

ленный работниками различных ведомств, но объединенный единой общей целью, выполнил за кратчайший срок работу, которая оказалась не под силу ведомственным НИИ, КБ и другим аналогичным организациям.

Оторвавшись от остальных строительных организаций страны, в Калининне массово перешли на строительство школ и детских из крупных панелей. Этот вид строительства позволяет экономить от 30 до 50% затрат труда по сравнению с традиционной технологией. Уменьшен на 10—15% расход металла и цемента. Улучшился архитектурный облик объектов. Временный авторский коллектив, решивший эту задачу, выдвинут на соискание премии Совета Министров СССР. Там же, где шли традиционными путями, только говорят о внедрении этой серии.

Наконец, по тому же принципу был создан временный авторский коллектив, состоящий из проектировщиков, конструкторов, механиков, ученых, слесарей, снабженцев, строителей, которые за полгода разработали, опытным пу-

тем проверили и наладили выпуск конструкций «Колибри». Эта принципиально новая строительная система с очень широкими возможностями создана впервые в СССР. Достаточно сказать, что материалоемкость, трудоемкость и энергоемкость этой системы от 3 до 10 раз лучше существующих ныне показателей. И не было тут экстремальных ситуаций, не было взрывов землетрясений (кстати, «Колибри» отлично зарекомендовали себя при ликвидации последствий землетрясений в Таджикистане). А был обычный рядовой коллектив, составленный из дельных людей.

Но! Обычные рядовые труженики были объединены в коллектив с единой целью. Может быть, это и есть один из ключевых принципов для миллионов «золушек» нашей экономики? Для широкого внедрения гибких авторских коллективов мы и приглашаем откликнуться Госплан, Минфин, Госкомтруд...

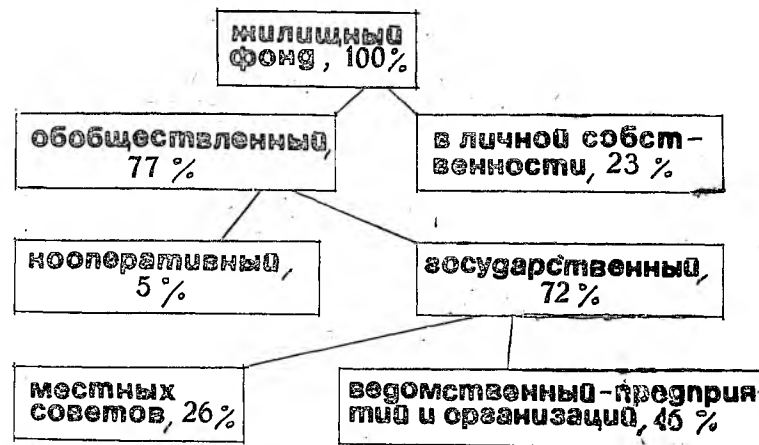
ЖИЛОЙ ФОНД ГОРОДА: НЕОБХОДИМОСТЬ

О. Э. БЕССОНОВА,
Институт экономики и организации
промышленного производства СО АН СССР,
Новосибирск

Исторически сложилось так, что городской жилой фонд принадлежит различным хозяевам: местным Советам, предприятиям и организациям, жилищно-строительным кооперативам и отдельным гражданам.

Испытывая значительные финансовые трудности при решении жилищной проблемы, государство решило опереться на трудящиеся массы. В 1924 г. были созданы жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы), на которые возлагались задачи двоякого рода: с одной стороны, воспитание у населения чувства хозяина и приобретение опыта самоуправления, с другой стороны, эксплуатация жилого фонда на принципах самокупаемости. К 1926 г. в ведении ЖАКТов находилось около 50% всего муниципализированного жилого фонда, в 1937 г. — 80%. Однако Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. ликвидировало жилищно-арендную кооперацию, как не справившуюся с поставленными задачами: жилой фонд ЖАКТов находился в крайне неудовлетворительном состоянии и был передан

И ВОЗМОЖНОСТЬ ЕГО ОБЪЕДИНЕНИЯ



местным Советам. Вместе с тем более быстрый рост жилищного строительства предприятий и организаций, возрождение в 1958—1964 гг. жилищно-строительной кооперации привели к существенному снижению доли жилья, находящегося в ведении местных Советов. Современная структура жилого фонда представлена на рисунке.

