

ЭФФЕКТИВНОСТЬ СОЗДАНИЯ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Одним из направлений реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Республике Беларусь является развитие в отрасли сегментов и институтов рынка, среди которых особое место занимает институт товарищества собственников жилого дома (ТС), которое представляет собой форму управления жилищным фондом в многоквартирном доме в случае наличия в нем двух и более собственников. Однако формирование данного института протекает в стране довольно медленно и не всегда сопровождается положительными результатами.

Эффективному созданию и функционированию товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь препятствуют многочисленные трудности [2-4], анализ которых позволил выделить основные факторы, влияющие на эффективное развитие в стране данных организаций.

Эффективность внедрения ТС в жилищно-коммунальное хозяйство республики зависит не только от состояния и характерных особенностей конкретных домов, но и от общей социально-экономической ситуации в стране и в отдельных регионах.

Так, в первую группу факторов, определяющих эффективное создание и функционирование ТС, входят общегосударственные факторы. Поскольку ТС представляет собой своеобразную форму территориального общественного самоуправления в жилищном секторе на его эффективное создание и функционирование влияет общая социально-экономическая политика, проводимая государством. А именно, выбирает ли государство модель развития экономики, близкую к командно-административной с четкими предписаниями со стороны государственной власти, либо оно ориентировано на развитие рыночных принципов с предоставлением местным властям достаточной свободы и самостоятельности.

Очевидно, что развитие системы ТС в стране с командно-административной моделью экономики маловероятно. Большое значение имеет также состояние экономики в стране и уровень доходов граждан, от которых зависит платежеспособность жильцов и их способность взять на себя ответственность за обслуживание своих домов без дотационной помощи со стороны государства.

Рыночная экономика со стабильным высоким уровнем развития, высокий уровень доходов граждан, развитие системы местного управления и самоуправления являются хорошей основой для эффективного внедрения в экономику страны института ТС. Однако имеет значение и политика государства в области поддержки и стимулирования деятельности ТС. Необходимо наличие хорошей систематизированной законодательной базы, регулирующей отношения о совместном домовладении, устанавливающей правила и позволяющей разрешать возникающие конфликты и противоречия, а также создание налоговых и прочих стимулов. Институт ТС будет развиваться быстрее и эффективнее при наличии и реализации в стране программы государственной поддержки их деятельности, включающей цель, основные мероприятия, ресурсы и источники финансирования.

В случае развития в стране системы местного управления и самоуправления большое значение для эффективного внедрения ТС имеет политика местных органов власти. Так, вторую группу факторов, определяющих эффективность ТС, составляют региональные факторы. Нередко случается, что именно местные органы власти не заинтересованы в развитии в регионе ТС, что связано с нежеланием терять контроль над довольно важной отраслью хозяйствования и важным источником доходов в виде отчислений на капитальный ремонт. Поэтому даже в случае благоприятной общей социально-экономической ситуации в стране большую роль для нормального функционирования ТС играет поддержка местных органов власти и эффективное сотрудничество с ними в вопросах улучшения состояния и благоустройства жилищного фонда. Третью группу факторов составляют частные факторы, характерные для отдельных домов, поскольку даже при благоприятном воздействии общегосударственных и региональных факторов, создание в доме ТС осложняется присущими ему особенностями и характеристиками. В эту группу входят социально-психологические, инженерно-технические, экономические и организационные факторы.

Важными факторами, влияющими на эффективность создания и функционирования ТС, являются социально-психологические. Очевидно, что чем выше степень осведомленности жильцов о таком понятии как товарищество собственников жилого дома и об особенностях его функционирования и чем выше желание населения производить изменения к лучшему, тем выше вероятность эффективного создания и функционирования в доме ТС. Большое значение имеет и то, насколько большие различия в социальном статусе и возрасте жильцов (что особенно характерно для старых домов), поскольку, как известно, люди разного возраста и разного социального статуса придерживаются и разных взглядов, что значительно осложняет процедуру принятия решений по вопросам управления и обслуживания дома.

Социальные факторы по мнению многих исследователей являются основополагающими для обеспечения эффективного функционирования объединений собственников жилых помещений [1, 5-9]. При образовании кондоминиума (ТС) возникает проблема коллективных действий, суть которой состоит в том, что содержание жилищной инфраструктуры, находящейся в коллективной собственности владельцев квартир, требует, во-первых, материальных затрат — взносов в бюджет ТС, и, во-вторых, затрат времени и усилий на участие в обсуждении проблем жилого дома, принятии коллективных решений и контроле их исполнения. Выгоды доступа к жилищной инфраструктуре обеспечены жильцам вне зависимости от того, несут они подобные затраты или нет, что создает возможность двух типов «бесплатного проезда» — в виде неплательщиков и их пассивности. В первом случае жилищная инфраструктура лишается необходимых средств, а во втором — эффективных механизмов принятия и исполнения решений [1, 5, 6].

