

3. Серёгин С.С. Методика определения возможностей воспроизводства рыбной отрасли Украины // Экономика и управление. – 1998. – №5. – С.34–35.
4. Серёгин С.С. О некоторых вопросах эффективности регионального развития рыбной отрасли Украины // Межрегиональный семинар по проблемам регионалистики “Регион в контексте общих проблем развития цивилизации” (г. Керчь, 14-20 декабря 1998 г.). Тезисы докладов. – Керчь: Керченская региональная лаборатория динамики неравновесных процессов, 1998. – С.12-13.
5. Совершенствование методологии бухгалтерского учета и экономического анализа: Монография / Под. ред. В.И. Петровой и Р. Барица. – М: Финансы и статистика. 1985.-239 с.
6. Шкарабан С.И. Оперативный экономический анализ в производственном объединении. – М.: Финансы и статистика. 1985. – 168 с.

Срибный В.И.

СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ ЖКХ И ЕГО МЕСТО И РОЛЬ В ЭКОНОМИКЕ НАРОДНОХОЗЯЙСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Постановка проблемы. ЖКХ представляет собой крупную отрасль, являющаяся одновременно важнейшим элементом как социальной, так и экономической среды. Развитие ЖКХ оказывает воздействие на другие сферы городской экономики и, через цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги, влияет на структуру денежных расходов населения, формируя тем самым, масштабы и структуру рынка потребительских товаров и услуг. Для реформирования отрасли необходимо определение социально-экономической сущности ЖКХ, его место и роль в экономике народнохозяйственного комплекса.

Анализ последних исследований и публикаций. Теоретические и прикладные аспекты социально-экономической сущности ЖКХ исследованы в научных работах многих ученых-экономистов и практиков. Весомый вклад в развитие этой проблематики внесли Бузырев В.В., Чекалин В.С., Бессоновой Н.Е., Рохчина В.Е., В.В. Авдеева В.В., Хайло Е.Г., Лопаткина Н.Т..

Целью статьи являются:

- определить социальную сущность ЖКХ;
- раскрыть экономическую роль ЖКХ в экономике народнохозяйственного комплекса;
- определить структуру и особенности подотраслей ЖКХ;
- дать определение основных терминов, используемых в ЖКХ.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой комплекс подотраслей, призванных обеспечивать условия нормальной жизнедеятельности населения и функционирования городских структур. ЖКХ представляет собой отрасль сферы услуг и важнейшую часть территориальной инфраструктуры, определяющую условия жизнедеятельности человека. ЖКХ в значительной степени формирует среду жизнедеятельности человека – комфортность города, района, микрорайона, жилища. Эта отрасль, с одной стороны, испытывает влияние развивающихся рыночных отношений, а с другой является важным звеном системы социальной защиты населения. Это порождает серьезные проблемы и противоречия, как негативные социальные процессы и явления, ухудшение состояния жилья, качества коммунальных услуг и т.д.

ЖКХ Украины является основой жизнеобеспечения населения и на этапе реформирования экономики государства продолжает иметь государственное управление и регулирование. Сложившаяся система жилищно – коммунального обеспечения является неэффективной и затратной. Ее содержание в нынешнем виде непосильно для ни для потребителей жилищно-коммунальных услуг, ни для бюджетной системы. Общегосударственными директивами планировалось, что в течение короткого периода будет завершен переход к бездотационному функционированию ЖКХ. Однако социально – экономическая ситуация не позволила осуществить переход к покрытию стоимости жилищно-коммунальных услуг за счет средств потребителей, включая население.

Крайне неудовлетворенным является финансовое состояние предприятий, обусловленное постоянно растущей задолженностью за оказанные жилищно-коммунальные услуги. Нерешенными остаются вопросы финансирования развития и обновления, модернизации, содержания действующих мощностей ЖКХ. Сдерживает развитие ЖКХ несоответствие структур и систем управления предприятиями условиям интеграции в рыночную экономику. Социальная зависимость предприятий и организаций ЖКХ, неудовлетворительное финансовое состояние вследствие несоответствия уровня доходов населения стоимости производства жилищно-коммунальных услуг, неурегулированность системы льгот и порядок их финансирования обуславливают невозможность качественного жилищно-коммунального обеспечения. Сложившийся монополизм коммунальных предприятий, неурегулированность правовых механизмов ответственности за количество и качество услуг не позволяет эффективно защищать интересы потребителей.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это комплекс предприятий и организаций, обеспечивающих коммунально-бытовые потребности населения, в частности, в области обслуживания жилищного фонда – части основных непроизводственных фондов, в состав которой входят дома и помещения, используемые в качестве жилья. Жилищный фонд Украины является национальным богатством, которое создавалось многими поколениями людей. Он составляет почти 25% основных фондов страны и включает следующие жилищные фонды: коммунальной собственности, то есть собственности местной общины; государственной собственности, находящейся в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий, учреждений и организаций; кооперативов (жилищных или жилищно-строительных); зданий и сооружений, являющихся частной собственностью, а также общественный жилищный фонд. Работа жилищно-коммунального хозяйства затрагивает интересы каждого человека. Его доля в общем выпуске товаров и услуг постоянно растет. Так, в 1989 г. она составила 0,6% об-

шего объема выпуска товаров и услуг в Украине, а в 2003 г. достигла 4,4%. Почти 15% работающего населения занято в жилищно-коммунальной сфере.

Безусловно, во время общей реформы экономики, при ее переходе к рыночным отношениям должны произойти существенные изменения в жилищно-коммунальном хозяйстве, основными из которых являются определение реального собственника жилья и снятие с государства непосильного бремени дотаций жилищно-коммунальной отрасли, то есть переход к экономически обоснованным тарифам.

В этих условиях в жилищно-коммунальном хозяйстве возникли проблемы переходного периода. При общем экономическом кризисе ситуация, при которой, с одной стороны, отсутствует бюджетное финансирование на покрытие убытков отрасли, а с другой – у населения нет средств на оплату коммунальных услуг, привела к стремительному росту неплатежей и, как следствие, – к увеличению дебиторской и кредиторской задолженности.

Ведущей отраслью городского хозяйства, наиболее сложной и разветвленной является ЖКХ. Сущность ЖКХ как важнейшей социально-экономической сферы народного хозяйства рассматривались в работах В.В. Авдеева, Е.Г. Хайло, Н.Т. Лопаткина, В.Е. Рохчина и других авторов.

В настоящее время производственная структура многопрофильного жилищно – коммунального хозяйства Украины включает в себя более 30 видов деятельности. В системе ЖКХ действует более 50 тыс. предприятий, в отрасли занято около 4 млн. человек, но большинство предприятий убыточны.

К числу особенностей ЖКХ как отрасли народного хозяйства, можно отнести:

- сочетание производственных и непроизводственных функций, связанных с изготовлением материальных продуктов и оказанием услуг;
- особую социальную значимость, усиливающую необходимость государственного регулирования и контроля со стороны потребителей;
- сочетание коммерческих (ориентированных на достижение прибыли) и некоммерческих организаций;
- отрасль представлена как естественными монополиями (транспортировка энергии и жидкостей), так и отраслями, в которых возможна и необходима конкуренция (производство товаров и услуг);
- многообразие организационно – правового статуса предпринимательства (с образованием и без образования юридического лица) и форм собственности;
- сочетание крупного (производство энергии, водоканал, трубопроводные сети и т.д.) и малого бизнеса;
- рассредоточение центров оказания услуг соответственно системе расселения, что обуславливает особую роль местных органов самоуправления;
- особая значимость экологического и санитарно – эпидемиологического контроля;
- необходимость гарантированного обеспечения минимума услуг независимо от платежеспособности населения;
- многообразие потребителей (граждане, их ассоциации, предприятия, бюджетные организации).

К числу специфических особенностей ЖКХ следует отнести:

- многоотраслевой характер;
- преимущественно местный характер обслуживания;
- тесную связь с промышленностью;
- взаимосвязь отраслей и предприятий, обслуживающую особенности процессов воспроизводства.

Подотрасли ЖКХ, удовлетворяя соответствующие потребности населения, обеспечивают необходимые условия для нормальной жизнедеятельности человека и функционирования как социальной, так и производственной структуры региона.

ЖКХ формирует соответствующее качество жизни населения, культуру быта и образ жизни, во многом определяет социально-экономический потенциал территорий, их инвестиционную привлекательность.

Несмотря на многоотраслевую структуру ЖКХ представляет собой целостную систему, которая обеспечивает нормальную жизнедеятельность человека, функционирование социальной и производственной инфраструктуры территории.