Более свежие данные (на 1986 г.) мы можем привести, к примеру, по Новосибирской области. Эти цифры того же порядка, что и в 1978 г. — местным Советам принадлежит 32,5% жилья, ведомствам (которых свыше 90) — 43,0%, ЖСК — 5,6%, в личной собственности — 18,9%.

Отсутствие единого хозяина жилого фонда привело к тому, что большая часть его находится в неудовлетворительном состоянии. Ведомства часто не могут квалифицированно эксплуатировать жилой фонд из-за отсутствия специалистов и должной ремонтной базы. «Эксплуатация ведомственного жилья обходится минимум на 20% дороже, чем зданий, закрепленных за городскими коммунальными службами, и приносит крупные убытки, а уровень обслуживания здесь, как правило, ниже, чем в домах местных Советов»¹. Так, если производственному жилищно-ремонтному управлению Новосибирска текущий ремонт, эксплуатация и обслуживание одного квадратного метра жилья (без стоимости капитального ремонта) обходится в 3 руб. 60 коп. в год, то, например, объединению Сибэлектротяжмаш — 6 руб. 31 коп., заводам Тяжстанкогидропресс им. Ефремова — 5 руб. 50 коп., им. Кузьмина — 4 руб. 20 коп., Сиблитмашу — 4 руб. 38 коп.²

Низкий уровень эксплуатации жилого фонда предприятий объясняется не только тем, что они «не могут» этим заниматься, но и тем, что «не хотят». Так, в Новосибирске крупнейшим владельцем жилья является Главновосибирскстрой (1983 г. — 718,1 тыс. м²), который не может ссылаться на отсутствие стройматериалов и ремонтной базы. Однако, как отмечалось на одной из сессий Совета народных депутатов г. Новосибирска (апрель 1986 г.), эта организация содержит жилой фонд «крайне плохо» (см. таблицу).

**Экономические показатели эксплуатации жилого фонда
г. Новосибирска, 1983 г.**

Показатели	Главновосибирскстрой	Местные Советы
Затраты на весь ремонт, руб. на м ² жилой площади	4,3	3,3
Зона обслуживания одного работника, м ²	367	846
Доход, руб./м ²	3,1	3,15
Расход, руб./м ²	6,96	3,60

¹ Ироговин В. З. Некоторые вопросы социальной политики в сфере жилья. В сб. Социальные гарантии и проблемы совершенствования распределительных отношений. М., 1979, с. 99.

² Ващенко В. А. НОТ в жилищном хозяйстве. — Новосибирск, 1983, с. 69.

Ведомственный жилой фонд нежелателен не только с экономической точки зрения. Его существование порождает серьезные социальные проблемы: у одних граждан в прямом смысле «над головой не каплет», а другие, не имея нормальных условий проживания, не знают, где «правду искать». ЖСК и владельцы личного жилья в вопросах эксплуатации сталкиваются с огромными трудностями, поскольку не отрегулированы их отношения с коммунальными службами местных Советов. Состояние индивидуального и кооперативного жилого фонда в конечном счете зависит от предприимчивости самих владельцев. Несомненно, что подлинным хозяином городского жилого фонда, способным обеспечить квалифицированную эксплуатацию и технически грамотную политику, могут быть только местные Советы.

Этот факт осознан давно. Необходимость объединения жилого фонда города доказывается с конца пятидесятых годов³.

