



Текст | Дмитрий АЛЕКСАНДРОВ

# Коммунальный коммунизм

Организации ЖКХ берут по потребностям.

## Диагноз от президента

В феврале-марте президент **Владимир Путин** был вынужден лично вмешаться в ситуацию с ростом тарифов на жилищно-коммунальные услуги, так как она была чревата вспышками социального протеста в ряде регионов страны. 4 февраля глава государства провел специальное совещание о мерах по улучшению качества предоставляемых ЖКУ. На нем он предложил поставить ЖКХ под контроль общественных организаций. «Эта сфера не должна быть кормушкой для сомнительных лавочек»<sup>1</sup>, — предупредил он.

Обращение к этой теме, «чрезвычайно неприятной для различных начальников, но чрезвычайно важной для людей», президент объяснил тем, что ситуация в сфере ЖКХ не улучшается. По его словам, год назад эту тему 47% граждан считали для себя важнейшей, а в текущем году — уже 54%. Такой рост глава государства связал с ростом платежей.

Налаживание работы по обновлению жилищно-коммунального комплекса — приоритетная задача для региональных и муниципальных органов власти, заметил глава государства на совещании. По его словам, результаты работы в этой сфере должны быть одним из основных критериев успешности работы региональных команд.

Но и федеральный уровень власти, разумеется, не должен оставаться в стороне. «Нам нужны не точечные, сиюминутные меры и латание дыр, а долгосрочные системные решения», — подчеркнул он. Президент пояснил, что нужно активнее привлекать инвестиции в данную сферу, и в софинансировании проектов мог бы принять участие Фонд содействия ЖКХ.

«Жилищно-коммунальная сфера должна стать современной, эффективной отраслью, а не кормушкой для монополистов и сомнительных лавочек», — подчеркнул он.

Владимир Путин убежден: комплекс ЖКХ должен быть под постоянным и полным гражданским контролем. Он предложил поддержать создание общественных

организаций, которые будут отслеживать выполнение структурами ЖКХ своих обязательств, контролировать работу управляющих компаний и следить за коммунальными тарифами в регионах. Подобные предложения звучат все чаще и чаще, заметил президент: «Куда ни приедешь, везде только об этом говорят». Он напомнил, что в соответствии с майским указом уже летом должна быть создана целая сеть таких организаций, но пока есть только отдельные инициативы граждан.

Глава государства затронул также вопрос формирования тарифов и размеров коммунальных платежей. В прошлом

**Налаживание работы по обновлению жилищно-коммунального комплекса — приоритетная задача для региональных и муниципальных органов власти, заметил глава государства на совещании.**

## МНЕНИЯ БОССОВ ►

### Максим МИХАЛЕВ, директор по развитию бизнеса группы компаний CUSTIS:

Наблюдаемые последние несколько лет кризисные явления в сфере ЖКХ носят системный характер. Во многом они обусловлены текущим форматом взаимодействия между ключевыми участниками этого рынка — управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями, органами власти и населением.

В этой системе взаимоотношений управляющие компании оказались естественным слабым звеном. Действительно, согласно текущему законодательству управляющие компании являются посредниками между населением и поставщиками ресурсов в вопросах расчетов, начислений и сбора денег за услуги и потребленные ресурсы. В результате сложилась ситуация, когда небольшая компания с минимальным уставным капиталом и зачастую без каких-либо существенных активов получает возможность распоряжаться денежными средствами, в которых ее собственная доля составляет всего 5–20% от общего объема. Таким образом, для управляющих компаний создан соблазн использовать проходящие через них деньги в собственных интересах, начиная от банальных задержек платежей, предназначенных поставщикам, заканчивая прямыми хищениями с последующим банкротством самих управляющих компаний.

Неизбежным следствием такой организации рынка ЖКУ является появление букета проблем, которые обычно и упоминаются, когда говорят о кризисе. Во-первых, неплатежи и задолженности за услуги ЖКХ со стороны населения. В текущей системе управляющие компании никак не заинтересованы в повышении сборов денежных средств с населения — свою часть они всегда могут получить из общей массы собранных денег, фактически переключиваясь на поставщиков.

