

*Кадырбекова Ч.К.***ТУРАК ЖАЙ-КОММУНАЛДЫК ЧАРБАСЫНДАГЫ
РЕФОРМАЛАРДЫН НАТЫЙЖАЛАРЫ ЖАНА БАГЫТТАРЫ***Кадырбекова Ч.К.***РЕЗУЛЬТАТЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РЕФОРМ
В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ***Ch.K. Kadyrbekova***RESULTS AND DIRECTIONS OF REFORMS IN THE
HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

УДК: 33.338.465

Макалада рыноктук мамилелердин шарттарында турак жай-коммуналдык чарбаны башкаруу жаатында изилдөөлөрдү жүргүзүүнүн объективдүү зарылдыгы чагылдырылды. Изилдөөнүн максаты Кыргыз Республикасынын экономикасынын рыноктук мамилелерге өтүшү менен турак жай жана коммуналдык чарбаларды реформалоо боюнча иш-чаралардын натыйжалуулугун талдоо жана тармакта абалды жакшыртуу багытында аткарыла турган чаралардын комплексин иштеп чыгуу болуп саналат. Тармакка заманбап рыноктук мамилелерди киргизүү жай-коммуналдык кызматтарды көрсөтүүчү чарбалык субъектилердин арасындагы атаандаштыктын өнүгүүсүнө багытталган болушу керектиги белгиленди. Жалал-Абад шаарынын материалдарында турак жай-коммуналдык чарбада чакан ишканалардын ишмердүүлүгүнүн сандык жана сапаттык көрсөткүчтөрү талданып, тиешелүү жыйынтыктар чыгарылды. Салыштырмалуу изилдөө жана логикалык жалпылоо ыкмаларынын жардамында мамлекеттик органдар тарабынан турак жай-коммуналдык чарбада чакан ишкердик субъектилеринин ишинин натыйжалуулугун жогорулатуу жаатында аткарыла турган иш-чаралар сунушталды.

Негизги сөздөр: турак-жай чарбасы, коммуналдык чарба, турак-жай фонду, рыноктук мамилелер, чакан ишканалар, инвестициялар, региондор, экономикалык эффективдүүлүк.

В статье отражена объективная необходимость проведения исследований в области управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях рыночных отношений. Цель исследования заключалась в анализе результативности реформирования жилищно-коммунального хозяйства с переходом Кыргызской Республики на рыночные отношения и разработке комплекса мероприятий по улучшению ситуации в отрасли. Отмечено, что внедрение современных рыночных отношений в отрасль должна быть направлена на развитие конкуренции среди хозяйствующих субъектов, оказывающих жилищно-коммунальные услуги. На материалах города Жалал-Абад проанализированы количественные и качественные показатели деятельности

малых предприятий жилищно-коммунального хозяйства, сделаны соответствующие выводы. С помощью методов сравнительного исследования и логического обобщения выработаны и предложены меры, подлежащие выполнению государством, способствующие повышению эффективности деятельности субъектов малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, коммунальное хозяйство, жилищный фонд, рыночные отношения, малые предприятия, инвестиции, регионы, экономическая эффективность.

The article reflects the objective need for research in the field of housing and communal services management in the conditions of market relations. The purpose of the study was to analyze the effectiveness of reforming the housing and communal services with the transition of the Kyrgyz Republic to market relations and to develop a set of measures to improve the situation in the industry. It is noted that the introduction of modern market relations in the industry should be aimed at developing competition among business entities providing housing and communal services. Based on the materials of the city of Jalal-Abad, quantitative and qualitative indicators of the activities of small enterprises in the housing and communal services were analyzed, and appropriate conclusions were drawn. With the help of methods of comparative research and logical generalization, measures have been developed and proposed to be implemented by the state, contributing to an increase in the efficiency of small businesses in the housing and communal services.

Key words: housing service, communal service, housing stock, market relations, small enterprises, investments, regions, economic efficiency.

