

Владимир Лауто

Предложения по реформированию сферы ЖКХ в Республике Беларусь

аналитический документ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Обзор основных законов и положений регулирующих правоотношения в сфере ЖКХ. Критическая оценка контекста нормативных актов.

1.1 Закон «О совместном домовладении»

1.2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 342 от 30 марта 2005г.

1.3. Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунального услуг» №405-3 от 16 июля 2008г.

1.4. Постановление Министерства Жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь №13 от 24 мая 2004г.

2. Предложения по реформированию нормативных актов.

3. Государственное дотирование сферы ЖКХ.

3.1 Постатейный анализ государственных дотаций, причины образования дефицита.

3.2 Предложения по реформированию процедуры государственного финансирования отрасли ЖКХ.

4. Краткий обзор прочих проблем на пути реформирования ЖКХ. Международный опыт в регулировании отрасли ЖКХ.

Заключение



ВВЕДЕНИЕ

Обеспечение населения жилищно коммунальными услугами – это одна из наиболее важных задач государственной власти.

В мире встречаются различные подходы к выполнению этой задачи: от полной монополии государства на выполнение и контроль предоставляемых услуг и коммунальных благ, до полностью частного конкурентного подхода к предоставлению услуг ЖКХ.

Беларусь находится в переходной стадии от полного государственного регулирования и контроля к смешанному типу, при котором допускается присутствие на рынке как организаций государственной формы собственности, так и частных организаций, предоставляющих различный спектр услуг с безусловным контролем государства как нормотворческого, так и административно распорядительного органа.

Для систематизации анализа предлагается структурировать ЖКХ следующим образом:

1. Перечень норм и законов, регулирующих правоотношения и взаимодействия субъектов ЖКХ
2. Орган, контролирующий исполнение норм и законов и решений в области ЖКХ.
3. Организации, предоставляющие следующие услуги:

- техническое обслуживание

- административное управление

- предоставление коммунальных благ и услуг (газ, вода, отопление, свет, вывоз и утилизация мусора, лифты и т.д.)

Такое структурирование стало возможным после выхода закона «О совместном домовладении», предусматривающего возможность выбора способа управления и обслуживания путем создания Товарищества собственников.

Вместе с тем, предоставив выбор при определении способа обслуживания и управления совместным имуществом, действующие нормативные акты добавляют проблемы, ранее не встречавшиеся при старой системе ЖКХ. Учитывая тот факт, что откат к предыдущей модели управления ЖКХ в условиях рыночных отношений в принципе не возможен, предлагается проанализировать действующие законы и нормативные акты и предложить рекомендации, которые позволят продолжить реформу ЖКХ с последующим выходом на стабильную, рабочую модель.

Потребителями услуг жилищно-коммунального хозяйства выступают следующие группы субъектов:

1. Административные здания и учреждения (школы, больницы, детские сады, государственные учреждения и т.д.)

2. Объекты промышленности

3. Частные административные и промышленные объекты

4. Государственный жилищный фонд

5. Частный жилищный фонд.

В этой работе основное внимание будет уделено четвертой и пятой группе, так как именно область обслуживания жилищного фонда является наиболее зарегулированной, и в тоже время спорной и проблемной.



1. Обзор основных законов и положений, регулирующих правоотношения в сфере ЖКХ. Критическая оценка контекста нормативных актов.

1.1 Закон «О совместном домовладении»

Основным законом, регулирующим правоотношения в жилищно-коммунальном хозяйстве, является закон «О совместном домовладении» №193-5 от 1998г.

Статьей №6 предусмотрено, что совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на жилые и/или нежилые помещения в здании у двух и более собственников.

Статьей № 15 закона собственникам совместного домовладения дается право самостоятельно выбрать способ управления совместным недвижимым имуществом; в то время как статьей № 16 решение о выборе способа управления уже вменяется в обязанность с установленным сроком в 6 месяцев с момента появления двух и более собственников. А до момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом, распоряжение им осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом. Ответственность за неисполнения этих статей закона не предусмотрена. В стране фактически не осталось объектов жилья, в которых не наберется более двух собственников. Но эти объекты до сих пор находятся в системе обслуживания и управления ЖРЭО.