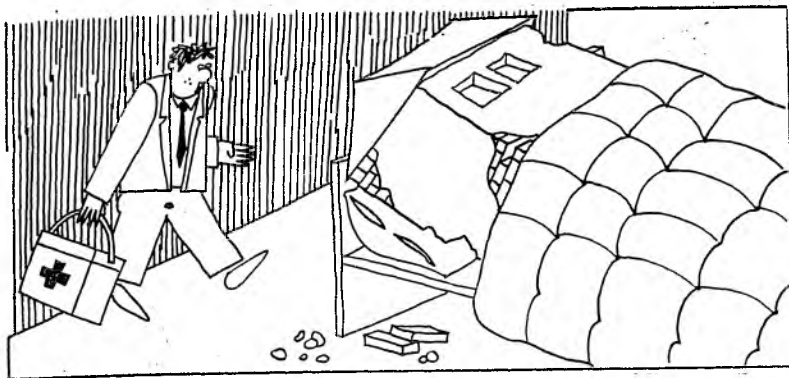
Мы считаем, что следует объединить весь общественный жилой фонд, включая и кооперативный, не меняя при этом коренным образом финансовых взаимоотношений ЖСК и коммунальных служб местных Советов. «Все управление этими домами, ремонт и прочие дела, связанные с эксплуатацией дома, должны выполняться ЖЭКаами на основе хозрасчета, за счет отчислений из платы жильцов... Уравнившись в правах с ЖЭКовскими домами, ЖСК избавятся от мытарств с ремонтом, когда деньги есть, а найти подрядчика — попробуй»⁴. Целесообразность такого объединения обусловлена и тем, что весь жилой фонд является национальным богатством, сохранность которого должна обеспечиваться единой государственной эксплуатационной политикой.

Нельзя сказать, что предложения ученых не находят отражения в государственной политике. Постановление СМ СССР «О мерах по эксплуатации жилого фонда и объектов коммунального хозяйства» от 26 августа 1967 г. признавало целесообразность дальнейшей передачи местным Советам принадлежащего предприятиям, организациям и учреждениям жилого фонда в городах и рабочих поселках». Однако это постановление не изменило ситуацию в структуре жилищного фонда. Другое — Постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. — предписывало «обеспечить проведение необходимых мероприятий, связанных с постепенной передачей ведомственного жилищного фонда местным Советам народных депутатов».

Об интенсивности передачи ведомственного жилого фонда на баланс местных Советов в научной литературе высказываются противоречивые точки зрения: они считают, что «в последнее время про-

³ Черкасов Г. И. Жилищный вопрос и его разрешение в СССР: Автореферат. — Свердловск, 1960. Яновская Е. И. Хозрасчет в жилищном хозяйстве и пути его дальнейшего укрепления: Автореферат. — М., 1964.

⁴ «Литературная газета», 1980. № 47.



цесс передачи... становится все более интенсивным»⁵, другие утверждают, что этот процесс происходит «крайне медленно»⁶. Данные, предоставленные нам жилищным объединением г. Новосибирска, показывают, что начиная с 1976 г. ежегодно передавалось в местные Советы около 2% всего ведомственного жилого фонда. При таких темпах для полной его передачи потребуется более 50 лет!

Академией коммунального хозяйства им. Панфилова разработана инструкция о порядке передачи жилищного фонда министерств и ведомств на баланс местных Советов. Анализ показал, что она несовершенна, поскольку не учитывает интересов участников передачи и реальной хозяйственной практики. Так, в инструкции устанавливается порядок и условия приемки ведомственного жилищного фонда. К числу важнейших относятся следующие:

- 1) приемке подлежат здания и объекты коммунального хозяйства, находящиеся только в технически исправном состоянии;
- 2) одновременно передаются (пропорционально объемам работ по обслуживанию, капитальному и текущему ремонту жилого фонда):
 - а) организации и предприятия, занятые обслуживанием и ремонтом указанного фонда (с производственной базой); б) материально-технические ресурсы, определенные по утвержденным нормам расхода для эксплуатации и ремонта; в) служебная жилая площадь в размере 3% передаваемого фонда.

