

Усупов М.

СУЩНОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

M. Usupov

THE NATURE AND CHARACTERISTICS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN MARKET CONDITIONS

УДК:338:423/005

В статье рассматриваются сущность и особенности жилищно-коммунальной сферы в условиях рыночных отношений.

The article deals with the nature and characteristics of housing and communal services in market conditions.

Теперь в целях поддержки лифтов в исправном состоянии И для бесперебойной их работы производится техническое обслуживание, оплата за которое осуществляется согласно договорным отношениям с КСК или путем сбора средств с населения.

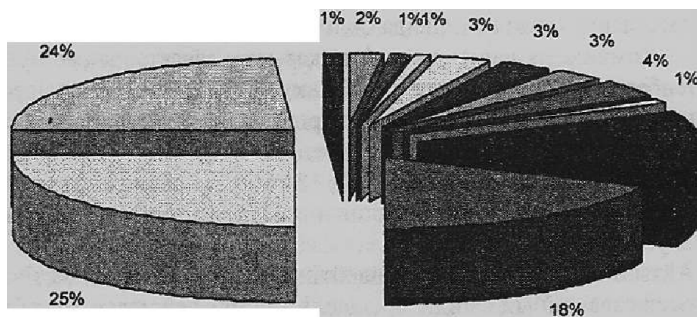


Рис. 1. Распределение субъектов МП по видам экономической деятельности по г. Жалал-Абад.

В связи с демонополизацией и реформированием жилищно-коммунального хозяйства, переводом сферы содержания и эксплуатации жилого фонда в Кыргызской Республике на бездотационную основу функционирования, фактически бюджетные средства на развитие ЖКХ с 1996 года не предусматривались. В соответствии с Закона Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья" от 28 октября 1997 года общие части жилых домов, в том числе лифты отнесены к общедолевой собственности жильцов-собственников помещений (квартир). Поэтому расходы по содержанию лифтов предусматриваются за счет средств жителей.

В городе Жалал-Абад ранее имелись случаи когда в отдельно расположенных многоэтажных одноподъездных домах не работали технически исправные лифты из-за того, что техническое обслуживание таких лифтов обходилось очень дорого, так как затраты на содержание обслуживающего персонала (зарботная плата лифтеров) ложились на жильцов одного подъезда. Для сравнения, в многоподъездных домах, данные затраты делятся на жильцов всех подъездов. Соответственно оплата жильцами за обслуживание лифта, установленного в одноподъездном отдельно расположенном здании в несколько раз превышает оплату за обслуживание лифтов в многоподъездном доме. Поэтому мэрий

города Жалал-Абад было предложено в 2009 году обслуживающим организациям найти решение данной проблемы за счет привлечения инвестиции и новых технологий

Переход экономики Кыргызской Республики к рыночным отношениям привел к активизации многих позитивных процессов, в том числе и в жилищно-коммунальной сфере. Мероприятия по реформированию ЖКХ являются требованием времени и направлены на внедрение рыночных отношений, развитие конкуренции между поставщиками услуг. В этой связи, государство законодательно устанавливает требования к техническому и санитарному состоянию, устойчивому функционированию, надлежащей эксплуатации и содержанию имеющегося жилищного фонда, его инженерной и коммунальной обеспеченности

Естественно, что функционирование ЖКХ является объектом пристального внимания со стороны властей различного уровня в масштабах всей страны.

В свое время Кыргызстан стал одним из первых постсоветских стран, кто начал реформу жилищно- коммунальных отношений.

После принятия в 1997 году Закона Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья" (далее - Закон), в стране начали формироваться качественно новые экономические и правовые отношения при эксплуатации многоквартирного жилого фонда. Была проведена приватизация жилья, в городах повсеместно созданы кооперативы собственников квартир (помещений) (далее - КСК).

В результате преобразований жилищный фонд на 97% стал частным. Было создано по г.Жалал-Абад 47 КСК и других юридических лиц, деятельность которых направлена на обеспечение содержания и эксплуатации многоквартирных жилых домов. Поэтапно ответственность за эксплуатацию и ремонт общедомового имущества (кровля, подвалы, подъезды, лестничные площадки, внутридомовые инженерные сети, придомовые земельные участки и др.), перешла к частным собственникам – квартировладельцам.

Внедрение системы КСК предполагало максимально сократить непроизводительные затраты при эксплуатации жилищного фонда, развить рынок услуг инженерного обеспечения, технического обслуживания, проведения ремонтно-восстановительных работ, повысить ответственность жильцов за сохранение и надлежащее содержание жилых домов и придомовых территорий.

