особое место занимает решение жилищной проблемы. Обеспечение каждой семьи отдельной квартирой или индивидуальным домом продолжает оставаться весьма актуальным. Существенное влияние на решение этой проблемы оказывает содержание уже имеющегося жилищного фонда, которое возложено на жилищно-эксплуатационные организации. Эти организации призваны обеспечить комплексное развитие жилищного хозяйства в целях наиболее полного удовлетворения потребностей населения во всех видах жилищных услуг.

Сложившиеся организационная структура и система хозяйствования привели к тому, что жилищно-эксплуатационные организации являются убыточными и дотируются из бюджета. Переход их на рыночные отношения потребует не только компенсировать расходы на эксплуатацию жилищного фонда за счет своих доходов, но и обеспечивать получение прибыли, которая направлялась бы на внедрение новой техники и технологии, открытие и ведение своих подсобных производств, социальное развитие.

Опыт экономической реформы 1965 г. и 1979 г., переход на полный хозрасчет и самофинансирование в 1987 г. показал, что проводимые частичные изменения в системе хозяйствования не вызвали ощутимых положительных результатов в хозяйственной деятельности предприятий и организаций жилищного хозяйства. Исходя из этого следует, что необходима комплексная и системная перестройка работы всего жилищного хозяйства на основе развития различных форм собственности.

Рекомендации по улучшению работы предприятий и организаций жилищной системы посвящены либо отдельным вопросам хозяйственного механизма без комплексного анализа происходящих в нем процессов и возникающих проблем при переходе к рыночным отношениям, либо обоснование необходимости проведения реформ в жилищном

хозяйстве без конкретных практических предложений о порядке перевода жилищно-эксплуатационных организаций на рыночные условия хозяйствования.

Большая практическая значимость решения жилищной проблемы, особая роль жилищно-эксплуатационных организаций в обслуживании жилищного фонда, их убыточность, слабая разработанность проблемы перехода этих организаций к рынку и определили выбор темы данной диссертационной работы.

1.2. Цель диссертационной работы является исследование и обоснование методов перехода жилищно-эксплуатационных организаций на рыночные отношения, выработка направлений создания механизма их эффективного хозяйствования.

В соответствии с поставленной целью в диссертации решались следующие задачи:

- оценка современного состояния жилищного фонда и тенденций жилищной политики Украины;
- анализ состояния и перспектив развития жилищно-эксплуатационных организаций Украины;
- обоснование приоритетных форм собственности и структур жилищно-эксплуатационных организаций Украины;
- разработка принципов взаимоотношений жилищно-эксплуатационных организаций с местными органами самоуправления, подрядными организациями, жильцами;
- разработка методических рекомендаций по переходу жилищно-эксплуатационных организаций на арендные формы хозяйствования.

1.3. Предмет и объект исследования. Предметом исследования являются организационно-экономические отношения в жилищном хозяйстве.

В качестве объекта исследования выбран жилищный фонд Украины в целом и в региональном разрезе, жилищно-эксплуатационные организации Украины, отдельные жилищно-эксплуатационные конторы.

1.4. Методологическая основа и методы исследования. Методологической основой настоящего диссертационного исследования являются положения и выводы, содержащиеся в Законах Украины, постановлениях и документах Кабинета Министров Украины, сессий Верховного Совета Украины.

В процессе диссертационного исследования изучены научные разработки по данной проблеме, а также практические пособия по вопросам обслуживания жилищного фонда.

В ходе исследования применялись методы экономико-статистического и логического анализа, группировок.

1.5. Материалы, использованные в диссертации. Исследования выполнены на основе материалов Кабинета Министров Украины, Министерства экономики Украины, Госкомжилкомхоза Украины по вопросам развития жилищного фонда и его эксплуатации, материалов научно-практических конференций и семинаров, посвященных вопросам повышения эффективности хозяйствования в условиях перехода к рыночным отношениям, опыту в управлении и эксплуатации жилищного фонда, статистической отчетности Госкомстата Украины.