Выполнение этих условий практически невозможно. Ведомственный жилой фонд менее благоустроен и более изношен, чем фонд местных Советов. Существенные затраты на ремонт сдерживают переда-

⁵ Прокопченко И. П. Жилищно-строительное законодательство. — М., «Стройиздат», 1986. — С. 62.

⁶ Роговин В. З. Некоторые вопросы социальной политики в сфере жилья. В сб. Социальные гарантии и проблемы совершенствования распределительных отношений, АН СССР. — М., изд-во Института социолог. исследований, с. 99.

чу старого жилого фонда, новый же фонд предприятия не хотят отдавать, поскольку он является решающим рычагом кадровой политики. Котельные, ТЭЦ и другие объекты обслуживают не только жилой фонд, но и детские сады, поликлиники, а также производственные службы предприятий. Очевидно, что рассматриваемая инструкция — яркий пример бумаготворчества, осужденного на XXVII съезде КПСС. Формально она защищает государственные интересы, а фактически тормозит объединение жилого фонда.

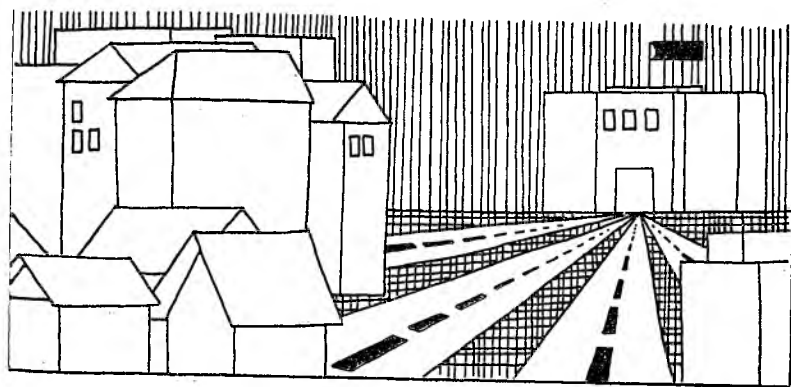
Мы считаем, что необходимо принять решительные меры, а именно:

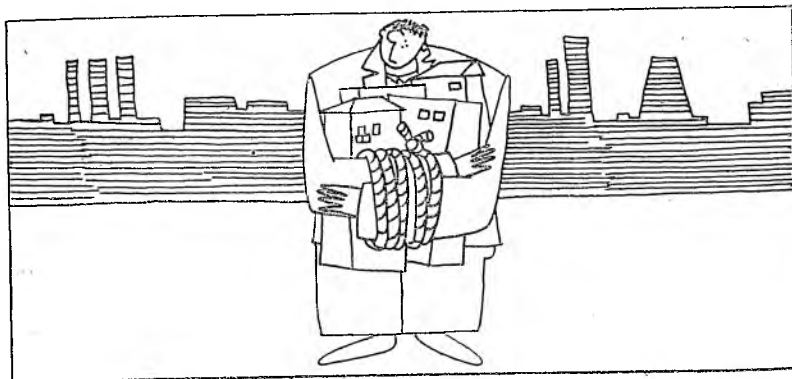
1. Забрать без волокиты весь жилой фонд у предприятий, которые хотят этого, но которые не могут полностью соблюсти указанные выше условия передачи.

2. За оставшимся ведомственным жилым фондом наладить стройжайший контроль. Перед предприятиями и организациями, не обеспечивающими нормальную эксплуатацию, ставить вопрос не о передаче его, а об изъятии (не будем забывать, что это собственность государства и оно имеет право распоряжаться им по своему усмотрению).

3. Необходимо создать все условия для нормальной эксплуатации объединенного жилого фонда города.

