

**Актуальная ситуация в жилищном хозяйстве г.Лиды:
структура жилфонда,
существующие формы управления жильем,
взаимоотношения с жильцами**

Традиционной системой организации производственной деятельности в сфере жилищного хозяйства республики в условиях государственной монополии на оказание подобных услуг для населения длительное время явилась централизованная система государственных ведомств, предприятий и служб.

В связи с этим в середине 90-х годов была предпринята попытка реформирования системы управления жилищно-коммунальным комплексом республики. Сутью проводимых преобразований явилось наделение большей самостоятельностью структур среднего (областного) и низшего (районного) уровней системы ЖКХ в вопросах хозяйственной деятельности.

В последние годы в городе проводятся работы в области реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Это приватизация квартир, переход на договорные отношения с местными органами управления, создание товариществ собственников, внедрение системы государственного субсидирования содержания жилья и коммунальных услуг, созданы службы субсидирования. В условиях перехода к рыночным отношениям в городе предметом конкуренции становится подряд на выполнении работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, по эксплуатации коммунальных объектов. Это дало возможность для проведения конкурсов и тендеров. Такая система выбора подрядчика внедрена Лидским ГУП ЖКХ при проведении капитального ремонта жилищного фонда.

Таким образом, из чисто централизованной структуры управления сферой ЖКХ, в настоящее время существует смешанная система, сочетающая в себе как признаки командно-административной системы, так и управление данной сферы на принципах хозяйственного расчета, то есть сохраняется 3-х звеновая система управления предприятиями коммунальной собственности. Вся система органов управления жилищным фондом коммунальной собственности носит принцип двойного подчинения, сущность которого заключается в том, что жилищные организации подчиняются как местному исполнительному органу, так и вышестоящему отраслевому органу – областному управлению жилищно-коммунального хозяйства.

Нижним звеном в структуре управления ЖКХ республики являются городские предприятия жилищного хозяйства, которые

функционируют также в виде самостоятельных юридических лиц, имеющих обособленный баланс, и которые непосредственно занимаются предоставлением жилищно-коммунальных услуг населению.

Лидское городское унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства создано в 1983 году. Подчинение Лидского ГУП ЖКХ определяется по отраслевому и территориальному принципам. По отраслевому предприятию находится в подчинении ПУ ЖКХ Гродненского облисполкома, по территориальному принципу Лидскому райисполкому и работает с ним на договорной основе.

Весь жилищный фонд г.Лиды состоит из 6250 домов, в том числе 51 общежитие, 3982 многоквартирных жилых домов, 2217 многоквартирных жилых домов. Общая площадь всего жилфонда составляет 2 млн. 155 тыс.м², в том числе общежитий 140 тыс.м². Государственный жилищный фонд состоит из 902 жилых домов – 14,4%, частный жилищный фонд состоит из 5349 жилых домов – 85,6%, 123 жилищно-строительных кооперативов, 68 жилых домов ведомственного жилищного фонда.

Жилищный фонд находящийся на техническом обслуживании Лидского ГУП ЖКХ состоит из 844 жилых домов, 28194 квартир, общей площадью 1 млн. 515 тыс.м², 4 общежития и 119 жилых домов жилищно-строительных кооперативов.

В 197 подъездах 92 жилых дома имеют 200 лифтов, 117 домов оборудованы газовыми водонагревателями и котлами.

В 543 домах имеется центральное отопление. Имеется 39 центральных тепловых пункта, 609 тепловых узлов, 742 дома с центральным холодным водоснабжением. 52 жилых дома с шахтными колодцами, 217 жилых домов деревянные, 627 домов каменных, 29256 квартир оборудовано индивидуальными приборами учета холодной воды, 57,2% квартир приватизированных, 29,1% квартир жилищно-строительных кооперативов, 13,7% квартир государственных, 31% домов имеют возраст более 55 лет, 39% более 20 лет и 30% до 20 лет.

По жилым домам, находящимся в совместной собственности граждан и местного исполнительного органа до момента реализации собственниками недвижимого имущества своего права на управление этим имуществом решением Лидского райисполкома уполномоченным лицом назначено Лидское городское унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства.

Уполномоченное лицо обеспечивает надлежащее техническое состояние общего имущества совместного домовладения, его техническое обслуживание и ремонт в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь. Осуществляет контроль за выполнением собственниками обязанностей по обеспечению надлежащего содержания

и ремонта жилых и нежилых помещений, находящихся в их собственности; обязанностей по своевременной оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с законодательством и условий договоров на участие в расходах по содержанию и ремонту общего имущества и оплате коммунальных услуг. Производит начисление собственникам обязательных платежей за расходы по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги. Осуществляет все виды расчетных и кассовых операций, бухгалтерский учет в установленном законодательством порядке. Проводят постоянную работу с собственниками по улучшению технического состояния общего имущества в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь. Информировует собственников о приводимой работе по управлению недвижимым имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества, предоставлению коммунальных услуг. Предоставляет интересы участников совместного домовладения в отношениях, в том числе с третьими лицами. В случае несвоевременной оплаты собственниками расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги принимает меры к её взысканию в установленном порядке.