Статья 16 предусматривает, что: в отношении вновь строящегося, реконструируемого или капитально ремонтируемого недвижимого имущества решение о выборе способа управления им может быть принято застройщиком до момента возникновения совместного домовладения. То есть закон дает право, **но не вменяет в обязанность** застройщика обеспечить выбор способа управления (создания ТС). В результате нередко складывается ситуация, когда сданный в эксплуатацию дом повисает в юридическом и правовом вакууме, когда и не создан орган управления домом, и дом уже должен технически обслуживаться и получать коммунальные блага, расплачиваться за их получение, а государственные службы в лице ЖРЭО не видят этот объект в своей системе с точки зрения балансовой принадлежности и имущественных прав. И всю ответственность по обеспечению коммунальными услугами совместного домовладения перекалывают либо на застройщика, либо на уполномоченное лицо – произвольно назначенное решением администрации.

1.2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 342 от 30 марта 2005 года.

Уполномоченное лицо назначается местным исполнительным и распорядительным органом до момента реализации собственниками недвижимого имущества совместного домовладения своего права на осуществление управления этим имуществом.

В положении прописаны задачи, права и обязанности уполномоченного лица по управлению имуществом совместного домовладения.

При этом, положением или другими нормативными актами **не предусмотрено:**

- кого имеет право местный исполнительный орган назначить уполномоченным лицом;
- по каким критериям выбирается тот или иной кандидат на уполномоченное лицо (это может быть как физическое, так и юридическое лицо);
- на какой срок назначается уполномоченное лицо;
- как организация или физическое лицо может отказаться выполнять обязанности уполномоченного лица;

Практика использования этого постановления привела к появлению заложников системы, когда исполнительные органы своим решением назначают уполномоченным лицом коммерческие организации, и они вынуждены выполнять не свойственный им вид деятельности, вкладывать собственные средства в управление и обслуживание совместного домовладения, нести административную ответственность за вероятные некачественно исполненные вмененные обязанности.

При этом механизма отказа от принятия статуса уполномоченного лица или выхода из статуса уполномоченного лица не предусмотрено. Единственный путь выхода из статуса уполномоченного лица – это принятое собственниками на общем собрании решение о реализации права на управление товариществом, а такое решение либо не принимается, либо растягивается на долгий срок.



Также, принимая административные решения, уполномоченное лицо поставлено в неравные условия с ЖРЭО. ЖРЭО может напрямую пользоваться различными постановлениями в области взыскания долгов с собственников и прекращения оказания части услуг неплательщикам, а уполномоченное лицо сначала должно доказать в суде, что может применять подобные санкции, а при самовольном их применении получает административные взыскания от местного исполнительного органа.

1.3. Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунального услуг» №405-3 от 16 июля 2008 года.

Законом предусмотрено, что правовым основанием оказания технического обслуживания является договор, заключаемый между собственником помещения и организацией, оказывающей подобные услуги для данного объекта.

В статье № 14 закона приведена ссылка на типовой договор на оказание услуги технического обслуживания. При этом в предмете договора закреплено, что наниматель оплачивает услуги в **соответствии с тарифами, установленными законодательством.**

При этом, тарифы на техническое обслуживание разрабатываются в централизованном порядке для применения в таких структурах, как ЖРЭО, с учетом нормирования рабочего труда, государственного финансирования из бюджета и технического ресурса таких учреждений. Такие тарифы не применимы к такой форме обслуживания, как товарищество собственников или уполномоченное лицо. Ни уполномоченное лицо, ни товарищество собственников не получают бюджетного финансирования, а также не имеют в своем распоряжении административного ресурса, технического персонала и технической базы для оказания услуг по техническому обслуживанию и управлению жилым домом в рамках установленного усредненного тарифа.

Также, тариф, рассчитанный в централизованном порядке, абсолютно не учитывает специфику конкретного объекта по его технической оснащенности и особенностей обслуживания. Объекты жилья, сданные в эксплуатацию в последние 10 лет, сильно отличаются друг от друга, начиная от системы подачи отопления и воды в высотные объекты, и заканчивая наличием встроенных паркингов, крышных газовых котельных и прочих инженерных элементов, обслуживание которых требует специального подхода к формированию персонала и нормы обслуживания для объекта, что невозможно вложить в рамки установленного централизованного тарифа.

Закон, утвердив права и обязанности исполнителя и потребителя жилищно-коммунальных услуг, не предусматривает ответственность потребителя за неисполнение закона в части заключения договора на техническое обслуживание. Это приводит к растягиванию сроков подписания договора, в течение которого исполнитель несет риски неполучения оплаты за выполненные работы при безусловной обязанности их исполнения независимо от того, заключен ли договор или находится в длительной стадии подписания.