Однако, несмотря на принимаемые меры за прошедший период, состояние ЖКХ желает быть лучше. Как уже отмечалось ранее, объем многоквартирного

жилья, требующего проведения ремонта составляет 27% от всего жилого фонда. Здания требуют капитального ремонта. Тогда как КСК на практике занимаются лишь латанием дыр на крышах либо покраской подъездов.

Несомненно, положительной стороной реформирования жилищно-коммунальной хозяйства является проведение массовой приватизации бывшего государственного жилищного фонда. В результате, ответственность по эксплуатации и ремонту жилищам фонда перешла от государства к собственникам квартир и нежилых помещений, объединившихся для совместного управления кондоминиумами в КСК.

Согласно действующему жилищному законодательству Кыргызской Республики, собственник квартиры или нежилого помещения в жилом доме является одновременно собственником соответствующей доли в общей долевой собственности. Однако фактически это положение не действует, так как права собственности владельцев квартир зарегистрированы только на отдельные квартиры, и в договорах купли-продажи (приватизации) не были указаны имеющиеся доли квартировладельцев в общедомовом имуществе (кровля, подвалы, подъезды, лестничные площадки, внутридомовые инженерные сети, лифтовые установки, придомовые земельные участки и др.). При этом общая домовая собственность в отдельных проблемных КСК, домах стала просто "бесхозным". В таких КСК владельцы квартир до сих пор не считают себя обязанными отвечать за сохранность и надлежащую эксплуатацию этой собственности, финансировать их ремонт. А потому только 40-60% жильцов аккуратно платят эксплуатационные платежи, и участвуют в расходах по содержанию общей долевой собственности.

В действующей практике КСК обслуживают один дом или объединяют несколько жилых домов - это способствует аккумуляции финансовых средств в одном месте. По решению общего собрания собственников квартир денежные средства могут перераспределяться между домами для проведения капитального ремонта инженерных сетей, кровли, благоустройство придомовой территории. Такой подход используется большинством КСК при решении вопроса сохранности общего имущества жилых домов, облегчает проведение капитальных видов работ, что не под силу одному дому. Поступающие 40-60% средств в КСК, после оплаты обязательных платежей и налог в бюджет, недостаточны на содержание дома, его поддержание в исправном техническом состоянии внутри-домовых инженерных коммуникаций.

Частично в решении данной проблемы в городе Жалал-Абад произошло за счет активизации работы Департамента занятости и социальной защиты, который разработал механизм выплаты из местного бюджета жилищной помощи малообеспеченным гражданам при проведении капитального ремонта жилого дома КСК. Так, например, в 2008 году получателями жилищной помощи стали 130 граждан г.Жалал-Абад с общей суммой начисления 7500 сомов.

Сегодня стало нормой критиковать все то, что делается в ЖКХ, занятыми в ней КСК и другими

обслуживающими организациями. И при чем за основу зачастую берутся положение в самых проблемных кооперативах и домах в отрыве от уровня самосознания "новоявленных" собственников квартир, их отношения к общедомовому имуществу. Далее это преподносится как результат работы всего ЖКХ города, страны. Тогда как логика развития говорит о необходимости поиска лучших примеров, новаторства и достижений в любом деле. Не случайно, ранее было неоднократно доказано, что кадры решают все. Даже с несовершенными нормами жилищного законодательства, классные специалисты своего дела могут делать чудеса в любой сфере экономики и правоотношений. Не исключением являются жилищные отношения и деятельность занятых в сфере ЖКХ предпринимателей и КСК.

Одной из системных причин, повлекших удручающее состояние многих общежитий, можно выделить необоснованно принятое решение о приватизации в них комнат, далее бытовых, кухонных и душевых комнат. Тем самым стало не возможным Департаменту жилья применять требования Закона Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья" от 28 октября 1997 года, предусматривающее право выселения из государственного жилья нерадивого нанимателя, членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц без предоставления другого жилища в случаях, если:

- 1) они систематически разрушают или портят жилище;
- 2) они систематически нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одном помещении или в одном жилом доме;
- 3) они без уважительных причин уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения платы за пользование жилищем;
- 4) лицо самоуправно заняло жилище и другое.

Сегодня местные исполнительные органы городов все шире стали привлекать субъектов малого бизнеса к работе в ЖКХ с целью расширения сферы деятельности. В результате, налицо мультипликативный экономический эффект получает как малый бизнес, так и сами владельцы квартир многоквартирных домов. Сфера деятельности малого бизнеса в ЖКХ очень многосторонне: функции по управлению многоквартирными жилыми домами; обслуживание и содержание общего домового имущества; вывоз ТБО; ведение бухгалтерской документации и учета, благоустройство прилегающих территорий, проведение текущего и капитального ремонта (строительные работы), реконструкции на объектах кондоминиума.

