

## **ЖКХ-КАК УСТАРЕВШАЯ ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВОМ. ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ**

Жилищно-коммунальное хозяйство Украины еще перед приобретением независимости вошло в полосу сплошного кризиса, который обусловлен как физической изношенностью технических средств, так и социальными и экономическими проблемами. Попытки реформировать отрасль пока что не дают ожидаемых результатов, главным образом потому, что программы реформирования не базируются на системном подходе, который бы интегрально учитывал технические, экономические, социальные проблемы и проблемы экологии, что очень тесно связаны между собой и влияют одна на другую. Состояние жилищно-коммунального хозяйства существенно влияет не только на обеспечение первоочередных проблем населения, но и на создание необходимых условий для функционирования всех отраслей национальной экономики в целом. Поэтому необходимо срочно сконцентрировать наши усилия на решение проблем отрасли. Представители власти не раз делали ударение на необходимости системных реформ в отрасли и ставили задачу сделать все возможное, чтобы население нашей страны получало качественные и доступные жилищно-коммунальные услуги. Жилищно-коммунальное хозяйство, которое можно считать единственной отраслью, которую никак не могут реформировать по причине необходимости огромных финансовых вливаний. За всю историю современной Независимой Украины, каждый министр, который находился у руля отрасли, начинал свою деятельность с раздачи лозунгов и обещаний, которые лишь приводили к полному бездействию. Пока народ «кормили» обещаниями, все оборудование и сама система ЖКХ постепенно, но уверенно приходила в негодность. За 20 лет Независимости ни одному представителю властей не удалось даже приблизиться к началу процесса реформирования. Не было сформировано даже четкого видения и понимания, какие конкретные меры нужно предпринимать. Правительство оправдывает провал реформирования коммунального хозяйства нехваткой средств. Чиновники сетуют, что экономически необоснованные тарифы приводят к убыточности отрасли, что отнюдь не способствует улучшению качества услуг. Руководство страны подчеркивает, что первым этапом на пути к реформированию необходимо ввести экономически обоснованные тарифы. По словам министра регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины Анатолия Близнюка, предприятия отрасли находятся в аварийном состоянии и не в состоянии профинансировать модернизацию оборудования, дабы сделать его энергосберегающим. К сожалению, не только в тарифах вся

загвоздка. Украинцам несколько раз за последние пару лет пришлось пережить очередное повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги, но, к сожалению, качество не стало выше, ведь регулярные повышения цены не могут справиться с накопившимися проблемами. Специалисты выяснили, что проблема заключается не в погоне за недостижимой рентабельностью, поскольку средства в отрасли имеются. Другой вопрос, куда и как они используются. Данными вопросами пришлось заняться сотрудникам КРУ, которым в очередной раз удалось доказать процветающее воровство на всех ступенях власти. Ежегодно Госфининспекция предоставляет информацию губернаторам, главам местных администраций о нарушениях при формировании тарифов, но, как правило, местные власти не реагируют. В результате, динамика нарушений в сфере ЖКХ не идет на убыль, а наоборот, прогрессирует. Проверка в текущем году выявила финансовые нарушения у 70% предприятий ЖКХ, которые достигли суммы в 380 млн гривен, из которых доказанные прямые убытки исчисляются в 165 млн, а из них 142 млн – это убытки бюджета, которые возникли по причине необоснованного выделения субвенций из госбюджета. На сегодняшний день было проверено только 20% коммунальных предприятий страны, а суммы достигают миллионов[3-с.6-7].

Как показывает практика, пока отрасль будет оставаться бесхозной, существенные изменения не наступят. Государству не по силам нести эту ношу достойно, поэтому руководство страны рассматривает возможность передачи домов и придомовых территорий на баланс самих жильцов, посредством создания ОСМД, а коммунальные предприятия – в руки частных инвесторов. При организации данного процесса в новостройках проблем, как правило, не возникает. Камнем преткновения оказывается ветхое жилье.

