

## ЧАСТНЫЙ ЖЭС КАК РЫНОЧНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ГОСУДАРСТВЕННЫМ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ

In the article the economic premises to form the market of housing-municipal services, the questions of making the private organizations on serving the housing fund are discussed, and at the same time advantages of these organization for everybody who takes a direct part in the process of management and supporting the housing fund.

Традиционно весь комплекс услуг по управлению и обслуживанию жилья в Республике Беларусь производился исключительно государственными жилищно-эксплуатационными службами, которые и сейчас в большинстве случаев остаются фактически монополистами в этой отрасли. Хроническая нехватка денег в местных бюджетах привела к стремительному падению уровня управления и обслуживания жилья, вследствие чего большой объем работ ЖЭСов по ремонту и управлению домами остается невыполненным, а стоимость этих услуг постоянно возрастает (см. рисунок). Причем из диаграммы видно, что повышаются не только тарифы на жилищно-коммунальные услуги, но и себестоимость этих услуг (с учетом ИПЦ).



Рисунок. Динамика стоимости жилищно-коммунальных услуг за январь 2000 – январь 2004 гг.

В условиях государственного дотирования жилищно-коммунальных услуг, отсутствия конкуренции в сфере технического обслуживания и ремонта жилищного фонда монополизм государственных ЖЭСов породил у населения пассивное отношение к собственному жилому дому, а у жилищных организаций – безответственное отношение к техническому содержанию домов и предоставлению коммунальных услуг.

Единственным выходом из этой ситуации является внедрение в этой сфере элементов конкуренции, договорных отношений, которые способны существенно повысить качество обслуживания жилья, а в перспективе – и снизить стоимость его обслуживания. Объективная необходимость поиска новых структур, которые могли бы эффективно действовать в конкурентной рыночной среде, обусловила появление экономических предпосылок для формирования рынка жилищно-коммунальных услуг, т. е. передачу хозяйственных функций по обслуживанию жилищного фонда негосударственным предприятиям.

В настоящее время в РБ реформа жилищного сектора является одним из основных приоритетов программы экономических преобразований. С появлением различных форм собственности в этой отрасли экономики в республике возникло новое понятие – **кондоминиум**, т. е. особая форма правоотношений собственников недвижимого имущества, отдельные части которого находятся в государственной или частной собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью. Новой формой управления совместной собственностью в многоквартирных домах стало **товарищество собственников жилья** – некоммерческая организация, созданная домовладельцами в кондоминиуме в целях совместного управления кондоминиумом, обеспечения его обслуживания и эксплуатации.

Для широкого распространения товариществ собственников в нашей стране, думаем, необходимо создание частных организаций, которые будут предоставлять товариществам весь спектр услуг по обслуживанию дома. Ведь какой смысл в преобразовании государственной формы собственности в частную, если весь спектр услуг по обслуживанию остается за государственными предприятиями. Ни их объем, ни качество существенно не меняются.

Альтернативой государственным ЖЭСам на сегодняшний день стали сами товарищества собственников, которые совмещают функции по управлению общим долевым имуществом с эксплуатационными. Тем не менее и самоуправление имеет отрицательные стороны. Прежде всего – это недостаток профессиональных знаний и подготовки в области управления и обслуживания жилья у членов товарищества. Хорошо, если в доме проживает специалист, обладающий всеми необходимыми навыками и знаниями, а кроме того, желающий заняться этой работой. В этом случае он может возглавить правление и грамотно выполнять возложенные на него обязанности по управлению общим имуществом. Однако если такого человека нет, то членам товарищества необходимо прибегнуть к помощи специализированных обслуживающих предприятий, государственных либо частных.

Необходимо отметить, что расходы на обслуживание жилья предприятиями негосударственной формы собственности несколько ниже, чем у государственных предприятий, при этом качество и количество услуг не уменьшается. Частные фирмы по обслуживанию жилищного фонда предлагают и дополнительные услуги: ремонт квартир, установку и изготовление окон, дверей, другие виды столярных работ, монтаж различных устройств, другие виды сервисного обслуживания.

