

УДК 332.8

О. И. Черноус, канд. экон. наук¹, Е. П. Мельникова, д-р техн. наук¹,
В. И. Зарубин, д-р экон. наук², Д. В. Кривунец¹

1 – Автомобильно-дорожный институт (филиал)
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования «Донецкий национальный технический университет»
в г. Горловка

2 – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Майкопский государственный технологический
университет», г. Майкоп

ФАКТОРЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКЕ

В статье представлена трактовка сущности жилищно-коммунальных услуг, охарактеризован рынок жилищно-коммунальных услуг Донецкой Народной Республики, в частности, определены особенности функционирования предприятий ЖКХ. Доказано, что на рынок услуг жилищно-коммунального хозяйства напрямую влияет состояние основных фондов, так как значительная часть их принадлежит жилищной сфере. Из проведенного статистического анализа сделано заключение, что большинство подотраслей ЖКХ работает неэффективно из-за недостаточного финансирования. С помощью диаграммы Парето выявлены факторы, влияющие на развитие жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, к числу которых относятся: высокий уровень износа основных фондов, несовершенное законодательное регулирование ЖКХ, низкая обеспеченность отрасли квалифицированными кадрами и т. д.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, тариф, потребитель, финансирование, факторы развития, жилищный фонд, уровень оплаты услуг

Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство является важной социально-экономической отраслью хозяйствования, поскольку обеспечивает предприятия, организации и население необходимыми первоочередными услугами жизнедеятельности. Общеэкономическая ситуация в регионе определяет векторы развития предприятий жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время отрасль характеризуется значительными организационно-экономическими проблемами, к числу которых относятся: высокая степень физического и морального износа основных фондов, низкое качество жилищно-коммунальных услуг, высокая дебиторская задолженность населения и других потребителей, низкие объемы государственного финансирования и инвестиционная непривлекательность отрасли.

Цель работы – с помощью диаграммы Парето выделить факторы, влияющие на развитие жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики.

Анализ последних исследований и публикаций

Исследованием проблем функционирования рынков услуг, в частности жилищно-коммунальных, занимались такие отечественные и зарубежные ученые: М. В. Вачевский, Н. О. Гура, Р. Джадд, Т. М. Качала, Ф. Котлер, А. В. Пашук, В. П. Полуянов, Л. Ф. Романенко, В. Г. Скотный, В. Стэнтон, Л. В. Ткаченко, Л. Шостак.

Изложение основного материала исследования

Отрасль жилищно-коммунальных услуг в научной литературе описывают, как сферу

общественно-экономических отношений, которая характеризуется движением жилищно-коммунальных услуг от предприятий-исполнителей к потребителям. Потребителей жилищно-коммунальных услуг разделяют на физических и юридических лиц, так как не только население потребляет услуги жилищно-коммунального хозяйства, в том числе потребителями являются предприятия, организации и учреждения [1]. Потребители услуг ЖКХ для обеспечения своей жизнедеятельности нуждаются в теплоснабжении, водоснабжении, водоотведении и других жилищно-коммунальных услугах. В зависимости от того, кто является потребителем жилищно-коммунальных услуг, тарифы изменяются. Предприятия, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги заказчикам (населению, учреждениям, организациям) являются исполнителями жилищно-коммунальных услуг [2].

Система разноуровневых и взаимодействующих друг с другом элементов является главной особенностью отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Различают республиканский (государственный, региональный) рынок жилищно-коммунальных услуг, менее обширными являются рынки услуг ЖКХ административных районов, а также городские и сельские. По технологическому признаку данный рынок разделяют на рынки услуг жилищного и коммунального хозяйства. Главными видами деятельности рынка жилищных услуг являются: управление жилищным фондом и непосредственно техническая эксплуатация жилищного фонда. Рынок коммунального хозяйства в свою очередь делится на рынки услуг по тепло-, газо-, водоснабжению и водоотведению, вывозу твердых бытовых отходов.