Украинская власть пытается подойти к реформированию ЖКХ и разрабатывает стратегии выхода из кризиса. Реализация стратегии состоит из два этапа. Начиная с 2012 года, в течение четырех лет правительством будут установлены предельные нормы потребления тепла, введены дифференцированные тарифы на услуги отопления и водоснабжения, разработаны оптовые и розничные тарифы на тепло, будет обеспечен учет потребляемого тепла. С 2016 года позволят приватизацию коммунальных ТЭЦ, и тогда стартует тепловая санация жилья и модернизация тепловых сетей. Анатолий Близнюк уверен, что данный путь реформирования выбран верно, что приведет к финансово-экономической стабилизации ситуации в отрасли посредством обеспечения рентабельного функционирования предприятий ЖКХ. Только реформирование системы управления позволит говорить о создании конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг, поскольку условия рынка обеспечат техническую модернизацию для повышения ресурсо- и энергоэффективности объектов отрасли.[5-с.30].

Чтобы устранить разницу в тарифах по стране, был принят Закон "О государственном регулировании в сфере коммунальных услуг". Согласно этому Закону, создана соответствующая Национальная комиссия, одной из задач которой является установление тарифов на коммунальные услуги для субъектов природных монополий и субъектов хозяйствования на

смежных рынках (п. 2 ст. 5 этого Закона). Собственно, речь идет не об установлении единых тарифов для поставщиков ЖК-услуг, а о едином порядке формирования этих тарифов. В связи с этим 01.06.2011 Кабмином было утверждено постановление №869 "Об обеспечении единого подхода к формированию тарифов на жилищно-коммунальные услуги", которое вступило в силу 18 августа. Документом предусматривается порядок формирования следующих тарифов: 1) на тепловую энергию, ее производство, транспортировку и поставку, услуги централизованного отопления и поставки горячей воды; 2) на централизованное водоснабжение и водоотвод; 3) на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий; 4) розничного тарифа на электроэнергию; 5) установления розничных цен на природный газ для населения.

Этот переход может требовать существенных социальных и экономических изменений (если это возможно) чрезмерных затрат ресурсов. Именно с этой проблемой и встретился в наше время ЖКХ Украины на этапе реорганизации: старая модель уже не отвечает требованиям времени и попытки ее приспособления к новым требованиям не дают плодотворных последствий, а новая модель пока что видится не очень четко, поскольку наивные надежды на частный капитал, который обеспечит нормальное функционирование системы, пока что не оправдываются, потому что с одной стороны, отечественный инвестор будет инвестировать деньги лишь в сверхприбыльные предприятия, а олигарх, который захватит природную монополию, будет просто «накручивать» тарифы, поскольку «карманный» антимонопольный комитет будет отважно бороться лишь с малым и средним бизнесом. Иначе говоря, экстренная необходимость в коренной смене старой модели ЖКХ на новую давно «перезрела», а действенных способов реализации новой модели как не было, так и нет. И все тормозится не просто нехваткой средств, а не способностью (или нежеланием) правильно их использовать: если б ЖКХ получило сегодня 100 млрд. долл., оно бы просто «закопало» эти деньги или «равномерно» истратило на все проблемы, или «проело». Поэтому стоит продумать определенные приоритеты затрат, исходя из проблем что уже существуют. Эти проблемы у всех на слуху: энергозависимость и экология, которые очень тесно связаны друг с другом [1-с.27].

Реформирование и модернизация ЖКХ страны является системной задачей органов власти всех уровней при организационной, нормативной и методической поддержке со стороны правительства. Являясь важной частью народного хозяйства страны, эта отрасль требует выделения на свое содержание и развитие значительного объема финансовых ресурсов. Отрасль имеет двусторонние отношения с бюджетом, которые складывались в пользу отрасли. Она получает средств из бюджета больше, чем вносит в него. Теоретически этот шаг должен выработать чувство ответственности за предоставленные услуги. С переходом на рыночные отношения система расходования бюджетных средств претерпела существенные изменения. Бюджетные ассигнования призваны обеспечивать решение наиболее

крупных иважных государственных задач. Если же говорить концептуально, то программареформирования этой отрасли предусматривает четыре основных направления. Первое-это совершенствование нормативно-правовой базы. Второе-совершенствование системы управления в отрасли с учетом рыночных отношений. Третье – финансовая стабилизация отрасли. И четвертое – техническое переоснащение ЖКХ.

