(cc) BY

Резвов Георгий Александрович
профессор-консультант
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный
лесотехнический университет»
г. Екатеринбург, Свердловская область
Прядилина Наталья Константиновна
канд. экон. наук, доцент
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный
лесотехнический университет»
г. Екатеринбург, Свердловская область
Синцова Светлана Георгиевна
старший преподаватель
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный
экономический университет»
г. Екатеринбург, Свердловская область

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКИХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Аннотация*: современное положение дел в сфере жизнеобеспечения населения России не удовлетворяет ни само население, ни законодательную, ни исполнительную власть всех уровней. Это связано прежде всего с системным кризисом в социально ориентируемой и регулируемой государством жилищно-коммунальной сфере, который явился результатом затянувшихся преобразований непрофессиональных реформаторов. В итоге жилищно-коммунальная реформа стала сегодня трагедией для собственников жилых помещений в многоквартирном доме и пищей для пиара практически всех российских политических партий, особенно в период проведения выборных компаний. В статье рассматриваются основные, нерешенные на различных уровнях управления вопросы, касающиеся собственников жилья в Российской Федерации.*

***Ключевые слова**: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальная реформа, собственники жилья, частные управляющие организации.*

Постсоветская практика руководства сферой жизнеобеспечения населения наглядно показывает сегодня, что чем меньше квалификация законодателя, тем больше он подвержен тактике создания всевозможных сиюминутных разовых популистских прожектов. Чиновник же по этим прожектам не может профессионально организовать целенаправленной и планомерной работы. Отсюда и постоянные шатания законодательной и исполнительной власти всех уровней то влево, то вправо, а не поступательное движение вперед к намеченной цели. Да и цель-то непрофессионал определить четко не способен и в связи с этим к ней и не стремится. Разовые всплески активности, особенно в период проведения выборных компаний, приносят ему больше пользы, чем кропотливая и планомерная работа, не всегда засвечивающая его персональную личность перед начальством и обществом.

Все это связано, прежде всего, с тем, что сегодня профессионалами в жилищно-коммунальной сфере считают себя все, кто умеет самостоятельно пользоваться санитарно-техническими приборами.

Именно поэтому сегодня ни одно средство массовой информации не обходит стороной проблемы жилищно-коммунальной сферы. В среде журналистов и политиков появилось целая армия знатоков этих проблем. Предлагается масса различных вариантов и путей их решения. Молчат только ученые и специалисты. Ученые не считают современное состояние жилищно-коммунальной сферы предметом серьезных научных исследований, а специалистов никто не спрашивает, поскольку их мнение расходится с мнением политиков и журналистов.

В тоже время вопросы совершенствования системы управления жилищно-коммунальной сферой в условиях сложившихся на сегодняшний день в Российской Федерации экономических отношений – это, прежде всего, те ключевые социально ориентируемые вопросы, от которых сегодня в значительной степени зависит не только эффективность функционирования всей системы жизнеобеспечения населения, но и дальнейшая судьба нашей страны.

История постсоветского реформирования жилищно-коммунального хозяйства России началась с принятия в 1992 году Закона Российской Федерации #М12291 983100078 «Об основах федеральной жилищной политики», который в качестве основной задачи реформы определил переход жилищно-коммунальной отрасли на полную самоокупаемость в течение пяти лет. Непрофессиональный прогноз не оправдался. Реальные доходы граждан в новых условиях якобы рыночной экономики России начали снижаться, а бурный рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги оказался болезненным для населения. В связи с этим срок перехода к полной оплате потребляемых населением жилищно-коммунальных услуг законодательно был продлен сначала с 5 до 10 лет, а затем и до 15 лет, то есть до 2008 года.

Одновременно с подготовкой этого закона московское правительство обратилось за помощью к зарубежным «друзьям», заключив в марте 1992 года соглашение с Агентством международного развития США о разработке программы, предусматривающей передачу управления и содержания (в том числе и ремонта) муниципального жилья частным компаниям. Право заняться этой работой выиграл по конкурсу Институт экономики города (США). «Друзья» посоветовали запрячь в одну телегу управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, отдав все эти работы в частные руки. Именно поэтому жилищно-коммунальный воз при виртуальном управлении своим движением к намеченным реформаторами целям и ныне не может выбраться из состояния разбитой и неуправляемой телеги. В России перестали читать классиков.

Столь плачевный результат и привел к современному системному кризису в жилищно-коммунальной сфере.

Каковы же основные современные проблемы, характеризующие системный кризис в жилищно-коммунальной сфере.

Прежде всего, это несовершенство нормативной правовой базы и, как следствие, увеличение правовых рисков, связанных с фрагментарностью и несовер-

шенством существующего законодательства, а также уменьшение доверия населения к государству и его законодательной власти и увеличение социальной напряженности в обществе.

За период проведения жилищно-коммунальной реформы федеральный законодатель принял почти 200 федеральных законов и более 3 тысяч подзаконных акта, регулирующих общественные отношения в сфере жизнеобеспечения населения нашей страны. Их действие в целом можно охарактеризовать, как хаотичное. При этом ни один юрист в России не может разобраться в этом хаосе. Не могут разобраться в нем и представители всех ветвей и уровней власти, включая самих законодателей, а также прокуратуру и судебные органы, и естественно, простые граждане – потребители жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, принимаемая в ходе жилищно-коммунальной реформы нормативная правовая база сферы жизнеобеспечения населения не только не способствовала оздоровлению жилищно-коммунального сектора экономики России, а напротив – вносила хаос, являясь источником всевозможных злоупотреблений и прожектерства. Именно поэтому эта проблема требует первоочередного и неотложного решения. И это решение возможно только на федеральном уровне. Однако сложность решения данной проблемы заключается в отсутствии профессионалов в сфере создания нормативной правовой базы по вопросам жизнеобеспечения населения России в современных политических, правовых и экономических условиях. Это, по большому счету, и является сегодня основной причиной трагедии российских собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Кроме этого необходимо отметить высокий уровень бюрократии и низкую социальную ответственность государства и муниципалитетов, их законодательной и исполнительной власти и, как следствие, увеличение политических и экономических рисков, связанных с особенностями реформирования и управления сферой жизнеобеспечения населения. Это, прежде всего, наличие противоречия между необходимостью коренной реконструкции и модернизации объектов как жилищного, так и коммунального хозяйства и отсутствием должной финансовой

поддержки в решении этой проблемы со стороны государства и муниципалитетов. И, как следствие этого, – технические риски, связанные с высоким уровнем морального и технического износа оборудования и сетей, неисправностью устаревшего оборудования, неэффективной организацией производственной деятельности, а также отсутствием заинтересованности к проведению энергоэффективных мероприятий и внедрению инноваций в процесс управления жилой недвижимостью, производства и предоставления населению жилищно-коммунальных услуг.

Не менее важной проблемой является отсутствие цивилизованной конкурентной среды в управлении, содержании и ремонте многоквартирных домов, цивилизованного механизма разрешения спорных вопросов оплаты фактически потребленных жилищно-коммунальных услуг и эффективного механизма, обеспечивающего полноценную защиту прав и законных интересов конечных потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Разграничение функций собственника, заказчика и подрядчика, позволяющее создать все необходимые условия для формирования конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищного фонда, а собственникам жилья выбирать ту организацию, которая сможет обеспечить необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее низким ценам осталось одной из основных нерешенных задач жилищно-коммунальной реформы.

При этом волевая замена властью муниципальных форм управления на частные формы управления жилой недвижимостью при отсутствии реальной конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг привела к ликвидации управляемости сферы жизнеобеспечения населения на всех уровнях властных структур. В итоге сначала сама власть, а затем и современный российский бизнес переложили свою ответственность за социально значимую деятельность на этом рынке на самих собственников жилья – потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Частные управляющие организации стали сами себе заказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, сами реализовывать эти услуги, оценивать их качество выполнения и стоимость и сами

себе оплачивать якобы выполненные работы. И все это творится при виртуальном контроле со стороны государства, муниципалитетов и собственников помещений в многоквартирном доме.

В тоже время отсутствие государственной системы подготовки и переподготовки кадров государственных и муниципальных служащих и специалистов экономического и технического профиля для организации эффективной работы жилищно-коммунальной сферы, их низкие профессиональные навыки привели к низкому уровню оперативного управления жилищно-коммунальной сферой, сопровождающего ежедневную деятельность частных операторов.

Например, по оценкам экспертов, ежегодная потребность регионального ЖКХ в качественно подготовленных и высококвалифицированных кадрах составляет около 4 тысяч человек. Из них потребность в специалистах с высшим образованием – 1,5 тысячи человек. Не менее остро стоит проблема послевузовского образования. При общем количестве занятых специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области в 70 тысяч человек, ежегодная переподготовка и повышение квалификации требуется примерно 12 тысячам из них.

Одновременно с этим, отсутствие правового всеобуча населения о правах и обязанностях собственников жилых помещений в многоквартирных домах и информирования собственников жилищно-коммунальных объектов, переданных по договору управления, об их текущем техническом состоянии привело к полному безразличию собственников и управляющих организаций к судьбе многоквартирных домов.

При этом средства собственников и нанимателей жилья, планируемые сегодня для проведения содержания и ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме, расходуются, в основном, на управление домом, уборку придомовой и внутриквартальной территории, оплату услуг расчетных центров, штрафы государственной жилищной инспекции и на другие услуги, не относящиеся к содержанию и ремонту общего имущества этого дома.

Особенно больших расходов требует содержание земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Это, прежде всего, внутриквартальные муниципальные проезды, якобы бесхозные земельные участки и придомовые территории, не оформленные собственниками в качестве своей собственности, а, следовательно, и не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. Муниципалитет ввел своеобразный муниципальный налог на содержание находящихся в своей собственности этих земельных участков и вспоминает о своих интересах только тогда, когда выдает разрешение на проведение точечной застройки этих участков.

