

Жилищно-коммунальный комплекс

Дмитрий Бабицкий

Основная часть существующего на сегодняшний день в Беларуси жилого фонда создана после второй мировой войны. 6,9% жилых помещений находится в домах, построенных до 1945 г.⁹

Так называемые «дома первых массовых серий», в народе «хрущевки», начали воздвигаться в конце 50-х — начале 60-х гг. Они должны были обеспечить жильем огромное количество сельских мигрантов. Именно в многоквартирных домах, построенных в период с 1960 по 1980 гг., проживает более 2200 тысяч человек, или 22,7% всех жителей страны. Другая по численности группа населения (1805 тысяч человек, или 18% населения) проживают в многоквартирных домах постройки 80-х гг. Только потом идут жители, проживающие в индивидуальных домах послевоенной постройки — 1030 тысяч, или 10,6%, и те, кто проживает также в индивидуальных домах, но постройки 1960—1980 гг. — 1012 тысяч, или около 10%.

Качество жилья напрямую связано с качеством материалов, в первую очередь для возведения стен. На сегодняшний день 56,2% жителей многоквартирных домов (в которых в свою очередь проживает более половины населения страны) живут в панельных домах, и только 39,2% — в кирпичных. Как известно, дома блочного типа быстрее стареют.

Далеко не все население может себе позволить жить даже в таких домах. По состоянию на 1999 г. 574 тыс. человек проживало в общежитиях, а еще 401 тыс. — в общих квартирах (коммуналках, бараках и т.д.), что вместе составляло 9,7% населения страны (в городах — 13,1%). Более половины общежитий и коммуналок были построены в 60-е и 70-е гг. Гораздо ниже в них и средняя обеспеченность жилой площадью, в сравнении с отдельными квартирами и тем более индивидуальными домами. Если учесть, что в стране с 1996 г. было построено в три раза меньше жилых помещений, чем их осталось

⁹ Здесь и далее используются данные переписи населения 1999 г. Регулярно обновляемые данные Министерства статистики и анализа РБ не являются настолько подробными, как данные переписи.

с довоенного периода, то десятой части населения еще очень долго придется жить в условиях, которые трудно назвать цивилизованными.

Цифры официальной статистики, где на жителя Беларуси в среднем приходится 21,6 кв. м общей площади жилых помещений, не отражают реально сложившейся ситуации в стране. Так, для жителей квартир этот показатель равняется 18,5 кв. м, для жителей общих квартир — 12,3 кв. м, для жителей общежитий — 10,6 кв. м. Только проживающие в индивидуальных домах имеют около 25 кв. м общей площади на человека.

Услуги по управлению и эксплуатации жилого фонда населению предоставляются в основном локальными структурами — жилищно-эксплуатационными службами (ЖЭС), которые вместе с вышестоящими организациями образуют вертикаль жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). В своей деятельности все эти структуры подчиняются Министерству ЖКХ и местным исполнительным органам. Незначительная часть многоквартирных домов, а это жилищно-строительные кооперативы и совместные товарищества собственников (вместе до 5 тыс. домов), имеют собственные структуры управления.

Коммунальные услуги (тепло-, водо-, газо-, электроснабжение, уборка и вывоз мусора, содержание лифтов и т.д.) предоставляются множеством специализированных предприятий, часть которых входит в вертикаль ЖКХ, часть — в общенациональные концерны. Все эти организации находятся в собственности государства и напрямую дотируются из бюджета. В результате рынок жилищно-коммунальных услуг в стране остается крайне монополизированным. В таких условиях потребитель жилищно-коммунальных услуг не только не имеет какой-либо возможности контролировать качество оказанных ему услуг, но и не представляет, почему как раз такую, а не иную сумму он за них платит. Более того, потребитель в данном случае полностью бесправен: он не имеет ни составленного договора с представителями об оказании услуг, ни статуса юридического лица, ни соответствующего законодательства, которое защищало бы его права. А поэтому ничто не может заставить руководство предприятий ЖКХ обращать внимание на нужды потребителей, даже на те, которые предприятия ЖКХ обязаны исполнять согласно существующим служебным инструкциям.

Система формирования тарифов на услуги ЖКХ является необычайно сложной, запутанной и непрозрачной. Нормы потребления коммунальных услуг устанавливаются различными министерствами и концернами, ставки и тарифы – Министерством экономики, облисполкомами и Минским городским исполкомом, другими местными органами.

С 2001 г. в стране действует «Концепция сокращения и ликвидации перекрестного субсидирования по жилищно-коммунальным услугам», согласно которой к 2004 г. планируется выравнять тарифы на различные услуги для всех категорий потребителей и достичь 100% возмещения себестоимости услуг населением. По данным «Концепции», объемы перекрестного субсидирования в 2001 г. по тепловой, электроэнергии и газу составили в сумме 532,6 млрд руб. (385,3 млн долл.)

Дифференциация тарифов имеет место для следующих групп потребителей:

- население;
- бюджетные организации, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, коммунальные предприятия;
- сельскохозяйственные предприятия;
- промышленные, строительные, торговые и прочие хозрасчетные предприятия.

В стране сложилась абсурдная ситуация, когда крупные потребители энергии – промышленные предприятия – вынуждены платить за нее в 3–4 раза больше, чем население. Между тем себестоимость поставки больших объемов ресурсов и энергии значительно ниже, чем поставки в розницу для населения. Так, в странах Западной Европы и США электроэнергия для крупных потребителей стоит в 1,5–3 раза дешевле, чем для населения. Тем не менее на данный момент «Концепция» перевыполняется с опережением приблизительно на год. Уже в начале 2003 г. был достигнут 62% уровень возмещения себестоимости жилищно-коммунальных услуг населением, что планировалось сделать только к концу 2003 года. Причем по природному газу и вывозу мусора данный показатель далеко превысил запланированные 100%. Вместе с тем не происходит того роста средней заработной платы, который должен был компенсировать

ровать увеличение выплат за жилье. Вместо запланированных на 2003 г. 143 долл. фактическая средняя зарплата составляет сейчас 109 долл. Все это привело к повышению доли затрат на жилье в бюджете белорусской семьи в 2–3 раза за последние два года.

Таким образом, в жилищно-коммунальной сфере Беларуси сложилась ситуация, когда никак не стимулируются:

- строительство нового жилья,
- ремонт и обустройство старого жилья,
- экономное расходование ресурсов и энергии,
- переход потребителей на оплату услуг по фактическому потреблению,
- ответственность за собственное жилье.