

Ситуация с управлением жилой собственностью в Беларуси - субсидирование коммунальных услуг



Центральной проблемой белорусской политики является высокая потребность в субсидиях для поддержания существующего жилого фонда в надлежащем состоянии и его текущего ремонта. Согласно белорусскому бюджетному законодательству население в 2012 году должно было на 35% покрыть расходы на оказанные ему коммунальные услуги. Фактически в 2012 г. платежи населения покрыли себестоимость услуг лишь на 15,3%, что является регрессом по сравнению с предыдущими годами.

В 2011 году эта цифра составляла 17%, в 2010 г. – 24,2%, а в 2006 г. и вовсе 40%.

Общая фактическая стоимость коммунальных услуг в пересчёте на 1 квадратный метр в Беларуси примерно равна стоимости в Берлине, виной чему высокое потребление энергии, низкая продуктивность, неэффективность управления, монополизм и отсутствие конкуренции. Разбежка между реальной стоимостью услуг и платежами населения покрывается за счёт субсидий из государственного бюджета (50-60%) и высоких тарифов для промышленности (30%). Такое перекрестное субсидирование уже давно критикуется Международным валютным фондом. Пошаговая отмена такой системы являлась одним из озвученных в 2009 году условий для выдачи Беларуси кредита МВФ. Поскольку в Беларуси существует единая тарифная система, то граждане с высоким доходом вынуждены принимать государственные субсидии в сфере коммунальных услуг, хотя эти граждане в состоянии самостоятельно покрыть их себестоимость. Введением дифференцированных тарифов на газ и электричество белорусское правительство после длительной подготовки предприняло первый шаг на пути реформ тарифов.

С 1-го февраля 2013 года тариф зависит от объёма потребления. Так, цена на электричество для квартиры, оснащенной электроплитой, при потреблении до 250 кВт/ч составляет 324,9 белорусских рублей, при потреблении 250 – 400 кВт/ч цена будет равна 422,4 белорусских рублей, в то время как при потреблении свыше 400 кВт/ч тариф составит 841,7 белорусских рублей. Граждане, потребляющие большое количество энергии, должны будут, таким образом, выплачивать себестоимость услуги полностью. То же самое касается домашних хозяйств, не оснащённых индивидуальными счётчиками. Однако новые дифференцированные тарифы создают мотивацию лишь для экономии энергии, в то время как ситуация с доходами жильцов не принимается в расчёт. Было бы разумнее, если бы все граждане, вне зависимости от потребленных объёмов, должны были бы выплачивать полную цену за коммунальные услуги, а жители, нуждающиеся в социальной помощи, получали бы от государства целевую поддержку. Помимо этого можно было бы внедрить бонусную систему, либо что-то подобное, с целью создать стимул для энергосбережения.

Перекрестное субсидирование продолжается также и в рамках жилищного сектора, поскольку не проводятся отдельные расчёты для домов, управляемых государством, за исключением двух городов – Минска и Гомеля (с конца 2013 года, в качестве эксперимента). К тому же государство определяло, до января 2014 года, размер тарифов на так называемое «техническое обслуживание» домов, а теперь эти полномочия делегированы облисполкомам. Эти тарифы имеют одинаковый размер для всех типов зданий в одной административной единице – вне зависимости от года постройки, местоположения, и пр. К примеру, все жильцы оплачивают единый сбор за эксплуатацию лифтов в многоквартирных домах – вне зависимости от производителя, года производства или от числа этажей в здании. Государственные эксплуатирующие организации могут принять на себя возникающие дополнительные расходы, поскольку убытки покрываются за счёт местного бюджета. Для ТС и ЖСК, которые управляют лишь одним домом, напротив, возникает риск высоких потерь – которые можно покрыть только за счёт дополнительных взносов собственников квартир или за счёт отчислений на капремонт (последнее является административным нарушением, штрафуют руководителя).

В существующих рамочных условиях частные сервисные компании не могут развиваться. Всего в Беларуси сегодня есть только 15 таких фирм – преимущественно инженерных компаний, которые оказывают технические услуги в жилищном секторе. Фактически они функционируют по тому же принципу, что и государственные эксплуатирующие организации, то есть работают по определенным государством тарифам и некоторые из них получают государственные субсидии. Для этих компаний, таким образом, отсутствует экономический стимул работать эффективнее, поскольку как только инженерные компании получают дополнительный доход, то уменьшается и их субсидирование из местного городского бюджета. Напротив, они имеют высокие риски убытков, когда государственные тарифы и субсидии не покрывают расходов на оказание услуг. Пока в Беларуси не будут созданы рыночные механизмы, число частных сервисных компаний едва ли возрастет.

Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН