

УДК 332.8(575.2) (04)

## ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**Ф.С. Сейдахметова** – докт. экон. наук, профессор,  
г. Алматы,

**А.Ж. Досаева** – ст. преподаватель  
КазНТУ им. К.И. Сатпаева,

**Е.А. Кабельдин** – соискатель  
ЕНУ им. Л. Гумилева

Анализируются современные аспекты развития малого и среднего бизнеса и способы их взаимоотношений с муниципальными властями Республики Казахстан.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство; малое предпринимательство; общедомовые сети; коммунальное обслуживание.

Отношение Казахстана к малому бизнесу приобрело облик целенаправленных действий по формированию рыночной конкуренции. Для поддержки предпринимательства приняты и реализованы 5 государственных программ. Государственная поддержка предпринимательства закреплена в таких основополагающих документах, как “Стратегия развития Казахстана до 2030 года”, “Стратегический план развития экономики до 2010 года” и “План индустриально-инновационного развития до 2015 года”.

В условиях конкурентной борьбы за предоставление потребителям товаров и услуг более высокого качества и обострения ценовой конкуренции предприниматели вынуждены постоянно изыскивать подходы к организации производства и сбыта, разрабатывать новые формы и методы обслуживания населения. С этой точки зрения в более выгодном положении оказываются малые организационные формы предпринимательства.

Практически повсеместное внедрение системы кооперативов собственников жилья (КСК) предполагало максимально сократить непроизводственные затраты при эксплуатации жилищного фонда, развить рынок услуг инженерно-коммунального обеспечения и ремонтно-восстановительных работ, повысить ответственность жильцов за сохранение и надлежащее содержание жилых домов и придомовых территорий.

По статистическим данным, на 1 января 2007 г. объем многоквартирного жилья, требующий проведения ремонта, составляет 1618 тыс. кв. м. (27 % от всего многоквартирного фонда). В основном, это жилые дома с низким нормативным сроком службы. КСК занимаются лишь латанием дыр в крышах, изредка – покраской и побелкой подъездов.

До сих пор не создан реальный механизм стимулирования ресурсосбережения как для поставщиков коммунальных услуг, так и для их потребителей. Во многих случаях поставка услуг по эксплуатации и содержанию жилищного фонда, инженерному обеспечению не осуществляется на конкурсной основе, а договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества предоставляемых услуг. Монополист заключает договора на поставку услуг непосредственно с потребителем. В то же время поставка услуг конкретному потребителю производится по общедомовым сетям, которые являются общим имуществом собственников квартир. Отсутствие договорных отношений между органом управления объектом кондоминиума и монополистом, между органом управления объектом кондоминиума и собственниками квартир приводит к тому, что общедомовые сети не ремонтируются и находятся в ненадлежащем состоянии. Именно по этой причине происходит

большинство случаев перебоев в коммунальном обслуживании потребителей.

В основном КСК не смогли выполнить своего главного предназначения и фактически стали выполнять функции не столько потребительских, сколько производственных кооперативов, монополизировав предоставление жильцам услуг по эксплуатации и содержанию домов и придомовой территории. Положение усугубляется отсутствием контроля над использованием денежных средств по содержанию жилищного фонда. Местные исполнительные органы не имеют никаких рычагов воздействия на органы управления объектами кондоминиума, которые ненадлежащим образом исполняют свои обязанности. Многочисленные жалобы собственников квартир в акиматах являются подтверждением данного факта.

Положение усугубляется низким уровнем обеспеченности потребителей приборами учета коммунальных услуг. Расчетные приборы учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 7 декабря 2000 г. № 1822 приобретаются и устанавливаются энергопоставляющей организацией. Финансирование установки приборов учета производится за счет собственных или заемных средств энергопоставляющей организации.

По состоянию на 1 января 2007 г. приборами учета потребления холодной воды охвачено всего 52 % потребителей, т.е. около половины абонентов производят оплату за потребленную воду исходя из утвержденного норматива – 7,6 м<sup>3</sup> на человека в месяц. В то же время фактическое потребление воды составляет 5 м<sup>3</sup> на человека в месяц. Таким образом, абоненты, не имеющие приборов учета, вынуждены переплачивать за потребленную воду. Также низок охват населения приборами учета потребленного тепла – 67%.

Одним из факторов, сдерживающих развитие сферы коммунальных услуг, является недостаточный уровень коммунальных платежей. На 1 января 2007 г. задолженность населения по основным коммунальным услугам составляет 420 млн. тенге, в том числе за холодную воду – 116 млн. тенге, за тепло – 156 млн. тенге, за электроэнергию – 148 млн. тенге.

Низкий уровень платежей за коммунальные услуги связан с недостаточной работой поставщиков услуг по принудительному взысканию задолженностей через суд. Так, по холодной воде предъявлено исков в суд только 8% от имеющейся задолженности. По теплоснабжению и электрической энергии этот показатель выше – 41%.

Недостаточный уровень как коммунальных платежей, так и платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома связан также с несовершенством механизма жилищной помощи.

В соответствии со ст. 97 Закона Республики Казахстан “О жилищных отношениях” государство принимает меры по оказанию помощи малообеспеченным семьям (гражданам) на оплату содержания жилища (кроме содержания индивидуального жилого дома) и потребления коммунальных услуг. А в соответствии со ст. 2 Закона расходы на содержание жилища – сумма платежей, необходимая на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт жилого дома, а также содержание земельного участка.