Во-вторых, поставщики, регулярно недополучая деньги за предоставленные ресурсы, всячески пытаются заложить недостачу в тарифы, вызывая тем самым их регулярные повышения. Что, в свою очередь, еще больше провоцирует рост неплатежей со стороны населения.

В-третьих, в данный момент никто, кроме населения и местных властей, не заинтересован в модернизации изношенной инфраструктуры и в повышении качества услуг ЖКХ. Пока растущие издержки можно компенсировать ростом тарифов, не приходится ждать массовых инвестиций в инфраструктуру.

В-четвертых, в сложившейся ситуации совершенно невозможен нормальный процесс накопления средств для капитального ремонта жилья. Собираемые на эти цели платежи населения не аккумулируются на специальных счетах, а «растворяются» в общем объеме денежных средств, которыми распоряжаются управляющие компании.

<sup>1</sup> Цитаты по «Российской газете» от 05.03.2013.

**Правительству даны поручения совершенствовать механизм по расчетам за услуги ЖКХ, напомнил Путин и попросил чиновников и руководителей регионов убедиться, что система социальной поддержки работает адекватно.**

году начали менять регулирование в этой сфере. Хотели добиться, чтобы в платежках указывалось не только, что было потрачено людьми на личное потребление, а сколько необходимо заплатить за использование ресурсов на нужды дома. «Этот шаг должен был обеспечить прозрачность механизма формирования тарифов», — заметил Путин. «Но начался очень быстрый рост тарифов, в вопиющих случаях двух- и трехкратный рост, в том числе из-за переноса на конечного потребителя всех издержек», — объяснил негативные последствия президент. «На граждан просто начали переносить все издержки, включая потери в сетях или связанные с нелегальным подключением. Но жильцы тут при чем?!» — возмутился Путин. Исключать такие проявления должны управляющие компании и органы власти, но «ни у управляющих компаний, ни у поставщиков нет стимула даже такие потери снижать», — пояснил глава государства. «А люди просто оказываются загнанными в угол», — добавил он.

Правительству даны поручения совершенствовать механизм по расчетам за услуги ЖКХ, напомнил Путин и попросил чиновников и руководителей регионов

убедиться, что система социальной поддержки работает адекватно. «При необходимости ее нужно совершенствовать, перенастраивать», — указал президент.

Глава государства был недоволен управлением многоквартирными домами. Реформа началась около 10 лет назад и движется очень медленно и неэффективно, оценил он. «До сих пор есть лазейки в законодательстве, которые создают благодатную почву для разного рода злоупотреблений», — пояснил президент. Кроме того, нет реальной конкуренции, организуются фиктивные ТСЖ. «Помню, как эти новации в свое время вводились и подавались», — произнес глава государства. «Шуму много было, а результат, думаю, мягко говоря, средний, а в отдельных случаях и вовсе отрицательный». К тому же растет число рейдерских захватов домов.

В этой сфере начали усиливать элементы госконтроля, появились государственные жилищные инспекции. Но нужно развиваться дальше, призвал президент: рынок должен быть современным, а государство должно контролировать, что там происходит. «Нельзя просто бросить, и всё», — пояснил он. Нужно добиваться того, чтобы работа инспекций была эффективной.

**МНЕНИЯ БОССОВ ▶**

**Татьяна ИСАЕВА, главный экономист ЗАО «Юрэнерго»:**

Кризис в ЖКХ назрел уже давно. Реформы, проводимые не одно десятилетие, так и не дали ожидаемого результата: тарифы не снизились, качество услуг недоотягивает до стандартов, сохраняется аварийность, сложно привлечь инвестиции.