Факторы, которые являются определяющими для развития рынка услуг ЖКХ в республике, представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Факторы экономического развития ЖКХ

Одним из факторов развития рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства является улучшение состояния основных фондов, поскольку их состояние оказывает значительное влияние на рынок ЖКХ. Это обусловлено тем, что большая часть основных фондов принадлежит жилищной сфере. В Донецкой Народной Республике в 2022 г. общая площадь жилищного фонда составляет 35,875 млн м². Общая площадь домостроений коммунальной формы собственности составляет 29,9 млн м². Поддержанием надлежащего уровня состояния жилого фонда в Республике, а именно обслуживанием и эксплуатацией, занимаются 79 предприятий различных форм собственности, из них 28 частных.

Жилой фонд Донецкой Народной Республики за период 1990–2021 гг. подвергся лишь несущественным изменениям (рисунок 2). Позитивная тенденция изменений отслеживалась в период с 1990 г. по 2000 г. в Старобешевском, Новоазовском, Шахтерском и Тельмановском районах, а также в городах Горловка и Донецк. В период с 2000 г. по 2010 г., положительная тенденция отслеживается в г. Дебальцево и г. Донецке, в Амвросиевском и Новоазовском районах. Анализируя данные, приведенные после 2010 г., отметим незначительное изменение жилого фонда в рассматриваемых населенных пунктах [3].

Исходя из того, что на протяжении длительного периода жилищный фонд не подвергался

реконструкции и модернизации, отметим, что значительный удельный вес фонда жилья имеет неудовлетворительное техническое состояние. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики приводит данные о том, что физический износ в процессе эксплуатации жилищного фонда равен 40 %. Нуждаются в ремонте и восстановительных работах 80 % домостроений, из них 25 % домов требуют неотложного капитального ремонта. Фонд жилья, который имеет уровень износа более 60 %, подлежит сносу, так как характеризуется как ветхий и аварийный, при этом с каждым годом количество домостроений, относящихся к данной категории, увеличивается. На данный момент 125 жилых домостроений, общая площадь которых 0,23 млн м², подлежат сносу, 1794 жилых дома общей площадью 2,4 млн м² находятся в особых условиях эксплуатации. Были повреждены в результате боевых действий 4054 (16,7 %) жилых домостроений Донецкой Народной Республики.

В 2020 г. были предусмотрены строительные-монтажные работы на 97 квартирах 46 многоквартирных домов. Ремонтные работы проводились в 1375 квартирах, в которых проживают 4368 чел., и на 32-х социальных объектах, поврежденных в результате боевых действий, а также в 19 объектах социальной сферы, нуждающихся в капитальном ремонте.