Калкты социалдык коргоо жана анын иш менен камсыз болуу деңгээлин жогорулатуу, социалдык тейлөө чөйрөсүн жакшыртуу, турак жай менен камсыздоо маселелерин чечүү жана турак жай рыногун өнүктүрүү, ижаралык турак жай рыногун өнүктүрүү жана жекече турак жай курулушун кеңири масштабда өнүктүрүү маселелери Кыргыз Республикасындагы турак жай-коммуналдык чарбасын өнүктүрүүнүн

артыкчылыктуу багыты болуп саналат. Коомдун бардык катмарларынын жана социалдык топторунун социалдык абалын туруктуу жакшыртуу мамлекеттик саясаттын биринчи пландагы иш-аракеттеринин катарына кирет. Мамлекеттин социалдык саясаты жумуш орундарын түзүүнү жана эмгекке жарамдуу калкты өлкөнүн экономикасына тартууну максат кылган учурда гана натыйжалуу болушу мүмкүн. Рынок экономикасынын шарттарында бул жаатта изилдөөлөр жана алгылыктуу иш-аракеттер талап кылынары белгилүү.

Рыноктук мамилелердин орношу менен олуттуу өзгөрүүлөр жүрдү, тактап айтканда турак жай рыногу иштеп баштады, турак жай фондунун түзүмү өзгөрдү. Ал эми турак жай көйгөйү мурдагыдай эле актуалдуу бонча кала берүүдө. Бул айрыкча региондордун турак жай коммуналдык системасында ачык көрүнөт. Көйгөйдүн маңызы калктын басымдуу бөлүгү үчүн нормативдик жана керектөөчүлүк талаптага жооп берген турак жайдын курч таңкыстыгында турат. Турак жай маселеси бир нече маанилүү аспектилерди камтыйт:

- турак жайдын таңкыстыгы - сандык аспект;
- турак жай фондунун түзүмүнүн үй-бүлөлүрдүн демографиялык түзүмүнө ылайык келбеши – структуралык аспект;
- турак жайдын керектөөчүлүк сапаттардын талаптарына ылайык келбеши - сапаттык аспект;
- турак жай фондунун техникалык мазмунуна ылайык келбеши – эксплуатациялык аспект [1].

Мындан улам мамлекеттик турак жай саясаты ушул багыттарда иш алып барууну камтышы керек. Белгилей кетсек, 2016-жылдан тартып Мамлекеттик ипотекалык компания түзүлүп, беш жылда беш миңге чукул адам мамлекеттик ипотека алып, учурда 5 миңдей киши кезекте турат [2].

Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн «Арзан турак-жай 2015-2020» программасынын алкагында жакынкы 5 жыл аралыгында 7,5 миң насыя берүү, мамлекеттик курулуш аркылуу 100 миң чарчы метр турак жай куруу болжонгон. Программа өлкөнүн бардык региондорунда арзан турак жайларды керектүү көлөмдө куруу; турак жайды сатып алуу боюнча жеткиликтүү ипотекалык механизмдерди камсыз кылуу; өлкөнүн банк системасын кайра каржылоо механизми менен жеткиликтүү ипотекалык кредиттөө программаларына тартуу боюнча чараларды ишке ашыруу аркылуу Кыргыз Республикасында турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу үчүн шарттарды түзүү максаттарын көздөйт [2]. Бул, албетте, жетишсиз. Тилекке каршы, бүгүнкү күнгө чейин турак жай коммуналдык чарбанын ишинин натыйжалуулугу, тармакта

чакан ишканаларды уюштуруу аркылуу аны жогорулатуу жаатында илимий изилдөөлөр аз.

Биздин жарандар үчүн, өзгөчө аз камсыз болгон жана жаш үй-бүлөлөр үчүн турак жайдын жеткиликтүүлүгү – мамлекеттик колдоо көрсөтүү чараларын талап кылары бышык. Ошондуктан Кыргыз Республикасында тиешелүү инфратүзүмгө ээ болгон жана тескөө тутумуна шайкеш иштеген толук кандуу турак жай рыногун түзүү өлкөдөгү ишкердик климатка, экономикадагы инвестициялык жигердүүлүккө түздөн-түз таасирин тийгизген эң маанилүү багыттардын бири болуп саналат [1].