Базой аналитической части исследования послужили обобщенные автором первичные документы о наличии, движении, эксплуатации жилищного фонда Госкомжилкомхоза Украины, Крымской республики, 24 областей Украины, городов Киева и Севастополя, производственного жилищно-ремонтного объединения г. Киева, жилищных управлений районных государственных администраций г. Киева, отдельных жилищно-эксплуатационных организаций.

1.6. Научная новизна, достоверность и апробация результатов исследования. В результате проведенного исследования получены следующие научные результаты:

- уточненные понятия "содержание жилищного фонда", "обеспечение сохранности жилищного фонда", используемые при анализе работы жилищно-эксплуатационных организаций с обоснованием понятия "развитие жилищной сферы" для государственного регулирования их развития;

- новая структура жилищного фонда Украины, в связи с приватизацией жилья в соответствии с Законом Украины "О приватизации государственного жилищного фонда";

- обоснование направлений и форм перехода жилищного хозяйства на рыночные отношения;

- основные задачи, которые стоят перед жилищно-эксплуатационными организациями при переходе к рынку;

- программа перехода жилищно-эксплуатационных организаций на рыночные условия хозяйствования с помощью аренды;

- основные принципы взаимоотношений жилищно-эксплуатационных организаций с местными органами самоуправления, подрядчиками и жильцами;

- направления социальной защиты населения в жилищной сфере при переходе жилищных организаций на рыночные отношения и приватизации государственного жилищного фонда.

Обоснованность научных выводов, предложений и рекомендаций, содержащихся в диссертации, подтверждается использованием соответствующих методов исследования к реальным процессам и внедрением полученных результатов в практике работы экономических министерств и ведомств.

Важнейшие положения диссертационного исследования докладывались на научно-практических конференциях и семинарах, совещаниях, в том числе: "Внутрипроизводственный хозрасчет и арендные отношения" в г. Киеве, 1990 г., "Приватизация государственного жилищного фонда" в г. Запорожье, 1992 г.

1.7. Практическая значимость работы. Основные положения, сформулированные в диссертации, использованы при разработке методической документации по приватизации жилищных организаций, составлении нормативных и инструктивных документов по организации обслуживания жилищного фонда. Они будут полезны в деятельности местных органов самоуправления и жилищно-эксплуатационных организаций.

1.8. Связь с планом НИР. В диссертации представлены результаты исследований, проведенных автором по плану научно-исследовательских работ НИИИ Министерства экономики Украины. Отдельные положения, представленные в работе, нашли отражение в исследованиях по темам: 4-91.5.2 "Разработка варианта бездефицитного функционирования производств, обеспечивающих жилищные и коммунальные услуги и предложения по социальной защите населения в этой сфере", 2-91.2.3 "Научное сопровождение программы чрезвычайных мер по стабилизации экономики Украины и выхода ее из кризисного состояния", 3-91.10.3 "Разработка методических рекомендаций по составлению прогнозов социально-экономического развития административно-территориальных единиц".

1.9. Публикации результатов исследования. Основные положения диссертации опубликованы в 3 печатных работах /2,2 п.л./.

1.10. Объем и структура диссертационной работы. Общий объем диссертации составляет 157 страниц машинописного текста, содержащего 14 таблиц, 16 рисунков и 2 диаграммы. Приложения включают 3 таблицы, сетевую модель, проект договора аренды жилищно-эксплуатационной организации. Список использованной литературы состоит из 114 наименований.

Цель и задачи исследования определили следующую структуру работы:

ВВЕДЕНИЕ.

ГЛАВА I. ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА.

1.1. Система жилищного хозяйства и его место в социальной инфраструктуре Украины.

1.2. Тенденции в жилищной политике Украины.

1.3. Пути перехода жилищных организаций к рынку.

ГЛАВА II. ИССЛЕДОВАНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

2.1. Оценка современного состояния развития жилищного фонда Украины.

2.2. Комплексный анализ финансово-хозяйственной деятельности жилищных организаций.