По экспертным оценкам ЖКХ охватывает в среднем от 50 до 70% основных фондов, находящихся в муниципальной собственности и служит таким образом материальной основой функционирования местных органов исполнительной власти и важнейшей сферой их социальной ответственности. Недостаток средств на содержание и ремонт объектов ЖКХ из-за нерационального механизма их формирования и использования, частых и неоправданных реорганизаций структуры управления ЖКХ привели к резкому снижению надежности функционирования объектов ЖКХ.

В связи с общим снижением уровня жизни населения и ростом тарифов значительно уменьшился спрос на многие платные виды услуг (ремонт и эксплуатация жилищного фонда, бытовые услуги и др.), сужается круг их потребителей. В результате резко увеличился разрыв в объемах и качестве коммунальных услуг, оказываемых в Украине и странах с развитой рыночной экономикой.

Финансирование жилищно-коммунального хозяйства в связи со спецификой его функционирования осуществляется прежде всего из бюджетов субъектов государства. Эти расходы на капитальный ремонт жилого фонда; на покрытие убытков жилищно-эксплуатационных организаций, занимающихся обслуживанием жилого фонда; разницы в тарифах на теплоэнергию, отпускаемую для отопления жилых домов; некоторые другие расходы.

ЖКХ включает жилищное хозяйство и коммунальные предприятия. В работах А.И. Безлюдова, А.Г. Козлюка, Н.Т. Лопаткина, В.Е. Рохчина и других авторов приводится классификация отраслей ЖКХ. Они включают:

- санитарно – технические службы (водопровод, канализация, предприятия по санитарной очистке);

- внутригородской пассажирский транспорт общего пользования (трамвай, троллейбус, автобус, метрополитен);
- коммунальная энергетика (тепловые, электрические, газовые сети, коммунальные котельные, электростанции и газовые заводы, не входящие в общие электрические системы);
- коммунальное обслуживание (бани, прачечные, парикмахерские, гостиницы);
- внешнее городское благоустройство (дорожно-мостовое хозяйство, озеленение, уличное освещение);
- подсобные предприятия ЖКХ (ремонтные заводы, мастерские).

Коммунальное хозяйство – совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, поселков, сел. Во многих городах и поселках предприятия коммунального хозяйства обслуживают также и промышленные предприятия, снабжая их водой, электроэнергией, газом.

Коммунальное хозяйство включает:

- санитарно-технические предприятия – водопроводы, канализации, предприятия по уборке территорий населенных мест и санитарной очистки домовладений, прачечные, бани, купально-плавательные сооружения.
- транспортные предприятия – городской общественный пассажирский транспорт, водный транспорт местного назначения.
- энергетические предприятия – электрические, газовые и теплофикационные распределительные сети, отопительные котельные, ТЭЦ и электростанции, газовые заводы, обслуживающие населенные пункты.

ЖКХ представляет собой крупную отрасль, являющаяся одновременно важнейшим элементом как социальной, так и экономической среды. В экономической науке в качестве самостоятельных объектов изучения рассматриваются ЖКХ и жилищная сфера. В состав жилищно-коммунального хозяйства включают шесть групп подотраслей:

1. жилищное хозяйство:

- жилищное хозяйство
- эксплуатация жилого фонда
- эксплуатация общежитий учебных заведений
- хозяйственное управление жилищным хозяйством
- коммунальное хозяйство

2. гостиничное хозяйство:

- гостиничное хозяйство

3. ресурсное обеспечение жилого фонда и других зданий и помещений:

- коммунальное и бытовое водообеспечение
- газообеспечение
- теплообеспечение
- эксплуатация служебных зданий
- хозяйственное управление коммунальным хозяйством

4. уборка и благоустройство территорий населенных пунктов:

- благоустройство
- внешнее благоустройство
- внешнее освещение

5. бытовое обслуживание:

- непроизводственные виды бытового обслуживания
- услуги предприятий и организаций, которые занимаются непроизводственными видами бытового обслуживания
- прокат предметов культурно – бытового назначения и хозяйственного назначения
- хозяйственное управление предприятиями и организациями бытового обслуживания

6. пожарная охрана:

- пожарная охрана

Понятие жилищная сфера охватывает жилищно – коммунальное хозяйство и отрасль жилищного строительства. Жилищная сфера – отрасль народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищное хозяйство включает совокупность объектов (жилищ) и деятельность по обеспечению их использования для удовлетворения потребностей людей в обладании защищенным пространством для жизнедеятельности.

Понятие жилища связывается с отдельным человеком, семьей, домохозяйством. Жилищами выступают дома, рассчитанные на проживание одной семьи, или квартиры в многоквартирных домах, или квартиры в многоквартирных домах, или комнаты в общих квартирах и общежитиях, - т.е. объекты, которые могут служить людям в качестве убежища, места отдыха, семейной жизни.

Под жилыми домами понимают дома, которые предназначены для проживания людей, имеют одну или несколько квартир, а также необходимые подсобные помещения и которые характеризуются совокупностью таких признаков:

- соответствие строений архитектурно-строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным и другим нормам, которые делают эти строения пригодными для постоянного проживания в них граждан.
- Проверка построенного или отреставрированного дома путем принятия в эксплуатацию комиссией специалистов.

- Регистрация в органах местного самоуправления как жилого строения.

Квартира - это часть жилого дома, которая предназначена для проживания одной или нескольких семей с упорядоченными жилыми комнатами, подсобными помещениями, отдельным выходом на лестничную площадку, галерею, в коридор, на улицу.

Дать определение понятия жилищный фонд пытались ряд авторов. По мнению Г.К. Коваленко, жилищный фонд – это совокупность жилых домов и жилых помещений на всей территории Украины, которые определены в установленном порядке жильем, пригодным для проживания граждан. Ю.К. Толстой определяет жилой фонд как совокупность жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых и других строениях; помещений, которые в зависимости от форм собственности, характеру использования, других условий принадлежат особому правовому режиму и соответствуют потребностям граждан в жилье постоянно или временно.

Совокупность объектов, используемых для жилья всех форм собственности, образуют жилищный фонд (ЖК).

Обобщив все определения, можно определить жилой фонд как совокупность жилых домов и жилых помещений всех форм собственности, которые определены в установленном порядке жильем, пригодным для проживания граждан.

Жилищный фонд Украины является разнородным. Жилые помещения по определенным условиям (собственность, правовой режим, форма использования) могут быть поделены на разные жилые фонды.

Основу жилищной сферы города составляет жилищный фонд: жилые дома, специализированные дома (общежития, маневренный фонд, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и т.д.), служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд в экономической литературе подразделяется на следующие виды:

- частный – фонд, находящийся в собственности граждан или юридических лиц: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома;
- государственный – фонд, являющийся собственностью государства, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;
- муниципальный – фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд, состоящий в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений;
- общественный – фонд, являющийся собственностью общественных объединений;
- коллективный – фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.

Деятельность по обеспечению использования объектов жилищного фонда имеет две составляющие:

1. передача жилищ от одних лиц другим лицам для их проживания.
2. эксплуатация жилищ.

В течение длительного времени жилищная сфера городов находилась в составе государственного сектора экономики, получив в советский период значительное развитие. Во второй половине XX в. в стране было сооружено громадное количество жилищного фонда. В то же время качество жилых строений и уровень их эксплуатации оставались низкими. Большинство граждан получало новое жилье бесплатно, в порядке очереди, а плата за него и коммунальные услуги не соответствовали затратам на его содержание.

Развитие жилищной сферы в советский и пост советский периоды прошло несколько этапов: революционно-восстановительный, индустриальный, военно-восстановительный, административно-типовой, переходный.

Эксплуатация жилищ включает выполнение работ по поддержанию потребительских свойств жилищ:

- техническое обслуживание зданий (контроль технического состояния: регулирование систем инженерного оборудования: водоснабжения, отопления, электроснабжения, газоснабжения, газоснабжения, лифтового хозяйства: аварийно – диспетчерское обслуживание: подготовка к сезонной эксплуатации);
- санитарное содержание (уборка помещений и мест общего пользования зданий, сбор и вывоз мусора);
- охрана и присмотр за помещениями;
- текущий ремонт помещений, зданий, инженерного оборудования.

В качестве объектов экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве выступают жилища и инфраструктура, обеспечивающая эксплуатацию жилищ. К субъектам экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве выступают собственники и потребители жилья; риэлторы предоставляют услуги по передаче жилищ от одних лиц другим лицам, выполняя посреднические функции в купле – продаже и сдаче жилых помещений внаем; услуги по техническому и санитарному содержанию, текущему ремонту жилищного фонда оказывают жилищно-эксплуатационные организации, специализированные организации по эксплуатации систем водоснабжения, газоснабжения, лифтового хозяйства, организации энергоснабжения и т.п.