1.4. Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь №13 от 24 мая 2004 года.

Данное постановление утверждает инструкцию о порядке оплаты населением жилищно-коммунальных услуг. Инструкция определяет порядок и сроки оплаты за коммунальные услуги, а также определяет подход к расчету и тарифированию тех или иных услуг.

Но в самой инструкции есть противоречия, ставшие причиной многих судебных разбирательств по вопросам платежей и задолженностей.

Так, пункт №3 инструкции говорит, что наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании **доли затрат по фактическим расходам**, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий (далее - плата за техническое обслуживание) в многоквартирных жилых домах соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений. Ключевая фраза тут - фактические расходы, то есть расходы, подтвержденные соответствующими финансовыми и нормативными документами о произведенных работах и оказанных услугах необходимых и достаточных при эксплуатации конкретного объекта.

Следующий же пункт инструкции, пункт №4 закрепляет, что: ставка платы за техническое обслуживание, норматив отчислений на капитальный ремонт жилого дома и тарифы на коммунальные услуги, оказываемые потребителям жилищно-коммунальных услуг, **устанавливаются в соответствии с законодательством.**

То есть уже не принимаются во внимание фактические расходы, понесенные при эксплуатации объекта недвижимости, а принимаются во внимание тарифы, централизованно установленные с усредненными показателями. При этом, учитывая что по официальным данным тариф на техническое обслуживание возмещает всего 28-33% себестоимости оказания таких услуг, получается, что пользуясь инструкцией, те же товарищества собственников собирают только 30% денежных средств, необходимых для погашения фактических затрат связанных с эксплуатацией совместного домовладения. Возникает вопрос: как компенсировать нехватку средств?



2. Предложения по реформированию нормативных актов.

Ставя задачу реформирования системы ЖКХ, необходимо доработать и конкретизировать ряд основных документов регулирующих взаимоотношения в области ЖКХ.

Так в Законе **«О совместном домовладении»**, предлагается:

1. Прописать обязанности и полномочия организаций-застройщиков по созданию товариществ собственников на вновь строящихся домах или домах, проходящих капитальный ремонт. Закрепить в нормативных актах наличие созданного товарищества собственников как необходимое условие перед приемом дома в эксплуатацию.

2. В отношении объектов совместного домовладения, доля государственной собственности на которых не превышает 50%, на которых не созданы товарищества собственников, и которые находятся в оперативном управлении застройщика или уполномоченного лица – изменить порядок создания и регистрации товарищества собственников. А именно: передать полномочия по созданию ТС уполномоченному лицу, разрешить волевое создание и регистрацию ТС без созыва общего собрания, в случае, если на первом общем собрании собственники самостоятельно не пришли к решению вопроса о выборе способа управления.

3. Возложить административную ответственность на собственников в случае неисполнения закона о совместном домовладении в части выбора способа управления, либо предусмотреть иные меры, например, рассчитывать отпуск коммунальных ресурсов (таких как вода, свет, отопление, газ) по их фактической себестоимости.

В положении об уполномоченном лице необходимо определить перечень критериев, по которым будут выбираться уполномоченные лица, а также:

1. Исключить возможность назначения уполномоченными лицами частные коммерческие структуры, кроме случаев, когда такие организации сами предлагают свои услуги по управлению совместным домовладением.

2. Прописать простой и четкий механизм выхода из статуса уполномоченного лица и перевода его на иную организацию или физическое лицо.

3. Установить, что в случае отсутствия на территории организации, подходящей по критериям, предъявляемым к уполномоченному лицу, таковым назначается ЖРЭО района.

4. Определить четкие сроки исполнения обязанностей уполномоченного лица, за которые необходимо обеспечить поставку основных коммунальных услуг для совместного домовладения и создать орган управления в товариществе собственников, либо передать его в управление организациям, оказывающим услуги по управлению совместным имуществом.

5. Прописать, что уполномоченное лицо в своих действиях при решении вопросов о взыскании задолженности пользуется всеми теми нормативными документами, которые используют ЖРЭО.

6. Установить право уполномоченного лица на привлечение собственников к административной ответственности в случае нарушения законодательства в области ЖКХ.

В законе Закон Республики Беларусь **«О защите прав потребителей жилищно-коммунального услуг»** №405-3 от 16 июля 2008 года необходимо добавить раздел об ответственности собственника за неисполнение обязанностей, предусмотренных законом. Дополнительно стоит переработать приложение к закону, а именно формы типовых договоров, в которых должен быть учтен вариант оплаты услуг, предполагающий оплату по фактическим расходам, связанным с эксплуатацией жилья.

Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь №13 от 24 мая 2004 года. Оно требует комплексной переработки в части, касающейся тарифирования услуг технического обслуживания. Предлагается применить диверсифицированный подход к определению тарифа в зависимости от технической оснащенности и специфики объекта. Так, можно жилые дома разбить на группы, например: дома этажностью от 1 до 5, панельного типа, года постройки до 1990 года без лифта – одна группа; дома этажностью от 6 до 15 этажей до 1998 года постройки – вторая группа, и так далее. Более проработанный подход требует проработки инженерных и конструктивных данных объектов.

Выделив группы, станет возможным просчитать тариф технического обслуживания каждой группы, который будет повышаться от группы к группе в связи с ростом нагрузки на технический персонал, обслуживающий такие объекты и текущих расходов, связанных с обеспечением работоспособности инженерных сетей.

Такое деление позволит четче формировать затраты для объекта, снизит социальную несправедливость при формировании стоимости технического обслуживания для различных групп населения.

Важным решением должна стать отмена верхнего предела тарифа на техническое обслуживание. Стоимость должна формировать возможность привлечения бизнеса и частных структур в сферу коммунальных услуг на кон-



курентной основе. Государство как гарант социальной защиты, имея в своем распоряжении такие структуры, как ЖРЭО и ЖЭСы, должно предлагать техническое обслуживание по установленным для таких структур тарифам, для определенных групп объектов, с определенной долей государственной собственности. Товарищества собственников, имеющие в обслуживании объекты частной собственности, должны иметь право самостоятельно определять тариф на техническое обслуживание, выработать и принимать его в соответствии с фактическими расходами и пожеланиями собственников конкретного объекта.



3. Государственное дотирование сферы ЖКХ.

Законом «О совместном домовладении» №193-5 от 1998г., статьей №13 предусмотрены: социальные гарантии для собственников, нанимателей и арендаторов жилых помещений, которые сохраняются при появлении совместного домовладения и переходят в товарищество собственников в случае его создания.

В действующей системе ЖКХ данные социальные гарантии предполагают компенсацию части расходов на содержание совместного домовладения из бюджета страны, с целью приведения оплаты услуг населением к установленным в централизованном порядке тарифам.

3.1 Постатейный анализ государственных дотаций и причины образования дефицита.

В целях реализации социальных гарантий, государство дотирует пять позиций, определяющих расходы собственников на услуги ЖКХ, это:

1. Техническое обслуживание
2. Содержание и ремонт лифтов
3. Вывоз мусора
4. Утилизация мусора

5. Природный газ и техническое обслуживание для объектов с системой отопления и горячего водоснабжения через крышную газовую котельную.

Государством установлены четкие тарифы на данные виды коммунальных услуг. Тем не менее, фактические расходы не покрываются средствами, собранными с населения по установленным тарифам.

Начнем обзор с конца списка.

При современном строительстве, когда дома возникают в ранее неиспользованных районах города, например в местах, где ранее располагались промышленные объекты, иногда единственным способом обеспечения объекта теплоносителем является постройка индивидуальной крышной газовой котельной. Эксплуатация такой установки требует специализированного, лицензированного персонала, с обязательным круглосуточным мониторингом состояния оборудования. Эти расходы влияют на конечную стоимость единицы отопления для такого объекта. Также, по действующим нормативным документам, такие котельные приравнены к промышленным объектам, и отпуск газа идет по промышленному тарифу, в 3 раза отличающемуся от тарифа для населения. Эти факторы влияют на конечную стоимость единицы отопления, величина которой регулируется тарифом, установленным в централизованном порядке. Государство компенсирует разницу между фактическими расходами и установленным тарифом.

Утилизация и вывоз мусора - две взаимосвязанные статьи расходов. На стоимость вывоза и утилизации мусора установлен тариф. Однако при расчете оплаты за эти услуги организация по вывозу мусора учитывает не норму вывоза на человека, согласно установленных квот, а количество и периодичность вывоза мусорных контейнеров от объекта. Эти же данные идут и в расчет стоимости утилизации мусора. Поэтому реально собираемые средства по государственному тарифу не покрывают фактические расходы. Государство дотирует эту разницу. В зависимости от конкретных условий для каждого объекта, государство дотирует от 10% до 40% реальной стоимости этих услуг.

