

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

*Материал подготовлен на основе информации  
Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь,  
Министерства антимонопольного регулирования и торговли*

**Жилищно-коммунальное хозяйство** (далее – ЖКХ) – это важнейшая социально-экономическая сфера страны, сложный многоотраслевой производственно-технический комплекс. Ежедневно его услугами пользуется все население республики. От качества работы жилищно-коммунальных служб зависит успешное развитие экономики, благосостояние людей, их здоровье, работоспособность и настроения в обществе.

**Справочно.**

*В состав ЖКХ входят жилищное хозяйство, водоснабжение и водоотведение, коммунальная теплоэнергетика, благоустройство и санитарная очистка населенных пунктов, озеленение городов и др.*

Действующая система функционирования ЖКХ характеризуется динамичностью развития: требования людей с каждым годом только возрастают.

Знаковым событием, определившим стратегию и тактику совершенствования системы ЖКХ, стал **республиканский семинар 2017 года с участием Главы государства**. Для придания нового качества всей экономической и производственной деятельности отрасли в ближайшей перспективе предстоит сосредоточить усилия на нескольких **основополагающих направлениях**: тепловая модернизация жилищного фонда, замена лифтового оборудования в жилых домах, улучшение качества питьевой воды, внедрение новых подходов к обращению с бытовыми отходами, проведение справедливой тарифной политики, использование местных видов топлива в теплоэнергетике, совершенствование структуры ЖКХ. При этом Глава государства предупредил, что от структурных изменений в ЖКХ **не должен пострадать ни один потребитель**: *«Никому не нужна реформа, где будут страдать люди. Для человека главное, чтобы в доме было сухо, светло и тепло. И от ЖКХ человек ждет качественную услугу по справедливой цене. Только тогда преобразование имеет значение и будет принято».*

Результаты семинара легли в основу утвержденной Правительством *Концепции совершенствования и развития жилищно-коммунального хозяйства до 2025 года* (постановление от 29 декабря 2017 г. № 1037). Дальнейшее развитие системы ЖКХ направлено на повышение качества и

доступности всех видов жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ), снижение затрат и привлечение инвестиций, совершенствование системы социальной защиты населения и тарифной политики в сфере оказания ЖКУ, улучшение благоустройства населенных пунктов, повышение эффективности управления, профессионального уровня кадрового состава и др.

### **Жилищный фонд, его содержание и эксплуатация**

В республике проводится единая политика в отношении эксплуатации жилищного фонда независимо от форм собственности организаций жилищно-коммунального хозяйства. Жилищный фонд страны насчитывает свыше 1,5 млн. жилых домов общей площадью около 256 млн. кв. м, в том числе около 170 млн. кв. м (65%) – в многоквартирных домах. В государственной собственности находится менее 6% жилой недвижимости, остальные 94% – частная собственность граждан и юридических лиц.

***Вниманию выступающих:** здесь и далее целесообразно приводить соответствующие сведения и примеры применительно к конкретному региону, территории, населенному пункту.*

Уют и комфортные условия проживания – это то, к чему стремится каждый человек независимо от места жительства. В большей степени забота о предоставлении таких условий лежит на жилищно-эксплуатационных службах, в чьи непосредственные обязанности входит содержание жилфонда.

#### ***Справочно.***

*В целях обеспечения прозрачности услуги по техническому обслуживанию жилищного фонда **определены четкий перечень работ и периодичность их выполнения.** Внедрены технологические карты на техническое обслуживание домов по каждой строительной серии, которые позволяют определить стоимость данной услуги для каждой группы потребителей в зависимости от объема работ по конкретному жилому дому, а также обеспечить контроль за их выполнением.*

*В 2014 году в республике введена система технического обслуживания жилищного фонда **одним многопрофильным специалистом** – рабочим по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений.*

Благодаря последовательной политике в организации эксплуатации жилищного фонда площадь **ветхих и аварийных** жилых домов остается крайне низкой на протяжении длительного времени и не превышает 0,1% от общей площади жилья.