Определяющим критерием эффективной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций является величина расходов на жилищно-коммунальные услуги, уплачиваемая каждым собственником. Вряд ли идея самоуправления покажется привлекательной для собственников квартир, если за нее придется платить намного больше существующей в муниципальных домах платы за жилье. Проведенные в ходе практического исследования расчеты показали, что обслуживание домов частными организациями обходится всегда дешевле (см. таблицу). Для сравнения были взяты тарифы на жилищно-коммунальные услуги в домах:

1) по ул. Пономаренко (обслуживается товариществом собственников; получает дотацию на техническое обслуживание; поставлены поквартирные счетчики учета воды, общедомовой счетчик тепла);

2) по ул. Гурского (обслуживается товариществом собственников; не получает дотацию на техническое обслуживание; поставлены поквартирные счетчики учета воды, общедомовой счетчик тепла);

3) по ул. Бурдейного (обслуживается ЖЭС-83; получает дотацию на техническое обслуживание; счетчиков учета воды и тепла нет);

4) тарифы на обслуживание, рассчитанные для частного ЖЭС (не получает дотацию, поставлены счетчики воды и тепла).

**Сравнение тарифов на жилищно-коммунальные услуги в домах, обслуживаемых эксплуатирующими организациями различных типов (март 2003 г.)**

Услуга	Объект распределения	Обслуживающее предприятие			
		ТС по ул. Пономаренко	ТС по ул. Гурского	ЖЭС-83, ул. Бурдейного	Самостоятельные расчеты
Техобслуживание:	площадь				
тариф		67,11	–	67,11	–
себестоимость		151,53	609	227,3	141
Вывоз и обезвреживание ТБО	человек	309	309	309	309
Отчисления на кап. ремонт	площадь	67,11	–	67,11	67,11
Плата за лифт	человек	819,68	121	819,68	819,68
Отопление	площадь	276	368	518	276
Вода	факт. расход норматив	995,5	1131	1791	995,5
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 618,82</b>	<b>2 538</b>	<b>3 732,09</b>	<b>2 608,29</b>

По данным таблицы, тарифы на жилищно-коммунальные услуги в товариществах собственников и негосударственном ЖЭСе ниже, чем государственные тарифы. В первую очередь видно, что ниже плата за коммунальные услуги (благодаря счетчикам), а также если учитывать реальную себестоимость, то и за техническое обслуживание. Кроме того, в товариществе собственников по ул. Гурского значительно ниже плата за лифт, т. к. товарищество обслуживает лифты самостоятельно.

Распространение негосударственных обслуживающих организаций имеет явные преимущества практически для всех сторон, которые принимают непосредственное участие в процессах управления жилищным фондом и его содержания.

Для владельцев жилья (органов местного самоуправления, ведомств, товариществ собственников):

- собственник остается только заказчиком услуг. Это решает существующее противоречие, когда заказчик и исполнитель – одна организация. Перераспределение этих функций содействует большей эффективности, освобождает собственника от функций обслуживания, что дает возможность сосредоточиться на управлении и контроле;

- частное содержание способствует повышению популярности, например, горисполкома среди населения. Жители сейчас получают услуги очень низкого уровня, которые предоставляет существующая система. Более высокое качество обслуживания, которое обеспечивает частное управление, приведет к уменьшению жалоб и росту удовлетворенности населения;

- осуществление конкуренции в сфере обслуживания жилья заставит существующие государственные предприятия (ЖЭС) повысить уровень своей работы;

- конкуренция неминуемо приведет к снижению стоимости обслуживания, что даст возможность сократить, а потом и прекратить бюджетное финансирование жилищного сектора;

- негосударственные предприятия будут развивать инфраструктуру районов, в которых они работают.

Для жителей (частные собственники и наниматели):

- приватизированная квартира является собственностью, которая имеет определенную стоимость. Одним из условий определения стоимости квартиры является качество содержания мест общего пользования и конструктивных элементов дома. Оптимальным способом сохранения стоимости этой собственности является осуществление ее высококаче-

ственного частного содержания;

- частное содержание открывает широкие возможности для реального самоуправления (объединения совладельцев многоквартирных домов), когда сами жильцы домов решают, как тратить средства, что необходимо делать по благоустройству дома и придомовой территории, исходя из собственных интересов;

- с повышением квартирной платы естественна надежда на повышение качества услуг по управлению жильем и его содержанию. Житель квартиры и дома, которые обслуживает частная фирма, уверен в том, что работа будет выполнена своевременно и качественно; обслуживающий персонал будет вежливым; места общего пользования в доме будут чистыми и безопасными; будет возможность получать дополнительные услуги.

