

УДК 64.011.8

**Ю. Ю. Ковалёв<sup>1</sup>, Н. Г. Синяк<sup>1</sup>, А. В. Ромашко<sup>2</sup>, Г. Г. Калёнов<sup>3</sup>**<sup>1</sup>Белорусский государственный технологический университет<sup>2</sup>Министерство жилищно-коммунального хозяйства<sup>3</sup>Международная ассоциация менеджмента недвижимости**РЕФОРМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
В СТРАНАХ БЫВШЕГО ВАРШАВСКОГО ДОГОВОРА И БЕЛАРУСИ**

В данной статье рассмотрены общие проблемы жилищно-коммунального хозяйства в странах бывшего Варшавского договора, а также выявлены и проанализированы общие черты между реформами в данной сфере. Актуальность выбранной темы обосновывается тем, что жилищно-коммунальное хозяйство затрагивает всех жителей страны, так как они являются потребителями жилищно-коммунальных услуг, при этом качество и доступность жилищно-коммунальных услуг напрямую влияют на качество жизни людей. Главной целью жилищно-коммунального хозяйства в любой стране является создание условий для комфортного и безопасного проживания граждан. Вместе с этим жилищно-коммунальное хозяйство предоставляет возможности для развития частного бизнеса, так как является сферой деятельности с постоянным потребительским спросом. По состоянию жилищно-коммунального хозяйства можно объективно оценить качество жизни населения и определить уровень развития государства в целом. Авторы статьи дают рекомендации по повышению эффективности работы жилищного фонда и работы товарищества собственников жилья в Республике Беларусь, указывают, какие реформы стран бывшего Варшавского договора целесообразно позаимствовать в Беларуси для упрощения создания объединений собственников жилья, а также повышения ответственности недобросовестных плательщиков.

**Ключевые слова:** реформы жилищно-коммунального хозяйства, товарищества собственников жилья, связь реформ ЖКХ.

**Yu. Yu. Kavaliov<sup>1</sup>, N. G. Sinyak<sup>1</sup>, A. V. Romashko<sup>2</sup>, G. G. Kalyonov<sup>3</sup>**<sup>1</sup>Belarusian State Technological University<sup>2</sup>Ministry of Housing and Communal Services<sup>3</sup>International Association of Real Estate Management**REFORMS OF HOUSING AND UTILITIES IN THE COUNTRIES  
OF THE FORMER WARSAW TREATY AND BELARUS**

In this article is being considered the main problems of communal services in the countries of the former Warsaw Pact. Similarities between reforms in this sphere were identified and analyzed. The relevance of the chosen topic is justified by the fact that the housing and communal services affect all residents of the country, as they are consumers of housing and communal services, while the quality and availability of housing and communal services directly affect the quality of life of people. The main goal of housing and communal services in any country is to create conditions for comfortable and safe living of citizens. Also, the housing and communal services provides opportunities for the development of private business, as it is a sphere of activity with a constant consumer demand. According to the state of housing and communal services, it is possible to objectively assess the quality of life of the population and determine the level of development of the state as a whole. Authors of the article give recommendations on improving the efficiency of the housing fund and the work of the homeowners' association in the Republic of Belarus. They say which reforms of countries of the former Warsaw Pact should appropriately borrow in Belarus to simplify the creation of associations of homeowners, as well as increase the responsibility of unscrupulous payers.

**Keywords:** communal services reforms, condominium, relation of communal services reforms.

**Введение.** Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование инфраструктуры поселений и зданий, создающих безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение путем предоставления коммунальных ресурсов и жилищных услуг [1].

Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в

жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

Жилищно-коммунальное хозяйство затрагивает всех жителей страны, так как они являются потребителями жилищно-коммунальных услуг, при этом качество и доступность жилищно-коммунальных услуг напрямую влияют на качество жизни людей. Главной целью жилищно-коммунального хозяйства в любой стране

является создание условий для комфортного и безопасного проживания граждан. Вместе с этим жилищно-коммунальное хозяйство предоставляет возможности для развития частного бизнеса, так как является сферой деятельности с постоянным потребительским спросом. По состоянию жилищно-коммунального хозяйства можно объективно оценить качество жизни населения и определить уровень развития государства в целом.