Чтобы не допустить ухудшения технического состояния жилфонда, ежегодно **увеличиваются объемы ввода жилья после капитального ремонта.**

#### ***Справочно.***

С 2010 по 2017 год объемы ввода увеличились почти в 2 раза (с 1,4 до 2,6 млн. кв. м), что позволило довести удельный уровень капремонта в 2017 году до 2,3% от обслуживаемой площади, тогда как в 2005 году он составлял лишь 0,8%. В 2020 году Правительство ставит задачу отремонтировать 3% от эксплуатируемой площади (3,6 млн. кв. м).

В последние годы произошли **изменения в подходах к проведению капитального ремонта**. С 2015 года пересмотрены виды и состав работ (исключены те из них, которые относятся к модернизации и увеличивают потребительские качества жилых помещений), установлены предельные нормы затрат на капитальный ремонт.

Необходимость проведения капитального ремонта определяется на основании обследования жилого дома и срока его службы. Выбор исполнителя строительно-монтажных работ производится на конкурсной основе (посредством тендерных торгов). Списки нуждающихся в капитальном ремонте домов формируются местными исполнительными органами с перспективой на год и на 5 лет. Перечни многоквартирных жилых домов, подлежащих капремонту на текущий год, публикуются в средствах массовой информации и размещаются в сети Интернет на информационных сайтах районных (городских) исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах.

#### ***Справочно.***

*Единые подходы к проведению, планированию и финансированию капитального ремонта, а также перечень видов работ установлены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2016 г. № 324.*

В последние 20 лет отчисления на капремонт производят все без исключения жители многоквартирных домов (на данный момент тариф составляет 0,0953 рубля за квадратный метр ежемесячно). Но денег этих для реализации глобальных работ недостаточно, и государство вынуждено совершать серьезное субсидирование данного вида услуг.

#### ***Справочно.***

*Если в качестве примера взять стандартную двухкомнатную квартиру общей площадью 48 кв. метров, то за 17 лет внесения платежей за капитальный ремонт собственник этой квартиры накопил бы около 935 рублей, а минимальная стоимость капитального ремонта квадратного метра составляет 150 рублей.*

Бережное и ответственное отношение жильцов к общедомовому имуществу, надлежащее и своевременное техобслуживание, осуществляемое жилищно-эксплуатационной организацией, продлевают срок комфортного и безопасного проживания в доме.

## **Водоснабжение и водоотведение**

Ежедневно организациями водопроводно-канализационного хозяйства системы ЖКХ в квартиры и дома жителей республики подается около 1 млн. куб. м воды.

Доступ к **центральному водопроводу** имеет 98,4% городского населения и 73,2% – сельского, в том числе 85,9% жителей агрогородков, что соответственно на 1,2 и 17,6 процентного пункта выше, чем в 2010 году.

Все регионы республики и большая часть города Минска обеспечиваются водоснабжением из подземных источников, что позволяет **получать качественную воду**. На сегодняшний день только 30% населения г.Минска обеспечивается водоснабжением из поверхностного источника.

#### **Справочно.**

*В Российской Федерации 70% воды подается в централизованные системы водоснабжения из поверхностных источников, в Украине – 80%.*

*Согласно докладу ПРООН «Показатели развития человека», Беларусь входит в группу 34 стран, население которых имеет стопроцентный устойчивый доступ к улучшенным источникам воды (по количеству, качеству и близости нахождения).*

Такие результаты обеспечены в том числе благодаря реализации Государственной программы по водоснабжению и водоотведению «Чистая вода», которая стартовала в 2000 году.

