

Консенсус в жилищно-коммунальном хозяйстве России

Очень хочется поделиться некоторыми соображениями о взаимоотношениях сторон в жилищно-коммунальном хозяйстве современной России (далее ЖКХ), и попробовать обозначить некоторые условия, выполнения которых необходимы для выхода из той непростой ситуации, в которой оно находится. Перечислим для начала все субъекты (стороны), сосуществующие на поприще ЖКХ.

- Первый субъект это конечно все мы проживающие в домах и пользующиеся благами цивилизации в виде нашего ЖКХ – жители России.

- Второй субъект наши любимые ЖЭКи, или точнее управляющие компании, именно так сегодня в соответствии с формулировкой жилищного кодекса называются организации занимающиеся обслуживанием многоквартирных домов.

- Третьим субъектом являются так называемые ресурсоснабжающие организации (поставщики), водоканалы, тепловые и электрические сети, газоснабжающие предприятия, предприятия по вывозу и переработке мусора и т.д.

- И, наконец, четвертый субъект – власть, муниципальная, городская и т.д. которая регулирует или должна регулировать отношения между субъектами ЖКХ. Что касается уровней и видов власти, предлагаю в этой статье рассматривать только муниципальную власть, максимум городскую.

Хочется для начала попробовать сформулировать, что такое ЖКХ, на какие составные части и по каким критериям его следует разделить, а также для чего нужно это деление. Следует признать, что ЖКХ это производственная деятельность, связанная с обеспечением проживания людей и желательно комфортного. Для начала предлагаю жилой сектор разделить на многоквартирные и многоквартирные дома, по принципу наличия общедолевой собственности. Следующее деление предлагаю провести с точки зрения ресурсоэнергообеспечения: на ресурсоснабжение к которому централизованно подключены жилые здания и ресурсоснабжение расположенное условно на улице (имеется ввиду за пределами домового участка), под открытым небом - водоразборные колонки, ливневая канализация, общественные туалеты, уличное освещение и др. Понимание того насколько разными задачами являются освещение в квартире или на улице, эксплуатация унитаза в квартире или должное содержание уличное водоразборной колонки, а также общественного туалета, позволяет нам утверждать, что такими разными задачами должны заниматься разные организации. Ясно, что ответственность за ЖКХ расположенное условно на улице, должна отвечать местная власть, которая для этих задач нанимает соответствующие организации. Мы же с Вами попытаемся рассмотреть ту часть жилищно-коммунального хозяйства, которая относится к содержанию жилых домов.

Давайте рассмотрим права, обязанности и ответственность сторон субъектов жилищно-коммунального хозяйства.

- Первый субъект - владельцы квартир, несут ответственность за должное содержание жилых зданий. Обязаны своевременно оплачивать потребленные ресурсы и полученные услуги. Имеют право на должные коммунальные услуги и ресурсы.

- Второй субъект - управляющие компании, несут ответственность за профессиональное исполнение обязанностей связанных с договором по должному управлению жилым домом. Обязаны предоставлять жильцам соответствующие коммунальные услуги и ресурсы, а для этого обязаны уметь заключать соответствующие договора с ресурсоснабжающими организациями. Имеют право на финансовое вознаграждение за свою работу.

- Третий субъект - поставщики ресурсов отвечают за поставку ресурса в соответствии с договором ресурсоснабжения заключенным с управляющими компаниями на вводе в жилое здание. Обязаны соблюдать условия договора энергообеспечения. И имеют право на соответствующее финансовое вознаграждение со стороны управляющих компаний.

- И, наконец, четвертый субъект – власть. Отвечает за соблюдение сторонами - субъектами ЖКХ установленных правил. Обязана создавать внутри муниципального образования условия, которые стимулируют существование эффективного жилищно-коммунального хозяйства,

эффективного с точки зрения всех субъектов. Имеет право регулировать отношения между субъектами в рамках определенных ей законодательством РФ, в том числе путем утверждения тарифов на услуги ЖКХ и соответствующие ресурсы.

Давайте рассмотрим на бытовом уровне, как наши субъекты относятся друг к другу.

- Жители: искренне считают, что:
 1. в ЖЭКах работают неквалифицированные, безответственные, чаще всего нетрезвые сотрудники, возглавляемые нечистоплотными руководителями, будь то директор ЖЭКа или председатель ТСЖ.
 2. в водоканале или электрических сетях все руководители члены одной «фамилии» – Чубайс. И соответственно главная их задача в очередной раз поднять цену на соответствующий ресурс.
 3. в местной администрации и думе работают в основном «враги народа», не желающие приструнить и заставить работать как надо и ЖЭКи и водоканалы, к тому же регулярно утверждающие новые повышения тарифов на услуги ЖКХ.
- Управляющие компании, от сантехника до директора убеждены, что:
 1. ресурсоснабжающие организации постоянно списывают на управляющие компании свои потери на трассах и вообще «жируют» на завышенных тарифах и объемах.
 2. власти не желают понять, что основная проблема ЖКХ это нехватка денег и не желают приструнить поставщиков коммунальных ресурсов.
 3. население несвоевременно оплачивает и не желает видеть героические усилия ЖЭКов по поддержанию должного уровня услуг и т.д.
- Муниципальная и городская власть уверена, что:
 1. ЖЭКи, несмотря на объективные трудности, все-таки не совсем справляются со своими обязанностями.
 2. энергоснабжающие организации на самом деле если не «жиреют», то уж во всяком случае, не бедствуют, а тепловые сети наверняка «бегут», иначе как объяснить такие большие нормы потребления.
 3. ну а с народом властям все-таки действительно не «повезло», никак не хочет понять, принять и оценить постоянную заботу о нем.