Основной формой взаимоотношений между производителями и потребителями продукции и услуг, между собственниками жилищного фонда и коммунальных объектов, арендаторами и нанимателями, заказчиками и подрядчиками на выполнение работ являются договорные отношения.

Переход на договорные отношения с местными органами управления, с нанимателями и владельцами жилых помещений сделали актуальным установление конкретных отношений между жилищно-эксплуатационными и коммунальными предприятиями.

Со всеми нанимателями квартир государственного жилищного фонда заключены договора найма, а с собственниками квартир частного жилищного фонда (приватизированные квартиры, квартиры жилищно-строительных кооперативов) заключены договора на участке собственника жилого помещения и жилищно-эксплуатационной организации по содержанию многоквартирного жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

С жилищно-строительными кооперативами находящиеся на техническом обслуживании в Лидском ГУП ЖКХ заключены договора на

техническое обслуживание и ремонт жилых домов. С нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, собственниками жилых помещений согласно закона «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» заключаются следующие договора:

1. Договор на оказание услуг по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, вывозу и обезвреживанию твердых отходов и пользованию лифтом.

2. Договор на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению (канализации) квартиры, многоквартирного, блокированного жилого дома.

3. Договор на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома.

4. Договор на оказание услуг по вывозу от многоквартирных, блокированных жилых домов твердых бытовых отходов и их обезвреживанию.

Лидское ГУП ЖКХ является юридическим лицом, имеется самостоятельный баланс, ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в установленном порядке для государственных предприятий, объединений и организаций, осуществляет свою деятельность на основании Закона Республики Беларусь «О предприятиях в Республике Беларусь».

Техническую эксплуатацию и текущий ремонт жилищного фонда осуществляю 5 жилищно-эксплуатационных служб, которые обслуживают в среднем по 400 тыс.м² общей площади зданий. Численность ЖЭСов до 100 человек, из них более 50% рабочие, мастера строительных и сантехнических специальностей, выполняющие работы по ремонту, наладке, обслуживанию инженерного оборудования и конструктивных элементов жилых зданий. Численность работников по уборке территорий и мест общего пользования составляет более 25% от численности работников ЖЭСов.

Каждая эксплуатационная служба имеет свою материально-техническую производственную базу, транспортные средства.

Обслуживание и ремонт внутридомовых сетей электроснабжение выполняет энергоучасток, который обслуживает жилье независимо от принадлежности к тому или иному ЖЭСу.

Обслуживание сетей дворового освещения выполняет предприятие «Горсвет».

Вывоз мусора в городе осуществляет хозрасчетное дорожно-эксплуатационное предприятие, которое заключает с ЖЭСами договора на соответствующий объем работ.

В структуре предприятия имеется также ремонтно-строительный участок, который выполняет ремонт квартир по заказам населения и некоторые виды капитального ремонта жилищного фонда.

Эксплуатация лифтового хозяйства и обслуживание телевизионных антенн выполняется городскими специализированными предприятиями – «Лидалифтспецмонтаж» и филиал № 1 ОТТЦ «Гарант», с которыми ЖКХ ежегодно заключает договора согласно действующим тарифам.

На сегодняшний день в г. Лида зарегистрировано 6 товариществ собственников и 5 жилищно-строительных кооперативов, которые самостоятельно осуществляют эксплуатацию и содержание жилого дома. На первый взгляд это не так много. Вместе с тем, более тысячи собственников получают первый опыт самостоятельного управления недвижимостью, опыт рыночных отношений. Таким образом происходит становление чувства хозяев, граждане избавляются от потребительского отношения к жилью. Появление товарищества собственников свидетельствует о начале новых экономических отношений в сфере жилья и постепенной ликвидации монополии жилищно-коммунального сектора экономики.

В соответствии с законом Республики Беларусь о совместных домовладениях и основными направлениями реформы жилищно-коммунального хозяйства на период до 2010 года товарищества собственности станут основной управляющей структурой по обслуживанию жилого фонда.

Основной сутью данного Закона является наделение жильцов всеми правами и ответственностью по содержанию, сохранению и обслуживанию принадлежащего им жилого фонда. Такое товарищество обладает правом самостоятельно заключать договора на обслуживание своего дома с любой организацией, привлекать и соответственно контролировать выполнение работ и услуг, вести хозяйственную деятельность для получения доходов с целью покрытия затрат на обслуживание их дома и содержания аппарата управления.

Однако и ответственность за состояние, содержание своего жилого дома, включая места общего пользования, также будет лежать на данном товариществе, включая меры материальной ответственности каждого жителя домовладения за порчу имущества общего пользования. Это особенно актуально в настоящее время, поскольку содержание и сохранение жилого фонда в отдельных домах неблагоприятное, что приводит к постоянным и незапланированным ремонтам за счет жилищных ремонтно-эксплуатационных предприятий и соответственно к убыткам.