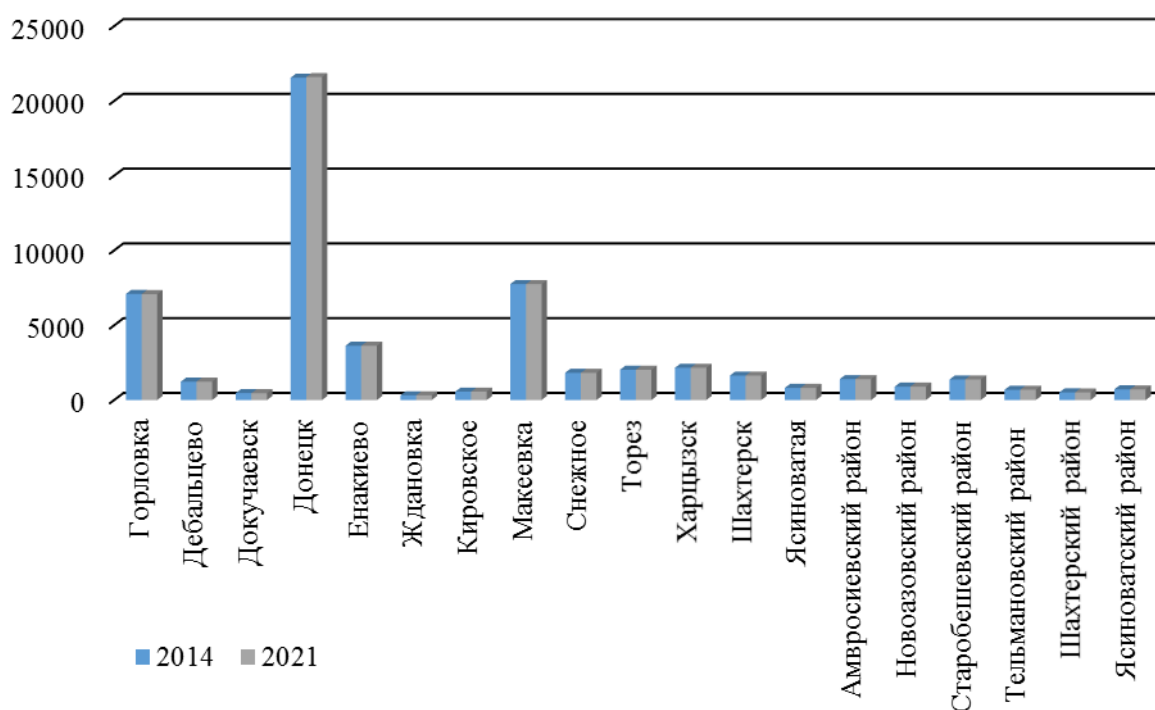


Рисунок 2 – Динамика площади жилищного фонда в ДНР, тыс. м²

Для обеспечения соответствующего уровня эксплуатации и обслуживания жилого фонда предприятиям жилищно-коммунального хозяйства необходимо получать достаточное финансирование. Качество жилищно-коммунальных услуг напрямую зависит от поступления финансов в данную отрасль. Одним из источников финансирования сферы ЖКХ являются собственные средства предприятий, которые формируются, в том числе, на основании объемов оплаты услуг потребителями. Исходя из того, что на предприятиях, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги, существуют неуплаты со стороны потребителей, на балансе предприятий формируется дебиторская задолженность. В такой ситуации предприятие лишается оборотных средств и недополучает прибыль. По статистическим данным уровень оплаты во всех подотраслях жилищно-коммунального хозяйства в 2021 г. в сравнении с 2012 г. составляет на 30–40 % меньше. Уровень оплаты услуг ЖКХ потребителями в 2021 году представим на рисунке 3.

Представленные данные на рисунке 3 позволяют определить, что лишь 60,2 % потребленных услуг были оплачены населением – основным потребителем жилищно-

коммунальных услуг, в 2021 г. неуплаченная сумма составила 1,3 млрд руб., в том числе по водоснабжению и водоотведению – 0,7 млрд руб., по теплоснабжению – 1,1 млрд руб., по содержанию жилья – 0,4 млрд руб.

Балансовая задолженность за услуги жилищно-коммунального хозяйства в 2022 г. составила 6159 млн руб., в том числе: 1865,1 млн руб. – по водоснабжению и водоотведению; 3293,6 млн руб. – за услуги теплоснабжения; 1000,6 млн руб. – за услуги по содержанию жилья. На неуплату услуг, оказанных предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, влияет множество факторов. Для рынка жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики актуальным фактором неуплаты является вынужденная миграция значительной части населения за пределы территории республики по причине военных действий [4]. Также в республике отсутствует система социальной защиты малоимущих слоев населения при оплате за услуги, поэтому потребители, относящиеся к данной категории, не ставят в приоритет оплату ЖКУ. В целом население недобросовестно оплачивает потребленные услуги из-за снижения качества обслуживания и низкого уровня получаемых доходов. Данная проблема возникает в результате внеплановых простоев или остановок деятельности предприятий ЖКХ.

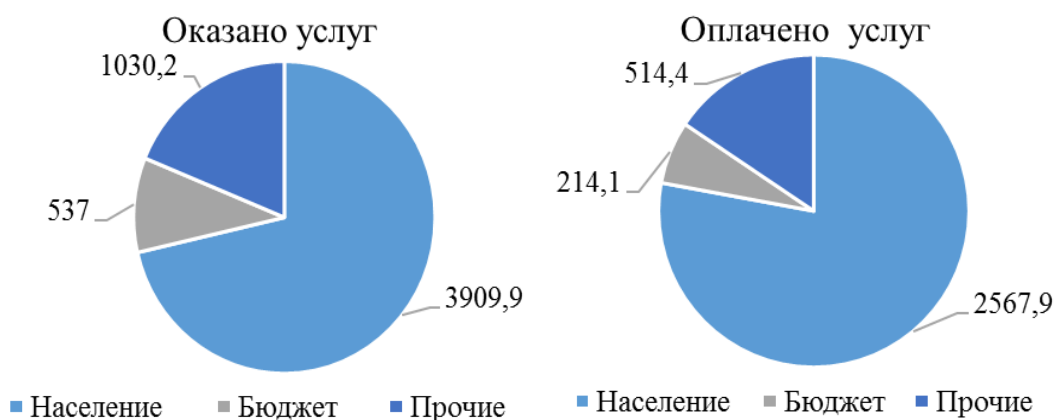


Рисунок 3 – Уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг в 2021 г., млн руб.

В настоящее время убыточность – это характерная черта работы подотраслей жилищно-коммунального хозяйства Республики. Причиной убыточности является использование предприятиями фиксированных тарифов, которые не компенсируют затраты, и низкий уровень оплаты услуг ЖКХ со стороны населения. К сожалению, сегодня тарифы во многих случаях устанавливаются на основе так называемой социальной составляющей. Это необходимо для того, чтобы сделать их доступными для потребителей услуг данной сферы. А потому тарифы не включают расходы на аварийное оборудование, замену и реконструкцию оборудования коммунальных предприятий. Это в свою очередь приводит к тому, что предприятия ЖКХ должны сокращать расходы на ремонтные работы, а также замену оборудования, уже отработавшего свой срок. Основой эффективной работы жилищно-коммунального хозяйства республики является применение гибкой системы ценообразования путем установления экономически обоснованных тарифов, обеспечивающих полное возмещение эксплуатационных расходов и необходимой прибыли для реализации мероприятий по развитию объектов коммунальной собственности.

Качество бытовых услуг, жилья, образования, государственных публичных услуг и культурного досуга остаются на том же уровне, что и в 2019 г. Пандемия коронавируса развила дистанционную форму предоставления образовательных и государственных публичных услуг, и потому негативных тенденций не выявлено – изменился ли формат предоставления этих услуг без потерь в их качестве. При этом реальные доходы населения в 2020 г. остались на уровне 2019 г. Общая тенденция в социальной сфере имеет негативную динамику, однако основными ее причинами являются объективные обстоятельства, связанные с пандемией коронавируса.

Половян А. В. и Лепа Р. Н. в 2020 г. оценили показатели индекса развития ЖКХ (таблица 1) [5]. Каждый параметр оценен по шкале текущего состояния и степени важности в общей конструкции композитного показателя. Полученные таким образом обобщенные критерии состояния отрасли жилищно-коммунального хозяйства имеют условный смысл и ограниченное время действия. Однако отражают общую тенденцию, которая в 2019–2021 гг. имеет негативную динамику.

Таблица 1 – Показатели индекса развития ЖКХ [5]

Критерий	Вес, в баллах, 2019 г.	Вес, %, 2019 г.	Коэффициент, 2019 г.	Вес, в баллах, 2020 г.	Вес, %, 2020 г.	Коэффициент, 2020 г.
Уровень обеспечения отрасли актами законодательного, нормативно-правового и таможенного регулирования	6	7	0,42	6	7	0,42
Возможность реализации внешнеэкономических связей	1	2	0,02	1	2	0,02
Уровень обеспечения предприятий отрасли заемными средствами для пополнения оборотных активов	1	7	0,07	1	7	0,07
Оценка уровня износа активной части основных фондов	8	7	0,56	8	7	0,56
Оценка уровня обновления активной части основных фондов	4	5	0,20	4	5	0,20
Достаточность инновационного обеспечения	1	7	0,07	1	7	0,07
Уровень конкуренции на территории ДНР	2	7	0,14	2	7	0,14
Уровень наукоемкости	1	4	0,04	1	4	0,04
Эффективность производства	1	7	0,07	1	7	0,07
Уровень платежеспособного спроса внутреннего рынка	2	6	0,12	2	6	0,12
Степень интеграции в технологические цепочки других государств	5	5	0,25	5	5	0,25
Уровень развития малого и среднего бизнеса в отрасли (ОСМД)	1	4	0,04	1	4	0,04
Разрыв между уровнем заработной платы и уровнем потребности работника в отрасли	1	7	0,07	1	7	0,07
Обеспеченность кадрами всех категорий	7	5	0,35	6	5	0,30
Подготовка квалифицированных кадров	5	7	0,35	5	6	0,30
Создание предприятий	1	7	0,07	1	7	0,07
Уровень социальной защищенности работников отрасли	5	6	0,30	5	6	0,30
ИТОГО		100	3,14		100	3,04