Вообще-то, образно говоря, система управления ЖКХ базируется на трех китах-демонополизация, товарные отношения и конкуренция. Когда это будет создано в системе эксплуатации жилья, тогда проблем не будет. То есть необходимо объединение совладельцев, выбор подрядчика работ на конкурсных условиях и договор с ним. Это классическая схема, к которой мы всеравно придем. Без финансового обеспечения мы не сможем провести техническое переоснащение, впрочем, как не сможем сделать этого без инвестиций[2-с.8]. Мы ходим по этому замкнутому кругу, который нам надо разорвать. Без технического переоснащения мы не сможем и экономику предприятий ЖКХ улучшить. Ведь сегодня потери воды составляют 30—40, а то и больше процентов; КПД котельного парка — 82%. Т.е. нам в первую очередь предстоит перевооружить и обеспечить сокращение потребления газа при производстве электро- и тепловой энергии (специалисты говорят о 40-процентной экономии), а также снизить себестоимость тех же коммунальных услуг. В результате мы сможем проводить сбалансированную тарифную политику. Из-за всех выше перечисленных проблем население Украины начало задумываться о других способах управления своей и коллективной собственностью, а именно в Украине начали создаваться объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) или жилищные кооперативы. ОСМД тут является одним из способов самоорганизации населения для решения тех проблем, которые государство в силу каких-то причин решить не в силах. Благо, закон позволяет: в 2001 году был принят закон об ОСМД, согласно которому ОСМД – это «юридическое лицо созданное собственниками для содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования неделимого и общего имущества». По состоянию на 1 июня 2012 года в Украине было создано и функционируют 14 650 ОСМД. ОСМД является механизмом, с помощью которого жители могут взять в свои руки управление домом и самостоятельно выбирать кто, какие и в каком объеме будет предоставлять дому услуги. Такой подход позволяет населению почувствовать свою причастность к общему делу управления домом, активизирует ранее безучастных граждан принимать решения или своими действиями влиять на принятие решений органами власти [4-с.14]. Необходимо на региональном уровне начать полную инвентаризацию и паспортизацию систем жизнеобеспечения. На государственном же уровне будут решаться вопросы технического регулирования и нормативно-правовой базы. При этом регионы и города должны быть готовы к созданию групп управления проектами и к разработке самих проектов по модернизации систем. А государство будет обеспечивать условия для финансирования таких проектов на возвратной