Белгилүү болгондой, турак жай бизнеси – турак жай куруудагы эле бизнес эмес, себеби турак жайды куруу мөөнөттөрү анча көп эмес жана курулушка кеткен капитал башка өндүрүштүк чөйрөлөрдөгү пайда менен кеңири салыштырууга мүмкүн болгондой пайда табууга мүмкүнчүлүк берүү менен жетишээрлик бат кайтарым берет. Турак жай бизнеси турак жайды жалдоого берүү жолу менен эксплуатациялоо менен түздөн-түз байланышкан, бул, өз кезегинде, капиталды узак мөөнөткө жүгүртүүдөн чыгарууну шарттайт.

Турак жай бизнесинде тобокел минималдуу, ал эми узак мөөнөттүү туруктуу рентаны алуу мүмкүнчүлүгү максималдуу экени белгилүү. Мындай шарттар турак жай бизнеси чөйрөсүнө максималдуу пайдага эмес, салымдардын ишенимдүүлүгүнүн максималдуулугуна кызыкдар болгон “ренталык” деп аталган капиталды тартат, бирок мындай капиталды сунуштоо чектелүү, андыктан турак жайга болгон суроо талап көп учурда турак жайга муктаж болгондордун каражаттарынын жетишпегендигинен чыныгы сунуштан ашып түшөт [1, 75-б].

Республикада учурда бул тармакта жеке ишканалардын саны көбөйүп жатканын белгилей кетели. Анткен менен алардын ишмердүүлүгүнүн социалдык маанисин жана натыйжалуулугун талдоо талап кылынат.

Турак жай маселеси жана турак жайга болгон муктаждык рынокто турак жайды сунуштоонун жетишсиздигинен аз камсыз болгон жалдоочулар көбүнчө эң жөнөкөй санитардык нормаларга жооп бербеген кичинекей бөлмөлөрдө жашоо менен өтө төмөн сапаттагы турак жайды өтө пайдасыз шарттарда жалдоого муктаж болушкан учурда дал ушундайча пайда болот.

Турак жайды эксплуатациялоо жана ондоп-түзөө боюнча жоопкерчилик мамлекеттен жаңы менчик ээлерине – калкка өттү, бирок алардын көпчүлүгү бул нерсеге даяр эмес экендиги көрүнүп калды. Республикадагы көп батирлүү үйлөрдүн көпчүлүгү коюлган талаптарды бузуу менен эксплуатацияланып жатат,

алардын капиталдык оңдоп-түзөөлөрү өз убагында өткөрүлбөй жатат. Маселени Жалал-Абад шаарынын мисалында изилдөөнүн натыйжалары төмөндө чагылдырылды.

Рыноктук кайра өзгөртүп түзүүлөрдүн натыйжасында турак жай фондунун 97% жеке менчик формасына өттү. Алсак, Жалал-Абад шаары боюнча ишмердүүлүгү көп батирлүү турак жай үйлөрүн кармоону жана эксплуатациялоону камсыз кылууга багытталган 47 юридикалык жак түзүлдү. Жалпы үй мүлкүн (тамы, жер төлөлөр, кирүүчү жайлар, тепкич аянтчалары, үй ичиндеги инженердик тармактар, үй алдындагы жер участкатору ж.б.) эксплуатациялоо жана оңдоп-түзөө боюнча жоопкерчилик баскыч-баскычы менен жеке менчик ээлерине – батирлердин ээлерине өттү.

2019-жылы Жалал-Абад шаарынын коммуналдык чөйрөсүндөгү ишканаларда негизги капиталга болгон инвестициялар көрсөткүчү 2016-жылга салыштырмалуу 933727 сомго өскөн, бирок инвестициялардын үлүшүнүн динамикасы талданып жаткан мезгил ичинде орточо чоңдугу болгону 2,32% ды түзгөн (1-табл.).

1-таблица

Жалал-Абад шаары боюнча экономиканын тармактары, анын ичинен турак жай-коммуналдык чөйрөсүндөгү чакан ишканалардын негизги капиталына болгон инвестициялардын динамикасы [4]

Жылдар	2016	2017	2018	2019	Өсүү темпи, 2019-ж. 2016-ж. карата %
Баары, сом менен	2703673	2950937	3124830	3637400	328,4
Турак жай-коммуналдык чөйрөсү, сом менен	45000	80.500	90000	147800	328,4
Турак жай-коммуналдык чөйрө (инвестициялардын үлүшү, % менен)	2,5	2,0	2,3	2,5	100

Булагы: автор тарабынан Жалал-Абад шаарынын мэриясынын маалыматтарынын негизинде түзүлдү.

Таблицадагы маалыматтардан көрүнүп тургандай, 2018-жылы жалпы инвестициялардын көлөмү 3 эседен ашык көбөйгөн менен, инвестициялардын үлүшү төмөн боюнча калган. Турак жай-коммуналдык чөйрөсүндө ишке киргизилген негизги каражаттар боюнча маалыматтар 2-таблицада берилди.

2-таблица

Жалал-Абад шаары боюнча экономиканын тармактары боюнча негизги каражаттарды ишке киргизүү, сом менен [4]

Жылдар	2016	2017	2018	2019	Өсүү темпи, 2019-ж. 2016-ж. карата %
Баары, сом менен	800000	1440000	1452000	1658000	185,2
Турак жай-коммуналдык чөйрөсү, сом менен	27000	54000	45000	50000	185,2
Турак жай-коммуналдык чөйрөсүнө инвестициялардын үлүшү, % менен	2,6	2,2	1,8	0,3	11,5

Булагы: автор тарабынан Жалал-Абад шаарынын мэриясынын маалыматтарынын негизинде түзүлдү.

Таблицадагы маалыматтардан көрүнүп тургандай, Жалал-Абад шаарынын турак жай коммуналдык чөйрөсүнүн негизги каражаттары дээрлик жаңыланган эмес. 2016-жылы турак жай-коммуналдык чөйрөсүндө ишке киргизилген негизги каражаттар 2,6% түзгөн болсо, 2019-жылда болгону 0,3% түзүп калган.

Чакан ишканалар тарабынан өндүрүлгөн продукциянын көлөмүнүн көрсөткүчү позитивдүү динамика

менен мүнөздөлүүдө, бул чакан ишканалардагы эмгек өндүрүмдүүлүгүнүн жалпы өсүшү менен байланышкан. Анткен менен турак жай-коммуналдык чөйрөсүндөгү чакан ишканалар тарабынан өндүрүлгөн продукциянын үлүшү 2015-жылдагы 2,06%дан 2019-жылда 0,88%га чейин төмөндөгөн (3-табл.).

3-таблица

Чакан ишканалар тарабынан 2015-2019-жылдар аралыгында ишмердүүлүктүн негизги түрлөрү боюнча өндүрүлгөн продукциясынын (жумуштардын, кызматтардын) көлөмүнүн динамикасы [4]

Көрсөткүчтөр	2015	2016	2017	2018	2019	Өсүү темпи, 2019-ж. 2016-ж. карата %
Эмгек өндүрүмдүүлүгү (баары), сом менен	1707,23	2300,8	3331,6	3811,9	5417,8	317,3
Турак жай-коммуналдык чөйрө продукциясынын үлүшү, % менен	2,06	1,53	1,55	0,86	0,88	42,7
Турак жай-коммуналдык чөйрө ишмердүүлүгүнүн негизги түрлөрү боюнча эмгек өндүрүмдүүлүгү, сом/адам	863,22	856,63	1200,0	926,91	1449,5	42,7

Булагы: автор тарабынан Жалал-Абад шаарынын мэриясынын маалыматтарынын негизинде түзүлдү.

Продукцияны (жумуштарды, кызматтарды) сатууга жана өндүрүүгө кеткен чыгашалардын түзүмү боюнча 2018-жылы турак жай жана коммуналдык

чөйрөнүн чакан ишканалары боюнча негизги салыштырмалуу салмак материалдык сарптоолорго – 20%, ошондой эле эмгек акы төлөөгө – 24,9% туура келген (4-табл.).

