DOI: 10.17117/na.2015.06.016

Поступило в редакцию: 03.05.2015

<http://ucom.ru/doc/na.2015.06.016.pdf>

Джигоева А.К., Боциев А.Т. Недостатки современной системы ЖКХ

Dzhioeva A.K., Bociev A.T.
Disadvantages of a modern system of
housing and communal services

Рассмотрены основные проблемы отрасли: проблема формирования товариществ собственников жилья (ТСЖ), проблема создания конкурентной среды в ЖКХ, проблема доступности жилья, расселения коммунальных квартир, проблема энергосбережения, проблема подготовка кадров системы ЖКХ, проблема недостаточного бюджетного финансирования отрасли
Ключевые слова: проблемы жилищно-коммунального хозяйства

The main problems of the industry: the problem of formation of homeowners' associations (HOA), the problem of creating a competitive environment in the housing sector, affordability of housing, resettlement of communal apartments, the problem of energy saving, the problem training system utilities, the problem of insufficient budgetary financing of the industry
Key words: problems of housing and communal services

Джигоева Ада Константиновна
Кандидат технических наук, доцент
Северо-Осетинский государственный университет
им. К.Л. Хетагурова
Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ,
ул. Ватутина, 44-46

Dzhioeva Ada Konstantinovna
Candidate of Engineering Sciences, Associate
Professor
North-Ossetian state University named after C.L.
Khetagurov
North Ossetia-Alania, Vladikavkaz,
Vatutina st., 44-46

Боциев Азамат Таймуразович
Магистрант
Северо-Осетинский государственный университет
им. К.Л. Хетагурова
Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ,
ул. Ватутина, 44-46

Bociev Azamat Taimurazovich
Undergraduate
North-Ossetian state University named after C.L.
Khetagurov
North Ossetia-Alania, Vladikavkaz,
Vatutina st., 44-46

Российское жилищно-коммунальное хозяйство нельзя назвать передовой отраслью экономики. Для ЖКХ характерен консерватизм, который объясняется, в первую очередь, громоздкой и неповоротливой инфраструктурой, доставшейся от советской экономической системы, во-вторых, низкой активностью и требовательностью населения к качеству услуг, что отнюдь не стимулирует развитие рынка в жилищно-коммунальной сфере.

Ниже мы рассмотрим основные проблемы отрасли [1].

Проблема формирования товариществ собственников жилья (ТСЖ). Остановимся на трудностях в формировании ТСЖ в процессе долевого строи-

тельства. У таких организаций часто возникают конфликтные ситуации с застройщиками. Причина – разночтения в Жилищном законодательстве РФ.

Статья 139. Жилищного кодекса РФ допускает создание ТСЖ на этапе строительства, а статья 143 разрешает регистрацию ТСЖ только по решению собственников жилья, что противоречит одно другому. Будущие собственники могут принять соответствующее решение, зарегистрировать ТСЖ в налоговой инспекции [2]. Но правом собственности на жилье могут воспользоваться только тогда, когда получают документы на данное право собственности, иначе это будет противоречить положениям ЖК. Более того, согласно закону № 72 РФ "О ТСЖ" право создания ТСЖ остается за застройщиком [3]. Вероятно, с той поры пошло, что требование акта приема дома в эксплуатацию госкомиссией подписывается ТСЖ.

Таким образом, застройщик может с легкостью объявить нелегитимным ТСЖ, созданное до завершения строительства. Так нередко поступают не слишком крупные строительные компании, которые сопротивляются передаче домов в управление, стараясь как можно дольше не выпускать из-под своего контроля финансовые потоки.

Что касается ТСЖ в построенных домах, которые до их образования по умолчанию эксплуатировались жилкомсервисами, то смысл создания этих организаций будет лишь тогда, когда повысится качество управления и эксплуатации домом. В большинстве случаев вновь созданные ТСЖ отдают дом в управление местному жилкомсервису, и ничего не меняется.

