

СТРУКТУРНАЯ РЕОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА

Система обслуживания муниципального жилого фонда унаследована Минжилкомхозом Республики Беларусь от Советского Союза и до настоящего времени не претерпела значительных изменений. Она представляет громоздкую многоуровневую конструкцию. Иерархически система включает три уровня. Во главе пирамиды находится городское производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства (численностью около 70 человек административно-управленческого персонала), на которое возложены функции по контролю и координации нижестоящих структурных подразделений.

Следующая ступень — районные производственные объединения (РПО) по обслуживанию жилого фонда. В г. Бобруйске их два — по числу районов. Численность каждого — около 60 человек административно-управленческого персонала. И, наконец, третья ступень — жилищно-эксплуатационные участки (по 6—7 в каждом РПО). Общая численность ЖЭУ — более 1 000 человек, причем 200 — АУП, более 400 человек — рабочие (кровельщики, сантехники и т.д.), а 200 — обслуживающий персонал (дворники, уборщицы, сторожа и т.д.). Производственная специализация РПО определяется количеством жалоб со стороны квартиросъемщиков и степенью изношенности жилого фонда. На балансе РПО может находиться до 1 000 жилых домов различного "возраста" и конструктивных решений. Так, Ленинский район г. Бобруйска является довольно типичным для городских районов промышленных городов численностью более 100 тыс. человек и включает около 850 жилых домов, причем количество жилых домов, построенных до 1991 г., составляет 825, а в период 1992—2003 гг. — 19. Здания различаются по основным конструктивным элементам (табл. 1).

Таблица 1. Технические характеристики эксплуатируемого жилья

Стеновые материалы	Кровли из АЦВЛ (шиферные) и металлочерепицы	Кровли рулонные
Деревянные	274	71
Кирпичные	367	
Крупнопанельные	—	94

Проблемными местами жилых домов указанного среза являются стыки между панелями в

крупнопанельных домах и протекающие рулонные кровли многоэтажных жилых домов. Объем работ по их ремонту в производственной программе РПО наибольший (табл. 2).

Таблица 2. Виды и объемы выполняемых РПО работ по обслуживанию жилого фонда

Вид работ	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.
Кровли, м ² :				
мягкие	17 937	14999	12084	45020
шиферные	3 198	1 313	1 845	6 356
Ремонт стыков, мл.	3 691	1 138	1 712	6 541
Ремонт фасадов, м ²	1 603	1 704	3 504	6811

Таким образом, основная часть усилий со стороны РПО направлена на поддержание жилья в более или менее удовлетворительном состоянии без расширения проблемных мест, т.е. с повышением качества жилого фонда в целом. Так, за последние пять лет произведена тепловая реабилитация одного многоэтажного жилого дома, его крайних секций (подъездов). Путем мансардного строительства получены четыре дополнительные квартиры. Кроме того, за счет средств, перечисленных на капитальный ремонт, определенная доля работ выполнена ГПО ЖКХ. Налицо дублирование функций заказчика и подрядчика в системе городского коммунального хозяйства. Их функции выполняют все структурные подразделения, причем каждая — за счет своих источников финансирования.

Можно констатировать, что громоздкость и неразворотливость управленческой структуры, медлительность в решении оперативных производственных задач приводит к созданию искусственных барьеров между потребителем услуг (квартиросъемщиком) и их производителем. Отсутствует также прозрачность и обоснованность выбора объекта ремонта (обслуживания). Как правило, он делается в пользу наиболее "инициативных" квартиросъемщиков, т.е. отличающихся высокой письменной активностью.

Схема финансирования жилого фонда состоит из трех основных потоков:

- плата, собираемая с жильцов и покрывающая приблизительно 28% обслуживания;
- дотирование со стороны городского бюджета — около 40%;
- доходы от иной хозяйственной деятельности (арендная плата за сдаваемые помещения (здания), платные стоянки и т.д.) — около 30%.