ГЛАВА III. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ.

3.1. Взаимоотношения жилищных организаций с местными органами самоуправления, подрядными организациями и жильцами.

3.2. Внедрение арендных форм хозяйствования.

3.3. Элементы социальной защиты населения в жилищной сфере.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

ПРИЛОЖЕНИЕ.

1.11. Краткое содержание диссертационной работы. Во введении изложены и обоснованы актуальность темы, цель и задачи, предмет и объект исследования, показаны научная новизна и практическая ценность полученных результатов.

В первой главе определены роль и место жилищного хозяйства в социальной инфраструктуре Украины, раскрыты и уточнены понятия "содержание жилищного фонда", "обеспечение сохранности жилищного фонда", "развитие жилищной сферы", структура жилищного фонда, выявлены основные тенденции в методах хозяйствования и системе управления жилищно-эксплуатационными организациями. Выполнен анализ многоукладности форм собственности и способов приватизации жилищного хозяйства. Предложена программа перехода жилищных организаций на рыночные отношения.

Во второй главе проанализированы структуры жилищно-эксплуатационных организаций, состояние жилищного фонда, показан опыт отдельных зарубежных стран в его развитии. Рассмотрены основные факторы, влияющие на доходы и расходы жилищных организаций, обоснованы рекомендации по увеличению доходов и снижению расходов.

В третьей главе разработана методология определения планово-расчетных тарифов для жилищно-эксплуатационных организаций,

порядок заключения договоров с предприятиями, обеспечивающими жилищно-коммунальные услуги. Предложены меры по стабилизации и улучшению финансового состояния жилищно-эксплуатационных организаций. Разработаны рекомендации по внедрению арендных форм хозяйствования с применением сетевого графика, внутрихозяйственной аренды. Определены направления социальной защиты населения в жилищной сфере при переходе на рыночные условия хозяйствования жилищно-эксплуатационных организаций, где особо выделены социальные нормативы, бесплатная передача населению занимаемых государственных квартир с гарантированными нормами общей площади, предложены дифференцированные ставки квартирной платы в зависимости от качественных показателей жилья. Предложено создание союзов потребителей жилищно-коммунальных услуг, разработаны принципы их функционирования.

В заключительной части изложены основные выводы и предложения по проведенному исследованию.

1.12. Научные положения, выносимые на защиту:

-структуризация жилищного фонда в условиях приватизации исходя из многообразия форм собственности /частный, коммунальный, государственный, общественный/;

-систематизация развития жилищной сферы в условиях рыночной экономики исходя из воспроизводственных характеристик жилищного фонда /формирование, содержание, работа с населением/;

-обоснование плано-расчетных тарифов квартплаты исходя из калькулирования статей расходов и доходов жилищно-эксплуатационных организаций и социальных гарантий в жилищной сфере.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

2.1. Жилищное хозяйство Украины, являясь органической составной частью социальной сферы, оказывает существенное влияние на воспроизводство рабочей силы, способствуя повышению производительности труда и улучшению качества работы. Вместе с тем, жилищное хозяйство представляет собой относительно обособленную отрасль экономики. Руководство всем жилищным хозяйством возложено на Государственный Комитет Украины по жилищно-коммунальному хозяйству, который несет ответственность за использование, сохранность жилищного фонда и дальнейшее развитие жилищной сферы. Жилищно-эксплуатационные организации действуют в системе двойного подчинения: с одной стороны, указанному Комитету, с другой - территориальному органу управления в лице госадминист-

рации на уровне района, города, области.

2.2. Основными этапами становления и развития жилищной политики Украины были: передача частных домов и квартир капиталистических домовладений рабочим; отмена в 1921 г. и передача национализированного ранее государственного жилищного фонда в аренду жилищным товариществам, где это было целесообразно; введение квартирной платы вновь в 1922 г.; создание в 1924 г. жилищно-арендных кооперативных товариществ /ЖАКТ/, рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ /РЖСКТ/, общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ /ЖСКТ/; организация с 1937 г. двух основных форм управления общественным жилищным фондом — через местные Советы в лице жилищных управлений и предприятия, организации /ведомственный жилищный фонд/; переход в 1965 г. на новую систему планирования и экономического стимулирования; перевод в 1987 г. на полный хозрасчет и самофинансирование или введение его элементов. Однако, в условиях перехода к рынку необходима комплексная перестройка управления и работы всей жилищной системы, основанной на различных формах собственности.