Для частных фирм по обслуживанию жилья:

- обслуживание жилья – это работа, которая была, есть и будет нужна всегда. Качественное ее исполнение и определенный авторитет являются гарантией наличия постоянной работы и постоянного притока прибыли;

- работа в жилищном секторе может дать много других преимуществ, таких как прямой выход на клиентов (жильцов) для получения дополнительных заказов, допуск к риэлтерской деятельности и т. д.

- обслуживание жилья может создать полезный имидж для предприятия, что даст дополнительные преимущества в получении кредитов, составлении договоров, развитии партнерских отношений и др.

Для экономики в целом можно выделить следующие преимущества, связанные с созданием негосударственных жилищно-эксплуатационных организаций:

1. Повышение эффективности содержания и эксплуатации жилищного фонда за счет:

- концентрации работы компании по управлению жилищным фондом;
- сокращения административных расходов;
- сокращения кадрового состава и расходов по зарплате.

2. Повышение эффективности ремонтных работ и услуг посредством распределения заказов на конкурсной основе.

3. Активизация жильцов, стимулирование их инициативы и повышение уровня культуры в вопросах содержания жилья.

4. Создание конкурентной среды как в жилищно-коммунальном хозяйстве, так и в смежных с ним секторах экономики.

Однако, несмотря на все предпосылки для развития рынка жилищно-коммунальных услуг, на сегодняшний момент в данной сфере не наблюдается значительных подвижек: подавляющее число многоквартирных домов обслуживаются государственными жилищно-эксплуатационными службами, а отрасль до сих пор является малопривлекательной для инвесторов. Так, с 1998 г. по настоящее время в Минске зарегистрировано только 102 товарищества собственников, объединяющих в себе более десяти тысяч квартир, а специализированных фирм по обслуживанию жилья – единицы.

Основные причины, тормозящие реформы, на наш взгляд, следующие:

- незнание нового законодательства РБ собственниками недвижимости;
- наличие стереотипов, сложившихся у населения в советский период, приводящих к пассивности, безответственности, социальной апатии;

- неподготовленность собственников жилья к участию в управлении совместной недвижимостью и отсутствие профессиональных управленцев в сфере жилищно-коммунальных услуг;

- несовершенство законодательной базы, которое выражается в недостаточной разработанности и отсутствии подзаконных актов, обеспечивающих деятельность товариществ собственников;

- несовершенство налоговой политики, препятствующей развитию экономической базы товариществ собственников;
- пассивность и бюрократия исполнительной власти, сохраняющаяся монополия государства на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- отсутствие судебной практики защиты прав собственников жилья.

Для перехода на рыночные взаимоотношения в сфере жилищно-коммунальных услуг необходимо как минимум:

- подбирать подрядчиков для всевозможных работ (обслуживание жилья, текущий и капитальный ремонт, уход за территорией) только на конкурсной основе среди государственных и частных фирм, которые имеют самую высокую квалификацию и предлагают самую низкую стоимость обслуживания;
- начислять плату за техническое обслуживание исходя из реальной себестоимости обслуживания жилья, что сделает отрасль инвестиционно привлекательной;
- расчеты за коммунальные услуги производить исходя из фактического расхода (необходимо поставить счетчики воды и тепла);
- расчеты затрат жилищно-эксплуатационных организаций производить на основании пообъектного бухучета (а не выводить средние цифры по району в целом);
- дифференцировать квартплату за 1 кв. м исходя из качества жилья (места расположения, технического состояния, типа дома);
- разрабатывать средне- и долгосрочные планы текущего ремонта, а также вопросы их финансирования;
- обеспечить безусловное выполнение чиновниками законов, информирование граждан через СМИ, создание равных условий работы всем организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда.