

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ФАЗА

1. Анализ жилищного рынка: роль и интересы участников

1.2. Актуальность исследования интересов и роли участников жилищно-эксплуатационных отношений

Исследование роли и интересов участников рынка жилья (в части его эксплуатации и развития) имеет большое значение для создания оптимальной организационно-правовой среды, обеспечивающей условия для эффективного саморазвития жилищно-коммунальной сферы, как на уровне страны, так и отдельных ее регионов и небольших местных сообществ.

Анализ участников жилищно-эксплуатационных отношений позволяет выявить «точки роста» прогрессивных инициатив, возникновение и условия для поддержки инновационных механизмов в ЖКХ. Одновременно важно определение наиболее острых проблем, мешающих развитию сбалансированных отношений между участниками рынка. Эта информация может быть использована при выработке стратегии и тактики решения имеющихся проблем, определении последовательности и конкретных форм действий с этой целью.

В настоящее время в Республике Беларусь исследованию данного вопроса уделялось недостаточное внимание. Анализ ограничивался, главным образом, интерпретацией некоторых статистических данных (например, о численности и структуре жилищного фонда). Наиболее «приближены» к рассматриваемой теме являлись обзоры состояния и динамики развития различных форм жилищно-эксплуатационных предприятий и организаций. В некоторой степени взгляды исследователей обращались также на институциональный (правовой и организационный), а также финансово-экономический «срезы» данной проблемы.

Одновременно вне поля зрения исследователей оказался социально-поведенческий аспект проблемы, такие важные аспекты анализа, как восприятие участниками рынка жилья сложившейся ситуации, и, следовательно, их ориентиры на выбор предпочтительных сценариев развития и решения возникающих проблем. Это обстоятельство не позволяло в полной мере учесть ряд важных обстоятельств, которые играют существенную роль в такой «идеологизированной» сфере, как жилищно-коммунальное хозяйство. Так, развитие участия, построение диалога и партнерства строятся на принципах открытости и понимания позиций партнеров, выявление которых является составным компонентом данного анализа.



1.3. Методика анализа

Приведенные выше обстоятельства определили выбор в качестве инструментов проведения данного анализа таких методов как экспертный опрос, мозговой штурм и SWOT-анализ¹, которые хорошо зарекомендовали себя при изучении развития местных сообществ. В качестве участников опроса и SWOT-анализа привлекались эксперты – представители (часто – руководители) государственных и частных жилищно-эксплуатационных организаций, кооперативов, товариществ собственников. К моменту составления обобщающего документа SWOT-анализа в данный процесс было вовлечено 20 экспертов. Ниже приводится форма опросного листа, направленного респондентам.

SWOT-анализ участников рынка жилья (таблица заполняется участниками проекта, экспертами, а также другими представителями местного сообщества – по возможности, экспертного уровня)	
Сильные стороны	Слабые стороны
Возможности	Угрозы

Примечание: таблица заполняется отдельно для следующих видов предприятий и организаций:

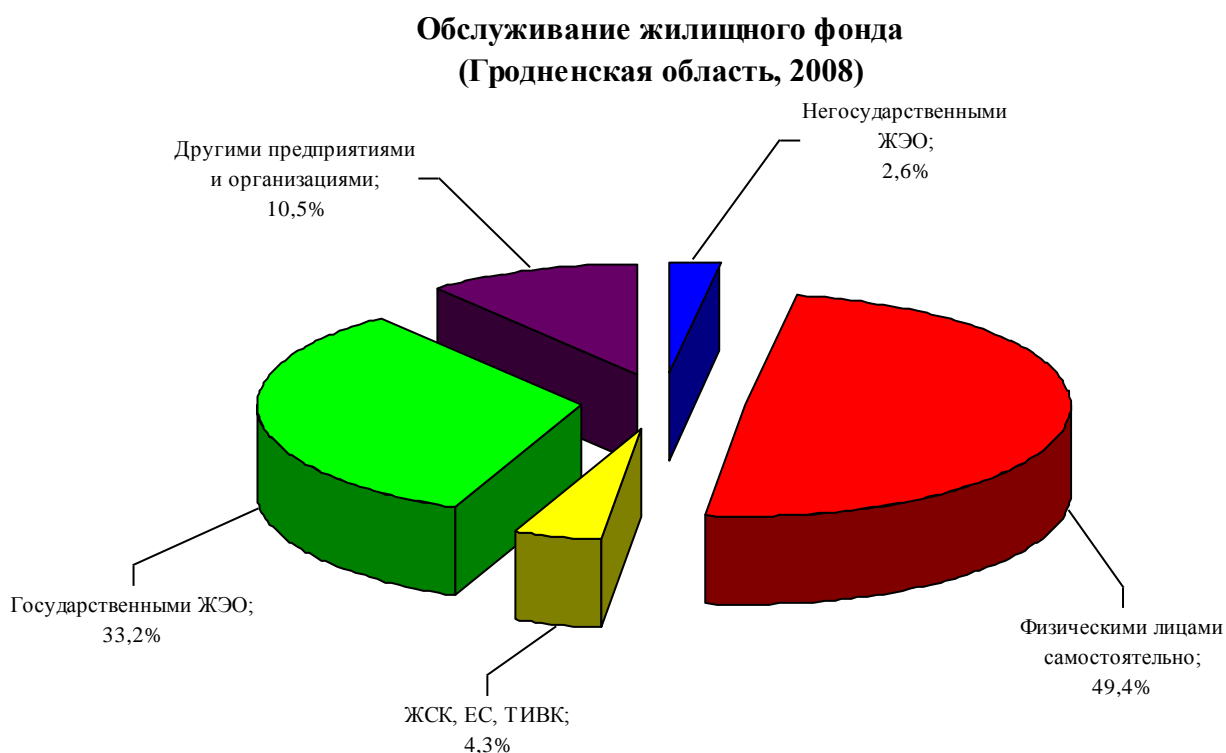
- 1. Государственное жилищно-эксплуатационное предприятие*
- 2. Частное жилищно-эксплуатационное предприятие*
- 3. Товарищество собственников*

¹ **СВОТ-анализ** (англ. SWOT-analysis) – метод анализа, реализуемый, как правило, в форме групповой работы, либо объединяющий результаты индивидуальной работы в единый итоговый документ. Аббревиатура SWOT обязана своим происхождением четырем англоязычным словам: strength (сила), weakness (слабость), opportunities (возможности) и threats (угрозы). Именно эти характеристики анализируемого объекта или явления фиксируются и оцениваются в процессе SWOT-анализа.



1.4. Описание объекта анализа

В настоящее время в Беларуси структура субъектов, обслуживающих жилищный фонд, характеризуется следующими данными (см. рис.). При этом, по областям и городу Минску имеются различия, однако, для целей настоящего анализа они не столь важны. Характерно, что около 50% жилищного фонда обслуживаются самостоятельно физическими лицами (это, как правило, владельцы многоквартирных жилых домов), и более 30% жилищного фонда содержится силами государственных жилищно-обслуживающих организаций.



Около 10% жилья – так называемый ведомственный фонд, и лишь около 7% жилья обслуживается негосударственными организациями, включая ЖСК, ТС, негосударственные ЖЭО.

Такая картина свидетельствует о значительном потенциале роста сегмента жилья, обслуживаемого негосударственными организациями различного типа. Такой рост будет происходить за счет снижения доли жилья, обслуживаемого государственными организациями, а также физическими лицами самостоятельно. Учет данной тенденции, характерной для большинства экономически развитых стран мира, важен для определения государственной политики в данной области. Таким образом можно избежать нерациональных затрат государственных средств в данной области.



1.5. Результаты SWOT-анализа

SWOT-анализ

1. Государственные жилищно-эксплуатационные организации (1)

	Сильные стороны	Количество совпадений в ответах
1.	Поддержка государством (субсидии и дотации), поддержка в судебных процессах. Быстрое решение задач, из-за вертикали власти и применения административных методов.	6
2.	Наличие аварийного ремонтного запаса (+ дорогостоящей техники).	2
3.	Лояльность власти и заинтересованность власти в хорошем имидже.	
4.	Управляемость.	
5.	Отсутствие реальной конкуренции со стороны частных обслуживающих компаний.	
6.	Возможность централизованно направлять значительные финансовые средства на благоустройство, сооружение детских площадок, капитальный ремонт.	
7.	Наличие необходимого количества квалифицированного персонала.	
8.	Большое предприятие может обслуживать большое количество клиентов.	
9.	Низкий уровень оплаты за техобслуживание.	
10.	Расчетные центры ЖЭУ.	
11.	Потребители ЖКУ не связывают их работу с какой-либо личностью, и если возникает конфликт, то на уровне потребитель - ЖЭС, а не потребитель - начальник ЖЭСа.	
12.	Психологическая зависимость большей части населения.	