2.3. Существующая терминология в жилищной системе уже не может полностью раскрыть процессы, происходящие в ней. Иногда в одни и те же термин вкладывается разное содержание. Это касается таких понятий, как "содержание жилищного фонда", "обеспечение сохранности жилищного фонда", "развитие жилищного фонда". В работе предлагается "обеспечение сохранности жилищного фонда" рассматривать как "комплекс работ по санитарному и техническому обслуживанию жилищного фонда", а "содержание жилищного фонда" — как капитальный и текущий его ремонт и "обеспечение сохранности жилищного фонда". Предлагается ввести понятие "развитие жилищной сферы", которое раскрывает воспроизводственные процессы формирования жилищного фонда, его содержание, работу с населением.

В работе предложена новая структура жилищного фонда по формам собственности в связи с приватизацией государственного жилищного фонда и переходом к рыночным отношениям: частный, коммунальный, государственный, общественный, в отличие от существующего: государственный, жилищно-строительных кооперативов, общественный, индивидуальный.

Наряду с жилищным фондом местных Советов в состав государственного включается и ведомственный жилищный фонд. Затраты на

эксплуатацию ведомственного жилищного фонда резко отличается от аналогичных затрат по домам местных Советов. Основные показатели работы жилищно-эксплуатационных организаций Украины в 1989-1991 гг. сведены в таблицу I. Расчет экономии средств при эксплуатации ведомственного жилищного фонда специализированными жилищно-эксплуатационными организациями показал, что за год она может составить 1,3 млрд. руб. Таким образом, политику развития жилищного хозяйства Украины целесообразно ориентировать на местные Советы, что позволит установить единые организационные принципы управления в жилищном хозяйстве. Передача на баланс местных Советов ведомственных жилых домов, а также объединение в рамках одной системы всех жилищно-эксплуатационных организаций даст возможность более рационально использовать финансовые, трудовые и материальные ресурсы.

2.4. В работе определены первоочередные задачи при переходе к рыночным отношениям жилищно-эксплуатационных организаций: преобразование государственных предприятий в предприятия, основанные на негосударственных формах собственности; создание различных видов предприятий - индивидуальных и семейных, частных, коллективных, государственных, совместных /смешанных/; расширение их самостоятельности; переход на рыночные отношения с владельцами приватизированного жилищного фонда с целью устранения убыточности; разработка экономического механизма, стимулирующего качественную работу жилищно-эксплуатационных организаций, который возьмет в себя лучшие элементы хозяйственного расчета в рыночной экономике; создание системы социальной защиты потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Анализ масштабов и структуры жилищно-эксплуатационных организаций показал, что формы управления, основанные на частной собственности, не смогут в ближайшие годы занять главенствующего положения в жилищной сфере. Это касается и индивидуальных предприятий, которые вследствие малой мощности также не смогут проводить работу по обслуживанию многоквартирных домов. Следовательно, на этапе перехода к рыночным отношениям и в начальной стадии их развития обслуживание жилищного фонда будет осуществляться в основном государственными и коллективными предприятиями, а также арендными.

2.5. В работе также показано, что в жилищном хозяйстве не исключается возможность применения одного из способов приватиза-

Таблица I

Основные показатели работы жилищно-эксплуатационных организаций Украины в 1989-1991 гг.