Способ решения данной проблемы видится в устранении противоречий в Жилищном кодексе РФ и законе № 72 РФ "О ТСЖ", проработке возможности приемки домов в эксплуатацию управляющей компании без обязательного участия ТСЖ [3].

Целесообразным также представляется внесение поправки в закон о ТСЖ и обязать эти организации либо своими силами осуществлять управление и эксплуатацию объектов ЖКХ, либо делегировать это право участнику рынка, отличному от предыдущего. Таким образом, будет стимулироваться конкуренция на рынке управления и эксплуатации жилой недвижимости.

Проблема создания конкурентной среды в ЖКХ заключается в монополизации рынка управления и эксплуатации жилой недвижимости. На сегодняшний день жилая недвижимость в городах России более чем на 2/3 обслуживается жилкомсервисами со 100% -ным государственным капиталом – прямыми наследниками советской коммунальной системы. Что касается частных эксплуатационных компаний, то их зарегистрировано мало. Кроме того, большинство таких компаний не имеют собственной материальной базы, работают нестабильно и через 1,5 – 2 года сворачивают деятельность. Нередко они берут на подряд те же жилкомсервисы, и, таким образом, присутствие новых частных компаний практически ничего не меняет на рынке.

Способ решения проблемы видится в привлечении в российское ЖКХ частных компаний, способных реально улучшить качество обслуживания жилых домов. Эти компании должны обладать собственной материальной базой, ресурсами и опытом эффективной эксплуатации недвижимости. Они должны

иметь штат квалифицированных кадров, достаточный для выполнения тех задач, за которые они берутся. В противном случае новые участники рынка будут брать на подряд существующие организации, и ситуация в ЖКХ не улучшится, а только усложнится. Необходимо внести в законы конкретные критерии оценки управляющих компаний, которые претендуют на эксплуатацию жилой недвижимости.

Проблема доступности жилья, расселения коммунальных квартир заключается в отсутствие достаточного спроса на коммунальные квартиры со стороны инвесторов и высокие риски при расселении.

Из-за кризиса многократно снизилось количество ипотечных сделок. Тем не менее, во всех отношениях государству выгодно стимулировать рынок строительства и поддерживать экономически активное население, готовое работать и зарабатывать на жилье.

Для эффективного решения проблем, связанных с приобретением населением доступного жилья, нужно создавать смешанные формы государственно-частных партнерств. Целесообразно соединить преимущества частного и государственного строительства. Первое отличается высокой предпринимательской активностью, инновационными подходами, умением быстро ориентироваться в сложных экономических ситуациях. Преимущества второго заключаются в долгосрочном планировании, государственных гарантиях и доверии к нему граждан.

Выплата государственных субсидий для получения ипотеки в рамках жилищных программ, по сути, "гасит" рыночные процентные ставки и делает ипотеку более доступной. Поскольку субсидии не зависят ни от инфляционных процессов, ни от изменения ставки рефинансирования, у приобретателя жилья есть возможность заранее просчитать свои финансовые потоки и быть уверенным в получении жилья. При этом гарантом законности сделки выступает государство.

С другой стороны, и для бизнеса сотрудничество с государством снижает риски. Предпринимателю на длительный срок становится ясен источник поступления денежных средств по сделке.

Проблема энергосбережения. Если говорить в общих чертах, то барьеры, сдерживающие развитие энергосбережения и энергоэффективности в стране, можно разделить на четыре основные группы:

- недостаток мотивации;
- недостаток информации;
- недостаток опыта финансирования проектов;
- недостаток организации и координации.

Наблюдается отсутствие синхронизации различных областей законодательства: градостроительное планирование не связано с развитием энергосистем; законодательство о госзакупках не содержит требований по энергоэффективности и т.д. Это общеизвестные факты, которые неоднократно обсуждались на уровне министерств, в частности, Минэнерго.

Ниже представлены некоторые конкретные проблемы в данной сфере, которые кажутся весьма актуальными.

Проблема автоматизации систем теплоснабжения заключается в трудности внедрения новых систем теплоснабжения.

Проблема внедрения приборов учета потребляемых теплоносителей. В недавно принятом Федеральном законе РФ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности предписана обязательная установка приборов учета энергопотребления (статья 13). Юридические лица обязаны были оборудовать занимаемые помещения узлами учета до 1 января 2011 года, собственники жилых помещений – до 1 января 2012 года[4]. Но вряд ли эти меры могут гарантировать снижение расхода энергии. Оборудование оплачивают потребители, приобретают и монтируют управляющие компании или привлеченные ими организации, имеющие лицензию на соответствующие работы, а эксплуатируют тепловые сети. Такая схема многократно усложняет процедуру установки. Вопрос контроля качества выбранного оборудования и его обслуживания остается нерешенным. В результате мы можем получить формально установленные, но не работоспособные узлы учета.

Проблема альтернативных источников энергии заключается в недостатке стимулирования россиян для установки альтернативных источников энергии.

Во многих случаях сети централизованного энергоснабжения не нужны – вполне хватит локальных источников. Но владельцы локальных источников энергии должны иметь гарантии того, что они всегда смогут продать излишки, и им не придется выводить станции из оптимального режима работы.

Проблема подготовка кадров обусловлена нехваткой учебных заведений по подготовке квалифицированных рабочих кадров.

Пути решения видятся, в возрождении былой системы профессионально-технического образования. Необходимо только грамотно расходовать средства, которые могли бы быть отпущены на разработку и реализацию подобной программы. Весьма разумно будет привлечь к ее финансированию компании жилищно-коммунального хозяйства, которые в первую очередь заинтересованы в данном решении. К организационной работе в рамках реализации программы возрождения системы ПТУ можно подключить профессиональные кадровые агентства. Многие из них сегодня развивают собственные направления деятельности, связанные с обучением персонала. Кадровые агентства постоянно отслеживают ситуацию на рынке труда, прекрасно осведомлены о том, какие профессии наиболее востребованы в тот или иной момент времени.

Проблема недостаточного бюджетного финансирования отрасли. В последние годы недофинансирование жилищно-коммунального хозяйства составило около 20% объема необходимых средств, что усугубляется большим объемом накопленной задолженности в жилищно-коммунальной сфере.

Недостаточность бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса в целях реализации адресных программ капитального ремонта и развития привело к резкому увеличению износа основных фондов. Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется, во-первых, высоким уровнем износа, во-вторых, высокой аварийностью, в-третьих, низ-

ким коэффициентом полезного действия мощностей и, наконец, большими потерями энергоносителей. Так 40 процентов теплосетей отслужили свой срок и требуют замены, только 9 процентов водопроводных сетей изношены менее чем на 50 процентов, вследствие чего потери воды в сетях оцениваются почти в 25 процентов суточного потребления [5].

Существующая непривлекательность комплекса городского хозяйства для частных инвестиций обусловлена невыполнением бюджетных обязательств и отсутствием эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов. Между тем большинство проектов модернизации объектов ЖКХ и коммунальной инфраструктуры, транспортной сферы потенциально являются коммерчески выгодными. Создание условий для притока частных инвестиций могло бы кардинально изменить финансовое положение отрасли.

Список литературы:

1. Садыгов А.Ш. О проблемах строительного комплекса и ЖКХ в РФ и путях их решения // Сайт клуба Российский парламентарий.
URL: www.parlament-club.ru
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 №188-ФЗ.
3. Федеральный закон от 15. 06.1996 N72-ФЗ (ред. от 21. 03.2002) "О товариществах собственников жилья".
4. Федеральный закон Российской Федерации от 23.11.2009 № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
5. Джисоева А.К. Реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства как фактор социально-экономического развития России // Перспективы развития науки и образования. Москва, 2014. С. 63-64.