В связи с этим обеспечение благополучия в данной сфере является необходимым условием существования каждого государства. Это объясняет тот факт, что при всей ориентированности на свободное рыночное регулирование необходимо сохранение управляемости происходящих преобразований.

Целью данной статьи является рассмотрение общих проблем жилищно-коммунального хозяйства в странах бывшего Варшавского договора и выявление общих черт между реформами в данной сфере.

**Основная часть.** В настоящее время площадь всего жилищного фонда республики – 251,3 млн м<sup>2</sup>, из которых порядка 95% частный жилфонд, 5% – государственный жилфонд. Площадь многоквартирного жилого фонда составляет 161,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 68% находится под управлением организаций ЖКХ, в 32% управление общим имуществом осуществляется через товарищества собственников или организации застройщиков (ЖСПК, ЖСК, КИЗ) [2].

Таким образом, большинство жилищного фонда в Беларуси является частной собственностью, принадлежащей гражданам как объекты недвижимого имущества, расположенные в совместном домовладении, т. е. имущественном комплексе, находящемся в собственности двух и более лиц [3]. Результатом проводимой в республике на протяжении более 25 лет приватизации стало создание массового слоя собственников, на которых в первую очередь должна лежать ответственность и обязанность по эксплуатации, управлению, энергоэффективному использованию.

Вместе с тем отдав в частную собственность практически весь жилой фонд страны, государство по-прежнему несет на себе бремя ответственности за его содержание. С одной стороны, ответственность со стороны государства за безопасность граждан – это оправданная цель, а вот пути достижения этой цели целесообразнее определить как регулирующие, ограничив их законодательным обеспечением правоотношений и технической регламентацией требований к эксплуатации многоквартирного жилья, созданием приемлемых условий развития частной собственности.

В Беларуси после приватизации гражданам от государства перешло в собственность жилье,

но при этом не была передана полнота ответственности. Много лет подряд в Беларуси, как впрочем, и у ближайших соседей, при наличии частной собственности на жилье отсутствовали рыночные условия, которые могли бы обеспечить реализацию прав и обязанностей относительно него. И только недавно пришло понимание, что необходимо делать шаги в сторону реформирования. Правительство Эстонии, наоборот, предусматривает переход в собственность граждан всего дома с сопутствующими возможностями и обязанностями. Жителям необходимо создавать надзорные комитеты и назначать управленцев, которым необходимо заниматься всеми проблемами, связанными с содержанием дома и защитой интересов в отношениях с внешними поставщиками услуг. Аналогично политику приватизации проводили правительства Словакии, Венгрии и Польши. Так, в Польше к 1990 г. доля частной собственности на жилье была равна 40,2%, в настоящее время – более 80%. В небольшой оставшейся доле муниципального жилья проживают граждане с очень низким доходом, которые были выселены из предыдущих мест проживания. Такие жильцы обязаны вносить только арендную плату, покрывающую затраты на содержание жилья. Немаловажным также является опыт Словакии в сохранении крупных дотаций для предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Основной негативный опыт жилищно-коммунального хозяйства в рассматриваемых странах – резкое увеличение тарифов на услуги.

В этой жизненно необходимой для каждого человека отрасли «шоковая терапия» и переход к «дикому рынку» в государстве с социально ориентированной экономикой неприемлемы.

И здесь нужно четко определиться с целями и задачами реформирования, так же как в свое время это нужно было сделать с вопросом приватизации (например, во многих европейских странах целью приватизации являлся не сам процесс передачи жилого фонда в частные руки, а модернизация жилого фонда и повышение его энергоэффективности). Полезно обратиться к опыту других стран, которые успешно преодолели процесс приватизации и реформирования и выстроили достаточно эффективные модели развития ЖКХ.

Вообще, реформа (фр. *reformе*, от лат. *reformo* – преобразываю) – это преобразование, изменение, переустройство какой-либо стороны общественной жизни (порядков, институтов, учреждений) [4].

Основными задачами реформирования сферы ЖКХ Польши, Эстонии, Украины и Словакии являлись:

– переход жилищно-коммунальной отрасли на рыночные отношения;

- привлечение частных инвестиций, повышение качества коммунальных услуг, избавление отрасли от образовавшихся монополий;
- модернизация всего комплекса жилищно-коммунального хозяйства;
- формирование института эффективного собственника;
- внедрение энергоэффективных технологий в отрасли;
- сохранение системы социальной защиты и поддержка льготных слоев населения;
- переселение граждан из аварийного жилья, создание комфортного жилья, капитальный ремонт многоквартирных домов.

