

## Эксперт Online, 4.04.2016. ЖКХ изменилось!

07.04.2016

***Е.Николаева: В целях модернизации ЖКХ мы ввели новую систему капремонта, позволившую впервые за весь постсоветский период остановить стремительный рост недоремонта и приступить к реновации жилищного фонда.***

Елена Николаева, Первый заместитель председателя комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

Жилищно-коммунальный комплекс является одной из базовых отраслей экономики России. Он обеспечивает население жизненно важными услугами, а промышленность – необходимой инфраструктурой. Согласно экспертным оценкам, оборот рынка ЖКХ в стране составляет порядка 4,2 трлн. рублей в год, что составляет около 5,7 % ВВП России. В сфере ЖКХ работает 37 тыс. организаций, в ней занято более 2 млн. человек. Коммунальная инфраструктура России – одна из самых масштабных в мире (протяженность сетей водоснабжения – 571 тыс. км, водоотведения – 192 тыс. км, теплоснабжения – 174 тыс. км). Объём жилищного фонда России – 3,3 млрд. кв. м (72% жилого фонда – многоквартирные дома, общий объём жилья в МКД – 2,4 млрд. кв. м).

При этом никто не будет отрицать, что отрасль находится в сложном положении. У нас колоссальный износ коммунальных сетей (тепловых – 62,8%, водопроводных – 64,8%, электросетей – 58,1%; в некоторых муниципальных образованиях износ коммунальных сетей достигает 95%), рост аварийности, огромные потери коммунальных ресурсов (до 40% воды и 50% тепла в зависимости от населённого пункта). Очевидно, что коммунальное хозяйство требует модернизации, чему совершенно не способствует тарифообразование по методу «затраты плюс», в соответствии с которым мы, конечные потребители, оплачиваем всю неэффективность коммунального комплекса.

Есть проблема и с жилищным фондом – до 1 января 2012 г. аварийными и подлежащими переселению признано 11 400,85 тыс. кв. метров жилья, до последнего времени накапливался недоремонт жилищного фонда.

Сегодня уже нельзя сказать, что «ЖКХ – это черная дыра», в которую государство бесконечно и безрезультатно вкладывает огромные средства. Вместе с тем, в общественном пространстве имидж ЖКХ остаётся прежним – средства массовой информации пишут о разгуле коррупции, нецелевом расходовании бюджетных средств, выделяемых на развитие сферы.

В последнее время всё чаще звучит тезис о том, что «ЖКХ меняется». Действительно, за последние годы было сделано многое. Можно условно разделить перемены в ЖКХ на «социальные» и «модернизационные».

С социальной точки зрения, нам удалось добиться ограничения роста платы граждан за коммунальные услуги предельными максимальными индексами; продлить программу переселения граждан из аварийного жилья за счёт государственных средств до 2017 года включительно; провести лицензирование управляющих организаций, поставив их под контроль государства и граждан, и впервые за 12 лет введя государственное регулирование на рынке управления МКД, что существенным образом изменило «правила игры» в этой сфере; заложить правовые основы для создания Государственной информационной системы ЖКХ, которая вскоре позволит гражданам получать качественную и достоверную информацию о том, что происходит в их домах; ввести общественный контроль в ЖКХ и штрафы в пользу потребителей за некачественное предоставление коммунальных услуг; решить проблему организации и проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД, что позволило повысить уровень конкуренции за право управления домом; ввести долгожданную очно-заочную форму проведения общих собраний собственников в МКД.

В целях модернизации жилищно-коммунального хозяйства мы ввели долгосрочное тарифное регулирование; сделав важный шаг к стабильности и повышению инвестиционной привлекательности отрасли; усовершенствовали законодательство о концессионных соглашениях; реформировали сферу обращения с отходами; создали новый правовой жилищный институт: найм социального использования; ввели новую систему капитального ремонта, позволившую впервые за весь постсоветский период остановить стремительный рост недоремонта и приступить к реновации жилищного фонда.

И те, и другие перемены были претворены в жизнь, в первую очередь, в интересах граждан России, обычных жильцов многоквартирных домов. Вместе с тем, мы прекрасно понимаем, что обновление коммунальной инфраструктуры, строительство нового жилья, сохранение экологии являются необходимыми компонентами их комфорта. Чтобы добиться всего перечисленного выше, нам необходимо планомерно решить следующие задачи.

## **Первое. Поставить главную цель - достижение баланса интересов собственников жилья, управляющих жилищным фондом и ресурсоснабжающих организаций.**

Одной из ключевых проблем в отрасли является несбалансированность интересов в цепочке поставщик ресурсов – управляющая организация (ТСЖ, ЖСК) – потребитель, с учетом «цены-качества» ресурсов и услуг, что влечет хроническую проблему неплатежей и цепочки задолженностей в отрасли. Экономика должна стоять во главе угла – без рыночной системы спроса и предложения невозможно достичь никакой «коммунальной гармонии». Необходимо достичь эффективной и экономической сбалансированной деятельности всех участников рынка ЖКХ.

