

## Жыльлёва-камунальны комплекс

### Зьміцер Бабіцкі

Асноўная частка існага на сёння ў Беларусі жылога фонду была створана пасля другой сусьветнай вайны. Толькі 6,9% жылых памяшканьняў прыпадае на дамы, пабудаваныя да 1945 г.\*

Так званыя «дамы першых масавых сэрыяў», якія ў народзе атрымалі мянушку «хрушчоўкі», пачалі будавацца ў гарадох у канцы 1950-х — пачатку 1960-х гг., каб забяспечыць жыллом вялізную колькасць сельскіх мігрантаў. Акурат у шматкватэрных дамах, пабудаваных у пэрыяд з 1960 да 1980 г., жыве больш за 2,2 млн. чалавек, альбо каля 22% усіх жыхароў краіны. Другая па колькасці група насельніцтва (1,805 млн. чалавек, ці каля 18% насельніцтва) жыве ў шматкватэрных дамах пабудовы 1980-х гг. Толькі потым ідуць жыхары, якія жывуць у індывідуальных дамах пасляваеннай пабудовы — 1,03 млн., альбо каля 10%, і тыя, што жывуць таксама ў індывідуальных дамах, але пабудовы 1960—1980 гг. — 1,012 млн., ці каля 10%.

Якасьць жылга наўпрост звязаная зь якасьцю матэрыялаў, найперш матэрыялаў для ўзвядзеньня сьценаў дому. На сёння 56,2% жыхароў шматкватэрных дамоў (у якіх, у свой чарод, жыве больш за палову насельніцтва краіны) жыве ў панэльных дамах, і толькі 39,2% — у цагляных. Як вядома, дамы блэчнага тыпу хутэй старэюць.

Далёка ня ўсё насельніцтва краіны, аднак, можа дазволіць сабе жыць нават у такіх дамах. На стан 1999 г. 574 тыс. чалавек жылі ў інтэрнатах, а яшчэ 401 тыс. — у агульных кватэрах («камуналках», бараках і г. д.), што разам складала каля 9% насельніцтва краіны (у гарадох — 13,1%). Больш за палову інтэрнатаў і «камуналак» былі пабудаваныя ў 1960—1970-я гг. У іх значна ніжэйшая і сярэдняя забясьпечанасьць жылой плошчай у параўнаньні з асобнымі кватэрамі і тым больш — індывідуальнымі дамамі. Калі ўлічыць, што ў краіне з 1996 г. было

\* Тут і далей выкарыстоўваюцца дадзеныя перапісу насельніцтва 1999 г. Рэгулярна абнаўляныя дадзеныя Міністэрства статыстыкі і аналізу Рэспублікі Беларусі не настолькі падрабязныя, як дадзеныя перапісу.

пабудавана ў тры разы менш жылых памяшканьняў, чым засталася з даваеннага пэрыяду, то дзясятая частцы насельніцтва краіны яшчэ вельмі доўга давядзеца жыць ува ўмовах, якія цяжка назваць цывілізаванымі.

Лічбы афіцыйнай статыстыкі, дзе на жыхара Беларусі ў сярэднім прыпадае 21,6 кв. м. агульнай плошчы жылых памяшканьняў, не адлюстроўваюць рэальна існую сытуацыю. Так, для жыхароў кватэраў гэты паказьнік роўны 18,5 кв. м., для жыхароў агульных кватэраў — 12,3 кв. м., для жыхароў інтэрнатаў — 10,6 кв. м. Толькі жыхары індывідуальных дамоў маюць каля 25 кв. м. агульнай плошчы на чалавека.

Паслугі абслугоўваньня і эксплуатацыі жылога фонду насельніцтву надаюцца зь большага лякальнымі структурамі — жыллёва-эксплуатацыйнымі службамі (ЖЭС), якія разам з вышэйпаложанымі аналягічнымі ўстановамі ўтвараюць цэлую «вэртыкаль» жыллёва-камунальнай гаспадаркі (ЖКГ). У сваёй дзейнасьці гэтыя структуры падначальваюцца Міністэрству ЖКГ і мясцовым выканаўчым органам. Нязначная частка шматкватэрных дамоў — гэта жыллёвыя каапэратывы і сумесныя таварыствы ўласнікаў (разам да 5 тыс. дамоў) — мае ўласныя структуры кіраваньня.