Структура городского жилья Германии, Австрии, Швейцарии, Швеции, Норвегии и других стран Европейского Союза кардинально отличается от структуры городского жилья Беларуси. В этих развитых странах преобладает арендное жилье и кооперативы. То есть у каждого многоэтажного дома только один собственник, и как правило это юридическое лицо. И только приблизительно 14% городского жилья составляют совместные домовладения, где имеет место коллективная форма собственности на сам многоэтажный дом и индивидуальная на отдельные помещения. При этом в совместных домовладениях до 50% квартир сдаются в аренду. То есть живут в своих собственных квартирах менее 10% немцев, а остальные либо арендуют квартиру, либо являются членами кооперативов. Члены кооперативов не рискуют потерять свои деньги, в отличие от членов совместных домовладений, при капитализации в недвижимость. Тот пай, который вносит член кооператива, он всегда может получить с про-

центами при выходе из кооператива. Приватизация квартир (отчуждение, продажа, переход по наследству) законодательно запрещены. Но именно это способствует мобильности работников в условиях рыночной экономики, а право на жилье обеспечивается всем гражданам независимо от доходов. К сожалению, в Беларуси классические кооперативы, которые были в СССР и до сих пор успешно работают в странах ЕС, прекратили свое существование и являются лишь формой управления совместным домовладением.

Важно помнить, что цель реорганизации системы обеспечения эксплуатации жилищного фонда и предоставления потребителям ЖКУ в нашей стране – обеспечение граждан качественными услугами по справедливой цене при прозрачном формировании стоимости исходя из необходимого состава работ. Так как Республика Беларусь – социально ориентированное государство, то переход к цивилизованному рынку возможен только путем постепенных преобразований с учетом доходов населения. Надо понимать, что в условиях неактивного и пока еще малограмотного собственника необходимо сначала создать условия для возможности эффективной организации управления и содержания своего имущества: ряд обязательных требований ко всем бизнес-процессам в сфере ЖКХ, возможность выбора разнообразных «служб» заказчика (представителей потребителя на рынке), с последующим переходом к рыночным отношениям.

Для решения проблем в сфере ЖКХ, страны использовали различные методы. В таблице приведены основные пути разрешения данных проблем в странах Варшавского договора [5].

Методы решения проблем в сфере ЖКХ в странах Варшавского договора

Направления реформы	Страны						
	Россия	Германия	Польша	Эстония	Украина	Словакия	Беларусь
Демонопользация ЖКХ	+	–	+	–	–	–	+
Переход в собственность не только квартир, а и всего дома	+	–	–	+	–	–	+
Сохранение крупных дотаций предприятиям ЖКХ	–	–	–	–	–	+	+
Начисление пени за неуплату коммунальных услуг	+	–	–	–	–	–	+
Предоставление скидок на коммунальные платежи дисциплинированным плательщикам	–	–	–	–	+	–	–
Принудительное выселение за неуплату коммунальных платежей	+	+	+	–	–	–	–
Применение мер по улучшению жилищного климата	–	+	–	–	–	–	–
Предоставление субсидий от государства	+	+	+	–	–	–	+
Изменение законодательства в сфере ЖКХ	+	–	–	–	–	–	+
Проведение капитального ремонта за счет собственников жилья	+	+	+	–	–	–	+
Объединение собственников жилья	+	+	–	–	–	–	–

Как видно из таблицы, для стран характерны общие методы разрешения проблем, такие как демополизация жилищно-коммунального хозяйства, переход в собственность не только квартир, а и всего дома, предоставление субсидий от государства, проведение капитального ремонта за счет собственников жилья, объединение собственников жилья, а также принудительное выселение за неуплату коммунальных платежей. Согласно основному закону Беларуси, «граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья» [6]. Поэтому в Беларуси применяется механизм не выселения, а переселения неплательщиков в менее комфортабельное жилье. В Польше принудительное выселение применяют уже после трех месяцев неуплаты. Однако в 2003 г. по решению властей было запрещено выселять беременных женщин, детей, инвалидов и их опекунов.