Ранее жилищно-эксплуатационные управления (ЖЭУ) и ныне проблемные КСК работали без договора управления, при лимитированной зарплате персонала и в условиях отсутствия конкуренции. То есть не были заинтересованы в эффективном управлении и содержании жилья. В результате этого и сами коммунальные предприятия, КСК, малые предприятия, выполняющие по договорам с ними подрядные работы, предоставляли услуги низкого качества. При этом они выполняли только 25-30 наименований работ (не более 10-15% от

необходимого перечня). Однако в новых условиях именно субъекты малого бизнеса и КСК могут дать гражданам более дешевые и качественные услуги. Они будут составлять бизнес-планы деятельности КСК, улучшать качество работ путем независимого аудита, целевого и эффективного использования собранных средств и общего домового имущества. А также заниматься вопросами ресурсосбережения. Это приведет к значительному сокращению различных платежей для самих владельцев квартир (установка индивидуальных и общих домовых приборов учета воды, тепла, автоматических регуляторов подачи тепловой и электрической энергии, прочистка внутридомовых трубопроводов вместо их частой замены, капитальный ремонт общего домового имущества, внедрение новых технологий, раздельного сбора мусора и т.п.).

В соответствии с Программой развития жилищно-коммунальной сферы в Кыргызской Республике на 2010-2015 годы (далее - Программа), утвержденной постановлением Правительства Кыргызской Республики планировалось завершить работу по регистрации объектов кондоминиума многоквартирных домов и усилить работу органов управления КСК. Программой предусматривалось на местах: проведение мероприятий по разъяснению населению о роли и возможностях управления жилым домом по опыту передовых КСК; максимально внедрить новые формы управления объектами кондоминиума; способствовать сотрудничеству КСК с предпринимателями в целях обеспечения надлежащего содержания и эксплуатации домов.

За прошедшее время отдельные положения Программы из-за несоответствия реальной ситуации и отсутствия научного подхода в изучении проблемы деятельности КСК, так и остались не востребуемыми и без результатными. Чрезмерная критика деятельности отдельных проблемных КСК, домов за прошедшие годы с момента выхода Закона Кыргызской Республики "О жилищно - коммунальном хозяйстве в Кыргызской Республике" вызвала только негативное отношение на имеющуюся положительную работу большинства КСК. В Программе не были отражены имеющиеся реальные достижения передовых КСК в разных городах страны (практика сбора целевых взносов жильцов на капремонт дома, ведение лицевого счетов по каждому дому, внедрение безналичной системы оплаты "банк-клиент", создание автоматизированной системы лифтового

обслуживания, сдача в аренду реконструированных подвальных помещений и др.).

В Программе предусмотрено крайне незначительное финансирование мероприятий из бюджета на просветительную работу в средствах массовой информации. В целом можно отметить, что Программа не предоставила ни механизма, ни источников финансирования капремонта, а, наоборот, способствовала возникновению кризиса распада существующих КСК. Не было проведено экономического обоснования состоятельности метода создания "одиночных" КСК на базе одного дома. До сих пор лихорадит работа предприятий ЖКХ г.Жалал-Абад, и многие дома находятся в аварийном состоянии и жители переезжают в другие города.

Действительно, по Программе каждый орган управления должен иметь расчетный счет в банковском учреждении для ведения безналичных расчетов с жильцами, а также создания условий для формирования кредитного досье КСК и получения кредитов на цели проведения капитального ремонта. Но при этом ни стоит однозначно признавать имеющиеся укрупненные КСК, созданные ранее на базе 5-10 многоквартирных домов, пережитками прошлого и требовать их реорганизации на одиночные КСК-дома.

Действующие органы управления объектами кондоминиума - КСК должны разрабатывать сметы (планы) расходов и проекты организации капитального ремонта, которые в дальнейшем направляются собранию жильцов для принятия решения по капитализации средств в виде целевых взносов. Согласно жилищному законодательству распределение размеров оплаты целевых взносов производится из расчета доли площади квартиры (помещения) в общей площади квартир (помещений) всею дима или а завиышыиыя от количества комнат в квартире (одно-, двух-, трехкомнатные и др.).

Литература:

1. Постановление Правительства Кыргызской Республики "Об утверждении Устава государственного предприятия "Кыргызжилкоммунсоюз" при Министерстве промышленности, энергетики и топливных ресурсов КР" от 2 сентября 2008 года №493.
2. Государственная Программа развития жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2005-2007 годы. - Строительный Портал Кыргызстана, 2006 г.
3. Статистический ежегодник, 2007 - 2012 гг..
4. Программа развития жилищно-коммунальной сферы в городе Жалал-Абад на 2012 - 2015 годы
5. Закон Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья" от 28 октября 1997 года.

Рецензент: д.э.н, профессор Балбаков М.Б.