

# **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕФОРМИРОВАНИЮ СФЕРЫ ЖКХ В БЕЛАРУСИ**

Владимир Лауто

# План презентации:

- 1. Что скрывается за тремя буквами «Ж К Х», версия для белорусов.
- 2. Обзор основных законов и положений регулирующих правоотношения в сфере ЖКХ. Критическая оценка контекста нормативных актов
- 3. Предложения по реформированию нормативных актов
- 4. Государственное дотирование сферы ЖКХ, предложения по реформированию процедуры государственного финансирования отрасли ЖКХ


# Упрощенное структурирование системы ЖКХ



# Потребители услуг жилищно-коммунального хозяйства



# В работе рассмотрены вопросы из следующих блоков:



Перечень норм и  
законов регулирующих  
правоотношения и  
взаимодействия  
субъектов ЖКХ

Государст-  
венный  
жилищ-  
ный фонд

Частный  
жилищный  
фонд

# Четыре документа регулирующих и дестабилизирующих систему ЖКХ в современных условиях



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

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

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

**Закон «О совместном домовладении»**  
№193-5 от 1998г

# Закон «О совместном домовладении» №193-5 от 1998г

- Закон вводит основное понятие:

## **«Совместное домовладение»**

(возникает с момента возникновения права собственности на жилые и (или) нежилые помещения в здании у двух и более собственников.)

- Статьей № 16, собственникам совместного домовладения вменяется, в обязанность выбор способа управления, с установленным сроком в 6 месяцев с момента появления двух и более собственников.

**До момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом, управление этим имуществом осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом.**

# Проблемы и следствия Закона «О совместном домовладении» №193-5 от 1998г



**Ответственность за неисполнение  
статей закона – не предусмотрена !!!**

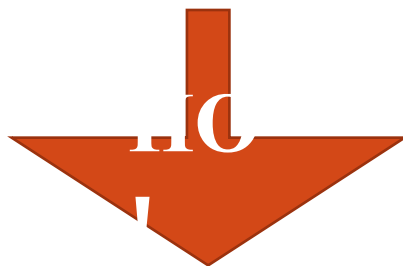
В стране фактически не осталось объектов жилья,  
в которых не наберется более двух собственников

Но эти объекты до сих пор находятся в системе  
обслуживания и управления ЖРЭО



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

- 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 тарифицированию тех или иных услуг.



# причиной многих судебных разбирательств по вопросам платежей и задолженностей.

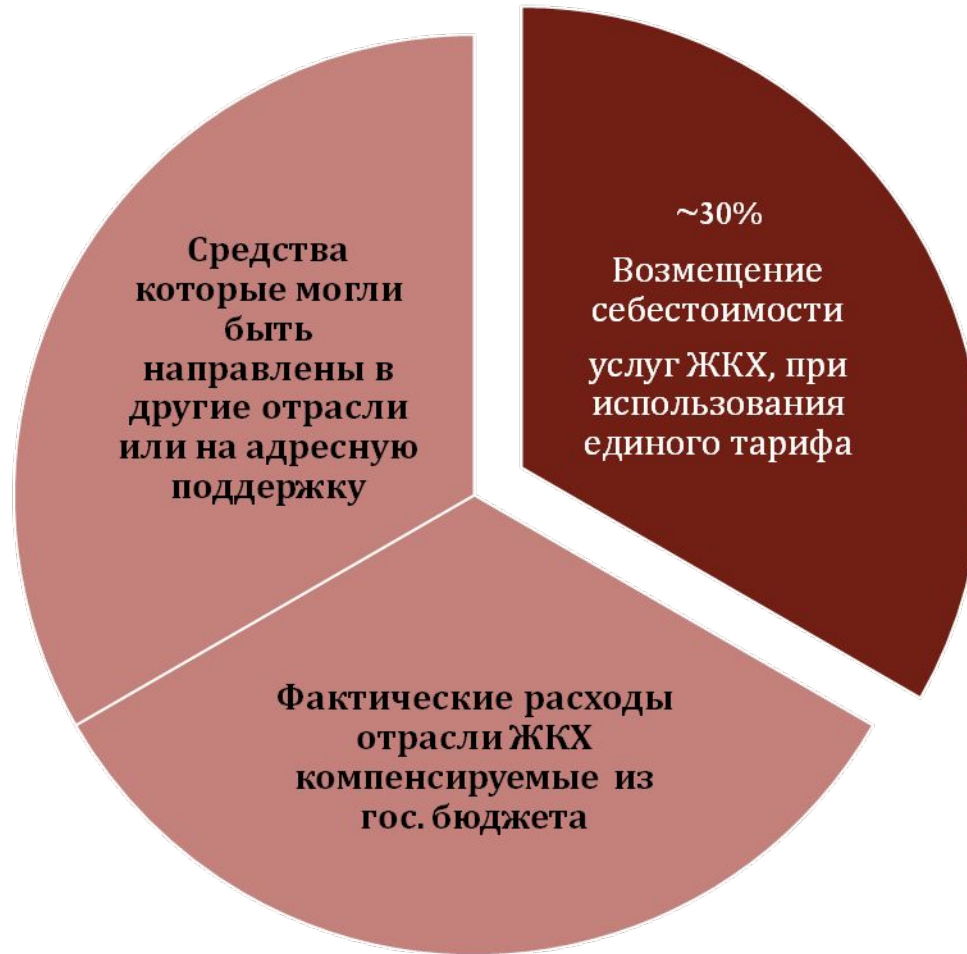
- В пункте 3 инструкции закреплено, что наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании в многоквартирных жилых домах соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений **доли затрат по фактическим расходам**, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий (далее - плата за техническое обслуживание).