#### **Справочно.**

*За последние годы построены 165 станций обезжелезивания воды, 82 водозабора, 1 047 км трубопровода.*

*С 2005 по 2017 год удельный вес не соответствующих микробиологическим показателям проб воды из водоисточников **снизился** более чем в 3 раза (с 1,3% до 0,4%), а в коммунальных водопроводах – более чем в 4 раза (с 1,8% до 0,4%). В соответствии с рекомендациями Всемирной организации здравоохранения вода считается безопасной в эпидемиологическом отношении, если количество проб, не соответствующих гигиеническим нормативам, не превышает 5%.*

*Свыше 15 лет в республике **не регистрируются вспышки острых кишечных инфекций, связанных с питьевым водоснабжением населения.***

Несмотря на значительный объем работ, проблема качества питьевой воды до конца не решена. Главой государства поставлена задача к 2025 году обеспечить **100% потребителей водой питьевого качества**. Для безусловного ее выполнения необходимо построить станции обезжелезивания более чем в 1 200 населенных пунктах.

### **Теплоснабжение**

Тепло в наших домах – еще один важный аргумент стабильности работы организаций ЖКХ, которые поддерживают в исправном техническом состоянии большое количество мощностей в городах и селах,

не допуская возникновения чрезвычайных ситуаций в отопительный период и повсеместно обеспечивая выполнение нормативов социальных стандартов по отоплению и горячему водоснабжению.

За последнее десятилетие в коммунальной теплоэнергетике произошли существенные изменения. Если 15 лет назад основной задачей было просто своевременно начать отопительный период и обеспечить потребителей бесперебойным теплоснабжением, то сегодня, благодаря системной работе и вложенным инвестициям, решены не только эти проблемы, но и существенно снижена зависимость от импортных энергоресурсов. На современном этапе главная цель – **повышение эффективности** путем оптимизации схем теплоснабжения населенных пунктов, модернизации котельного оборудования, снижения потерь тепловой энергии.

**Справочно.**

*Проведена большая работа по модернизации котельного хозяйства, переводу его на использование местных видов топлива (МВТ) и снижению удельных расходов природного газа, запасов которого в нашей стране нет. В настоящее время местные виды топлива используют более 70% котельных ЖКХ. За 10 лет доля МВТ в топливном балансе выросла с 10% до 40,5%. Это позволило снизить импорт природного газа на 87,6 млн. долларов США в год.*

*За 7 лет заменены более 5,2 тыс. км тепловых сетей, что сократило потери тепловой энергии при ее транспортировке с 20,6% в 2010 году до 11,0% в 2017-м. В 2018 году организациям ЖКХ необходимо заменить 678,8 км тепловых сетей.*

Для дальнейшего снижения затрат на теплоснабжение активно прорабатываются вопросы финансирования мероприятий по **тепловой модернизации жилых домов**, так как порядка 70% жилфонда республики (дома, построенные до 2000 года) не отвечает современным нормам. Потребление тепловой энергии такими домами в 1,5–2 раза выше требуемых параметров. Рассматриваются различные источники финансирования их модернизации, в том числе и средства международных финансовых организаций.

В соответствии с утвержденными графиками осуществляется **подготовка объектов жилищно-коммунального хозяйства к работе в осенне-зимнем периоде 2018/2019 года.**

**Справочно.**

*На 8 августа 2018 г. в целом по системе ЖКХ на 70% и более выполнены работы по 40 направлениям, в том числе по запасу древесного топлива (78%), профремонту и опрессовке систем отопления домов (87%) и тепловых пунктов (89%), ремонту стыков панелей (91%), ремонту кровель (80%). Создан запас топочного мазута (10,7 тыс. тонн, или 102% от задания),*

в том числе в качестве резервного топлива для газовых котельных. Заготовлено 1,4 млн. плотных кубометров древесного топлива (78% от задания).

Подготовлено 28 296 жилых домов для получения паспортов готовности потребителей и получено 938 паспортов готовности теплоисточников, находящихся на обслуживании ЖКХ.

### **Вторичные материальные ресурсы**

За последние годы в республике созданы необходимые условия и инфраструктура для сбора, вывоза и размещения твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) в соответствии с санитарными требованиями и стандартами.

Системой раздельного сбора сегодня охвачено **свыше 80% населения**. Это позволило увеличить уровень использования ТКО более чем в 3 раза (с 5,5% в 2008 году до 17,6% в 2018-м). По данному показателю Беларусь опережает все страны СНГ и фактически сравнялась с такими европейскими государствами, как Испания, Португалия и Финляндия.