В городе Лида 28194 квартиры, в том числе приватизировано (23866 – 86,3%). Это говорит о том, что мы имеем подавляющее большинство собственников квартир, и образование товариществ собственников позволило бы более эффективно наладить работу обслуживающих коммунальных служб, настроить людей на сохранение

элементов и инфраструктуры домов на экономию топливно-энергетических ресурсов, дальнейшее благоустройство дворов и подъездов, улучшение внешнего облика города.

Опыт создания товариществ собственников эксплуатируемых жилых домов в г. Лида только прорабатывается и в определенной степени сдерживается некоторыми как объективными так и субъективными факторами.

Население по прежнему оплачивает только часть издержек по обслуживанию жилищного фонда и производству коммунальных услуг, что не способствует воспитанию бережного отношения, порождая привычку к иждивенчеству. Также снизились возможности бюджета на покрытие объективно-необходимых затрат на содержание, ремонт жилья и объектов коммунального назначения.

Основными социально-психологическими причинами такого положения дел являются:

1. Незнание или недостаточное знание многими, если не большинством наших соотечественников, того, что представляет собой механизм хозяйствования на основе совместного домовладения, вследствие отсутствия должного социально-психологического и информационно-пропагандистского воздействия на население через средства массовой информации.

2. Недостаточно глубокое понимание объективной необходимости реформирования положения дел в жилищной сфере значительным числом как самих граждан-собственников квартир и встроенных в жилые здания помещений, так и руководителями жилищно-эксплуатационных служб.

3. Недоверие населения к всякого рода нововведениям, а порой и просто выработанная за советский период иждивенческая позиция в сочетании с боязнью ответственности за образование чего-либо (не говоря об образовании юридического лица в виде некоммерческой организации).

4. Требование абсолютного большинства граждан провести капитальный ремонт жилого дома и дворового оборудования, и всех инженерных систем.

5. Отсутствие инициативных граждан в жилых домах, имеющих соответствующую специальную подготовку и образование, которые могли бы возглавить товарищество собственников.

В деле нормативного содержания в технически исправном состоянии жилищного фонда, его сохранности определенная роль принадлежит общественности. На общественных началах в жилищно-эксплуатационных службах в целях привлечения населения к управлению жилищным фондом и содействию работы по обеспечению содержания жилья в городе сохранились и работают 335 домовых советов. Они вместе с работниками жилищно-коммунального хозяйства ведут активную работу

с гражданами города по наведению образцового порядка на улицах, дворах, домах и вносят личный вклад в улучшение технического состояния своего дома, квартиры, подъездов.

В ЖЭСах организована и такая форма работы по привлечению общественности и сохранности жилфонда как участие в смотрах конкурсах технического состояния жилых домов, благоустройства дворовых территорий, присвоению жилым домам (подъездам) звание образцового содержания. С жильцами ЖЭСы проводят периодические собрания по вопросам содержания и эксплуатации жилья, информационную работу, функционируют при ЖЭСах санитарные комиссии и депутатские группы. Также большое распространение получило в городе информационная разъяснительная работа с населением по месту жительства через средства массовой информации: местное телевидение, радио и газеты, проведение через них «прямых линий» специалистов жилищно-коммунальной службы в форме дискуссии с горожанами города по проблемам жилищно-коммунального хозяйства города.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства, включая политику оплаты жилья и коммунальных услуг, систему социальных гарантий, а так же вопросы повышения эффективности управления и содержания жилищного фонда является составляющей частью общеэкономических преобразований белорусской экономики.

Принятие в последние годы в республике нормативные и правовые акты образовали своеобразное законодательное поле, обеспечившее экономические и организационно-правовые возможности проведения реформ в жилищно-коммунальном хозяйстве республики.

Поэтому основная часть работы – это анализ существующего положения дел в жилищно-коммунальном хозяйстве города Лида и изложение комплекса мероприятий, предотвращающих снижение надежности коммунальных систем жизнеобеспечение, обеспечивающих ликвидацию дотационности жилищно-коммунального хозяйства города и вывода в режим устойчивого достаточного финансирования, а также развития предпринимательства и совершенствования жилищно-коммунального хозяйства города в перспективе.

Если на предыдущем этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства увеличение доли затрат, покрываемых за счет платежей населения, происходило в основном путем повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, то на основном этапе целесообразно сосредоточить усилия на рационализации издержек производителей услуг.

Основными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства являются:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;

- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержке стандартов качества предоставляемых услуг;

- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Основными способами достижения указанных целей являются:

- совершенствование систем управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;

- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, демополизация отрасли, предоставлением потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организации, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы;

- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и места расположения жилья.

Значительный опыт по реформированию жилищно-коммунального хозяйства и внедрению рыночных форм управления и эксплуатации жилищного фонда имеют наши партнеры из Восточной Германии.

Будем надеяться, что рассмотренный совместно с немецкими партнерами проект позволит ознакомиться с их опытом и разработать экономическую мотивацию собственников и нанимателей на переход к рыночным формам управления домами, и современным экономическим отношениям товариществ и жилищно-коммунальных организаций.