Все это привело к резкому уменьшению реальных расходов на текущий ремонт и, как следствие, повышению технического износа и ускоренному старению многоквартирных домов. При этом минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290, при выполнении его в полном объеме требует увеличение расходов на содержание и текущий ремонт, как минимум, в три раза. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации это – компетенция собственников помещений в многоквартирных домах, которые по собственной инициативе никогда не повысят плату за содержание и ремонт общего имущества в своем многоквартирном доме.

Более того, ранее под видом капитального ремонта управляющие организации проводили текущий и в большей части аварийный ремонт и при этом из-за нехватки средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов расходовали средства, собираемые на капитальный ремонт.

В тоже время, в преддверии лицензирования своей деятельности частные управляющие организации активно отказывались от управления проблемными многоквартирными домами с повышенным коэффициентом физического износа. Муниципальные конкурсы по таким домам заканчивались, как правило, с отрицательным результатом. В связи с этим в ряде регионов России начали создавать

для управления такими домами муниципальные управляющие организации. Таким образом, лицензирование деятельности частных управляющих организаций принесло новые проблемы, еще более углубившие системный кризис в сфере жизнеобеспечения населения. Выход из этого кризиса один – возврат к муниципальному управлению многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования, за исключением домов, в которых созданы товарищества собственников жилья или иные потребительские кооперативы.

При этом муниципальные управляющие организации должны решать вопросы только управления многоквартирными домами, нанимая на конкурсной основе подрядчиков по содержанию и ремонту, в том числе капитальному ремонту домов, а также выполнять контрольные функции в сфере жизнеобеспечения населения.

С принятием закона Свердловской области «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» органы государственной власти региона наконец-то взяли на себя социальную ответственность за техническое состояние многоквартирных домов.

Однако, в новых условиях, прописанных в областном законе, частные управляющие организации будут делать все, чтобы доказать, что в конкретном многоквартирном доме текущий ремонт уже не спасет дом от угрозы его безнадежного старения. По их заключению, единственным условием спасения для такого дома будет являться проведение его капитального ремонта, что не входит в компетенцию управляющих организаций. Одновременно с этим исчезнут и ранее собранные управляющими организациями средства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку управляющие организации обоснуют их использование ранее и, соответственно, по назначению.

Кроме этого, органам местного самоуправления необходимо будет изыскивать средства на подготовку проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта конкретного многоквартирного дома, включенного в областную программу.

Но самой неприятной проблемой может оказаться сбор средств с населения на проведение капитального ремонта. Собственники помещений в новых многоквартирных домах, а также в многоквартирных домах, где в первые годы реализации закона будет проведен капитальный ремонт, скорее всего, не будут аккуратно оплачивать будущий, как правило, в отдаленной перспективе капитальный ремонт своего дома. В связи с этим остро встанет проблема по работе с должниками.

В связи с неплатежами, а, следовательно, нехваткой средств на реализацию областной программы проведения капитального ремонта многоквартирных домов региональные власти вынуждены будут принять какое-то решение. А это одно из двух непопулярных решений: либо значительно увеличивать минимальный размер взноса на капитальный ремонт, что, соответственно, увеличит социальную напряженность в регионе, либо значительно увеличивать расходы бюджетных средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов для спасения своего имиджа. На сегодняшний день власти уже пошли по первому пути, увеличив минимальный размер взноса на капитальный ремонт с 6,1 до 8,52 рублей.

И, наконец, итоговая проблема, характеризующая системный кризис в жилищно-коммунальной сфере. Она связана с набившим оскомину низким качеством предоставляемых потребителям жилищно-коммунальных услуг. Решить эту проблему можно введением системы оценки качества предоставляемых населению услуг на основе социально-экономического мониторинга, обратной связи населения с государством и муниципалитетом, эффективного контроля качества услуг со стороны муниципалитетов и собственников помещений в многоквартирном доме, а также введением муниципальных правил предоставления жилищно-коммунальных услуг. При этом в основу муниципальных правил должен быть положен стандарт качества на жилищно-коммунальные услуги, являющийся обязательным приложением к договору управления между конечными потребителями услуг и управляющими организациями.

Таким образом, только планомерные и целенаправленные действия профессиональных юристов, экономистов и практиков жилищно-коммунальной сферы по ликвидации системного кризиса в сфере жизнеобеспечения населения могут снизить социальную напряженность в обществе и, соответственно, уменьшить социальные риски, связанные с реализацией социально значимых функций в жилищно-коммунальной сфере, которые обеспечивают жизненно важные потребности всех граждан России.

Список литературы

1. Прядилина Н.К. УГЛТУ и профессиональная подготовка кадров для сферы ЖКХ / Н.К. Прядилина, В.В. Мезенова // Инженерная школа XXI века: традиции, достижения, инновации: Материалы науч.-метод. конференции с международным участием. – Екатеринбург: Урал. гос. лесотехн. ун-т, 2016. – 180 с.

2. Закон Свердловской области от 19 декабря 2013 года №127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rg.ru/2014/01/01/sverdlovsk-proekt-kapremont-reg-dok.html