4-таблица

Продукцияны (жумуштарды, кызматтарды) өндүрүүгө жана сатууга кеткен чыгымдардын түзүмү, % менен [4]

Көрсөткүчтөр	2015	2016	2017	2018	2019
Чакан ишканалар боюнча, баары	100	100	100	100	100
Анын ичинде материалдык сарптоолор	39,5	38,1	36,2	36,0	33,2
Эмгек акысын төлөөгө кеткен чыгымдар	11,6	11,0	12,6	12,0	12,5
Негизги каражаттардын жана материалдык эмес активдердин жетишүүсү	2,7	3,0	3,0	4,4	5,1
ТЖКЧ дагы ЧИлар боюнча, баары	100	100	100	100	100
Анын ичинде материалдык сарптоолор	19,7	19,6	15,9	16,5	20,0
Эмгек акысын төлөөгө кеткен чыгымдар	16,2	17,1	21,3	19,3	24,9
Негизги каражаттардын жана материалдык эмес активдердин жетишүүсү	6,0	4,7	5,8	5,4	5,7

Булагы: автор тарабынан Жалал-Абад шаарынын мэриясынын маалыматтарынын негизинде түзүлдү.

Демек, турак жай жана коммуналдык чөйрөсүндөгү чакан ишканалардын каржылык натыйжалары оң динамика менен мүнөздөлдү. 2016-жылда жылдык пайда алуу менен аяктаган ишканалардын үлүшү 53,8%ды түзгөн болсо, 2019-жылдын аягында 57,3%-ды түзгөн. Пайда менен иштеген ишканалардын санынын үлүшүнүн жогорулагандыгын эске алуу менен

көбүрөөк ыктымалдуулук менен пайда менен иштеген ишканалардын рентабелдүүлүгү жогорулагандыгын тастыктоого болот. Бирок, 45% үлүштү ээлеген зыяндуу ишканалардын үлүшүн эсепке алуу менен бир чакан ишканага туура келген таза пайда орто эсеп менен болгону 1006,3 сомду түзгөн (5-табл.).

5-таблица

Жалал-Абад шаарынын турак жай жана коммуналдык чөйрөсүндөгү чакан ишканалардын
2016-2019-жылдардагы каржылык натыйжалары [4]

Көрсөткүчтөр	2016	2017	2018	2019	Өсүү темпи, 2019-ж. 2016-ж. карата %
Пайда, сом менен	2236,6	1612,8	2395,6	2415,6	108,0
Ишканалардын жалпы санына карата % менен	53,8	54,1	54,2	57,3	106,5
Зыян, сом менен	1422,5	2516,0	5435,9	4451,7	312,9
Ишканалардын жалпы санына карата % менен	46,2	45,9	45,8	42,7	92,4
ТЖКЧ ишканаларынын саны, бирдик менен	2135	1990	2115	2335	109,4
ТЖКЧ нын бир чакан ишканасына туура келген таза пайда, сом менен	1047,6	810,5	1132,7	1034,5	98,7

Булагы: автор тарабынан Жалал-Абад шаарынын мэриясынын маалыматтары боюнча эсептелди.

Чакан ишкердик субъектеринин Жалал-Абад шаарындагы турак жай-коммуналдык чөйрөнүн секторлору боюнча бөлүштүрүлүшү алардын дээрлик бардыгы келишим боюнча иштерди аткаруу секторунда алектенишкендигин көрсөттү, аталган чөйрөнү реформалоонун учурдагы этабында дал ушул сектордогу алардын ишмердүүлүгү көбүрөөк пайдалуу болорун тажрыйба көрсөтүүдө.

Экинчи жагынан алганда, бардык чакан ишкердик субъекттеринин дээрлик жарымы турак жай фондунун эксплуатациясы жана утурумдук оңдоп-түзөө, анын курулушу жана капиталдык оңдоп-түзөө менен алектенишет. Жалал-Абад шаарында чакан ишкердик ресурс менен камсыз кылуу жаатында өнүккөн эмес. Чындыгында бул деле түшүнүктүү, себеби шаарда ресурстарды жеткирүү боюнча автономдуу тутумдарды түзүү экономикалык көз караштан алганда дээрлик максатка ылайыктуу эмес. Бирок, чакан ишканалар сөзсүз түрдө келишим менен иштөө принциптеринин негизинде тармактык инженердик тутумдарды тейлөө чөйрөсүндө катыша алышат жана катышуулары керек.