	Единица измерения	1989 г.		1990 г.		1991 г.	
		Ж и л и щ н ы й ф о н д					
		местных Советов	ведом- ствен- ный	местных Советов	ведом- ствен- ный	местных Советов	ведом- ствен- ный
Среднегодовая жилая площадь	тыс. кв. м.	124975	87589	126758	88515	135031	84769
Доходы, -всего	тыс. руб.	384223	251407	452667	274830	675281	631450
в т. ч. на I кв. м.	руб.	3-07	2-87	3-57	3-10	5-00	7-44
Квартплата, -всего	тыс. руб.	189226	131208	191565	133813	201209	151005
в т. ч. на I кв. м.	руб.	1-51	1-50	1-51	1-51	1-49	1-78
Расходы, -всего	тыс. руб.	439935	671372	475076	716738	1032589	2074358
в т. ч. на I кв. м.	руб.	3-52	7-67	3-75	8-10	7-65	24-47
Превышение расходов над доходами, -всего	тыс. руб.	55712	419965	22409	441908	357308	1442908
в т. ч. на I кв. м.	руб.	0-45	4-80	0-18	5-00	2-65	17-03

ции, предусмотренных Государственной программой приватизации государственных предприятий.

Предлагаемая в диссертации программа перехода жилищных организаций на рыночные условия хозяйствования, целью которой является обеспечение сохранности существующего жилищного фонда, привлечение граждан к участию в его содержании, формирование рыночных отношений, обеспечение социальной защиты населения в жилищной сфере содержит следующие основные положения:

-перевод жилищно-эксплуатационных организаций на аренду, внедрение внутрихозяйственного хозрасчета, а также арендных отношений между подразделениями жилищной организации;

-введение договорных хозрасчетных отношений жилищных организаций, во-первых, с местными органами самоуправления, которые выступают в роли заказчика, во-вторых, с поставщиками коммунальных услуг, которые выступают в роли подрядчика, в-третьих, с владельцами приватизированных квартир, нанимателями квартир;

-переход на планово-расчетные тарифы, изменение порядка ценообразования на жилищно-коммунальные услуги;

-разработка и внедрение механизма экономического регулирования качества обслуживания, контроля выполнения договорных обязательств с применением штрафных санкций;

-пересмотр управленческих и других функций жилищно-эксплуатационных организаций, их взаимоотношений с местными органами самоуправления, подрядчиками, населением;

-создание малых предприятий, акционерных обществ, развитие частного предпринимательства, совместных предприятий по обслуживанию жилищного фонда.

2.6. В работе обосновываются принципы взаимоотношений жилищно-эксплуатационных организаций с местными органами самоуправления, подрядчиками, населением. Показано, что в первую очередь необходимо разграничить ответственность и круг решаемых вопросов всех организаций и структур, принимающих участие в развитии жилищной сферы, в том числе содержании жилищного фонда. При этом жилищно-эксплуатационные организации выполняют задачи по обеспечению сохранности жилищного фонда. Капитальный и текущий ремонт жилищного фонда выполняют подрядные организации или жилищно-эксплуатационные организации по договорам с владельцами жилищного фонда. Обслуживание проживающих /прописка, выписка, выдача справок, культурно-воспитательная, спортивно-оздоровительная и

другие аналогичные работы/ проводят подразделения при советах общественного территориального самоуправления, образованных в каждом микрорайоне. Обоснованы следующие принципы: составление договоров; контроль и регулирование потребительских качеств предоставляемых услуг через планово-расчетные тарифы; достижение взаимовыгодности финансовых отношений; обеспечение соответствующих изменений в системе ценообразования и определения тарифов. Их реализация создает такие условия по налогообложению, кредитованию, ценам, тарифам, формированию различных фондов, когда работники жилищно-эксплуатационных организаций будут заинтересованы в улучшении качества производимых работ при снижении затрат на их выполнение.

2.7. В работе предложен порядок заключения договоров жилищно-эксплуатационных организаций с поставщиками жилищно-коммунальных услуг /водоснабжение, канализация, теплоснабжение, обслуживание электроплит, газовых плит и т.п./. Договора рекомендуется заключать на год, квартал, т.к. заключение договоров на более длительный период при переходе на рыночные отношения в условиях диктата монополиста-производителя услуг не целесообразно. Контроль за выполнением условий договора могут осуществлять союзы потребителей.