С целью выявления приоритетных направлений при проведении политики социально-экономического развития ЖКХ, которые в текущих условиях обеспечат максимально положительный результат, сформируем оценочные параметры для жилищно-коммунального хозяйства и представим данные в виде диаграммы Парето (рисунок 4). Например, снижение

показателя обеспеченности и подготовки квалифицированных кадров связано с оттоком специалистов в связи с боевыми действиями, а также с отсутствием системной подготовки кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Одним из направлений улучшения кадрового обеспечения в данной сфере является повышение престижа работы в ЖКХ, что будет способствовать привлечению молодых специалистов, способных повысить уровень жилищно-коммунального хозяйства за счет применения новых технологий.

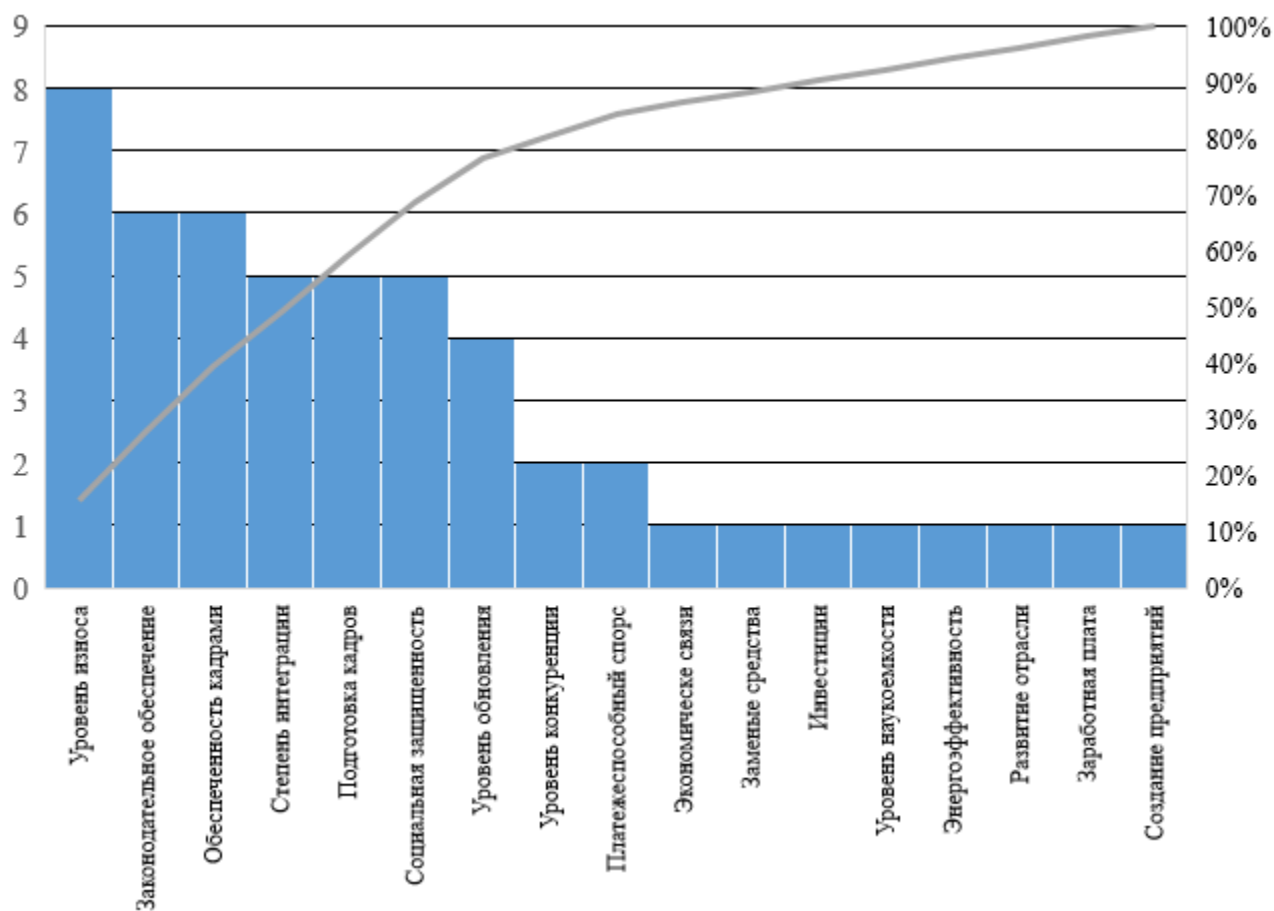


Рисунок 4 – Факторы экономического развития жилищно-коммунального хозяйства, выделенные с помощью диаграммы Парето

Развитие жилищно-коммунального хозяйства должно реализовываться по следующим направлениям: привлечение частных инвестиций для реализации инвестиционных программ и проектов по восстановлению, модернизации и развитию жилищного фонда; формирование ответственного отношения собственников к жилищному фонду; создание системы капитального ремонта жилья; расселение из аварийного жилья; ликвидация аварийного жилья; привлечение профессиональных кадров в отрасль; создание механизмов стимулирования внедрения новых технологий и постепенного запрета на использование устаревших методов строительства; использование местного технологического сырья; снижение потерь и затрат ЖКХ за счет внедрения энергосберегающих технологий [5].

Выводы

С помощью диаграммы Парето выявлены негативные факторы, влияющие на развитие жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, к числу которых относятся: высокий уровень износа основных фондов, несовершенное законодательное регулирование ЖКХ, низкая обеспеченность отрасли квалифицированными кадрами и т. д. Первая из проблем рынка ЖКХ – это устаревшие инфраструктурные мощности. Данная проблема обу-