SWOT-анализ

1. Государственные жилищно-эксплуатационные организации (2)

	Слабые стороны	Количество совпадений в ответах
1.	Сложная система планирования деятельности и принятия решений (бюрократизированность управления).	4
2.	Отсутствие мотивации в решении интересов жильцов, улучшении качества и увеличении объема услуг	2
3.	Отсутствие персональной ответственности перед жильцами.	2
	Невозможность гибко реагировать на изменения рыночной конъюнктуры.	
4.	Невозможность планирования своей деятельности в соответствии с возможностями и с наличием спроса – предложения.	
5.	Двойная подчиненность МЖКЧ и местная администрация.	
6.	Необходимость предоставления коммунальных и других услуг для социально-значимых объектов, которые неспособны оплатить эти услуги.	
7.	Старый жилищный фонд.	
8.	Зависимость от бюджетных дотаций при их резком сокращении.	
9.	Отсутствие информации для собственников квартир и нанимателей – финансовой (отчётов и планов по итогам года), технической (об износе и энергозатратности каждого отдельного дома).	
10.	Отчисление платежей в единый фонд, а не по каждому из лицевого счетов, отсутствие стимулов у собственника жилья к накоплению таких платежей, проведение ремонта при наличии собранных с населения и полученных из государственного бюджета финансовых средств, а не исходя из нормативных сроков ведет к неудовлетворительному состоянию жилищного фонда и жилищно-коммунальной инфраструктуры.	
11.	Усредненный тариф на техническое обслуживание и капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади без учета индивидуальных характеристик жилья и реальной величины амортизации.	
12.	Возложение на предприятия несвойственных им функций, таких как выполнение плана по сбору макулатуры и металлолома, плана по платным бытовым услугам.	
13.	Все основано на договорах подряда с третьими лицами.	
14.	Зарплата администрации не связана с качеством оказания услуг.	
15.	Отсутствие инициативы со стороны жильцов. Выработалась иждивенческая психология: «Сделайте нам красиво и желательно бесплатно».	



SWOT-анализ

1. Государственные жилищно-эксплуатационные организации (3)

	Возможности	Количество совпадений в ответах
1.	Взаимодействие с органами власти и структурами всех форм собственности.	2
2.	Установление своих правил и условий предоставления услуг.	
3.	Предоставление широкого спектра услуг и возможность обслуживания сравнительно большого количества многоквартирных домов.	
4.	Применение уже существующей материально – технической базы для различных мероприятий.	
5.	Дополнительное финансирование за счёт сдачи внаём нежилых помещений без согласия членов совместного домовладения (подвалы и пр.).	
6.	Контроль исполнения обязательств предприятием.	
7.	Огромные возможности заложены в Уставе такой организации.	
8.	Лучшие специалисты работают в строительных фирмах, где больше платят	
9.	Из-за отсутствия подомового учета средств могут перераспределять накопления, направляя средства на конкретный проект.	



SWOT-анализ

1. Государственные жилищно-эксплуатационные организации (4)

	Угрозы	Количество совпадений в ответах
1.	Физическое и моральное старение жилфонда, увеличение количества сооружений, эксплуатируемых с превышением амортизационного срока, снижение надежности, экономичности и безопасности их эксплуатации + нежелание менять ситуацию.	2
2.	Существующая система финансирования и отчетности не препятствует фактическому расхищению денег потребителей.	2
3.	Задержка оплаты коммунальных услуг ведет к росту убыточности предприятий	1
4.	Наличие большого объема работ, несоизмерного с возможностями ведет к снижению качества предоставления услуг.	
5.	Незавершенность ремонтов	
6.	Неэффективное управление за счёт невозможности замены по инициативе собственников квартир (монополия на управление).	
7.	Долги государства по кап. ремонту перед домовладениями не позволит эффективно обслуживать дома.	
8.	Являются фактическими банкротами, что в любой момент может стать юридическим фактом.	