Здесь мы подошли к самому больному вопросу. Как уже отмечалось, эксплуатация жилого фонда местных Советов более экономична и квалифицирована, чем ведомственных. Но вот вопрос: как оценить эксплуатационные затраты и организацию обслуживания местных Советов? Сравнить их не с чем. Однако по материалам газет, жалобам населения и по мнению работников жилищно-коммунальных хозяйств (ЖКХ) мы знаем, несколько сложное здесь сложилось положение. Объединение ведомственного жилого фонда в одних руках —





необходимое условие правильной эксплуатационной политики, но недостаточное: нужно коренное улучшение дел в ЖКХ.

Известно, что жилой фонд составляет более 20% всех основных фондов страны, а в ЖКХ занято более 4 млн чел. Это одна из крупнейших отраслей народного хозяйства.

Известно, что дом стал сложным инженерным сооружением, требующим высокой квалификации обслуживающего персонала, высокой технологической дисциплины при эксплуатации и ремонте зданий. Известно, что из-за общего недостатка собственных финансовых источников в жилищном хозяйстве образовался большой «недоремонт» жилых домов, в связи с чем стало ухудшаться их техническое состояние. Известно, что плохое материально-техническое снабжение — главная помеха развития ЖКХ. Так, производственное жилищно-ремонтное управление Новосибирска получает в лучшем случае 20% материалов, необходимых для ремонта домов и их инженерного оборудования. Известно также, что основной метод в ЖКХ — «метод затыкания дыр» и что проблемы этой отрасли причисляются к разряду «вечных» и неразрешимых. Этому способствовали следующие обстоятельства.

Наука относит ЖКХ к отраслям нематериального производства. На практике деление отраслей на материальные и нематериальные означает, по сути дела, деление их на «важные» и «неважные», и это отражается на их развитии. Как это ни абсурдно, но для того, чтобы поднять статус жилищно-коммунального хозяйства, требуется доказать, что эта отрасль материального производства — именно это пытаются сделать «идеологи» ЖКХ.

Преувеличение социальной функции квартирной платы — низких стабильных ставок, не отражающих качества всей занимаемой площади, — в ущерб экономической функции при объективном возрастании расхо-

дов на содержание жилого фонда привело к хроническому дефициту средств ЖКХ, так как квартплата была и есть основной источник доходов этой отрасли. Хроническому отставанию жилищно-коммунального хозяйства способствовали также низкая заработная плата работников этой отрасли и непрестижность их труда, почти полное отсутствие механизации и крайне неудовлетворительное материально-техническое снабжение.

Для перестройки этой жизненно важной отрасли народного хозяйства необходима, на наш взгляд, работа в следующих направлениях:

1. Реформа квартирной платы. На XXVII съезде КПСС и в постановлении ЦК КПСС об ускорении решения жилищной проблемы от 17 апреля 1986 г. намечено изменение правил квартирной платы. Этот вопрос широко обсуждается специалистами. Однако непонятен существенный перекоп в сторону социальных аспектов квартплаты в ущерб ее экономической сущности. Безусловно, необходима дифференциация квартирной платы по качеству жилья и его местоположению. Однако базу для такой дифференциации следует определять из экономических принципов развития отрасли: тарифная ставка квартплаты должна обеспечивать хозрасчет ЖКХ.

2. Подготовка к внедрению хозрасчета в отрасль. Надо провести полную инвентаризацию жилого фонда страны и определить необходимый объем средств на капитальный и текущий ремонт, реконструкцию и модернизацию жилого фонда на пятилетку. Нужна программа ликвидации накопившегося «недоремонта». При тех средствах, которые сейчас выделяются для ЖКХ, старение фонда происходит значительно быстрее, чем это допустимо.

3. Механизация труда в ЖКХ. Требуется разработка программы, целью которой является повсеместное внедрение средств малой механизации, уже созданной в нашей стране и за рубежом.

Только работая в этих направлениях, можно переломить ход развития этой исторически запущенной, планомерно убыточной отрасли.