## **Второе. Создать здоровую экономику управления многоквартирными домами.**

В адрес управляющих организаций мы регулярно слышим много критики. Однако не следует забывать о том, что управление многоквартирными домами – это бизнес, который должен приносить прибыль. Созданы ли правовые основы для того, чтобы законная предпринимательская деятельность по управлению могла быть эффективна? Не думаю.

Многоквартирный дом – это, прежде всего, объект управления, обладающий определенными характеристиками: износ, теплофизические характеристики, общедомовые характеристики, энергоэффективные характеристики, характеристики проживающих, характеристики объемов потребления коммунальных услуг и сравнения с аналогами, характеристики хода платежей за оказанные услуги, характеристики результатов на предложенные управленческие решения.

С этой позиции многоквартирный дом никогда не рассматривался; задача управленцу по стабилизации или улучшению характеристик МКД как объекта управления не ставилась. Внимание уделяется лишь характеристикам того, кто претендует на управление многоквартирным домом.

На самом деле, стандарт управления должен быть прост – набор текущих технических и экономических характеристик дома, зафиксированных на момент передачи дома в управление и стандарт формирования цены содержания МКД на предстоящий год как перечня конкретных, требующихся для дома работ, изменяющих его состояние в лучшую сторону.

## **Третье. Восстановить и наладить систему технического учёта.**

Государственная система технического учёта практически полностью разрушена. Основанный на технической инвентаризации, технический учет являлся основным источником получения государственными и муниципальными органами объективных сведений об объектах капитального строительства, в том числе – о многоквартирных жилых домах. При этом институты технической инвентаризации и технического учёта по состоянию на сегодняшний день практически ликвидированы, что уже привело к ряду негативных последствий: осложнено информационное обеспечение федеральных и городских программ, основанных на данных технического учета, осложнилась процедура проведения конкурсов по отбору управляющих компаний по новостройкам, возникли проблемы с осуществлением лицензируемой отныне деятельности по управлению МКД, наконец, у региональных операторов возникли огромные проблемы, связанные с объективным определением состояния многоквартирных жилых домов. Считаю правильным передать полномочия по проведению технического учёта на уровень субъектов Российской Федерации, установив их обязанность региональных властей по определению порядка проведения технического учета и технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и помещений в них, а также организации и ведения архива технической документации.

## **Четвёртое. Развивать механизмы государственно-частного партнёрства.**

Несмотря на то, что ЖКХ – это «вечный бизнес», объём долгосрочных частных инвестиций составляет лишь 8 % от общего годового оборота предприятий коммунального комплекса. Да, мы ввели долгосрочные тарифы и усовершенствовали законодательство о концессиях, но принесло ли это желаемые результаты? У нас заключено 700 концессионных соглашений, открыто ещё 268 конкурсов, однако зададимся простым вопросом – какое количество концессий предполагает реальные долгосрочные инвестиции? Ответ печален – пара десятков. В целях исправления этой ситуации считаю правильным отразить в законе «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возможность создания новых объектов водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения на основании более гибких форм государственно-частного партнёрства.

## **Пятое. Обеспечить подлинную прозрачность.**

В последние годы многое было сказано о росте задолженности потребителей за жилищно-коммунальные услуги, которая достигла 1 триллиона рублей. Задолженность потребителей розничных рынков за электроэнергию перед гарантирующими поставщиками 191 млрд руб., за газ - 163,3 млрд. руб, за тепловую энергию перед теплоснабжающими организациями (котельными) -220 млрд. руб., за воду и услуги по водоотведению - 15 млрд. руб. Зачастую борьба идёт с последствиями, а не с причинами - меры вроде повышения пени за неоплату коммунальных услуг, конечно, могут стимулировать неплательщиков к своевременному погашению долгов, но не могут решить проблему неплатежей как таковую. Чтобы решить эту проблему необходимо 1) добиться автоматизированного расщепления платежей за ЖКУ, 2) внедрить современные системы учёта коммунальных ресурсов. Помимо этого, существует предложение о введении прямых договорных отношений между гражданами и РСО, которое можно реализовать при наличии грамотной правовой конструкции.

И всё же, я хочу обратить внимание на следующее. На сегодняшний день не существует ни четких правил контроля начисления объемов всех видов коммунальных ресурсов, ни юридически значимых доступных сведений в части учёта ресурсов, ни инфраструктуры сбора данных, ни существующей сколько-либо достоверной базы данных в электронном виде. Отсутствие достоверного учета энергетических ресурсов ставит под сомнение инвестиционное планирование в отрасли, приводит к искажению ценовых сигналов, снижает стоимость отраслевых активов, препятствует объективной оценке экономических эффектов от проведения мероприятий по энергосбережению и, в конечном счете, снижает эффективность работы отрасли ЖКХ.