На первых этапах работы жилищно-эксплуатационных организаций на рыночных условиях требуется их поддержка со стороны государства путем льготного кредитования, создания специализированных фондов для их финансово-хозяйственной поддержки, а также применения льготных ставок по налогам. Предлагается освободить их полностью от налогов в первые два года после перехода на аренду, на 50 % от двух до трех лет, на 25 % с трех до четырех лет, на 10 % с четырех до пяти лет, после пяти лет налог уплачивается полностью.

2.8. В работе разработаны рекомендации и сетевая модель перехода жилищно-эксплуатационных организаций на аренду. Предлагается создавать инициативные группы по переходу на аренду, по обоснованию выбора вида и форм аренды. При этом выделяются следующие этапы: выявление участков и бригад, которые будут работать в условиях аренды, сравнительный анализ итогов работы жилищно-эксплуатационной организации и ее подразделений за прошедший период с ожидаемыми результатами в переходном периоде; экономическая учеба; определение стоимости основных фондов, оборотных средств, инвентаризация жилищного фонда; подготовка предложений

по устранению узких мест в обслуживании жилищного фонда, по оздоровлению финансового состояния организаций; разработка организационных структур участков, аппарата управления и пересмотр должностных инструкций; анализ использования тепловой и электрической энергии; расчет формирования дохода и фонда оплаты труда, размера арендной платы, платежей в бюджет и нормативов; расчет необходимого количества и составление перечня арендуемых основных фондов в целом и по подразделениям; подготовка и утверждение необходимых методических и инструктивных материалов, договоров с подрядчиками, жильцами, владельцами приватизированных квартир.

В работе предлагается примерный договор аренды. С учетом специфики работы жилищно-эксплуатационных организаций предложена система внутривозрастных арендных отношений, базирующаяся на прохождении информации от жильцов, диспетчерских, служб организации и фактическом выполнении необходимых работ. Учитывая, что основная оперативная работа по организации обеспечения сохранности жилищного фонда и его содержания замыкается на мастерах участков, предложена примерная технологическая карта их работы /на неделю, месяц, год/, где нашли отражение те работы, которые они выполняют систематически: обход участка, проведение планерки с рабочими на участке, работа с документацией, прием граждан, получение материальных ценностей на складе и их выдача работникам, проверка показаний водомеров, электросчетчиков и др.

Исследование показало, что организация и стимулирование труда в жилищно-эксплуатационных организациях стало тормозом в решении задач по обеспечению высокого качества обслуживания жилищного фонда. Уровень среднемесячной заработной платы работников жилищно-коммунального хозяйства составляет около 80 % среднемесячной заработной платы по народному хозяйству. В работе предложена схема увязки заработной платы рабочих жилищных организаций с качеством выполняемых работ, которая основана на формировании базового фонда заработной платы с корректировкой штрафными санкциями. Предлагается применять систему штрафных баллов. При одном штрафном балле базовый фонд заработной платы понижается на 3 %, при двух - на 8 %, при трех - на 13 %, при четырех - на 19 %, при пяти - на 20 %. Снижать фонд заработной платы более чем на 20 % не целесообразно с учетом рекомендаций по социальной защите. Если штрафные санкции превысят 5 штрафных баллов, то следует пересмотреть стиль и методы руководства самой организацией.

2.9. В диссертации разработаны предложения по переходу жилищно-эксплуатационных организаций на работу в современных условиях на основе анализа следующих статей: расходы – содержание аппарата управления, обслуживающего персонала, домового хозяйства, затраты на текущий ремонт жилищного фонда, капремонт и восстановление основных средств, на техническую инвентаризацию, обязательные платежи и отчисления, расходы на образование фондов экономического стимулирования, прочие расходы; доходы – квартирная плата, сборы с арендаторов нежилых помещений на покрытие эксплуатационных расходов, плата за услуги по обслуживанию внутридомовых сетей, арендная плата от сдачи в аренду нежилых помещений, прочие доходы.