При муниципальном управлении жилыми домами проблема коллективных действий решается административным путем. С созданием ТС ее решение требует самоорганизации собственников жилья для коллективного принятия и исполнения необходимых решений. Способность к координации и совместным действиям в общих интересах формирует социальный капитал, составными частями которого являются взаимное доверие, нормы поведения, учитывающие общественный интерес, а также общение, членство в самостоятельных организациях и социальных сетях [9]. Наличие социального капитала выступает важной предпосылкой децентрализованного, без принуждения

извне, решения проблемы коллективных действий: доверие, социальные сети и контакты необходимы для согласования интересов и достижения взаимоприемлемых договоренностей, а «просоциальные» нормы поведения обеспечивают выполнение соглашений [1, 5, 6].

По мнению зарубежных исследователей, социальный капитал вносит значимый вклад в экономическое развитие, это важный фактор эффективности институтов и организаций [7]. В случае ТС значение социального капитала проявляется особенно отчетливо, поскольку самоорганизация составляет суть данного института. При нехватке социального капитала ТС превращается в «оболочку», лишенную реального наполнения, и оказывается уязвимым к «захвату» извне для извлечения выгоды за счет жильцов дома [1, 5, 6].

В ТС присутствуют практически все предпосылки успешной самоорганизации для совместного использования находящегося в открытом доступе ресурса: сильные и ясные материальные стимулы, компактная группа участников с четко очерченными границами, возможности частого прямого общения, право самостоятельно определять порядок работы организации и избирать управляющие органы, а также признание и поддержка властей [1, 5, 6].

Однако для постсоветских государств характерен дефицит доверия между людьми и других составляющих социального капитала [8]. Нехватка социального капитала может стать «узким местом», обесценивающим преимущества ТС. Недостаток социального капитала порождает спрос на государственное регулирование как альтернативный механизм поддержания порядка в экономике и обществе. [1, 5, 6].

Следующую подгруппу частных факторов составляют инженерно-технические факторы. Чем больше общая площадь дома, тем больше будет общая сумма платежей граждан за техническое обслуживание и тем выше возможность содержать персонал по управлению и обслуживанию дома, и соответственно выше вероятность создания в нем эффективного товарищества. Очевидно также, что чем старше дом, тем выше степень износа и, соответственно тем больше средств потребуетсся дому на проведение ремонтных и восстановительных работ. Поэтому, чем выше степень износа дома, тем менее он привлекателен для создания в нем ТС с точки зрения собственников. В то же время, с точки зрения эффективности для государства, напротив, создание в таком доме ТС избавит государство от расходов по проведению в нем ремонтов. То есть наблюдается противоречивое влияние такого фактора, как степень износа жилого дома: уменьшая эффективность собственников, он тем самым увеличивает эффективность государства. Данное противоречие можно разрешить при благоприятном влиянии такого фактора, как наличие возможности ведения хозяйственной деятельности (относится к экономической группе факторов), которая послужит источником финансирования ремонтных и восстановительных работ. В таком случае, создание в доме ТС уже может быть эффективным как для собственников, так и для государства (причем для государства особенно, поскольку не только избавит государственный и местный бюджеты от расходов на проведение ремонтов, но и увеличит доходную часть бюджетов за счет поступления налогов от ведения хозяйственной деятельности). На возможность ведения хозяйственной деятельности прямо оказывает влияние такой инженерно-технический фактор, как наличие в доме свободных нежилых помещений, которые могут использоваться для подобных целей. Чем больше площадь таких помещений и лучше их состояние, тем выше будет вероятность эффективного создания и функционирования в доме ТС.

К экономическим факторам, определяющим эффективность создания и функционирования в доме ТС, относятся также степень дифференциации в уровне доходов жильцов, средний доход жильцов, наличие источников экономии средств и возможности ведения хозяйственной деятельности. Большие различия в уровне доходов жильцов создают сложности в принятии управленческих решений по вопросам обслуживания домовладения, и тем самым уменьшают вероятность создания и функционирования в доме эффективного ТС. Очевидно, что чем выше величина среднего дохода жильцов в доме, тем выше вероятность создания в нем эффективного ТС. Наличие в доме источников экономии средств и возможности ведения хозяйственной деятельности создают благоприятные условия для создания в доме ТС.

К организационным факторам относятся такие факторы как необходимость поиска юридического адреса, наличие квалифицированных специалистов среди жильцов, уровень компетентности управляющего и обслуживающего персонала. Наиболее значимым фактором является уровень компетентности персонала. Как показала практика функционирования ТС в Республике Беларусь, именно компетентность управляющего персонала является определяющим и наиболее важным фактором эффективности ТС. Чем выше компетентность и заинтересованность управляющего персонала, тем более эффективно функционирует ТС, и тем более довольны жильцы. Вероятность эффективного создания ТС в старых домах уменьшается из-за проблем, связанных с поиском юридического адреса. Наличие квалифицированных специалистов среди жильцов повышает эффективность создания и функционирования в доме ТС, поскольку персонал, состоящий из жильцов дома, больше заинтересован в эффективном функционировании товарищества.

