



Ухудшение жилищного фонда угрожает социальному единству общества в Российской Федерации

Согласие в российском обществе и будущее благосостояние россиян в значительной степени зависят от того, как будут решены в стране актуальные жилищные проблемы. Если трудности, связанные с жилищным фондом, не будут преодолены, то многие россияне будут скоро жить в неадекватных условиях. Это - один из главных выводов "Обзора положения в Российской Федерации", который был недавно опубликован Европейской экономической комиссией Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН).¹

Переход к рынку стал серьезным испытанием для жилищно-коммунального хозяйства России. Для этого сектора были характерны крутые перемены в начале 90-х годов, обусловленное ими смешение старой и новой систем, а также долгосрочным отсутствием ремонта:

- отсутствие содержания и ремонта привело к тому, что 11% жилищ нуждаются в срочном восстановлении и ремонте, а 9% - должны быть разрушены и построены заново. Хотя ежегодно необходимо ремонтировать порядка 4-5% всего жилищного фонда, в настоящее время ремонтируется лишь 0,3%;
- 2 млн. человек живут в жилищах, которые официально считаются ветхими. Без адекватного ухода и ремонта жилья число таких людей в ближайшее время резко возрастет;
- объемы строительства нового жилья стремительно сокращаются; в 2001 году они составили около 40% от уровня 1990 года;
- в результате массовой приватизации (в большинстве случаев "бесплатной") в начале 90-х годов доля собственников жилья увеличилась с 33% в 1990 году до приблизительно 70% сегодня;
- официально зарегистрированные ассоциации собственников жилья управляют лишь приблизительно 1% многоквартирных домов;
- домашние хозяйства оплачивают в настоящее время лишь 20-40% расходов на жилье (содержание и эксплуатация, коммунальные услуги), а оставшуюся сумму погашают муниципалитеты. Однако муниципалитеты с трудом несут это бремя, и по крайней мере 20% затрат жилищного сектора остаются неоплаченными, что приводит к росту задолженности, снижению качества услуг и деградации собственности;

- коммунальная инфраструктура стремительно ухудшается. От 50 до 60% отопительных и канализационных труб нуждаются в серьезном ремонте, а остальные надлежит заменить в кратчайшие сроки. Деградирующая инфраструктура влияет на качество предоставляемых услуг: только в январе 2003 года 350 000 человек, проживавших в 4 000 квартир, остались без отопления;
- несмотря на существенное повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации по-прежнему самый низкий в Восточной Европе уровень возмещения издержек (в среднем 60-70%, не считая затрат на капитальный ремонт).

Как показывают эти цифры, в предстоящие годы состояние жилищного фонда неизбежно достигнет критической отметки, если не будут оперативно решены накопившиеся в нем проблемы. Главной причиной постоянной деградации жилищного фонда является плохое функционирование структур собственности, управления и содержания многоквартирных домов. Приватизация не сопровождалась созданием адекватных базовых условий, учитывающих новую ситуацию, когда значительная часть фонда перешла в частные руки.

Изначально предполагалось, что новые собственники захотят и смогут взять на себя всю организационную, экономическую и финансовую ответственность за свои дома, не прибегая к какой-либо внешней помощи. Реальность оказалась совершенно иной. Лишь некоторые знали о правах и обязанностях или о финансовых последствиях приватизации. Соответственно, лишь некоторые новые домовладельцы в состоянии оплачивать текущие расходы на управление и содержание жилья, не говоря уже о финансировании ремонтных работ.

Положение усугубляется еще тем, что традиционные системы социальной поддержки были разрушены и ничем не заменены. Так, например, в Российской Федерации нет никакой четкой политики в плане удовлетворения жилищных потребностей тех домашних хозяйств, которые сами не в состоянии решить свои жилищные проблемы. Муниципалитеты помочь не способны: им самим не хватает либо денег, либо квалифицированных кадров.

Международная группа экспертов, подготовившая "Обзор", сформулировала рекомендации, которые направлены на оказание помощи правительству в решении этих и других проблем, возникающих в российском жилищном секторе:

- признать жилищный сектор в качестве приоритетной политической задачи, учитывая масштабы этой проблемы, а также социально-экономическое значение жилищного сектора;
- отменить нынешнее разделение обязанностей. Чтобы политика в жилищном секторе была эффективной, необходимо сосредоточить обязанности в одном учреждении, обладающем достаточным политическим влиянием;
- в срочном порядке усовершенствовать правовые основы и, в частности, устранить противоречия между различными законами;
- ввести мораторий на бесплатную приватизацию жилья;

- решить проблему нынешнего вакуума в плане управления многоквартирными домами;
- возложить на муниципалитеты всю ответственность за государственный жилищный фонд и выделить им необходимые ресурсы;
- ввести и поощрять конкуренцию на рынке услуг по содержанию и управлению жилищным фондом и коммунальным хозяйством;
- создать эффективную и исходящую из потребностей систему жилищных дотаций для находящихся в неблагоприятном положении домашних хозяйств.

Для получения дополнительной информации просим Вас обратиться по следующему адресу:

Sylta Paysen
Environment and Human Settlements Division
United Nations Economic Commission for Europe
Palais des Nations, office 311
CH-1211 Geneva 10, Switzerland

Tel: +41 (0)22 917 26 82
Fax: +41 (0)22 917 0107
E-mail: sylta.paysen@unece.org

¹ <http://www.unece.org/env/hs/cph/russia/welcome.htm>