Стоимость обслуживания жилого фонда не является таковой, а представляет стоимость, в которую обслуживающие организации (РПО и ЖЭУ) оценивают свои затраты по обслуживанию, т.е. непроизводственные и неоправданные включаются в стоимость обслуживания и подлежат *обязательной* оплате без права обжалования потребителем услуг (квартиросъемщиком или владельцем квартиры).

Рассматриваемую систему можно охарактеризовать как громоздкую, дорогостоящую, недостаточно мобильную и неэффективную.

Явно завышена численность административно-управленческого аппарата (более 30% от общей), запутаны и непрозрачны финансовые потоки, отсутствует прямая связь между потребителем услуг и производителем. Анализируя изложенное, можно прийти к следующим выводам.

1. Необходимо преобразовать ГПО ЖКХ в управление ЖКХ, входящее в структуру горисполкома. Функции управления будут следующие:

- кадровая политика;
- контроль за финансовой и хозяйственной деятельностью;
- ценовая политика;
- формирование пакета заказов.

При этом не допускается прямое (административное) вмешательство в хозяйственную деятельность подрядных организаций.

2. Районные производственные объединения должны представлять собой подрядные организации, работающие по прямым заказам квартиросъемщиков. Естественно, что предлагаемая реорганизация возможна и целесообразна при массовом развитии "совместного домовладения" (кондоминиумов).

Основным направлением производственной деятельности РПО должно стать повышение качества жилого фонда (т.е. реконструкция и модернизация жилых зданий ранней постройки, включая тепловую реабилитацию, замену конструкций проемов на более эффективные и ремонт несущих конструкций, достигших высокой степени износа).

3. Постепенное доведение доли покрытия затрат по обслуживанию жилого фонда квартиросъемщиками до 100 % с обязательным введением механизма адресных компенсаций социально незащищенным слоям общества.

Структурная реорганизация по предлагаемой схеме позволит резко сократить численность административно-управленческого аппарата, удешевить услуги по обслуживанию жилого фонда, повысить оперативность и ответственность подрядчиков перед клиентом. При этом клиентом может быть как физическое (владелец жилплощади), так и юридическое (совместное домовладение, т.е. кондоминиум лица). В этом случае упрощается схема оплаты предоставленных подрядчиком услуг, ведь из цепи финансирования убирается лишнее звено (ЖЭУ). Действуя в рамках своей компетенции, кондоминиум вправе выбирать подрядчика с позиции экономической целесообразности, при этом кондоминиумы могли бы взять полную оплату по следующим статьям расходов:

- оплата труда МОП (уборка территории домовладений и помещений общего пользования);
 - оплата расходов домового хозяйства (лифтов, освещений подъездов и т.д.).
- Указанные расходы в общем объеме затрат составляют 12 и 11 % соответственно (по данным предприятия РПО).

Кроме того, на сегодняшний день учет предоставленных услуг определяется нормативно-директивным способом, т.е. на основании данных о прописанных жильцах и нормативе потребляемых услуг (потребление питьевой и горячей воды, тепловой энергии и т.д.). Стоимость услуг рассчитывается простым умножением нормативного объема на количество жильцов. Недостатки подобной системы начисления платы заключаются в следующем:

- отсутствует личная заинтересованность жильцов в экономии потребляемых услуг, так как плата за них жестко определена;
- не поощряется экономически модернизация собственного жилья в целях цповышения его потребительских качеств (уменьшение теплопотерь, установка качественной запорной сантехнической арматуры и т.д.);
- дает возможность производственным предприятиям ЖКХ, предоставляющим услуги, относить затраты, связанные с собственной нерасторопностью и бесхозяйственностью, на себестоимость услуг.

В случае развития системы совместного домовладения клиент (потребитель услуг) приобретет экономическую заинтересованность в уменьшении эксплуатационных расходов, в первую очередь, энергоносителей. Очевиден вывод, что структурная реорганизация системы обслуживания муниципального жилого фонда должна проводиться путем совершенствования системы оказания услуг (производственная составляющая) и развития структуры потребления (кондоминиумов).