основе. Паралельно правительство планирует работать над механизмами государственно-частного партнерства. И совместными усилиями необходимо привлекать инвестиции в системы жизнеобеспечения наших городов. Формирование класса собственников жилья, способных принимать решения по эксплуатации и содержанию общего имущества. Во-вторых, привлечение частного бизнеса в сферу ЖКХ. Цель реформы — превратить «депрессивную» отрасль в прибыльную и способную предложить потребителю широкий спектр качественных услуг. Одним из направлений реформы правительство считает переход к негосударственной форме обслуживания многоквартирных домов (МКД). Предполагается, что регламентировать порядок негосударственного обслуживания будет новый Жилищный кодекс Украины, проект которого сейчас находится на рассмотрении в парламенте. Также предполагается, что именно Кодекс закрепит нормативно-правовые основы, которые будут способствовать привлечению коммерсантов в отрасль в целом и к управлению МКД в частности. Например, в Кодексе определяется, что управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям жилья (нежилых помещений). Но ни условия, которые должен соблюсти субъект хозяйствования, чтобы получить право доступа на рынок, ни способы контроля за деятельностью участников рынка коммунальных услуг четко в проекте Кодекса не прописаны. Так, в документе практически отсутствует механизм регулирования деятельности управляющих и не указаны требования ни к форме, в которой должны создаваться субъекты хозяйствования — управляющие, ни к их материально-технической базе, квалификации и численности персонала. В Кодексе также не сформулированы признаки надлежащего содержания и ремонта и не приведен перечень минимального набора работ и услуг, которые позволят содержать дом в надлежащем состоянии. Отсутствие четких формулировок и понятных требований в нормативных документах создает предпосылки для злоупотреблений как со стороны субъектов контроля, так и со стороны участников рынка. К 2015 году власти Украины планируют полностью передать управление МКД жильцам, на которых ляжет бремя по обслуживанию своих домов путем привлечения частных компаний. И это большой шаг вперед в процессе демонополизации и обеспечения конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг привести к повышению качества обслуживания. Однако приход частных компаний на рынок не означает, что все они будут образцами надежности и профессионализма. Поэтому крайне важно на самом первом этапе реформы предусмотреть построение эффективной системы регулирования рынка ЖКХ. Помочь поиску адекватных мер по предотвращению злоупотреблений может программа экономических реформ Президента Украины. Программа предусматривает создание и функционирование саморегулируемых организаций во всех отраслях экономики Украины. Сбалансированная система саморегулируемых организаций уравнивает интересы управляющих компаний и ОСМД, обеспечит материально ответственно регулирование этой сферы деятельности

со стороны профессионального сообщества представителей частных компаний. Нашей стране еще предстоит определить модель эффективного саморегулирования, выработать критерии, которым должен соответствовать участник рынка жилищно-коммунальных услуг, чтобы сделать рынки прозрачными для потребителей, очистить их от недобросовестных участников. Задача государства при проведении реформы ЖКХ — отрегулировать процесс взаимодействия всех участников рынка. Прежде всего это владельцы жилья и их объединения. Следующий субъект — это управляющие компании. Далее — это поставщики услуг. И не менее важные субъекты — это органы государственной власти и местного самоуправления. Понятно, что все эти субъекты должны будут взаимодействовать организованно, только тогда рынок ЖКХ будет развиваться. Так вот, государство должно установить баланс интересов потребителей и поставщиков коммунальных услуг, защитив, с одной стороны, жильцов от недобросовестных компаний и эти компании от недобросовестных жильцов, не желающих платить или выставляющих повышенные требования, которые никто из компаний не захочет выполнять. Необходимо также защитить интересы добросовестных компаний, выполняющих свои обязательства, от недобросовестных, демпингующих за счет снижения качества услуг, построив систему устранения их с рынка. Рынку ЖКХ необходимы стандарты оказания услуг, а также механизмы компенсации ущерба, причиненного деятельностью или бездействием частных компаний, обслуживающих ЖКХ.

Конечно, очень хочется надеяться, что власти, наконец, отвлекутся от бесконечных обсуждений проблемы, разработки концепций, проведения разного

рода собраний, заседаний и т. д. и начнут предпринимать реальные меры по реформированию ЖКХ, что дело все же сдвинется с мертвой точки, и украинцы наконец-то почувствуют реальные результаты реформ. И дай Бог, чтобы эти результаты носили позитивный и продуктивный характер, а не просто переложили на наши плечи застаревшие проблемы, корни которых кроются во временах СССР и, как следствие, в совдеповском мышлении, возможно, мешающем и нам, и реформаторам.

#### Список литературы.

1. Єрїмєєв І.С. Житлово-комунальне господарство як складна система// Міське господарство України. - 2011.-№3-с.25-28.
2. Козловская С. Где взять деньги на модернизацию ЖКХ города //Житлово-комунальне господарство України.- 2011.- №3-с.7-9.
3. Крок за кроком до виходу з кризи//Житлово-комунальне господарство України.-2012.-№1-с.6-8.
4. Макеєнко М.Ф. Розвиток ОСББ як шлях реалізації реформ у ЖКХ//Міське господарство України. -2012.-№3-с.13-15.
5. Як уряд планує ЖКХ реформувати//Житлово-комунальне господарство України.-2011.-№5- с.30-33.