Таким образом, в состав жилищной помощи включаются расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома. Однако, указанная норма не нашла достаточного применения в практической деятельности местных исполнительных органов по причине несовершенства Правил предоставления жилищного пособия на оплату за содержание жилища, потребленные коммунальные услуги и услуги связи в городе Астане, утвержденных решением Маслихата от 17 февраля 2005 г. № 119/16-111.

В указанных Правилах отсутствует механизм начисления жилищной помощи на оплату капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, затраты на который входят в содержание жилья. Требуется также упрощение данных Правил для повышения уровня доступности населению жилищной помощи.

Не на должном уровне осуществляется организационно-информационная и просветительно-правовая работа с населением, которую необходимо проводить с целью изменения менталитета людей по вопросам самостоятельного управления своей собственностью – объектом кондоминиума, повышения чувства ответственности у собственников – участников кондоминиума.

В настоящий момент часть многоквартирных домов, являющихся кондоминиумами, не зарегистрированы в виде единого комплекса. На 1 января 2007 г. из 1940 объектов кондоминиума зарегистрировано в центрах недвижимости 1259 или 65%, выдано актов землепользования – 187 (10%). Объект кондоминиума является совокупностью квартир и встроенных (встроено-пристроенных) нежилых помещений в жилом доме, имущества (частей дома) общего пользования, придомовой территории и располагаемых на ней строений, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры. Так они и должны быть

зарегистрированы в центрах регистрации прав на недвижимое имущество.

Первоочередная задача осуществляемой в настоящее время работы – это четкое разграничение ответственности за функционирование жилищно-коммунального хозяйства между муниципальными уровнями власти, подрядными организациями, КСК и гражданами. Согласно Закону “О жилищных отношениях”, основной объем полномочий по управлению ЖКХ делегируется на муниципальный уровень.

В этой ситуации очень многое зависит от грамотных и своевременных действий региональных и муниципальных властей. Практика показывает, что регионы, которые действовали в русле основных направлений реформирования ЖКХ, уже к настоящему времени достигли позитивных результатов. Это произошло благодаря следующим предпринятым мерам:

- стимулирование создания кооперативов собственников квартир;
- демонополизация процессов предоставления отдельных видов услуг ЖКХ;
- реализация механизмов энергосбережения и модернизация основных фондов ЖКХ;
- внедрение приборов учета;
- формирование цивилизованных договорных отношений;
- совершенствование сбора платежей с населения по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- активная информационно-разъяснительная работа.

Деятельность в сфере ЖКХ относится исключительно к компетенции местного самоуправления. Действия местных органов власти по реформированию жилищно-коммунального сектора приобретают особую актуальность в условиях осуществляемого в настоящее время реформирования законодательства в части разграничения ответственности между различными уровнями власти.

В свою очередь, государственная поддержка развития малого предпринимательства в сфере ЖКХ должна осуществляться таким образом, чтобы вектор этого развития максимально соответствовал повышению благосостояния граждан – пользователей услуг ЖКХ. С другой стороны, государственная поддержка должна основываться на реальных проблемах, с которыми приходится сталкиваться предпринимателям.

Обобщая проблемы развития малого предпринимательства, можно сделать выводы, сдерживающие его позитивные сдвиги в данной сфере:

- низкий уровень доступа малого бизнеса к финансовым ресурсам (вследствие нахождения основной части бизнеса в “тени” и высоких требований банковских структур при выдаче кредитных ресурсов);
- сложный механизм действующих разрешительных процедур (лицензирование, сертификация, стандартизация, аккредитация и т.д.);
- потребность в квалифицированных кадрах;
- недостаточное участие СМП в инновационной экономике, т.е. слабое использование и внедрение новых научных разработок и технологий при ведении бизнеса;
- большое количество контролирующих органов и частые проверки деятельности малого бизнеса.

Таким образом, с целью обеспечения благоприятных условий для участия малого бизнеса в реформировании и развитии ЖКХ на муниципальном уровне необходимо:

- активизировать работу объединений собственников жилья с соответствующим информационным сопровождением;
- создать условия для реализации долгосрочных инвестиционных проектов по восстановлению и развитию коммунальной инфраструктуры, включая проведение инвентаризации и адекватной оценки и регистрации основных фондов;
- принять меры по финансовому оздоровлению в отрасли, в частности, путем осуществления реструктуризации долговых обязательств коммунальных предприятий;
- провести конкурсы на управление имуществом, относящемся к ЖКХ и принадлежащим органам местного самоуправления;
- организовать постепенную реорганизацию КСК в иные организационно-правовые формы предприятий.

Список подобных мероприятий может быть продолжен, однако, как представляется, перечисленные меры являются наиболее важными. Более того, опыт ряда зарубежных стран, рассмотренный выше, наглядно демонстрирует действенность таких мер и реальный экономический эффект от их реализации. Для создания благоприятных условий по привлечению субъектов малого предпринимательства в сферу управления и обслуживания жилищного фонда и объектов коммунального назначения необходимо на местах проводить политику разумной поддержки этих предприятий.