И все же общей проблемой жилищно-коммунального хозяйства во многих странах сегодня является неоплата жильцами потребленных жилищно-коммунальных услуг (хотя в Республике Беларусь эта проблема остро не стоит и в первую очередь ввиду относительно невысокого уровня затрат в совокупном доходе семьи).

«Жилищно-коммунальные услуги – услуги по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории, по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включающие в себя коммунальные услуги, техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт и иные жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с договорами» [7]. Согласно статье 166 Жилищного кодекса «участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством» [8]. А значит, и оплата должна осуществляться соответствующим образом. То есть организация управления и эксплуатации жилого дома является обязанностью собственников. Учитывая то, что при приватизации жилья (как и сейчас) не было документа к каждому дому, в котором было бы четко прописано, что за общее имущество и в какой доле относится к тому или иному жило-

му (нежилому) помещению, каким образом необходимо его эксплуатировать и что конкретно должен для этого делать конкретный собственник, возникает позиция многих собственников, считающих, что происходящее за пределами их квартиры к ним не относится и что порядок там обязаны наводить государственные службы.

При этом менталитет населения, как показывает опыт других стран, не имеет большого значения в случае внедрения соответствующих практик. Так, например, в Китае и Болгарии по немецкой успешной практике до продажи первой квартиры в совместном домовладении застройщиком разрабатывается «Декларация о разделении собственности». В этом документе прописываются как характеристики многоэтажного комплекса с описанием общего имущества, так и правила, который каждый кандидат в правообладатели изучает до покупки квартиры. Каждый собственник отдельного помещения при его покупке нотариально заверяет, что ознакомлен с правилами и финансовыми обязательствами (оплачивать содержание общего имущества соразмерно его доле в этом имуществе). В дальнейшем, после того как все собственники помещений нотариально заверили свои обязательства, проблем с управлением таким домом не возникает. В Германии 100% собственников помещений в совместных домовладениях нотариально заверяли свои обязательства, так как бесплатной приватизации квартир в этой стране допущено не было. Более того, немецкие законодатели уверены, что без практики «сначала правила, потом заселение» управлять совместным домовладением в долгосрочной перспективе невозможно, так как это неизбежно вызывает конфликты различных групп населения и многочисленные жалобы. Немецкие законодатели также уверены, что в мире не существует «справедливого принципа» распределения расходов по содержанию общего имущества в совместном домовладении. Есть только универсальный, применяемый во всем мире, и это принцип «соразмерно доле в общем имуществе». Универсальный, потому что доля в общем имуществе – величина постоянная, и любые расчеты легко проверить. Универсальный настолько, что в Германии нет ни счетов-извещений на ЖКУ, ни расчетных центров, ни бухгалтеров в управляющих компаниях, и все расчеты готовит «управляющий общим имуществом совместного домовладения». А собственникам квартир очень просто перепроверить отчеты управляющего – фактические расходы по совместному домовладению (100%) необходимо умножить на свою долю (например, 0,4%).

Общим для всех этих стран является то, что велика роль объединений собственников жилья,

представляющих собой некоммерческую потребительскую организацию, которая создается для управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения имуществом.

В Польше эти структуры оплачивают все услуги, разбираются с недобросовестными плательщиками. Объединения вправе напрямую заключать договоры с местными коммерческими организациями по обслуживанию и ремонту жилищной инфраструктуры. При этом тарифы на услуги не могут быть произвольно завышены, так как их регулированием занимаются на государственном уровне. При установлении тарифа учитывается широкий список показателей: материал оконных и дверных проемов, конструкция здания, крыша, год постройки. По этой причине даже в расположенных по соседству жилых домах тарифы могут быть отличны друг от друга. Объединение жильцов дома не подлежит специальной регистрации и его создание никаких дополнительных действий со стороны собственника не требует – как только граждане выкупают квартиру, они автоматически становятся членами товарищества и обязаны нести свою часть расходов по обслуживанию дома.