словлена износом основных фондов, который имеет критически высокий уровень. Негативными последствиями этой проблемы являются масштабные потери тепловой энергии, воды и других жилищно-коммунальных услуг. Вторая проблема – недостаточное финансирование деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства обусловлена низким уровнем доходов населения и финансовым состоянием рынка жилищно-коммунальных услуг, которое на данном этапе не является удовлетворительным. Дефицит средств в отрасли невозможно полностью покрыть только обычными тарифами, даже при их увеличении, из-за проблемы платежеспособности. Для выхода из текущей критической ситуации требуется привлечение всех возможных источников финансирования.

Список литературы

1. Зерова, О. Н. Особенности разработки инвестиционных программ развития и модернизации жилищно-коммунального хозяйства города / О. Н. Зерова // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2016. – Т. 12, № 1. – С. 29–38.
2. Балабенко, Е. В. Анализ состояния жилищного фонда и жилищного строительства Донецкой Народной Республики / Е. В. Балабенко // Организация строительства и девелопмент недвижимости : сборник материалов Международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию кафедры организации строительства и управления недвижимостью НИУ МГСУ (г. Москва, 18 марта 2021 г.) / Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, кафедра организации строительства и управления недвижимостью. – Москва : Издательство МИСИ – МГСУ, 2021. – С. 109–119.
3. Проект Жилищного кодекса ДНР – Текст : электронный // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР : официальный сайт. – URL: <https://minstroy-dnr.ru/assets/doc/proekt-zhkkh-dnr.doc?ysclid=1j3xdakp5v395597196>.
4. Ланцов, В. М. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта : монография / В. М. Ланцов, А. Н. Шаймарданова, Т. М. Киреева, А. Э. Устинов ; Казан. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Казань : Новое знание, 2008. – 503 с. – ISBN 978-5-89347-532-6.
5. Экономика Донецкой Народной Республики: состояние, проблемы, пути решения : научный доклад / под научной редакцией А. В. Половяна, Р. Н. Лепы, Н. В. Шемякиной ; ГУ «Институт экономических исследований». – Донецк, 2021. – 360 с.

О. И. Черноус¹, Е. П. Мельникова¹, В. И. Зарубин², Д. В. Кривунец¹

1 – Автомобильно-дорожный институт (филиал) Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донецкий национальный технический университет» в г. Горловка

2 – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Майкопский государственный технологический университет», г. Майкоп

Факторы экономического развития жилищно-коммунального хозяйства в Донецкой Народной Республике

В статье представлена трактовка сущности жилищно-коммунальных услуг, охарактеризован рынок жилищно-коммунальных услуг Донецкой Народной Республики, в частности, определены особенности функционирования предприятий ЖКХ. Доказано, что на рынок услуг жилищно-коммунального хозяйства напрямую влияет состояние основных фондов, так как значительная их часть принадлежит жилищной сфере. Общая площадь жилого фонда ДНР на 01.01.2022 г. составила 35,875 млн м². Общая площадь домостроений коммунальной формы собственности составляет 29,9 млн м². Обслуживанием и эксплуатацией жилого фонда занимаются 79 предприятий различных форм собственности, из них 28 частных.

Исходя из проведенного статистического анализа, можно сделать заключение, что большинство подразделов ЖКХ работает неэффективно из-за недостаточного финансирования. В статье рассмотрена одна из проблем недостаточного финансирования – неуплаты населением потребленных жилищно-коммунальных услуг, а также факторы влияния на неуплату.

С целью выявления приоритетных направлений при проведении политики социально-экономического развития отрасли ЖКХ были сформированы множество оценочные параметры для жилищно-коммунального хозяйства, на основании которых определены показатели индекса развития, а также разработаны направления модернизации сферы жилищно-коммунального хозяйства.

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО, УСЛУГА, ТАРИФ, ПОТРЕБИТЕЛЬ, ФИНАНСИРОВАНИЕ, ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, УРОВЕНЬ ОПЛАТЫ УСЛУГ

O. I. Chornous¹, E. P. Melnikova¹, V. I. Zarubin², D. V. Krivunets¹
1 – Automobile and Road Institute (Branch) of Federal State Budget Educational Institution
of Higher Education «Donetsk National Technical University» in Gorlovka
2 – Federal State Budget Educational Institution of Higher Education
«Maykop State Technological University», Maykop
Economic Development Factors of Housing and Communal Services
in the Donetsk People's Republic

The article presents the essence interpretation of the housing and communal services, characterizes the housing and communal services market of the Donetsk People's Republic, in particular, it defines the functioning features of the housing and communal services. It is proved that the market of housing and communal services is directly affected by the state of fixed assets, since a significant part of them belongs to the housing sector. The total area of the housing stock of the DPR as of January 1, 2022 was 35,875 million m². The total area of the housing construction of the communal form of ownership is 29,9 million m². Maintenance and operation of the housing stock is carried out by 79 enterprises of various forms of ownership, of which 28 are private.

Based on the statistical analysis carried out, it can be concluded that most of the housing and communal services sub-sectors operate inefficiently due to insufficient funding. The article considers one of the problems of insufficient funding – non-payment by the population of consumed housing and communal services, as well as factors influencing non-payment.

In order to identify the priority areas in the implementation of the socio-economic development policy of the housing and communal services sector, a set of evaluation parameters for housing and communal services was formed, on the basis of which the indicators of the development index were determined, and the directions for modernizing the sphere of housing and communal services were developed.

HOUSING AND COMMUNAL SERVICES, SERVICE, TARIFF, CONSUMERS, FINANCING, DEVELOPMENT FACTORS, HOUSING FUND, PAYMENT LEVEL

Сведения об авторах:

О. И. Черноус

SPIN-код РИНЦ: 6362-9293
 Телефон: +7 (949) 436-76-87
 Эл. почта: kseniya_1382@mail.ru

Е. П. Мельникова

SPIN-код РИНЦ: 6737-6600
 Телефон: +7 (949) 408-89-09
 Эл. почта: melnikova_adi@mail.ru

В. И. Зарубин

Эл. почта: zarubin.vi18@yandex.ru

Д. В. Кривунец

Телефон: +7 (949) 384-12-85
 Эл. почта: d.krivunetss@mail.ru

Статья поступила 20.06.2023

© *О. И. Черноус, Е. П. Мельникова, В. И. Зарубин, Д. В. Кривунец, 2023*

*Рецензент: С. А. Легкий, канд. экон. наук, доц.,
 Автомобильно-дорожный институт
 (филиал) ДонНТУ в г. Горловка*