SWOT-анализ

2. Частные жилищно-эксплуатационные предприятия (1)

	Сильные стороны	Количество совпадений в ответах
1.	Высокое качество содержания дома (ориентированность на потребность жильцов) + более квалифицированный персонал (имеют стимул к работе)	4
2.	Независимость от госбюджета и самостоятельность в принятии решений	3
3.	Высокая контактность с потребителями, а также качество диалога с ними и живого партнерства	2
4.	Непосредственный контроль за качеством обслуживания.	
5.	Отсутствие ведомственной подчиненности	
6.	Гибкость в работе, способность реагировать на изменения рыночной ситуации	
7.	Право участия в конкурсе на управление любыми совместными домовладениями	



SWOT-анализ

2. Частные жилищно-эксплуатационные предприятия (2)

	Слабые стороны	Количество совпадений в ответах
1.	Отсутствие достаточной законодательной базы + отсутствие государственной поддержки	3
2.	Низкая возможность приобретения дорогостоящей техники (отсутствие рентабельности)	2
3.	Исключительно коммерческий интерес	
4.	Плохой обмен опытом из-за неразвитости такой формы управления домовладениями	
5.	Разобщенность таких структур из-за коммерческих интересов	
6.	Не имеют права отключить дом от подачи электроэнергии, воды и тепла, если имеются неплательщики.	
7.	Средства от жильцов в оплату работ по содержанию и ремонту, за коммунальные услуги находятся на расчетном счёте предприятия, следовательно жильцам сложно контролировать их расходование.	
8.	Большие затраты на персонал и квалифицированных специалистов	
9.	Невозможность оказания широкого спектра услуг и обслуживать много домов	
10.	Зависимость от количества ТС, ЖСК и КИЗ, которые и являются заказчиками для ЧЖЭП	



SWOT-анализ

2. Частные жилищно-эксплуатационные предприятия (3)

	Возможности	Количество совпадений в ответах
1.	Хорошая материально-техническая база позволяет качественно обслуживать дома, нанять профессиональный управленческий и обслуживающий персонал	2
2.	Готовы подстраиваться под потребителя в вопросах оказания услуг, наличия расходных материалов и т.д.(планирование объемов)	2
3.	Постоянное стремление к улучшению качества услуг и поиск новых направлений. Готовы развивать сферу если увидят ее перспективу	2
4.	Создание эффективного объединения (треста и др.)	
5.	Интерес зарубежных партнеров в развитии	
6.	Контроль исполнения обязательств предприятием.	
7.	Регулирование деятельности в зависимости от существующего спроса и предложения	
8.	Оперативность	
9.	Быстрое развитие в случае отмены перекрестного субсидирования	



SWOT-анализ

2. Частные жилищно-эксплуатационные предприятия (4)

	Угрозы	Количество совпадений в ответах
1.	Конкуренция с государственными предприятиями. «Административное право» со стороны органов власти в пользу передачи функций управления государственным УП «ЖЭУ»	3
2.	Ничем не защищены от банкротства (работа по тарифам ниже себестоимости может привести к убыткам; работа по рыночным тарифам ведет к снижению спроса) и как следствие незащищенность населения от последствий этого	2
3.	Недобросовестность и некомпетентность управленческого персонала. Непорядочность руководства	
4.	В условиях субсидирования не захотят инвестировать больших денежных средств	
5.	Перенос методов работы ЖЭСов наемным персоналом	
6.	Власти станут навязывать решение некоммерческих проблем и вопросов (социальные, общественные)	



SWOT-анализ

3. Товарищества собственников (1)

	Сильные стороны	Количество совпадений в ответах
1.	Внутреннее управление (Независимы в принятии решений: решения принимаются на основе общего собрания жильцов, ТС само планирует ремонтные работы, их очередность)	5
2.	Независимость от госбюджета	3
3.	Высокое качество содержания дома	3
4.	Не платит НДС, налог на имущество, налог на прибыль - Льготный налоговый режим и льготный режим отчислений в фонд социальной защиты	2
5.	Могут учреждать коммерческие структурные подразделения	
6.	Прозрачность финансирования. Каждый член ТС может осуществлять непосредственный контроль за расходами	2
7.	Созданы условия для более бережного отношения к общему имуществу, к местам общего пользования, экономически мотивированное желание сохранности общего имущества	2
8.	Хорошо видят проблемы домовладения	
9.	Снимают с государства решение многих вопросов общественного характера	
10.	Использование возможностей отдельных членов товарищества на общие цели	
11.	Заинтересованность жильцов	