**Основные направления совершенствования** системы обращения с ТКО нашли отражение в *Национальной стратегии по обращению с твердыми коммунальными отходами и вторичными материальными ресурсами в Республике Беларусь на период до 2035 года* (утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 июля 2017 г. № 567). Данным документом предусматриваются мероприятия по минимизации вредного воздействия ТКО на здоровье человека, окружающую среду и рациональному использованию природных ресурсов путем максимально возможного извлечения компонентов, содержащихся в отходах (органика, металлолом, бумага и картон, стекло, полимеры, текстиль, изношенные шины и другое), вовлечения их в хозяйственный оборот и энергетическое применение в виде RDF-топлива.

### **Совершенствование тарифной политики в сфере оказания ЖКУ и системы социальной защиты населения**

Особенностью политики ценообразования на жилищно-коммунальные услуги для населения является не простое повышение цен и тарифов в связи с изменением стоимости материальных затрат и энергоресурсов, а плавное регулирование в зависимости от роста доходов граждан и снижения затрат на оказание услуг.

**Механизм изменения тарифов** прозрачен и понятен – ежегодное повышение на 5 долларов США в расчете по стандартной двухкомнатной квартире общей площадью 48 кв. м с тремя проживающими и дальнейшая ежеквартальная индексация на рост номинальной начисленной заработной платы (*Указ Президента Республики Беларусь от 5 декабря 2013 г. № 550 «О некоторых вопросах регулирования тарифов (цен) на жилищно-*

коммунальные услуги и внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь»).

Несмотря на происходящий в последние годы рост стоимости услуг ЖКХ, их оплата занимает относительно **невысокий удельный вес в расходах белорусских семей**. В 2016–2017 годах на эти цели из семейного бюджета тратилось около 7% (в 2005 году – 9,1% от общего объема потребительских расходов семьи). Средние платежи за коммунальные услуги в Беларуси не превышают 5% от средней заработной платы по стране.

**Справочно.**

*Жители соседней Прибалтики отчисляют на коммунальные расходы почти 20% ежемесячного заработка, среднестатистический россиянин тратит на коммунальные платежи 17% бюджета семьи, украинец – 10% доходов.*

Не допустить резкого увеличения доли жилищно-коммунальных услуг в расходах домашних хозяйств удастся как за счет поступательного повышения доходов населения, так и благодаря **снижению затрат на оказание ЖКУ**.

**Справочно.**

*Организации ЖКХ проводят постоянную работу по снижению затрат на оказываемые населению услуги. Так, за период с 2010 по 2017 год экономия затрат по системе ЖКХ составила 744,85 млн. рублей. Основной упор делается на сокращение потребления топливно-энергетических ресурсов, потерь тепловой энергии и воды, оптимизацию численности, уменьшение накладных расходов и другие мероприятия.*

*С внедрением механизма дифференцированной оплаты населением услуг водо-, электро- и газоснабжения в зависимости от объемов их потребления домашние хозяйства стали значительно активнее экономить ресурсы. Только за 2017 год потребление воды, например, снизилось на 8,2 млн. кубометров, что равнозначно годовому потреблению такого города, как Мозырь.*

Отдельные тарифы на жилищно-коммунальные услуги, установленные для населения, не обеспечивают полное возмещение затрат на их оказание. В большей степени государством субсидируется тариф на тепловую энергию (горячее водоснабжение и отопление).

Конечная цель тарифной политики в системе жилищно-коммунального хозяйства – **уйти от перекрестного и бюджетного субсидирования с сохранением доступности ЖКУ для населения**. Как не раз отмечал Президент Беларуси А.Г.Лукашенко, «Мы вынуждены постепенно повышать тарифы, иначе реального оздоровления экономики не добиться. Сегодня то, что население не доплачивает, за него платят предприятия». В то же время Глава государства всегда подчеркивал, что

*«повышение тарифов может быть оправдано только при условии повышения качества обслуживания и снижения затрат, а также при росте заработной платы, доходов населения».*

Подходы по начислению платы за ЖКУ постоянно совершенствуются в целях обеспечения гибкости ценообразования, прозрачности формирования тарифов и стоимости коммунальных услуг.