Камунальныя паслугі (цэпла-, вода-, газа-, электразабесьпячэньне, воглядка і вываз сьмецьця, утрыманьне ліфтоў і г. д.) надаюцца мноствам спецыялізаваных прадпрыемстваў, частка якіх уваходзіць у «вэртыкаль» ЖКГ, частка — у агульнаацэпаўнаважныя канцэрны. Усе гэтыя арганізацыі знаходзяцца ўва ўласнасьці дзяржавы і наўпрост датуюцца зь бюджэту. У выніку рынак жыллёва-камунальных паслугаў у краіне застаецца надзвычай манапалізаваным. У такіх умовах спажывец жыллёва-камунальных паслугаў ня толькі ня мае аніякае магчымасьці кантраляваць якасьць аказаных яму паслугаў, але і не ўяўляе, чаму якраз такія, а ня іншыя грошы ён за іх плаціць. Больш за тое, спажывец у дадзеным выпадку — цалкам бяспраўны: ён ня мае ні складзенай дамовы з пастаўнікамі, што аказваюць паслугі, ні статусу юрыдычнай асобы, ні адпаведнага заканадаўства, якое б абараняла ягоныя правы. А таму нішто ня можа прымусіць кіраўніцтва прадпрыемстваў ЖКГ зьвяртаць увагу на патрэбы спажыўца, нават на тыя, якія гэтыя прадпрыемствы абавязаныя выконваць паводле пісаных службовых інструкцыяў.

Сыстэма фармавання тарыфаў на паслугі ЖКГ ёсць надзвычай складанай, забытанай і непразрыстай. Нормы спажывання камунальных паслугаў устанавляюцца рознымі міністэрствамі і канцэрнамі, стаўкі і тарыфы – Міністэрствам эканомікі, аблвыканкамамі і Менскім гарадзкім выканкамам, іншымі мясцовымі органамі.

З 2001 г. у краіне дзейнічае «Канцэпцыя скарачэння і ліквідацыі перакрываючага субсыдавання жыллёва-камунальных паслугаў», паводле якой да 2004 г. плянуецца выраўняць тарыфы на розныя паслугі для ўсіх катэгорыяў спажывоўцаў і дасягнуць 100% кампэнсацыі сабекошту паслугаў насельніцтвам. Паводле «Канцэпцыі», аб'ёмы перакрываючага субсыдавання ў 2001 г. цэла-, электраэнергіі і газу склалі агулам 532,6 млрд. рублёў (385,3 млн. даляраў).

Дыфэрэнцыяцыя тарыфаў існуе для наступных групаў спажывоўцаў:

- насельніцтва;
- бюджэтных устаноў, прадпрыемстваў грамадзкага харчавання і бытавога абслугоўвання, камунальных прадпрыемстваў;
- сельскагаспадарчых прадпрыемстваў;
- прамысловых, будаўнічых, гандлёвых і іншых гаспадарчых прадпрыемстваў.

У краіне склалася абсурдная сытуацыя, калі буйныя спажывоўцы энергіі – прамысловыя прадпрыемствы – вымушаны плаціць за яе ў 3–4 разы больш за насельніцтва. Між тым сабекошт пастаўкі вялікіх аб'ёмаў рэсурсаў і энергіі значна ніжэйшы, чым пастаўкі «ўраздроб» для насельніцтва. У краінах Заходняй Эўропы і ЗША электраэнергія для буйных спажывоўцаў каштуе ў 1,5–3 разы меней, чым для насельніцтва. Тым ня менш на дадзены момант «Канцэпцыя» перавыконваецца з апырэджаннем прыблізна на год. Ужо на пачатку 2003 г. быў дасягнуты 62% узровень кампэнсацыі сабекошту жыллёва-камунальных паслугаў насельніцтвам, што плянавалася зрабіць толькі ў канцы 2003 г. Прычым па прыродным газе і вывазе сьмецця гэты паказчык далёка перавысіў запланаваныя 100%. Але разам з тым не адбываецца таго росту сярэдняй заробатнай платы, які павінен быў бы кампэнсаваць павелічэнне выплаты за жылло. Замест запланаваных на 2003 г. 143 даляраў, фактычны сярэдні заробак складае цяпер, улетку 2003 г., 109 даляраў. Усё гэта выклікала павышэнне долі

выдаткаў на жылло ў бюджэце беларускай сям’і ў 2–3 разы за апошнія два гады.

Такім чынам, у жыллёва-камунальнай сфэры Беларусі склалася сытуацыя, калі аніяк не стымулюецца:

- будаўніцтва новага жылла;
- рамонт і ўладкаваньне старога жылла;
- эканомнае расходваньне рэсурсаў і энэргіі;
- пераход спажыўцоў на аплату паслугаў паводле фактычнага спажываньня;
- адказнасьць за ўласнае жылло.