Исходя из опыта развитых стран, в которых жилищная проблема практически решена, можно определить следующие характерные черты функционирования жилищной сферы:

- большая часть жилищного фонда города находится в частной или коллективной собственности, а городской жилищный фонд составляет лишь незначительную часть (10–15%);
- заметная доля горожан является собственниками жилья, в котором они проживают, а остальные нанимают квартиры в частном или муниципальном фонде;

- собственники жилья несут все расходы на его содержание, ремонт и восстановление и выплачивают страховые взносы и налоги на недвижимость;
- оплата найма в частном фонде покрывает все затраты собственника жилья и прибыль домовладельца, а в муниципальном фонде – затраты муниципалитета (без прибыли);
- ставки за наем жилья всех форм собственности во многих городах и странах регулируются муниципалитетом с помощью косвенных экономических и правовых рычагов;
- субсидии на содержание жилья выплачиваются для ограниченной части нанимателей с низкими душевыми доходами;
- работы по содержанию, ремонту, реконструкции и строительству жилья определяются собственником с учетом действующих норм и правил, принятых в данном городе (регионе) на договорной основе; интересы собственника может представлять компания по управлению недвижимостью;
- приобретение жилья в большинстве случаев осуществляется в кредит на длительный срок (10-25 лет); используются разные формы кредитования, в том числе ипотечные кредиты под залог недвижимости;
- уровень дохода большинства населения позволяет полностью оплачивать наем жилья или содержать его в качестве собственника, вносить первоначальный взнос на строительство и выплачивать соответствующие проценты;
- строительство и сдача внаем жилья является прибыльной коммерческой сферой и потому привлекательны для частного капитала.

В самом начале 90-х годов наступил переходный период в развитии жилищной сферы. Его характерные черты:

- разрушение государственной системы распределения жилья, которая существовала в СССР в течение многих десятилетий;
- существенное повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для предприятий, организаций и населения;
- частичная приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда и появление рынка жилья;
- усиление ведомственного монополизма и ослабление функций государственного (городского) контроля в данной сфере;
- изменение организационно-правовых форм предприятий и организаций жилищно-коммунальной сферы.

Но проводимые преобразования носили в основном внешний характер и практически не затронули существа хозяйственных отношений и не устранили административный характер действующего хозяйственного механизма, который по сути своей был малоэффективным, а в условиях усиления рыночных отношений оказался абсолютно неприемлемым как несоответствующий изменившейся хозяйственной среде. В результате жилищные условия значительной части населения и уровень содержания жилищного фонда стали заметно ухудшаться.

Выводы. Таким образом, положение дел в жилищной сфере можно оценить как неудовлетворительное, с явными негативными тенденциями к ухудшению. Сократились объемы жилищного строительства. Существенно возросла стоимость жилищно-коммунальных услуг, а доля оплаты населения в затратах предприятий жилищно-коммунальной сферы оставалась недостаточной. На поддержание жилищно-коммунальной сферы государство расходовало 4% ВВП, т.е. больше, чем на социальную сферу и многие другие сферы жизнедеятельности, но этих средств все равно не хватает по причине их неэффективного использования.

Источники и литература

1. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 256 с.
2. Жилищная экономика/Под. ред. Генри Поляковского. Пер. с англ. – М.: Дело, 1996.
3. К. Хаксевер, Б. Рендер, Р. Рассел, Р. Мердик. Управление и организация в сфере услуг, 2-е изд. / Пер. с англ. Под ред. В.В. Кулибановой. – СПб.: Питер, 2002. – 752 с.

Шапкин В.А.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ МАЛЫХ АГРАРНЫХ ФОРМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ КРЫМА

Постановка проблемы. В настоящее время, когда в аграрном секторе Крыма произошло резкое сокращение производства сельскохозяйственной продукции, учёные и практики ведут поиск оптимального взаимодействия новых форм собственности и хозяйствования, которое позволило бы полностью мобилизовать имеющиеся в обществе ресурсы для выхода из затяжного экономического кризиса. В аграрном государственном секторе экономики к началу 90-х годов прошлого века стали проявляться недостатки старых организационных форм крупного коллективного хозяйствования, к которым относились излишняя громоздкость и сложность управления и как следствие этого затруднения в использовании человеческого фактора. Это стало следствием курса на развитие коллективных предприятий крупного размера при монополии государственной собственности, свёртывании конкуренции и рыночных отношений в аграрной сфере. Возникновение и развитие новых малых аграрных формирований Крыма связано, прежде всего, с комплексом объективных условий наиболее глубинные причины, которых отражают характер и уровень современных экономических явлений, развитие производительных сил, обобществление труда и обусловлены измене-