***Справочно.***

*Примером работы по совершенствованию системы ценообразования может служить принятие постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 июня 2018 г. № 510, которым изменен порядок начисления платы за услуги электро- и газоснабжения неработающим пенсионерам в отношении двух жилых помещений; введены скидки по оплате за теплоснабжение при установке приборов индивидуального учета расхода тепловой энергии за счет собственных средств; предусмотрены особенности начисления платы при расходовании воды на полив огорода, за услуги в общежитиях и т. д.*

В условиях роста тарифов на ЖКУ повышенное внимание уделяется государственной поддержке населения через предоставление семьям с низкими доходами **безналичных жилищных субсидий**.

Помощь оказывается при условии, что ежемесячный платеж за жилищно-коммунальные услуги при их нормативном потреблении превышает 20% среднемесячного совокупного дохода семьи в городской местности и 15% – в сельской. Величина субсидии определяется как положительная разница между суммой платежа и суммой, составляющей соответственно 20% и 15% среднемесячного совокупного дохода (*Указ Президента Республики Беларусь от 29 августа 2016 г. № 322 «О предоставлении безналичных жилищных субсидий»*).

***Справочно.***

*С начала 2018 года государственная поддержка для оплаты ЖКУ предоставлена 24,2 тыс. семей на сумму 612 тыс. рублей. Причем подавляющее большинство (95%) – по выявительному принципу, на основании данных информационных ресурсов без необходимости сбора каких-либо документов.*

С 1 августа вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 7 июня 2018 г. № 225 «О безналичных жилищных субсидиях», которым система предоставления субсидий по выявительному принципу **расширена** за счет включения отдельных социально уязвимых категорий граждан:

осуществляющих уход за детьми в возрасте до 3 лет, ребенком-инвалидом до 18 лет и получающих пособие в органах по труду, занятости и социальной защите;

получающих пособие по уходу за лицами, достигшими восьмидесятилетнего возраста, или инвалидом I группы.

### **Повышение качества жилищно-коммунальных услуг, использование информационных технологий**

Доверие населения – важнейший фактор работы жилищно-коммунального хозяйства. Сегодня в отрасли многое делается для выстраивания тесного диалога с потребителем, налаживания коммуникативных связей с использованием современных технологий.

Дальнейшее развитие в республике получит опыт г.Минска по созданию **единой диспетчерской службы 115**. До конца 2018 года в соответствии с поручением Главы государства создание областных контакт-центров и единых диспетчерских служб с коротким номером завершено повсеместно.

#### ***Справочно.***

*Контакт-центр г.Минска (телефонный номер 115, интернет-портал «Мой город 115.бел») работает в круглосуточном режиме. Заявка, поступающая в контакт-центр, фиксируется и направляется исполнителю услуги. При этом ее выполнение отслеживается как путем предоставления отчета исполнителем, так и путем мониторинга (обзвона) выполнения заявок самим контакт-центром.*

*Одна из последних новаций – информационный сервис, позволяющий минчанам получать с помощью мобильного устройства информацию об отключениях жилищно-коммунальных услуг и ходе исполнения заявок, оставленных по короткому номеру 115 на конкретном доме в режиме онлайн.*

*Прорабатывается вопрос внедрения предприятиями ЖКХ г.Минска аккаунтов в социальных сетях для получения оперативной обратной связи с населением.*

Важным направлением в работе являются **информирование и разъяснение законодательства** по вопросам ЖКХ. В 2015 году Министерством жилищно-коммунального хозяйства был создан **портал коммунальной грамотности**. Ресурс рассчитан на население (потребителей жилищно-коммунальных услуг), а также организации ЖКХ и товарищества собственников.