Турак жай коммуналдык чарбаны монополиядан ажыратуу багытында реформалоого, Кыргыз Республикасындагы турак-жай фондун кармоо жана эксплуатациялоо чөйрөсүн иштөөнүн дотациялуу эмес негизине өткөрүүгө байланыштуу ТЖКЧны өнүктүрүү үчүн бюджеттик каражаттар 1996-жылдан бери каралбай келет. Кыргыз Республикасынын 1997-жыл-

дын 28-октябрындагы “Турак жай ээлеринин шериктештиги жөнүндөгү” мыйзамынын 31-беренесине ылайык турак жайлардын жалпы бөлүмдөрү, анын ичинде лифттер да батирлердин ээлеринин-жашоочуларынын жалпы үлүштүк менчигине өткөрүлдү. Ошондуктан лифттерди камсыздоо боюнча чыгымдар жашоочулардын каражаттарынын эсебинен каралат.

Коммуналдык чөйрөсүндөгү реформалардын негизги максаттары болуп турак жай-коммуналдык кызматтардын сапатын жогорулатуу, тармактагы каржылык абалды жакшыртуу, бюджеттик чыгашаларды кыскартуу, эл чарбасынын бул тармагынын өнүгүүсүнө чакан бизнестин жекече инвестицияларын тартуу саналат. Өзүн өзү уюштуруу жана кооператив турак жайынын курулушу да бүгүнкү күндө Кыргызстандын шаарлары үчүн өзгөчө актуалдуу [4].

Аталган максаттарга жетүүнүн механизмдери катары төмөнкүлөрдү сыныштайбыз:

- көрсөтүлүп жаткан кызматтардын сапатын жана тармактын иштөөсүнүн туруктуулугун сактоо жана жогорулатуу менен турак жай-коммуналдык кызматтардын наркын төмөндөтүүнүн уюштуруучулук жана экономикалык түзүмдөрүн өркүндөтүү;

- кызматтарды көрсөтүүчүлөрдүн каржылык керектөөлөрү менен калктын төлөмгө жөндөмдүүлүгүнүн арасындагы тендикке жетишүү максатында турак жай-коммуналдык кызматтарга болгон тарифтик саясатты өркүндөтүү;

- турак жай-коммуналдык чарбанын инвестициялык жагымдуулугун арттыруу;

- турак жай-коммуналдык чарбасынын бюджеттен дотациялануусун кыскартуу жана бошоп жаткан бюджеттик ресурстарды социалдык максаттарга иштетүү;

- турак жай-коммуналдык чарбасын аз камсыз болгон үй-бүлөлөргө даректүү жардам берүүнүн натыйжалуулугун камсыз кылуу менен калктын каражаттарынын эсебинен бюджеттен сырткары каржылоонун үлүшүн жогорулатуу;

- турак жай-коммуналдык чарбасынын айрым секторлорунда рынокту түзүү жана атаандаштык мамилелерди калыптандыруу.

Адабияттар:

1. Макареня Т.А., Котенко Ю.С. Современное состояние и проблемы функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства // Региональная экономика: теория и практика. - 2013. - №41.
2. Арзан турак-жай 2015-2020 программасы [Текст]: Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2016-жылдын 21-сентябрындагы № 501, 2017-жылдын 24-августундагы №537 токтому.
3. О Департаменте жилищно-гражданского строительства при Государственном агентстве архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве КР Положение [Текст]: Постановление Правительства КР от 24 июня 2013 года № 372, 13 октября 2017 года № 666, 28 октября 2017 года № 708
4. Социально-экономическое развитие Жалал-Абадской области. [Текст]: Сборник облстатуправления. - Жалал-Абад, 2020.
5. Жилищно-коммунальное хозяйство [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.welcome.kg/ru/economics/facilities/htfgfr/>
6. Турак жай кооперативи: батир маселесин чечүү үчүн өз ара биригүү [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.municipalitet.kg>
7. Минаев Н.Н. Управление жилищно-коммунальным комплексом города: территориально-отраслевой аспект [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Н.Н. Минаев. - Челябинск, 2010.