Содержание лифта предполагает его техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт. Если техническое обслуживание – это величина постоянная или, по крайней мере, имеет прогнозируемый характер, то текущий и капитальный ремонт лифта, - величины переменные и во многом зависят от интенсивности эксплуатации лифта, аккуратности пользователей и других факторов. Рассчитать эти расходы наперед и тем более уложиться при оплате услуг в действующий тариф весьма проблематично. Государство дотирует эти расходы, часто в 4 раза превышающие действующий тариф.

Техническое обслуживание (ТО) – комплексное понятие, в расходы на него включаются расходы на оплату труда обслуживающего технического персонала, уборку территории, текущий ремонт, освещение и отопление мест общего пользования, санитарное содержание мест общего пользования, расходы на управление совместным имуществом. Государством определен тариф на ТО, однако фактические расходы по предоставлению услуги ТО отличаются для каждого объекта. Они зависят от сложности объекта, количества квартир, типа прилегающей территории, доступности обслуживающего персонала и т.д. Усреднение этого тарифа допустимо для структур ЖРЭО+ЖЭС+РСЦ, но для объектов совместного домовладения, управляемых уполномоченными лицами, управляющими компаниями или товариществами собственников, с нашей точки зрения, невозможно к применению. Государством в настоящий момент дотируется разница между реальными расходами и установленным тарифом.

По последним данным, население оплачивает порядка 28-30% реальных расходов на техническое обслуживание.



3.2 Предложения по реформированию процедуры государственного финансирования отрасли ЖКХ.

Несмотря на то, что законом социальные гарантии закреплены, практическая их реализация вызывает немалые трудности, как для совместных домовладений, так и для органов местной власти. На деле получается, что при создании товарищества, или при переходе дома в управление уполномоченным лицом (организацией не из структуры ЖРЭО), дотации на совместное домовладение не выделяются автоматически. Для их получения товарищество собственников или уполномоченное лицо должно обратиться в местный исполнительный орган. Далее уполномоченное лицо или товарищество собственников должно сформировать штат, отвечающий определенным критериям, определяемым ЖРЭО района, которые также усреднены и часто в принципе не подходят для обеспечения определенных объектов совместного домовладения. После проверки и анализа конкретного объекта местная администрация определяет размер дотации (не всегда полностью покрывающий фактические расходы).

Процесс получения дотаций занимает длительное время (до нескольких месяцев). Нередко прошение на дотацию подают уже после того, как сформирован бюджет расходов на период для данного района\населенного пункта, и включение в программу дотирования требует коррекции бюджета расходов, что также требует времени. Вместе с тем, несмотря на все задержки во времени и объемах получения дотаций, объект совместного домовладения с первого дня эксплуатации требует технического обслуживания и поставки коммунальных услуг, расчет за которые, по фактическим расходам, требуется в тот же месяц. Эти факты вызывают частые споры, судебные разбирательства, действия или бездействия, приводящие к порче совместного имущества.

В среднесрочном периоде, при условиях сохранения централизованно устанавливаемого тарифом, предлагаются следующие изменения к подходу государственного дотирования. По всем позициям, исключая техническое обслуживание – дотировать не конкретное домовладение, а организации, предоставляющие коммунальные услуги таким объектам.

Контроль за расходованием средств проще производить в рамках одной крупной коммунальной организации, чем в отношении каждого отдельно взятого объекта совместного домовладения. Этот подход исключает временные проволочки от момента обращения совместного домовладения за дотациями до момента их фактического получения.

На практике этот подход предполагает следующее: при выставлении счетов для оплаты коммунальных услуг для совместного домовладения организации (зачастую с преобладающей государственной формой собственности) будут руководствоваться действующими тарифами, а разницу между собранными по тарифу средствами и фактически понесенными расходами предъявлять к возмещению из бюджета.

Подход к дотированию ТО должен быть комплексным и потребует изменения законодательных актов. Необходимо отвязка от жёсткого использования единого, централизованно установленного тарифа; необходимо ранжирование объектов, например, по предложенной выше схеме с определением особенностей конкретного объекта совместного домовладения. Ранжирование объектов по типу позволит определить норму дотации, а возможность применения тарифа со свободной верхней планкой позволит собственникам получить услуги более высокого качества услуги при их согласии на оплату.



4. Краткий обзор прочих проблем на пути реформирования ЖКХ. Международный опыт в регулировании отрасли ЖКХ.

Среди проблем, стоящих на пути реформы ЖКХ, можно отметить следующие:

1. Низкая информированность и осведомленность населения о понятиях, процессах и структуре ЖКХ.
2. Воспитанные иждивенческие настроения населения, поддерживаемые направленностью государственных приоритетов.
3. Устаревшие подходы к определению технического обслуживания в отношении современного жилья.
4. Слабая подготовленность действующего персонала, занятого в сфере обслуживания ЖКХ, к современным тенденциям в строительстве и прокладке инженерных сетей.
5. Малое присутствие коммерческих структур в сфере и жёсткое регулирование тарифов делает трудным привлечение молодых и высококвалифицированных кадров в отрасль ЖКХ.
6. Отсутствие партнерства и взаимных обязательств между исполнительными органами и коммерческими структурами отталкивает бизнес от прихода в отрасль.
7. Сильная растянутость и явная социальная направленность судебных процессов усложняет работу по взысканию долгов за услуги ЖКХ.
8. Политика двойных стандартов в отношении ЖРЭО либо ЖЭСа, с одной стороны, и коммерческой организации в виде уполномоченного лица с другой стороны.

Рассматривая международный опыт в области реформирования ЖКХ, наиболее интересным будет анализ российского опыта. Специфика застройки и подход к обеспечению коммунальными ресурсами в России схожи с Беларусью. В частности, интересен российский подход к вопросу трансформации совместного домовладения в товарищество собственников. Так, совместным домовладениям было предложено провести капитальный ремонт дома, при котором 95% расходов покрывалось из бюджета, а 5% собиралось из средств собственников.

После выполнения капитального ремонта в доме автоматически создавалось товарищество собственников, и дом выходил из-под государственного обеспечения. Далее дом на условиях рыночного спроса и предложения подхватывала одна из нескольких действующих в районе управляющих компаний. Управляющие компании появились после приватизации территориальных ЖЭСов.

Заключение

Процесс реформирования системы ЖКХ в Беларуси находится на самом начальном этапе. Классический подход с монополией государства во многих сферах ставит жёсткие рамки для проводимых реформ, и они не позволяют использовать в полном объеме работающие в других странах модели.

Предлагается постепенный подход к реформированию системы ЖКХ, начиная от изменения и коррекции уже действующих нормативных актов и подходов к их исполнению и постепенно продвигаясь к выработке новой модели функционирования ЖКХ.

В последнее время органы министерства ЖКХ пытаются тесно сотрудничать с частными структурами, занятыми в этой области. Сотрудничество идет на уровне консультаций и круглых столов. Наиболее часто задаваемый вопрос - как привлечь бизнес в ЖКХ и тем самым привнести новые подходы и новые стандарты в работу отрасли.

В среднесрочной перспективе тезисно можно определить следующие рекомендации:

- Сделать свободной верхнюю планку ставки оплаты технического обслуживания, позволяя ей формироваться на конкурентной основе.
- Разработать четкий и быстрый механизм взыскания долгов за техническое обслуживание.
- Заставить работать закон о совместном домовладении, с наложением ответственности за его неисполнение со стороны собственников совместного домовладения в части создания товарищества собственников.
- Определить понятие «управляющая компания». Разработать механизм делегирования полномочий управления от товарищества собственников в управляющую компанию с возможностью делегирования административных и финансовых функций.
- Провести государственную программу по выведению жилья из государственного обеспечения (уход от ЖРЭО и ЖЭСов), например, через программу капитального ремонта (пример России) с последующим созданием ТС через закон о совместном домовладении.
- Изменить подход к государственному дотированию жилья, выдавать дотации не обратившемуся товариществу, конкретным организациям - с последующим контролем рационального подхода этих организаций к формированию цены.

Так или иначе, реформирование ЖКХ потребует принятия непопулярных мер, ужесточая ответственность граждан за эксплуатацию, обслуживание и оплату своей собственности. В этой связи будет интересен обзор различных программ по строительству социального жилья, государственного и частного партнерства, европейский опыт практики бессрочного найма и других форм взаимодействия, применяемых в различных странах.



**Миссия исследовательского центра SYMPA –
продвижение реформы системы публичного
администрирования в Беларуси в соответствии
с современными принципами и практиками.**

**Центр объединяет людей, которым интересны
проблемы государственного управления в
профессиональном и научном плане.**

КОНТАКТЫ:

**e-mail: info@sympa-by.eu
web: www.sympa-by.eu**

