

Жилищно-коммунальный комплекс

Дмитрий Бабицкий

Состояние жилого фонда в стране — одна из серьезных проблем. Следует сразу же провести четкую границу между проблемами жилого фонда в городах и сельской местности. Состояние жилого фонда в сельской местности вряд ли будет создавать серьезные проблемы для национальной политики в обозримом будущем.

Во-первых, потому, что индивидуальные дома, при должном уходе, имеют довольно значительные сроки эксплуатации, а во-вторых, потому, что государство не имеет никаких обязательств по ремонту домов, принадлежащих физическим лицам. К тому же по состоянию на 2002 г. в стране находилось 120 тыс. незаселенных домов (99% из них — в сельской местности, причем только 0,3% из них расположены в зоне радиоактивного загрязнения), что указывает на отсутствие кризиса в сельском жилом фонде.

В то же время серьезные опасения вызывает состояние жилого фонда в городах. Состоит он, по крайней мере в средних и крупных городах, в основном из многоквартирных домов, построенных в период между 1960 и 1990 гг. Из всего населения, проживающего в отдельных квартирах, 73,4% живет именно в таких домах. Лишь незначительная часть жителей многоэтажек (около 6%) живет в относительно новых домах, построенных после 1991 г. По нормам технической эксплуатации срок службы панельных домов (без капитальной реконструкции) составляет: для домов первых массовых серий (типа «хрущевка») — 40 лет, по обычным панельным домам — 50–70 лет, в зависимости от типа. Для сравнения, срок эксплуатации кирпичных многоквартирных домов обычно превышает 100 лет. Около 55% квартир, введенных в эксплуатацию между 1960 и 1980 гг., находятся в домах панельного типа. Это значит, что дома первых массовых серий уже исчерпали свой ресурс (или же это произойдет в ближайшие 5–7 лет).

Проживание людей в таких домах без их капитальной реконструкции является небезопасным. В стране уже были зафиксированы случаи обвалов наиболее быстро разрушающихся элементов таких домов — балконов, в том

числе и со смертельными исходами. Однако тяжелейший кризис жилого фонда можно прогнозировать в 2020–2030-х гг., когда начнет истекать нормативный срок эксплуатации большинства панельных домов.

Обещания КПСС, что каждая семья к какому-то сроку будет жить в собственной квартире, рассыпались вместе с самой этой партией. Не решается проблема обеспечения жильем населения и сегодняшним правительством страны — нет отработанных систем потребительского кредитования, равно как и иностранных банков, которые такие системы применяют; уровень доходов населения не позволяет ему вкладывать деньги в такие долгосрочные инвестиционные проекты, как строительство жилья; а в сфере индивидуального строительства создается много ненужных препятствий. В то же время наличие такого количества не обеспеченных жильем граждан может в уже недалеком будущем создавать социально и политически взрывоопасные ситуации.

В 2001 г. было капитально отремонтировано 313,5 тыс. кв. м городского жилого фонда, что составило 0,23% от его общей площади. С учетом того, что в городах есть и индивидуальные дома, которые обязаны ремонтировать их владельцы, получится 0,26%. Показательно, что начиная с 1999 г. жители многоквартирных домов (кроме ЖСК и жилищных товариществ) каждый месяц вносят отчисления на капитальный ремонт. Однако эти отчисления, вместо того чтобы аккумулироваться на индивидуальном счете дома, растворяются в бюджете. Иными словами, жители сегодня платят за то, чтобы их дом отремонтировали через 380 лет. И население Беларуси уже заплатило немало. При обязательных отчислениях на капитальный ремонт, равных плате за техническое обслуживание дома (67,11 руб. за кв. м общей площади жилого помещения), сборы средств по этой статье за 2003 г. должны составить до \$ 50 млн. Вслед за пенсионной системой нынешнее белорусское правительство возводит еще одну финансовую пирамиду, где на входе стоит огромная масса людей — около 6 млн человек, — а на выходе лишь те немногие, на ремонт чьих домов у государства хватит денег.

Нельзя также забывать и о факте национализации в 1991 г. накопленных ЖСК отчислений на капремонт в размере 145 млн «советских» рублей (235 млн долл. по тогдашнему официальному курсу). Если будущее правительство

проигнорирует этот факт, то в стране останется 4,5 тыс. многоквартирных домов вообще без каких-либо средств на капремонт. Если сегодняшняя ситуация с капремонтом жилого фонда не изменится, то в ближайшие 5–10 лет следует ожидать катастроф сначала в домах первых массовых серий, а еще через 10 лет и в остальной массе домов блочного типа.

При разработке «Концепции сокращения и ликвидации перекрестного субсидирования по жилищно-коммунальным услугам» планировалось, что понижение тарифов на эти услуги для предприятий позволит им сократить себестоимость своей продукции в среднем на 4–5%. Т. е. мотивом принятия «Концепции» во многом было желание правительства повысить рентабельность некоторых отраслей промышленности, а не стимулировать ресурсо- и энергосбережение или установить здоровые экономические отношения между населением и поставщиками коммунальных услуг. Между тем снижения тарифов для промышленных предприятий в действительности не происходит. Это значит, что не происходит и снижения цен (или роста заработной платы) на продукцию данных предприятий. Также совсем не уменьшается и налоговая нагрузка на население страны, что, если бы это происходило, могло бы сгладить последствия повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги через снижение цен на продукты питания, другие товары и услуги. А поэтому уже сейчас складывается ситуация, когда одинокие пенсионеры, проживающие в относительно больших квартирах, семьи, в которых есть дети, а доходы кормильцев относительно низкие, оказываются не в состоянии полностью оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Дальнейшее повышение тарифов при существующих нормах потребления приведет к росту неплатежей, обострению и без того нестабильной социальной ситуации.

Вся сложная и запутанная система снабжения жителей многоквартирных домов водой, теплом, электроэнергией, газом и т. д. в своей сущности является затратной. Чем больше валовые показатели у коммунального предприятия, тем больше оно получит дотаций из бюджета. Такие чрезвычайно необходимые мероприятия, как установка приборов учета, ремонт трубопроводов, теплотрасс, установка приборов регулирования подачи тепла и многое другое объективно будут снижать объемы финансовых средств, выделяемых этим предприятиям,

и поэтому воспринимаются их руководством как угроза финансовому положению этих предприятий. По той же самой причине руководству коммунальных предприятий выгодно завышать себестоимость производимых услуг, не корректировать нормативную себестоимость после усовершенствования технологических процессов, установки более современного оборудования.

Основные фонды коммунальных предприятий в значительной степени морально и физически устарели. Их модернизация и замена необходима как для предотвращения аварийных ситуаций, так и для снижения энергоемкости отрасли путем уменьшения непроизводственных затрат. В будущем такая модернизация потребует значительных средств, что может вызвать еще больший рост тарифов на коммунальные услуги. Вместе с расходами, которые необходимо будет делать на текущий и капитальный ремонт домов, их тепловую реабилитацию, плата за коммунальные услуги составит значительно большую долю семейных затрат, чем сейчас.

Таким образом, пока не будут включены действенные механизмы экономического стимулирования эффективной работы, нельзя ожидать ни понижения реальных тарифов на коммунальные услуги, ни повышения качества этих услуг, ни замены и ремонта коммуникаций, ни применения ресурсо- и энергосберегающих технологий. Это говорит о том, что качество коммунальных услуг и далее будет оставаться неудовлетворительным, будет сохраняться опасность возникновения чрезвычайных ситуаций, а население будет нести все возрастающее бремя затрат на жилье и коммунальные услуги.