#### ***Справочно.***

*Под рубрикой «База знаний ЖКХ» на портале собраны все официальные документы, касающиеся жилищно-коммунального хозяйства, комментарии и разъяснения к ним. Размещены инфографики, где доступно объясняются нововведения и актуальные вопросы.*

*Уникальным проектом портала является раздел «Вопросы – ответы». Зарегистрировавшись, любой читатель имеет возможность бесплатно и быстро получить квалифицированный ответ юриста.*

*Если вначале на сайт заходили единицы, то сейчас средняя посещаемость составляет более 1 500 человек в сутки. Пики посещений приходятся на периоды принятия новых законов в сфере ЖКХ, когда на портале публикуются комментарии и даются практические советы. Некоторые материалы собирают до 60–100 тыс. просмотров в сутки.*

В рамках единого расчетного информационного пространства **создана автоматизированная информационная система** по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги – АИС «Расчет-ЖКУ». Это позволило унифицировать систему расчетов, усилить контроль за правильностью начислений платы за жилищно-коммунальные услуги по всей стране.

### **Справочно.**

*В настоящее время АИС «Расчет-ЖКУ» охватывает почти все население республики (96,8%) и позволяет предоставлять извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг в каждом населенном пункте по единой форме как на бумажном носителе, так и в электронном виде. То есть, подав заявление в расчетно-справочную организацию с указанием адреса электронной почты, каждый плательщик может уже сегодня получать извещения в электронном виде. В перспективе планируется запустить личный кабинет пользователя – возможность получать информацию о своих платежах, смотреть детализацию потребления услуг ЖКХ и вводить показания счетчиков и др.*

Одна из перспективных задач – **внедрение дистанционного съема показаний приборов** индивидуального учета расхода газо-, электро-, тепло- и водопотребления на основе «интеллектуальных» технологий и систем беспроводной передачи данных.

Преимуществами интеллектуальных электронных систем измерения, учета и расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве являются высокая точность, возможность многотарифного учета, прозрачные процедуры расчетов и корректировок, невозможность фальсификаций, снижение затрат времени и средств на учет потребителями и поставщиками услуг.

### **Поддержание и дальнейшее улучшение благоустройства населенных пунктов**

Приезжающие в нашу страну гости и туристы из других стран зачастую удивляются, насколько чисты и ухожены населенные пункты Беларуси: от небольших агрогородков, райцентров и до столицы. За всем этим – повседневный кропотливый труд работников жилищно-коммунальной отрасли.

Большим подспорьем в деле благоустройства становятся современные технологии. **Граждане могут указать проблемные участки** (незакрытый люк, плохое состояние дорог и детских площадок во дворах,

необходимость уборки, озеленения и т. д.), разместив свое сообщение на портале «Мой город». Сделать это могут уже не только минчане, но и жители Витебска, Солигорска, Берестовицы, Вороново, Волковыска, Зельвы, Кричева, Щучина.

Однако благоустройство городов и сел – это дело **не только коммунальников, но и каждого белоруса** – по месту жительства, работы, учебы. Одна из приоритетных задач в наведении порядка на земле – максимальное вовлечение населения и всех субъектов хозяйствования в проведение работ по благоустройству.

***Справочно.***

*В стране ежегодно проводится общереспубликанский конкурс, в котором принимают участие все населенные пункты страны. Его цели выходят далеко за рамки простого благоустройства. Учитываются усилия местных властей и населения по ремонту домов, повышению уровня архитектуры и градостроительства, развитию инфраструктуры, улучшению экологии и др.*

**Чувство собственника, хозяина на своей земле** не рождается само по себе, оно воспитывается годами, в том числе бережным отношением к окружающей среде, равнодушием к состоянию своего дома, участием в работах по благоустройству малой родины.

Не случайно ЖКХ часто расшифровывается «Живи Как Хозяин». Жилищно-коммунальная служба – это та сфера, успешная деятельность которой зависит не только от профессионализма специалистов, но и от чувства ответственности всех граждан.