Ключевая фраза – **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 для исчисления принимаются во внимание **тарифы** – централизованно установленные **с усредненными показателями.**

**По официальным данным тариф на техническое обслуживание возмещает всего 28-33% себестоимости оказания таких услуг**



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

- 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.**

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

- В положении прописаны задачи права и обязанности 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 **конкретный срок** назначается уполномоченное лицо;
  - как организация или физическое лицо может отказаться выполнять обязанность уполномоченного лица;

# Предложения по реформированию нормативных актов

Так в Законе «О совместном домовладении», предлагается:

- Прописать четко обязанность 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.
- 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 – 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.
- Возложить административную ответственность на собственников в случае не исполнения 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.

# Предложения по реформированию нормативных актов

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

- Исключить возможность назначения уполномоченными лицами частные коммерческие структуры, кроме случаев, когда такие организации сами предлагают свои услуги по управлению совместным домовладением.
- Прописать простой и четкий механизм выхода из статуса уполномоченного лица и перевода его на иную организацию или физическое лицо.
- Установить, что в случае отсутствия на территории организации подходящей по критериям, предъявляемым к уполномоченному лицу – уполномоченным лицом назначается ЖРЭО района.
- Определить четкие сроки исполнения обязанностей уполномоченного лица, за которые необходимо обеспечить поставку основных коммунальных услуг для совместного домовладения и создать орган управления на товариществе собственников или передать его в управление организациям, оказывающим услуги по управлению совместным имуществом.
- Прописать, что уполномоченное лицо в своих действиях пользуется всеми нормативными документами, которые используют ЖРЭО при решении вопросов о взыскании задолженности.
- Установить право уполномоченного лица на привлечение собственников к административной ответственности в случае нарушения законодательства в области ЖКХ.



# Предложения по реформированию нормативных актов

- В законе Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунального услуг» №405-3 от 16 июля 2008г, 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 изменен подход к разделу оплаты услуг, предполагающий оплату по фактическим расходам, связанным с эксплуатацией жилья.

# Предложения по реформированию нормативных актов

- Постановление Министерства Жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь №13 от 24 мая 2004г. Требует комплексной переработки в части касающейся тарифицирования услуги технического обслуживания.
- Предлагается применить диверсифицированный подход к определению тарифа
- Отменить верхний предел тарифа на техническое обслуживание

# 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.

# Статьи дотирования



# Предложения по реформированию процедуры государственного финансирования отрасли ЖКХ

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

# Дотирование расходов на техническое обслуживание

- Подход к дотированию ТО должен быть комплексным и потребует изменения законодательных актов.
- Необходима отвязка от жёсткого использования единого, централизованно установленного тарифа;
- необходимо ранжирование объектов, с определением особенностей конкретного объекта совместного домовладения.

# Краткий обзор прочих проблем на пути реформирования ЖКХ.

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

**Спасибо за внимание !  
готов ответить на Ваши  
вопросы**

Владимир Лауто