Анализ факторов, определяющих эффективность создания и функционирования товарищества собственников жилого дома, позволяет делать выводы и принимать управленческие решения в области развития данного института как на уровне отдельной страны, так и в конкретном доме, а также служит основой для разработки и реализации мероприятий государственными органами управления по активизации процессов преобразования жилых домов в товарищества собственников и развитию рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве республики.

Литература

1. Борисова, Е.И. Анализ эффективности некоммерческих ассоциаций методом стохастической границы (на примере товариществ собственников жилья) / Е.И. Борисова, А.А. Пересецкий, Л.И. Полищук. // Прикладная эконометрика, 2010. - № 4(20). - С. 75–101.
2. Буховец, Т.В. Эффективность управления жилищным фондом путем создания товариществ собственников жилья / Т.В. Буховец // Труды БГТУ. Сер. эконом. и управления. - 2004. - Вып. XII. - С. 413–418.
3. Буховец, Т.В. Становление и развитие совместных домовладений в Республике Беларусь / Т.В. Буховец // Вестник БГЭУ. - 2006. - №5 (58). - С. 22–27.
4. Буховец, Т.В. Проблемы создания товарищества собственников в домах с большим сроком эксплуатации / Т.В. Буховец // Актуальные проблемы современной экономики: материалы респ. конф. молодых ученых. Минск, 23 дек. 2003г. / Белорус. гос. экон. ун-т; редкол.: В.Н. Шимов [и др.] – Минск, 2004. – С. 37–38.
5. Полищук, Л.И. Управление коллективной собственностью в российских городах:

экономический анализ товариществ собственников жилья / Л.И. Полищук, Е.И. Борисова, А.А. Пересецкий // Вопросы экономики. - 2010. - № 11. - С. 115–135.

6. Полищук, Л.И. Эффективность российских товариществ собственников жилья: как важно быть социальным / Л.И. Полищук, Е.И. Борисова // WP10 «Научные доклады лаборатории институционального анализа», М.: ГУ ВШЭ, 01/2010. - 32 с. [препринт]

7. Guiso, L., Sapienza, P., Zingales, L. Civic Capital as the Missing Link / L. Guiso, P. Sapienza, L. Zingales // EUI Working Paper ECO. 2010. No 2010/08.

8. Rose, R. Uses of Social Capital in Russia: Modern, Pre-Modern, and Anti-Modern / R. Rose // Post-Soviet Affairs. 2000. Vol. 16, No 1. P. 33—56

9. Woolcock, M. Social Capital and Economic Development: Toward a Theoretical Synthesis and Policy Framework / M. Woolcock // Theory and Society. - 1998. - Vol. 27, No 2. - P. 151–208.

*Р.П. Валевич, канд. экон. наук, профессор
УО «БГЭУ», (г. Минск)*

ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ТОРГОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Новые научные знания и специализированные уникальные навыки их носителей становятся главными источниками и ключевыми факторами развития материального и нематериального производства. Строительство «новой» экономики стало основой конкурентоспособности экономически развитых стран мира. Без внедрения инноваций во все сферы жизни общества и человека невозможно в современных условиях на равных участвовать в международном разделении труда. Понимая это Республика Беларусь также включилась в инновационный процесс, который в совокупности с другими методами управления, становится на 2011-2015 гг. определяющим и направлен на обеспечение экономической безопасности на основе высокой инновационной конкурентоспособности страны.

Становление инновационного типа воспроизводства предъявляет новые требования к качественному совершенствованию всех отраслей экономики, включая сферу товарного обращения. Более того торговля становится с одной стороны принимающей инновации и обеспечивающей покрытие расходов на их создание, а с другой, участвуя в развитии потребностей, подталкивающей товаропроизводителей, а те научные учреждения к производству инновационных идей, продукции, товаров и услуг. Такая схема взаимодействия торговли с другими отраслями экономики обусловлена тем, что устойчивое развитие инновационной системы возможно только в том случае, если оно опирается на спрос, а не на предложение.

В свою очередь и торговля должна стать инновационной. При этом инновации должны быть внедрены во все элементы торгово-производственной деятельности: в технологию производственных (торговля имеет и может иметь свое производство, к тому же в торговле происходит и процесс доработки товара, т.е. превращение производственного ассортимента в торговый) и торговых процессов, финансового менеджмента, маркетинга, управления персоналом, информационного обеспечения, организации работы и технологии деятельности.

Современная торговля (по состоянию на начало 2010г.) Республики Беларусь представлена 43,4 тыс. розничных торговых объектов; 0,8 тыс. ед. – фирменных мага-