В работе определены основные факторы, влияющие на величину расходов и доходов жилищно-эксплуатационных организаций. Так, например, на объем затрат по содержанию домового хозяйства влияет в основном численность населения, проживающего на территории жилищно-эксплуатационной организации, площадь обслуживаемой территории, мощность источников освещения мест общего пользования, расходы на обеспечение лифтов электроэнергией; на прочие доходы – размер жилой площади домов жилищно-строительных кооперативов, площадь придомовой территории ЖСК, количество и площадь проданных квартир населению.

По каждой статье доходов и расходов жилищно-эксплуатационных организаций предложены меры по улучшению их финансово-хозяйственного положения. Например, только применение персональных ЭВМ для бухгалтерских расчетов даст возможность по домам местных Советов получить экономию в размере 22,4 млн.руб. за год /в ценах и условиях по состоянию на 01.05.1992 г./; перевод на семейный подряд обслуживания жилищного фонда позволит получить экономию средств по статье "содержание обслуживающего персонала". На увеличение доходной части заметное влияние может оказать предложенная в диссертационной работе методика определения квартирной платы исходя из качественных показателей жилья.

2.10. В работе предложена методика определения планово-расчетного тарифа по квартирной плате, величина которого рассчитывается по следующей формуле:

$$T_{\text{пр.}} = \frac{Э - Д + Э \times Р}{П_{\text{л.}}}$$

где, $T_{пр.}$ - планово-расчетный тариф, руб./м²;

\mathcal{E} - эксплуатационные расходы, руб.;

D - доходы жилищно-эксплуатационной организации без учета квартирной платы, руб.;

R - уровень рентабельности, /не может быть ниже предела, дающего возможность формировать фонды экономического стимулирования жилищно-эксплуатационной организации/, единиц;

$P_{л.}$ - общая /жилая/ площадь домов, обслуживаемых жилищно-эксплуатационной организацией, м²,

2.11. Планово-расчетный тариф служит основанием для определения планово-расчетной ставки квартирной платы, величина которой дифференцируется в зависимости от качественных показателей жилья. Предлагается следующая формула ее расчета:

$$ПРС = T_{пр.} \times M_1 \times M_2 \times M_3 \times M_4,$$

где, $ПРС$ - планово-расчетная ставка, руб./м²;

M_1 - коэффициент, учитывающий качественные показатели квартиры;

M_2 - коэффициент, учитывающий качественные показатели вневквартирного пространства дома;

M_3 - коэффициент, учитывающий качественные показатели придомовой территории;

M_4 - коэффициент, учитывающий качественные показатели жилого комплекса.

2.12. Переход к рыночным отношениям требует разработки комплекса мер по социальной защите населения в жилищной сфере. В работе предложено систему социальной защиты строить на социальных нормативах, учитывающих уровень развития нашего общества, а также мировую практику. Квартирную плату предлагается взимать без учета льготности, а категориям льготникам компенсировать соответствующую часть квартирной платы в виде адресных дотаций к доходам населения из средств соответствующих министерств и ведомств, других организаций и учреждений.

Предлагается также создавать союзы потребителей жилищно-коммунальных услуг. Основными функциями таких союзов должны стать защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, их интересов, осуществление постоянного контроля за качеством этих услуг. Обеспечение социальной защиты населения в жилищной сфере при переходе на рыночные отношения, а также в условиях начав-

шейся приватизации государственного жилищного фонда в соответствии с Законом Украины "О приватизации государственного жилищного фонда" необходимо достигать независимо от его доходов и социального статуса. Для этого намечается изучить уровень платежеспособности населения, которое состоит на квартирном учете с целью определения его возможности по строительству или купле собственного жилья, а также выявить категории экономически незащищенных граждан, которым будет предоставлено жилье в коммунальном жилищном фонде. Потребуется разработать механизм перехода к строительству дешевого коммунального жилья за счет государственного и местного бюджетов, а также средств, полученных от приватизации государственного жилищного фонда; для стимулирования строительства жилья малообеспеченными гражданами будет определяться система льготных условий его проведения.