С высоких трибун мы слышим о проблеме износа основных фондов (до 80%). Такие высказывания не вызывают даже тени сомнения. В подтверждение — аварийные ситуации, вспомнить хотя бы аварию на Саяно-Шушенской ГЭС. Регулярно слышим о том, что без коммунальных услуг из-за аварий остаются целые населенные пункты. Но проблема и в том, что реальное состояние имущественного комплекса ЖКХ оценить невозможно. Зачастую текущие ремонтные работы по замене коммуникаций в бухгалтерском учете относятся на затраты, не увеличивая стоимость основных средств, не вносящая изменения в схемы коммунальной инфраструктуры, которые чаще всего отсутствуют. Высокий износ основных фондов и отсутствие средств на полную их реконструкцию приводят к тому, что организации вынуждены «латать дыры» в предаварийном либо в аварийном порядке. В результате замены коммуникаций отдельными участками отсутствует полноценная информация о них, в бухгалтерском учете они могут числиться полностью амортизированными, то есть со 100%-ным износом, а фактически имеют частичное обновление, информация о котором, как правило, хранится в голове у сотрудников, осуществляющих их ремонт. Отсутствие полноценной информации о коммуникациях затрудняет разработку схем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения. В результате данное мероприятие оказывается очень дорогостоящим, к тому же на его осуществление у органов местного самоуправления отсутствуют средства.

Все проблемы в ЖКХ взаимосвязаны — отсутствие схем исключает возможность утверждения инвестиционных программ, следовательно, и возможность привлечения инвестиций для обновления имущественного комплекса.

Но на этом проблемы не заканчиваются. Даже при наличии схем, а также утвержденных инвестиционных программ существуют ограничения — предельные индексы роста тарифов, устанавливаемые ежегодно ФСТ России, и административные методы регулирования в виде предельных индексов роста платежей населения (6%). Данные ограничения ведут к замораживанию модернизации основных фондов в ЖКХ как за счет

тарифных источников, так и за счет привлечения инвесторов. Постоянно меняющееся законодательство в сфере тарифообразования увеличивает риск для инвесторов и снижает приток инвестиций.

Факторов для ежегодного роста тарифов предостаточно. Значительную долю затрат в тарифах занимают энергоносители (топливо, электроэнергия). Цены на газ ежегодно растут на 15%. В результате на энергоносители оттягивается все большая доля затрат, а по остальным статьям доля затрат снижается, так как существуют ограничения роста тарифов. Очевидно, что в ближайшем будущем регулирующие органы выполнят указания и рост тарифов не будет превышать 6%. Возникает резонный вопрос: за счет каких статей в тарифе будет происходить сдерживание тарифного роста? Снижение затрат по любой весомой статье в тарифе приведет к снижению качества оказываемых услуг. Если снизить затраты на оплату труда, значит, надо привлекать менее квалифицированные кадры, снизить затраты на ремонт — он и так выполняется не в полном объеме, уменьшить величину амортизационных отчислений (что больше всего любят делать органы регулирования) — это приведет к уменьшению источника для обновления основных фондов. В любом случае будет страдать качество услуг.

Поспешное принятие нормативных актов в сфере ЖКХ приводит к массовым волнениям населения и, как следствие, к ускоренному принятию новых. Изменение нормативов потребления коммунальных услуг должно было происходить синхронно с утверждением тарифов. Повышение нормативов потребления коммунальных услуг способствует увеличению объема реализации коммунальных ресурсов за счет потребителей услуг, начисление которым производится не по приборам учета, а по нормативам. В результате тарифы на коммунальные услуги должны снижаться (так как снижаются коммерческие потери ресурсов), а платежи населения — оставаться неизменными.

Безусловно, социальная защита населения — задача наиболее приоритетная. Однако под угрозой оказалась деятельность организаций ЖКХ. Для ее поддержания необходимо вводить новые источники финансирования, например дотации из бюджета. В противном случае в недалеком будущем нас ожидает еще большее ухудшение ситуации с качеством оказываемых услуг в ЖКХ, а возможно, и его полное отсутствие.

Поистине кризис: все проблемы замкнуты одна на другую, и разорвать замкнутый круг сложно, необходимы кардинальные решения.

Очень слабой Владимир Путин назвал ситуацию и с нормативной базой. «Воду в ступе толчем: гоняют проекты из одного ведомства в другое, нормативная база находится в крайне неудовлетворительном состоянии», — констатировал он, призывая совершенствовать модель управления многоквартирными домами. Глава государства также предложил чиновникам высказать предложения, как повысить ответственность управляющих компаний за некачественные услуги.

Подготовлены поправки в Жилищный кодекс, которые стимулируют создание организаций потребителей коммунальных услуг, рассказал после совещания вице-премьер **Дмитрий Козак**. Эти организации получают такие же полномочия, как и жильцы, и на их требования органы местного самоуправления и жилищного надзора должны будут реагировать незамедлительно. Козак также сообщил, что закон, регулирующий предоставление услуг ЖКХ, может вступить в силу с 1 января 2014 года.

### Цены бегут впереди доходов

С большинством оценок, данных президентом, эксперты согласны. Действительно, расходы россиян на услуги ЖКХ составляют, по расчетам руководителя экономического департамента Института энергетики и финансов **Марселя Салихова**<sup>2</sup>, 11%, в то время как в Европе платят порядка 8%. При этом тарифы повышаются достаточно регулярно, как правило, ежегодно. Причем их прирост обычно превышает уровень инфляции.

За десятилетие с 2000 года общий уровень потребительских цен увеличился в 2,9 раза, а стоимость жилищно-коммунальных услуг выросла в 9,2 раза. Среднегодовые темпы инфляции за 10 лет составили 12,4%, а средние темпы роста тарифов ЖКХ — 28,7%. Это означает, что цены на ЖКУ не просто индексировались, а существенно возрастали в реальном выражении, оказывая непосредственное влияние на уровень благосостояния населения.

Высокие темпы увеличения тарифов ЖКХ отчасти компенсировались значительным ростом номинальных и реальных доходов населения. Среднегодовые темпы роста номинальных доходов за период с 2000-го по 2007 год составили 27%, реальные доходы росли практически так же, как и стоимость ЖКХ. До недавнего времени такое положение сглаживало негативные последствия быстрого роста цен.

В период экономического кризиса рост номинальных доходов замедлился, реальных — фактически прекратился, но тарифы продолжали расти.

С учетом среднего роста стоимости коммунальных услуг на 28% ежегодно за последние 10 лет (в среднем цены росли за этот же период времени лишь на 12% ежегодно) оплата ЖКХ уже составляет весомую часть в расходах населения. По данным переписи 2002 года, средний размер российского домохозяйства — 2,7 человека, поэтому средний платеж российской семьи за коммунальные услуги — 3100 рублей в месяц.

Дальнейшее раздувание цен на коммунальные услуги может привести к весьма неприятным для властей социальным последствиям — таким, например, как недавние события в Болгарии, где произошли массовые выступления против повышения цен.

Нужно учитывать, что растут как стоимость коммунального ресурса — того, что поставляют ресурсоснабжающие организации, так и коммунальные услуги. И цены на ресурсы, и цены на услуги контролируются.

Безусловно, рост цен обусловлен задачами поддержания и модернизации того или иного вида инфраструктуры — тепловой, газовой, электрической, водопроводно-



#### МНЕНИЯ БОССОВ ▶

#### **Александр МИРОНОВ, директор департамента аудита АКГ «Уральский союз»:**

Последнее время политики, чиновники разных мастей, средства массовой информации общаются нам о кризисе в ЖКХ: о завышенных тарифах, о невыполнении своих обязанностей перед собственниками жилья. И главное зло, по их мнению, кроется в деятельности управляющих компаний. Конечно, можно пойти по пути наименьшего сопротивления и свалить на управляющие компании всю вину за происходящее в сфере ЖКХ. Но, по моему мнению, виноватых в этой проблеме хватает.

Начнем с потребителя услуг — собственников жилья. Примерно 30–40% из них не оплачивают услуги ЖКХ, а это существенная сумма. И как управляющая компания должна решать проблемы дома при отсутствии финансирования? Воздействовать на должника очень проблематично, они пишут жалобы во все инстанции. В результате управляющую компанию достают проверки.