Итак, что мы видим - все субъекты недовольны всеми, каждый видит недостатки у других, искренне считая свою позицию объективной и позитивной, при этом взаимоотношения сторон ЖКХ напоминают вяло текущие военные действия. А иногда с подачи заинтересованных политических сил (зачастую имея для того объективные причины) переходящие в открытые столкновения.

Давайте проведем интересную на мой взгляд аналогию, вспомним какая ситуация складывалась еще всего лишь двадцать лет назад в «советской» торговле. Так же население ненавидело продавцов и оптовые базы, так же продавцам мешали работать покупатели, а власти не могли ни как повлиять на ситуацию со снабжением городов не только колбасой, но и свежими овощами, не говоря уже об автомобилях, да и цены постоянно росли, кстати, даже в ностальгические «застойные времена». Что же мы наблюдаем сегодня в современной торговле: продавцы полюбили покупателей, оптовые базы просто место обитания ангелочков, местные власти наблюдают за идиллией сложившейся в торговле, и вмешиваются только по стратегическим вопросам (причем, где больше вмешиваются, например на колхозных рынках, там меньше порядка). Кстати по поводу цен, за 2006г. рост цен на продукты питания, одежду или автомобили был явно меньше инфляции (9%), а появляющиеся в последнее время крупные торговые центры начали предлагать знакомые нам товары по ценам ниже, чем те которые мы привыкли платить в соседнем магазине. В это же самое время рост цен на услуги ЖКХ, газ, электроэнергию и бензин был явно выше инфляции, как минимум 12-18%. А ведь все эти отрасли контролируются нашим родным государством, точнее его яркими представителями, слугами народа - чиновниками различных уровней. Какие же изменения произошли в торговле приводящие сегодня к радующим нас результатам и нельзя ли провести подобные изменения в ЖКХ.

Положительные изменения в торговле, которые никак нельзя не заметить, произошли всего лишь благодаря наличию конкуренции. Борьба за покупателя заставляет продавцов любить нас, а

магазины не только не повышать, но даже зачастую снижать цены. Эта прописная экономическая истина - конкуренция и еще раз конкуренция, как инструмент повышения качества товара и появления справедливой цены на товар, еще не стала аксиомой не только для чиновников и депутатов, принимающих государственные решения, но и что важнее, для большей части населения. Ведь (без иронии) слуги делают то, что требуют и ожидают хозяева. На всех без исключения собраниях жителей (хозяев), на которых мне приходилось присутствовать, звучали призывы - отменить создание частных управляющих компаний, появление которых и должно создать конкуренцию в ЖКХ. Подобные настроения очень выгодны существующим сегодня структурам ЖКХ и всячески ими поддерживаются. Печально, но и администрации городов и депутаты зачастую тоже поддерживают эти настроения. Справедливости ради хочется сказать спасибо депутатам государственной думы за принятие жилищного кодекса, но и они не до конца последовательны, опять продлили сроки выборов управляющих организаций, но ведь именно выборы управляющих организаций являются первым шагом на пути создания конкурентной среды в ЖКХ.

Знаете сегодняшняя ситуация в ЖКХ, это как семья, в которой живут с постылым супругом, а разойтись мешают объективные причины - общее имущество, ответственность за детей и т.д. Но есть принципиальная разница, в жилищно-коммунальном хозяйстве можно и нужно либо «перевоспитать» соответствующую сторону, либо заменить ее на более «покладистую» и привлекательную, достаточно захотеть и добиться исполнения такого желания. Наверняка, мы уже давно хотим иметь исполнительное и эффективное ЖКХ, остается только понять или точнее принять, способ, которым можно добиться исполнения этого желания.

Вспомним истину, изреченную советским классиком – «спасение утопающих, дело рук самих утопающих». Пока мы будем верить в то, что все само по себе станет лучше, пока будем ждать появления «идеальных» чиновников (непонятно только зачем им появляться, у них и так все хорошо, это у нас плохо), мы будем слышать заявления в преданности и любви, а в делах будет все по старому. Ведь в торговле ситуация изменилась тогда когда мы перестали ходить только в магазины ОРСа и рестораны «общепита», тогда когда многие из нас стали организовывать собственные магазины и кафе. Так же и в ЖКХ, жителям – гражданам необходимо создавать собственные управляющие компании, тем более, что закон (жилищный кодекс) эту возможность как минимум регламентировал.

Только конкуренция в ЖКХ создаст условия для появления трезвых слесарей, компетентных инженеров, профессиональных и эффективных менеджеров. Только наличие конкуренции в ЖКХ позволит рассчитывать, что уже 2010 год мы встретим без очередного новогоднего сообщения о повышении тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Только конкуренция в ЖКХ позволит администрации городов заняться другими не менее важными вопросами жизнедеятельности наших городов, и только она позволит всем нам (субъектам) понять, что мы нужны друг другу, что нам не жить друг без друга, и что мы обречены, уж если не любить, то меньшей мере уважать друг друга.