3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

3.1. Жилищное хозяйство Украины, имея свою систему управления и хозяйствования, органически связано с другими отраслями социальной инфраструктуры и оказывает существенное влияние на ее развитие.

3.2. Проводимые частичные преобразования в системе управления и хозяйствования жилищно-эксплуатационных организаций не приводили к снижению их убыточности и улучшению содержания жилищного фонда. Поэтому возникла необходимость в комплексной и системной перестройке работы всего жилищного хозяйства с использованием рыночных отношений.

3.3. Разработка комплекса мер по переходу жилищно-эксплуатационных организаций на рыночные отношения потребовала уточнения некоторых терминов, применяемых в этой системе, а именно "содержание жилищного фонда", "обеспечение сохранности жилищного фонда", введения понятия "развитие жилищной сферы", а также деления жилищного фонда по формам собственности: частный, коммунальный, государственный, общественный.

3.4. Результаты анализа доходов и расходов жилищных организаций показали, что сформировалась негативная тенденция роста затрат на содержание жилищного фонда. Однако имеются еще значительные резервы увеличения доходов и экономии расходов этих организаций, которые могут быть реализованы при непосредственной заинтересованности работников в результатах своего труда.

3.5. Улучшение содержания жилищного фонда, снижение убыточности жилищно-эксплуатационных организаций, перевод их на работу в рыночных условиях может быть обеспечено внедрением в практику положений предложенной в диссертации программы перехода жилищных организаций на рыночные условия хозяйствования, а также механизма ее реализации, который предусматривает: перевод жилищно-эксплуатационных организаций на аренду, внедрение хозрасчета и внутрихозяйственной аренды, договорных отношений, планово-расчетных тарифов квартирной платы, механизма экономического регулирования качества обслуживания жильцов, контроль выполнения договорных обязательств, применение штрафных санкций, пересмотр управленческих и других функций, и, в конечном итоге, создание акционерных обществ, совместных предприятий.

3.6. Реализация указанных положений требует введения социальной защиты населения в жилищной сфере при переходе на рыночные отношения и приватизации государственного жилищного фонда, которая должна базироваться на социальных нормативах и поддержке государством в виде дотаций населению части квартирной платы и платы за коммунальные услуги.

3.7. Разработанные в диссертации рекомендации и предложения могут использоваться при разработке документации по переводу жилищных организаций на рыночные условия хозяйствования, а также в практической деятельности местных органов самоуправления.

4. ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ, ОПУБЛИКОВАННЫЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ

4.1. Волынкин И.И., Самофалов П.П. Проблемы безубыточной хозяйственной деятельности предприятий и служб жилищно-коммунального хозяйства в условиях перехода к рынку. // Проблемы экономики и развития отраслевых комплексов Украины в условиях рынка. - К.: НИЗИ Минэкономики Украины, 1992. - с.133-141.

4.2. Волынкин И.И., Самофалов П.П. Рынок и проблемы приватизации жилья. // Информационный журнал. - К.: "УкрНТИ", 1992 г. № 4, - с. 36-52.

4.3. Самофалов П.П. Некоторые вопросы улучшения эксплуатации жилищного фонда // Хозяйственный механизм формирования рыночных отношений. - К.: НИЗИ Минэкономики Украины, 1992. с. 165-178.

САМОФАЛОВ Петр Петрович

Методологические подходы к организации функционирования жилищного хозяйства в условиях рыночной экономики

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ответственный за выпуск кандидат экономических наук
И. И. Волюнкин

Подписано в печать 16.02.93. Формат 60×84^{1/16}. Бумага офс. Офсетная печать. Усл. печ. л. 0,93. Тираж 100 экз. Зак. 507в.

ППП корпорации УкрНТИ, 252171, Киев-171, ул. Горького, 180.

УкрНТИ

AB 26.795