Ключевые количественные и качественные параметры работы коммунальных систем невозможно оперативно контролировать без правильной с точки зрения действующего законодательства организации учета поставляемых коммунальных ресурсов, включая оснащение установленных ранее общедомовых узлов учета системой он-лайн передачи данных и диспетчеризации.

Необходимо установить требования к приборам учета, которые должны осуществлять дистанционную передачу данных о количественных и качественных параметрах поставляемых энергетических ресурсов по единым протоколам. Кроме того, такая система должна быть интегрирована в ГИС ЖКХ, обеспечив, таким образом, прозрачный и оперативный механизм для начислений платы граждан и контроль качества энергоресурсов. Сделав решительный шаг в этом направлении, мы сможем утверждать, что добились подлинной прозрачности отрасли ЖКХ.

## **Шестое. Энергоэффективность - ориентир для ЖКХ XXI века.**

На единицу жилой площади в России расходуется в 2-3 раза больше энергии, чем в Европе. Нельзя это относить только на счет суровых погодных условий - такая ситуация сложилась благодаря крайне низкой эффективности производства и транспортировки энергии, поскольку топливо было недорогим, а запасы его казались неисчерпаемыми. Именно поэтому у нас в былые годы не придавалось сколько-либо серьезного значения вопросам энергосбережения.

В европейских странах, которые давно и усиленными темпами ведут энергоэффективное строительство. В частности, с 2019 года в Европе можно будет строить дома только не ниже стандарта Passive House (иными словами, жилья, которое само себя снабжает энергией посредством неисчерпаемых источников - ветряных, солнечных и т.п.). В России подобные процессы только начинаются, и сейчас крайне важен положительный опыт использования энергоэффективных технологий в наших условиях.

Особая роль коммунального комплекса, обеспечивающего жизненно важные потребности населения, предопределяет необходимость совершенствования системы управления энергосбережением, процессами измерения и учета потребляемых энергоресурсов, в том числе их количественных и качественных параметров, определяющих конечную стоимость потребляемых услуг. Решение задачи сокращения нерационального потребления энергетических ресурсов, обеспечения принципов социальной справедливости при оплате стоимости потребленных коммунальных услуг позволит успешно реализовать ключевые аспекты государственной политики энергосбережения и энергоэффективности.

Необходимо разработать новые подходы к формированию единой системы управления энергосбережением и повышением энергетической эффективности, формированию необходимых институциональных, финансовых, организационных и других условий.

К примеру, нам совершенно необходимо стимулировать совмещение работ по капитальному ремонту с проведением энергосервисных мероприятий. «Отмахиваться» от этой проблемы по причине «дороговизны энергосервиса» попросту неприлично после опубликования данных, согласно которым из 97 миллиардов рублей, собранных на капремонт в 2015 году, потрачено было лишь 25 млрд. Необходимо понимать, что инвестиции в энергоэффективные мероприятия окупаются - это вложение в будущее, в развитие инфраструктуры.

## **Седьмое. Не сбавлять темпов жилищного просвещения!**

У нас часто говорят о необходимости появления «ответственного собственника». Я с этим полностью согласна, однако откуда ему взяться, если работа, направленная на это, ведётся недостаточно активно? Жилищное просвещение, изменение сознания собственников жилья должно быть одним из основных компонентов государственной политики в сфере ЖКХ. Если проводить разъяснительную работу, то можно добиться удивительных результатов. К примеру, в нашей передаче «ЖКХ от А до Я» мы подробно разбирали наболевшие вопросы капитального ремонта: объясняли собственникам, что капитальный ремонт многоквартирного жилищного фонда является важнейшим элементом его эксплуатации, прямо влияющим на комфорт и безопасность проживания граждан; что без участия собственников невозможно ликвидировать накопленный объём недоремонта; что, наконец, своевременный капитальный ремонт повышает их капитализацию, поскольку квартира в отремонтированном доме стоит гораздо дороже, чем в ветшающем. Судя по тому, что собираемость платежей за капитальный ремонт за 2015 год составила 76,6 % (против 65,6% в 2014 году), эта аргументация понятна гражданам. Подобную работу надо вести и в отношении других крайне полезных, но не всегда понятных простым жильцам домов инициатив – внедрения энергосервисных контрактов, установки приборов учёта коммунальных ресурсов.

Реализация всего, перечисленного выше, позволит нам добиться качественных перемен. Вместо «ЖКХ меняется» мы сможем с полной уверенностью сказать: «ЖКХ изменилось!».

---

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2725021.html>

---

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)