SWOT-анализ

3. Товарищества собственников (2)

	Слабые стороны	Количество совпадений в ответах
1.	Ограниченная поддержка со стороны государства, Недостаточная законодательная база, сложности регистрации напр. в домах старой застройки	4
2.	Отсутствие необходимого количества квалифицированных управляющих и добросовестных специалистов для выполнения ремонтных работ	4
3.	Недостаточно информации для ведения бухгалтерии, отсутствие проработанных особенностей бухгалтерского учета, Сложности при определении размеров обязательных платежей	3
4.	Отсутствие помещения для размещения сотрудников.	2
5.	Коммунальные службы не всегда правильно воспринимают ТС как отдельное юридическое лицо	
6.	Низкая финансовая и материально-техническая обеспеченность	
7.	Высокая оплата содержания персонала	
8.	Слаборазвитая система конкуренции обслуживающих организаций приводит к проблемам заключения договоров и своевременного оказания услуг по устранению возникающих проблем	
9.	Отсутствие опыта организации капремонтов	
10.	Отсутствие в большинстве городов РБ частных управляющих компаний (ЧУК) и как следствие необходимость создания в каждом ТС своего штата специалистов по управлению и эксплуатации, высокие административные расходы в небольших по площади ТС	
11.	Отсутствие у большинства членов ТС положительного опыта проживания в других ТС (т.е. как правило, 98% собственников квартир не имеют «истории», и это их первый опыт)	
12.	Нет права на участие в конкурсе по управлению другими совместными домовладениями	
13.	Незаинтересованность в содержании своей доли в общем имуществе основной части жильцов	
14.	Информационность	



SWOT-анализ

3. Товарищества собственников (3)

	Возможности	Количество совпадений в ответах
1.	Готовы и могут максимально привлечь жильцов к решению общих проблем, минимизируя затраты	3
2.	Иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	2
3.	Постепенно накапливать финансы для капремонта а также совместно планировать и распределять собранные средства на ремонт и благоустройство	2
4.	Могут создать вокруг домовладения зону безопасности	
5.	Могут активно участвовать в местном самоуправлении	
6.	Могут инициировать процесс Местной повестки-21, как самые заинтересованные в этом	
7.	Рационально использовать земельный участок.	
8.	Выбор управляющей и обслуживающей организации	
9.	Совместное планирование помещений общего пользования и дворовой территории	
10.	Учреждение дочерних организаций, вступления в союзы и ассоциации, международные общественные организации	
11.	Создание собственных средств информации и коммуникации, сетей передачи данных, интернет – страниц, участие в общественной жизни гражданского общества без согласований с ведомственной организацией	
12.	Потенциально товарищество должно взять на себя управление, финансы, порядок и благоустройство, а ЖЭС - специальное инженерное обслуживание.	



SWOT-анализ

3. Товарищества собственников (4)

	Угрозы	Количество совпадений в ответах
1.	Как любая новая форма непонятна большинству населения(отсутствие гарантий)	2
2.	Противодействие отдельных членов ТС (Разнородный социальный состав собственников – членов ТС блокирует принятие консолидированных решений)	2
3.	Отсутствие поддержки со стороны власти (Власти, обладая мощным потенциалом, могут изнутри развалить активность такой структуры)	
4.	Отсутствие мотивации руководителя может привести к бесхозяйственности.	
5.	Деньги могут пропасть, если руководитель недобросовестный.	
6.	В случае задолженности расплачиваются все жильцы	
7.	Налоговые органы воспринимают ТС как коммерческую организацию	
8.	Недостаточная организация сбора средств с собственников может привести к нехватке средств на ремонт и поддержание жилья	
9.	Отсутствие ЧУК и возможности их выбора, замены, - не стимулирует собственников жилья в домах старой застройки к учреждению ТС	
10.	Необходимо юридически обязать собственника соблюдать права других, в том числе и руководства ТС	