Далее, миф о завышенных тарифах. Не буду говорить за регионы, но в Москве все тарифы установлены городом. Как их можно завязать? А тариф, который отличается от городского, согласовывается с собственниками на общем собрании. Уж если что и завывается, то показатель потребления.

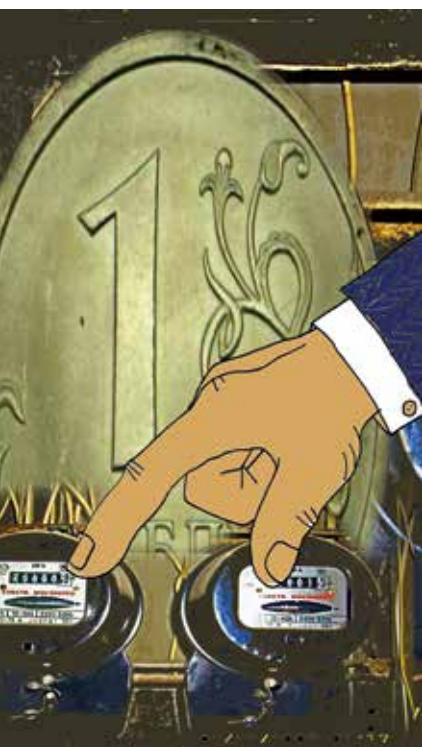
Что касается ресурсоснабжающих организаций, то раньше они переживали нелегкие времена, так как имели прямые договоры с собственниками жилья, соответственно, и сборы были маленькими. В настоящее время ресурсоснабжающие организации «снимают стружку» с управляющих компаний, на которые возложена функция сбора денежных средств с жильцов. Как это происходит? Денежные средства от жильцов, которые регулярно оплачивают свои услуги, они получают, минуя управляющие компании. А недополученные средства возмещают за счет управляющих организаций. Причем управляющие компании погашают долги из средств, полученных ими на содержание и текущий ремонт, так как других нет. Отсюда недофинансирование этих работ.

Теперь чиновники, без них никак нельзя. В Москве самую большую долю составляют управляющие компании с государственной собственностью. Чиновник имеет на них самое большое влияние. Всегда можно снять директора, приказать не выставлять общедомовую воду жильцам, дабы не сорвать избирательную кампанию, навязать нужных подрядчиков т.д. Предполагается, что это тоже имеет свою цену. И опять — недофинансирование содержания и ремонта по вполне понятным причинам.

Можно упомянуть и о контролерах из разных инспекций. Даже если все хорошо, они заявляют, что «у нас план по штрафам, сборам и налогам». И что в итоге? Отвлечение денежных средств от основной деятельности.

Поэтому данную проблему необходимо решать комплексно по всем обозначенным направлениям.

<sup>2</sup> <http://www.forbes.ru/ekonomika-opinion/finansy/61899-kto-kontroliuet-rost-tarifov-zhkh>



канализационной. Но поскольку соответствующей деятельностью занимаются монополисты, с эффективностью ведения бизнеса дела у них обстоят плохо. Они предпочитают наращивать затраты и перекладывать их на потребителя.

При этом цены на ресурсы в случаях, когда та или иная коммунальная организация имеет муниципальный или региональный статус и является монополистом, становятся своего рода местным налогом (именно такую роль коммунальные платежи выполняют, например, в Москве). Даже если прямая взаимосвязь с регионом или муниципалитетом отсутствует, организация — поставщик ресурсов, как правило, пользуется большим влиянием на власти субъекта Федерации, регулирующие тарифы.

Расчеты тарифов, подчеркивает Салихов, осуществляются по старинке — на основе нормативного учета затрат — по нормативам удельного потребления топлива, по нормам амортизации, нормативной численности и персонала. Это приводит к тому, что сами организации не имеют стимулов к повышению собственной эффективности и ограничению роста стоимости на свои услуги. Скорее наоборот, повышение стоимости услуг при заданном нормативе рентабельности увеличивает объем получаемых финансовых ресурсов.