В Германии для улучшения жилищного климата применяются следующие меры: создание безбарьерной среды путем реконструкции домов и отдельных квартир, дополнительные услуги пожилым людям в виде медицинских электронных браслетов, организация клубов в многоквартирных домах, предоставление услуги «противошумовая полиция», пристройка лифтов к пятиэтажным домам, проведение капитального ремонта с чистовой отделкой за 5 рабочих дней без отселения жильцов и многие другие. При этом права арендаторов и собственников квартир одинаково законодательно защищены. В случае, если в договоре аренды не указан срок, аренда квартиры, как это было в СССР, считается бессрочной, и никто, в том числе собственник дома, не имеет права выселить арендатора (при соблюдении последним правил и при своевременной оплате ЖКУ).

Основной целью реформы ЖКХ в Беларуси является «обеспечение качественного, надежного и доступного предоставления гражданам жилищно-коммунальных услуг, оптимизация структуры управления и снижение затрат в системе ЖКХ, ликвидация перекрестного и бюджетного субсидирования с повышением адресной социальной поддержки населения» [9].

В наибольшей мере реформирование ЖКХ с целью обеспечения его рационального развития проведено в г. Минске. Концептуальными принципами рационального развития ЖКХ в ходе реформы являются разделение функций

заказчика и исполнителя ЖКУ, для чего созданы службы заказчика в лице КУП ЖКХ, которые с апреля 2016 г. функционируют во всех административных районах столицы. Эти организации призваны представлять интересы граждан в вопросах оказания им жилищно-коммунальных услуг. ЖКХ районов также выступают организаторами торгов по определению подрядных организаций, которые оказывают ЖКУ. Так же немаловажно снижение себестоимости технического обслуживания жилищного фонда путем исключения функций и затрат, не связанных с оказанием и предоставлением жилищно-коммунальных услуг и обслуживанием «хаус-мастером». При выполнении капремонта исключаются из состава работ не относящиеся к обновлению и восстановлению основных потребительских, физико-технических и визуальных (эстетических) качеств зданий, утраченных в процессе многолетней эксплуатации. Так же было принято решение о создании единого контакт-центра с целью обеспечения для системы ЖКХ единой точки фиксации и учета информации, централизованного контроля за исполнением заявок, аналитики по результатам работы и проблемным местам, фиксации, записи и классификации всех телефонных вызовов, а для населения – единого короткого номера 115, круглосуточного приема заявок, консультаций, повышения качества и культуры обслуживания населения, предоставления информации о состоянии выполнения заявок. Давайте рассмотрим некоторые промежуточные результаты реформы. Например, при разделении функций заказчика и подрядчика ЖКУ на тендерах в 2016 г. ЖКХ Минска сэкономило 35% от суммы, затраченной на те же услуги годом ранее, что составило 65 млн рублей. При этом экономия составила от 5% по техобслуживанию до 41% по капитальному ремонту [10]. Эффектом от введения единого колл-центра явилось снижение уровня повторных заявок. Например, в мае 2016 г. 36% от общего количества заявок, поступивших в контакт-центр ЖКХ, были связаны с выполнением электроработ. После принятия мер доля таких обращений в общем объеме снизилась до 24%. Национальный опрос населения, который по заказу BISS провела в марте-апреле 2014 г. компания «Сатио» (опрошено 1350 человек от 16 лет и старше) в рамках проекта «Реформум», показал, что их в целом запрос на реформы среди белорусских граждан высок – 75,6% белорусов считают проведение реформ в той или иной степени необходимым. Однако далеко не все готовы терпеть негативные последствия реформ: однозначно готовы к этому только 15,3% граждан, а «скорее готовы» – 35,8%. «Данные цифры могут свидетельствовать о зна-

чительном несоответствии между тем, что белорусы считают теоретически нужным для страны, и тем, что считают практически важным для себя», – подчеркивается в исследовании BISS. Что касается мотивации, то в большинстве случаев (55,3% ответов) белорусы готовы были бы терпеть негативные последствия реформ в течение 5–7 лет ради благополучия своих детей в будущем, хотя и на высокий уровень жизни лично для себя тоже многие рассчитывают (47,8%) [11]. Важно учитывать так же социальную составляющую системы жилищно-коммунального хозяйства. Социологические исследования проблем отрасли жилищно-коммунального хозяйства актуальны, они помогут спрогнозировать негативные моменты и устранить их «в зародыше». Научно обоснованные рекомендации по развитию условий для создания эффективных форм социальной организации, социологический подход к данной проблеме подразумевают исследование социально-организационных форм и их эффективности, возможности или невозможности их массовой реализации [12].