Кроме коммунальных услуг существуют также жилищные услуги (помимо услуг по эксплуатации и ремонту жилья), куда входят сбор и вывоз бытовых отходов, ремонт и эксплуатация лифтов. Стоимость части из них региональные власти тоже стараются регулировать, но значительная

часть цен носит исключительно коммерческий характер и определяется спросом собственников жилья и предложением управляющих компаний и ремонтных организаций.

Объем затрат часто связан с состоянием того или иного многоквартирного жилого дома. Государственное финансирование капитальных ремонтов, например, покрывает только незначительную часть расходов на проведение таких ремонтов.

Решением проблемы могло бы стать развитие института управления жилой недвижимостью вместо нынешнего упора на ТСЖ и так называемые управляющие компании, которые на самом деле служат «прослойкой» между собственниками жилья с одной стороны и коммунальными и ремонтными организациями с другой.

### У семи няnek

В ЖКХ сложилась, по сути, неуправляемая ситуация. Реформа комплекса привела к тому, что государство постепенно снимает с себя полномочия в сфере установления цен, передавая их на муниципальный уровень и уровень управления многоквартирными домами.

Общая цель, по мнению экспертов, вполне разумна — передача ответственности за управление, ремонт и содержание на самих собственников жилья. «Но даже самые благие намерения могут приводить к совершенно неожиданным последствиям», — подчеркивает Салихов.

Реформа ЖКХ, обозначенная в федеральных законах, страдает от того, что безнадёжно отстает ее детализация. Этой реформой, по сути, никто не занимается.

Противоречивость в законодательстве приводит к возникновению несоответствий между установлением максимального размера роста тарифов и компенсацией возможных убытков, в случае если рост тарифов не покрывает издержки ресурсоснабжающих организаций.

Сам статус основного регулирующего органа в сфере ЖКХ неясен. Фактически регулирование здесь осуществляется рядом федеральных ведомств одновременно с частичным пересечением ответственности и полномочий, крайне запутано также законодательство.

Потребность сегодняшнего дня — формирование ясного видения реформы в жилищно-коммунальном комплексе с четким разделением полномочий участников процесса, формированием эффективных рыночных институтов и одновременно эффективным финансовым контролем, если необходимо, разукрупнением монополий... Общественный контроль, о котором говорит Владимир Путин, также не повредит. Только в этом случае можно будет говорить о появлении в России современного жилищно-коммунального сектора. **Б**

### МНЕНИЯ БОССОВ ►

#### Галина БАНДУРКИНА, президент ГК «Астарта»:

Кризис в ЖКХ сегодня является достаточно актуальной проблемой — об этом даже говорят опросы населения.

Если выделять проблемы по приоритетности, то, конечно, на первом месте стоит постоянный рост тарифов, которые в скором времени просто-напросто невозможно будет оплачивать. Особенно острый данный вопрос в регионах России. К примеру, в некоторых регионах в прошлом году рост тарифов составил 225%, что не может быть ни экономически обоснованным, ни социально справедливым. Причиной здесь является непрозрачность и несовершенство формирования тарифов, практически полное отсутствие конкуренции, а также несоответствие размеров платежей фактическим затратам на содержание. По некоторым прогнозам, уже с июля 2013 года электроэнергия подорожает на 12–15%, а тарифы на тепло будут также повышаться в июле: в 2013 году — на 8–10%. Газ, по данным Минэкономразвития, будет дорожать по 15% в год.

Как и в остальных сферах, здесь случаются свои парадоксы, к примеру, в каждом регионе существуют нормы потребления коммунальных услуг. Устанавливаются они чиновниками на местах, после чего платежи по сниженному тарифу за уменьшение потребления воды ведет к повышению платы.

Второй по важности проблемой является износ основных фондов ЖКХ, который составляет от 50 до 100%. Причинами данных проблем, на мой взгляд, являются отсутствие истинного управленца-хозяйственника, нецелевое использование бюджетных средств, рост потребностей, не соответствующих имеющимся мощностям, и, разумеется, неконтролируемость расходов денежных средств.

Именно эти основные проблемы заставляют людей выходить на улицы для их решения, что вызвано в большей степени несовершенством нормативно-правового регулирования деятельности данной отрасли.