Программой социально-экономического развития на 2016–2020 гг., утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 274 от 05.04.2016, предусмотрено, что тарифы на услуги ЖКХ (с учетом снижения затрат на их оказание и предоставления гражданам безналичных жилищных субсидий) продолжат повышаться с тем, чтобы уже в 2017 г. уровень возмещения затрат на услуги ЖКХ населением составил не менее 75%, а в 2018 г. достиг 100%. В 2019–2020 гг. планируется поддерживать тарифы на уровне, обеспечивающем полное возмещение затрат.

К примеру, в Польше все работы по модернизации зданий ведутся за счет товарищества собственников жилья, иначе муниципалитет может лишиться собственника его недвижимости. Если учесть, что, по данным мэрии Варшавы, 70% жилого фонда города составляют дома, построенные до Второй мировой войны, то частный сектор несет значительные расходы. Для уменьшения неравенства в обществе гражданам с низким доходом, которые имеют в собственности жилье, предоставляются государственные субсидии. Субсидия рассчитывается так, чтобы покрыть разницу между фактическими затратами и процентом дохода, который должно получать домохозяйство. Для того чтобы облегчить жизнь самим ТСЖ, каждое товарищество может получить от государства субсидию – премию. Эти деньги идут на погашение кредита в банке, который выделил средства на модернизацию дома.

**Заключение.** Самый главный вывод – цель реформ во всех государствах одна, а вот пути

достижения разные, и время, за которое республика придет к саморегулируемой рыночной системе, зависит от того, какой путь выбран. Таким образом, в данной работе были выявлены общие методы и пути разрешения проблем жилищно-коммунального хозяйства в странах бывшего Варшавского договора, такие как переход в собственность не только квартир, а и всего дома, демонополизация жилищно-коммунального хозяйства, развитие и повышение уровня самоуправления и гражданской активности, а также регулирование цен и создание муниципальных предприятий, которые будут выполнять контрольные и регулирующие функции.

Беларусь для повышения эффективности работы жилищного фонда и работы товарищества собственников жилья может позаимствовать реформы Германии и Польши, которые упрощают создание объединения собственников жилья, а также повышают ответственность недобросовестных плательщиков.

Кроме того, в связи с дальнейшим реформированием считаем необходимым организацию проведения с собственниками образовательной работы и трансформационного обучения (жилищное просвещение) с целью повышения уровня их информированности и снижения уровня социальной напряженности. Необходимо создание постоянно и эффективно работающей системы информирования собственников жилья, в том числе включения соответствующей информации в школьные уроки, организации «школ жилищного просвещения» для взрослых. Необходимо также создание системы обучения управляющих совместными домовладениями с дуальной системой обучения и с последующим повышением их квалификации в течение каждых 3 лет не только для ТС и ЖСПК, но и для «Служб заказчика». Немаловажно совершенствование системы подготовки руководителей и специалистов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги всех форм собственности с целью повышения качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным уменьшением их себестоимости, а также дальнейшее совершенствование институционально-правовой базы, направленной на создание условий для рационального развития жилищно-коммунального хозяйства страны.

И главное – уход от единых тарифов, формируемых исходя их усредненных затрат на оказание услуг, и формирование тарифа либо планомерно-расчетной цены к конкретной серии жилого дома либо к каждому конкретному дому. Сегодня, например, тариф на техобслуживание одинаков и в старом малоэтажном доме, и в огромном жилом комплексе, оснащенном

многочисленными сложными инженерными системами, что совершенно противоречит экономической науке – ведь в каком-то случае денег будет не хватать, а в каком-то будут лишние, что и называется перекрестным финансированием. Такая же ситуация и с тарифами на лифты, совершенно не учитывающими то, что в разных зданиях установлены лифты разных фирм-производителей, количество пользователей лифта, на которых распределяются затраты, разное. Считаем, что необходимо двигаться в сторону полной отмены огульных тарифов и формирования стоимости ЖКУ исходя из их реальной себестоимости, с одновременным формированием конкурентной среды и организации заказчика.

Относительно разделения услуг на основные и дополнительные считаем, что при взвешенном подходе, учитывая, что определенные дополнительные услуги, такие как техническое обслуживание запорно-переговорного устройства (ЗПУ), видеонаблюдения, являются сего-

дня неотъемлемой частью обеспечения надлежащего технического и санитарного содержания и позволяют сократить затраты и непредвиденные расходы на содержание МОП, имеется определенное рода целесообразность отнесения этих услуг в состав основных. Кроме того, ЗПУ и система видеонаблюдения является общим имуществом, причем наличие ЗПУ обязательно при проектировании и строительстве современных домов. Таким образом, приобретая право собственности на объект недвижимости, в котором установлено запорно-переговорное устройство, собственник обязан нести расходы по его содержанию, так как это общее имущество, находящееся в том числе и в его долевой собственности, а значит, кроме него некому нести расходы по его содержанию.

Более подробно о том, что, по нашему мнению, надо изменить, мы напишем в своих последующих статьях, посвященных теме рационального развития ЖКХ.

### Литература

1. Жилищно-коммунальное хозяйство // Википедия [Электронный ресурс]. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищно-коммунальное\\_хозяйство](https://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищно-коммунальное_хозяйство) (дата обращения: 20.02.2017).
2. Информация Министерства жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mjkh.gov.by/ofitsialnye-dokumenty> (дата обращения: 19.02.2017).
3. Жилищный кодекс Республики Беларусь. Статья 1, пункт 53 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=Nk1200428> (дата обращения: 07.02.2017).
4. Определение слова «реформа» // Академик [Электронный ресурс]. URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/17981> (дата обращения: 11.02.2017).
5. Умнова Д. И. Реформы жилищно-коммунального хозяйства в странах бывшего Варшавского договора и России // Научный периодический электронный рецензируемый журнал «SCI-ARTICLE.RU». № 11 (июль), 2014 [Электронный ресурс]. URL: <http://sci-article.ru/stat.php?i=1400088591> (дата обращения: 09.01.2017).
6. Конституция Республики Беларусь. Статья 48 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.by/pravovaya-informatsiya/normativnye-dokumenty/konstitutsiya-respubliki-belarus/> (дата обращения: 08.01.2017).
7. Жилищный кодекс Республики Беларусь. Статья 1, пункт 10 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=Nk1200428> (дата обращения: 15.01.2017).
8. Жилищный кодекс Республики Беларусь. Статья 166 // Кодексы Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: [http://kodeksy-by.com/zhelischhyj\\_kodeksy\\_rb/166.htm](http://kodeksy-by.com/zhelischhyj_kodeksy_rb/166.htm) (дата обращения: 15.01.2017).
9. Программа социально-экономического развития на 2016–2020 годы // Официальный сайт Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: [http://www.government.by/upload/docs/pdp2016\\_2020.pdf](http://www.government.by/upload/docs/pdp2016_2020.pdf) (дата обращения: 18.02.2017).
10. Андрей Шорец подвёл итоги реформы ЖКХ // Информационный городской портал агентства Минск-Новости [Электронный ресурс]. URL: <http://minsknews.by/blog/2017/03/03/andrey-shorets-rodvel-itogi-reformyi-zhkh/> (дата обращения: 11.01.2017).
11. Реформа ЖКХ – кто составит конкуренцию государству // Официальный сайт Международной ассоциации менеджмента недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://jildom.com/zurnal/reforma-zhkh-cto-sostavit-konkurencziyu-gosudarstvu.html> (дата обращения: 04.01.2017).
12. Назарова Д. В. Социальная составляющая системы жилищно-коммунального хозяйства: проблемы реформирования отрасли // Социология. № 4. 2012. С. 97–98.

### References

1. *Zhilishchno-komunalnoe hozyaystvo* [Housing and communal services]. Available at: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищно-коммунальное\\_хозяйство](https://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищно-коммунальное_хозяйство) (accessed 20.02.2017).

2. *Informatsia Ministerstva zhilishchno-kommunalnogo hozyaystva* [Information of the Ministry of Housing and Communal Services]. Available at: <http://www.mjks.gov.by/ofitsialnye-dokumenty> (accessed 19.02.2017).

3. *Zhilishchnyy kodeks Respubliki Belarus. Statya 1, punkt 53* [Housing Code of the Republic of Belarus. Article 1, paragraph 53]. Available at: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk1200428> (accessed 07.02.2017).

4. *Opredelenie slova «reforma»* [Definition of word “reform”]. Available at: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/17981> (accessed 11.02.2017).

5. Umnova D. I. Reform Housing and communal services in the countries of the former Warsaw Pact and Russia. *Nauchnyy periodicheskiy elektronnyy retsenziruemyy zhurnal «SCI-ARTICLE.RU»* [Scientific periodic electronic peer-reviewed journal «SCI-ARTICLE.RU»], no. 11 (July), 2014. Available at: <http://sci-article.ru/stat.php?i=1400088591> (accessed 09.01.2017).

6. *Konstitutsiya Respubliki Belarus. Statya 48* [The Constitution of the Republic of Belarus. Article 48]. Available at: <http://pravo.by/pravovaya-informatsiya/normativnye-dokumenty/konstitutsiya-respubliki-belarus/> (accessed 08.01.2017).

7. *Zhilishchnyy kodeks Respubliki Belarus. Statya 1, punkt 10* [Housing Code of the Republic of Belarus. Article 1, paragraph 10]. Available at: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk1200428> (accessed 15.01.2017).

8. *Zhilishchnyy kodeks Respubliki Belarus. Statya 166* [Housing Code of the Republic of Belarus. Article 166]. Available at: [http://kodeksy-by.com/zhelischhyj\\_kodeksy\\_rb/166.htm](http://kodeksy-by.com/zhelischhyj_kodeksy_rb/166.htm) (accessed 15.01.2017).

9. *Programma sotsialno-ekonomicheskogo razvitiya na 2016–2020 gody* [Program of social and economic development for 2016–2020]. Available at: [http://www.government.by/upload/docs/pdp2016\\_2020.pdf](http://www.government.by/upload/docs/pdp2016_2020.pdf) (accessed 18.02.2017).

10. *Andrey Shorets podvel itogi reformyi ZhKH* [Andrew Shorets summed up the housing reform]. Available at: <http://minsknews.by/blog/2017/03/03/andrey-shorets-podvel-itogi-reformyi-zhkh/> (accessed 11.01.2017).

11. *Reforma ZhKH – kto sostavit konkurenciyu gosudarstvu* [The reform of housing and communal services, who will compete with states]. Available at: <http://jildom.com/zhurnal/reforma-zhkh-kto-sostavit-konkurenciyu-gosudarstvu.html> (accessed 04.01.2017).

12. Nazarova D. V. The social component of the housing and communal services system: the problems of reforming the industry. *Sotsyologiya* [Sociology], no. 4, 2012, pp. 97–98 (In Russian).

#### Информация об авторах

**Ковалёв Юрий Юрьевич** – магистрант, кафедра организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [post100200300@gmail.com](mailto:post100200300@gmail.com)

**Синяк Николай Георгиевич** – кандидат экономических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [Siniakn@mail.ru](mailto:Siniakn@mail.ru)

**Ромашко Андрей Валерьевич** – начальник управления жилищного хозяйства. Министерство жилищно-коммунального хозяйства (220030, г. Минск, ул. Берсона, 16, Республика Беларусь). E-mail: [romashko\\_andrey@mail.ru](mailto:romashko_andrey@mail.ru)

**Калёнов Геннадий Геннадьевич** – исполнительный директор. Международная ассоциация менеджмента недвижимости (220090, г. Минск, ул. Логойский тракт, 19, к. 4, ком. 1А, Республика Беларусь). E-mail: [mamn@gogo.by](mailto:mamn@gogo.by), [www.jildom.com](http://www.jildom.com)

#### Information about the authors

**Kovaliou Yuriy Yur'evich** – Master's degree student, Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [post100200300@gmail.com](mailto:post100200300@gmail.com)

**Nikolai Georgievich Sinyak** – PhD (Economics), Assistant Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [Siniakn@mail.ru](mailto:Siniakn@mail.ru)

**Romashko Andrey Valer'evich** – Head of Housing Department. Ministry of Housing and Communal Services (16, Bersona str., 220030, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [romashko\\_andrey@mail.ru](mailto:romashko_andrey@mail.ru)

**Kalyonov Gennady Gennadievich** – Executive Director. International Association of Real Estate Management (19/4-1a, Logoyiski trakt str., 220090, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [mamn@gogo.by](mailto:mamn@gogo.by), [www.jildom.com](http://www.jildom.com)

Поступила 16.03.2017