

# Тепловик

ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКА И ЖКХ

Today

Стратегия развития  
строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года



## В ЭТОМ НОМЕРЕ

- ▶ ЕДИНЫЕ ПОДХОДЫ  
К РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДОВ
- ▶ СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ВИДЕНИЕ  
ОБРАЗА ГОРОДОВ БУДУЩЕГО

▶ ЖКХ — ПАДЧЕРИЦА  
СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

▶ В ЗОНЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ  
ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

▶ СТРАТЕГИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ  
И ЖКХ — КАК ЭТО БУДЕТ РЕАЛИЗОВАНО?

ОТ РЕДАКЦИИ

СТАНИСЛАВ ШУБИН,  
главный редактор

### ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Разработка Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ начиналась с двух документов для двух отраслей, но в результате долгих обсуждений они были объединены в один. Безусловно, обе отрасли тесно связаны друг с другом, но нас в первую очередь интересует жилищно-коммунальное хозяйство. Его и обсудим.

Проекту стратегии развития ЖКХ уже достаточно много лет. Еще немного и можно будет отмечать пятилетку его разработки, возможно и не одну. Стал ли проект с возрастом лучше? Похоже разработчики так и не научились вести учет того, чем они управляют и что хотят перенести в светлое будущее. В итоге, они рискуют растерять по дороге некоторое количество объектов инфраструктуры, обеспечивающей безопасность жизнедеятельности. Вместо разработки действительных инструментов и механизмов обновления основных фондов, создания благоприятной среды для человека, чиновники практикуются в объединении различных стратегий в надежде на то, что стратегия развития ЖКХ и все ее нерешенные проблемы станут незаметны под ковром более масштабной и проработанной стратегии развития строительной отрасли.

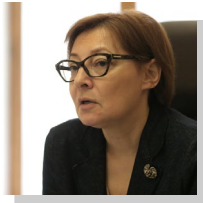
Нужно констатировать, что стратегия развития ЖКХ — не вино, коньяк или виски, которые с возрастом становятся лучше. Но дороже она точно стала. Дороже для граждан, которые заплатят в несколько раз больше за полную замену кри-

тически изношенного оборудования и сетевого хозяйства. Игра в поддавки и заигрывания с популистскими решениями превращается в игру в русскую рулетку. Можно надеяться, что выстрелит у того, кто будет после тебя, но может так случиться, что перед тобой было уже пять пустых камер.

Скажете преувеличиваю? Мои слова могут подтвердить, например, около ста человек, представителей исполнительной и законодательной власти федерального, регионального и муниципального уровней, государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», контролирующих органов, научного сообщества, которые на днях обсуждали [состояние инфраструктуры Байкальского муниципального образования](#). А состояние на сегодня таково: Байкальская ТЭЦ находится в критическом состоянии, 80% оборудования работает за пределами ресурса; тоже самое справедливо и для инженерных сетей — износ трубопроводов, тепловой изоляции и запорной арматуры составляет более 80%, на ряде участков отмечается высокая аварийность.

Надеюсь, что я преувеличиваю, а лучше вообще заблуждаюсь. Для того, чтобы разобраться в своих заблуждениях пригласил обсудить проект Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ одних из лучших отраслевых экспертов в этой области. С их мнениями вы можете ознакомиться на страницах нового номера журнала «Тепlovichok Today».

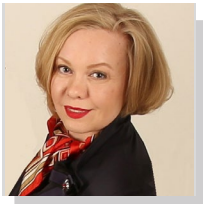
А что думаете вы?



ИРИНА БУЛГАКОВА 4–7 СТР.



**ЕДИНЫЕ ПОДХОДЫ К РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДОВ**



МАРИЯ СТЕПАНОВА 8–12 СТР.



**СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ВИДЕНИЕ ОБРАЗА ГОРОДОВ БУДУЩЕГО**



ЕКАТЕРИНА СТЕПИНА 13–18 СТР.



**ЖКХ — ПАДЧЕРИЦА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**



СУСАНА КИРАКОСЯН 19–22 СТР.



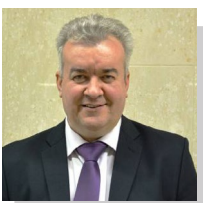
**В ЗОНЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД**



ЕЛЕНА ШЕРЕШОВЕЦ 23–25 СТР.



**СТРАТЕГИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ — КАК ЭТО БУДЕТ РЕАЛИЗОВАНО?**



БОРИС ХМЕЛЬНИКОВ 26–40 СТР.



**ЗАМЕТКИ БЫВАЛОГО ЭКОНОМИСТА НА ПОЛЯХ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ**



АНДРЕЙ ШИРОКОВ 41–45 СТР.



**ЛИФТ — УСЛУГА ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ МКД**

## ЕДИНЫЕ ПОДХОДЫ К РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДОВ



ИРИНА БУЛГАКОВА,  
директор Ассоциации  
предприятий сферы ЖКХ  
«Объединенный Жилищно-  
Коммунальный Совет»

К РАЗРАБОТКЕ «СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ РФ ДО 2030 Г. С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 Г.» ПРИСТУПИЛИ ЕЩЕ В 2018 Г. ИЗНАЧАЛЬНО ГОТОВИЛОСЬ ДВА ДОКУМЕНТА: СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЖКХ. ОДНАКО РЕАЛИИ СЕГОДНЯШНЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ПРИВЕЛИ К ПЕРЕСМОТРУ КОНЦЕПЦИИ РАЗРАБОТКИ ДВУХ СТРАТЕГИЙ, И БЫЛО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ ОБЪЕДИНИТЬ ДОКУМЕНТЫ В ОДНУ ЦЕЛОСТНУЮ ВЗАИМОУВЯЗАННУЮ СТРАТЕГИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ.

**А**ктуальная задача текущего периода — развитие городов. Дома, в которых мы проживаем, коммунальная инфраструктура не соответствуют требованиям сегодняшнего дня. Наступил момент, когда необходимо провести реконструкцию не только зданий и коммунальных сетей, но и городов, в целом. Сегодня перед нами стоит задача строить современное жилье с необходимой инфраструктурой и обеспечивать

им население. Для преодоления последствий кризисных явлений строительная отрасль должна стать главным драйвером восстановления экономики.

Цель, которая стоит перед строителями, к 2030 г. достичь к 2030 г. показателя ежегодного ввода жилья 120 млн кв. м. Для реализации такой масштабной цели необходимо разработать единые подходы к про-



ведению реконструкции городов: какие здания снести, даже если здание не аварийное, но не соответствует требованиям современного потребителя, какие нужно реконструировать, где строить, где проводить реконструкцию. Чтобы правильно выполнить вышеназванные задачи, было принято решение — создать единую Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ с горизонтом планирования до 2035 г.

Задачи Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства распространяются, в том числе, и на обеспечение качественного и современного обслуживания строящегося жилья, и на обеспечение теплом, энергией, водой вновь застроенных территорий. Необходимо чтобы коммунальная инфраструктура отвечала той надежности и тем потребностям, которые нужны для возводимого современного жилья.

Предложенный проект Стратегии дает механизмы решения именно этих вызовов, ставит именно эти задачи и обозначает механизмы их решения.

Если ранее мы говорили, что нам необходимо строить и улучшать жилфонды для того чтобы хорошо жилось, то сегодня нам нужно строить, чтобы не потерять темпы развития страны. Строительство и ЖКХ — это те сектора экономики, развитие которых приводит к развитию смежных отраслей.

По итогам 2021 г. вклад в ВВП страны от строительной отрасли и ЖКХ вместе со смежными отраслями и с разделом опе-

раций с недвижимостью составил порядка 25 трлн руб., или 19% от общего объема ВВП.

Стратегия предусматривает привлечение дополнительных средств на строительство, развитие ипотечного кредитования, в том числе посредством субсидирования, чтобы люди могли приобретать новое, возводящееся жилье.

Отдельные главы Стратегии посвящены развитию жилищно-коммунального хозяйства, управлению жилищным фондом, капитальному ремонту и модернизации жилищного фонда, коммунальной инфраструктуры, экологической эффективности предприятий жилищно-коммунального хозяйства, подготовки высокопрофессиональных кадров в сфере ЖКХ.

Новшество рассматриваемой Стратегии заключается в том, что в ней определены понятные источники финансирования.

Ключевым инструментом финансового обеспечения, достижения целей «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 г. с прогнозом на 2035 г.» и ускоренного создания в регионах дорожной транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры являются финансовые инструменты «Инфраструктурное меню».

Инфраструктурное меню — это 3,5 трлн руб., которые направляются на модернизацию инфраструктуры регионов России. Из них: действующее меню государственной поддержки — 1,5 трлн руб., новое инфраструктурное меню — 2 трлн руб.

Новое инфраструктурное меню включает в себя следующие инструменты:

- ❑ инфраструктурные бюджетные кредиты;
- ❑ инфраструктурные облигации;
- ❑ реструктуризация бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов;
- ❑ предоставление средств Фонда национального благосостояния Фонду ЖКХ до 2024 г.;
- ❑ средства, поступающие в Федеральный дорожный фонд за счет перераспределения акцизов от нефтепродуктов;
- ❑ инфраструктурные кредиты ВЭБ РФ на развитие городской инфраструктуры;
- ❑ опережающее финансирование строительства в 2021 г.;
- ❑ субсидирование низкомаржинальных проектов;
- ❑ субсидирование процентной ставки на досрочное исполнение контрактов;
- ❑ выделение капитальных грантов на окупаемые дорожные проекты.

Но есть и недостатки у такого индустриального подхода. В проекте Стратегии мало внимания уделено описанию инстанционных преобразований в жилищно-коммунальной сфере: все участники отрасли понимают, что большая часть текущих проблем ЖКХ это проблемы управления жилфондом, работа УК, ТСЖ.

Ключевой задачей в Стратегии, по мнению экспертного сообщества, является совершенствование механизмов управления МКД.

Потратив значительные усилия на пересечение из аварийных МКД, реновацию жилфон-

да, капитальный ремонт МКД, модернизацию теплоснабжения, реализацию программы «Чистая вода», — зачастую не получается желаемый результат. Причины этого кроются в следующем:

- ❑ сложная система принятия решений собственниками, что порождает недобросовестную конкуренцию среди УК, а в некоторых случаях просто отсутствие управления МКД;
- ❑ использование краткосрочных договоров и наличие возможности демпинга со стороны недобросовестных участников, что приводит к отсутствию долгосрочных вложений со стороны УК в МКД;
- ❑ существующая система социальной поддержки населения, которая приводит, в том числе, к дестимулированию населения вкладывать средства в повышение энергоэффективности собственных домов.

В Стратегии обозначены только направления деятельности по совершенствованию механизмов управления МКД, такие как внедрение гарантирующей управляющей организации, необходимость цифровизации и стандартизации процесса управления МКД. Но этого явно недостаточно для четкого понимания вектора развития процессов управления МКД.

Стратегией ставится задача провести комплексную замену сетей. Подразумевается не просто замена старых сетей, которые проложили 50 лет назад на новые, такого же диаметра с улучшенной изоляцией, а новое техническое решение. Стратегия предусматривает продолжение реализации мероприятий по модернизации жилищного фонда,

коммунальных систем, ликвидации накопленного износа и аварийного состояния жилищно-коммунальной инфраструктуры, а также повышение качества и технологической доступности коммунальных и жилищных услуг.

Для реализации цели модернизации коммунальной инфраструктуры требуется использовать различные источники финансирования, в том числе бюджетные и банковские средства. При существующей модели тарифного регулирования существует риск, что финансовое состояние (убыточность) организаций коммунального комплекса не позволит привлечь в отрасль банковские кредитные ресурсы и не обеспечит возвратность бюджетных кредитов.

Стоит отметить принятые в 2013 г. изменения в статью 157.1 ЖК РФ, которые ввели предельные индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги. Эти индексы устанавливаются ФАС России по принципу «инфляция минус», и на их основании повышаются тарифы, что является причиной ежегодного ухудшения финансовых результатов компаний, работающих в тепло- и водоснабжении, а также водоотведении. В итоге, ремонты, замена сетей идут не в полном объеме. Надежность и качество услуг ЖКХ снижается. Большинство организаций оказалось в таком финансовом состоянии, что инвестировать в них стало рискованно. При выделении бюджетных средств, таких как субсидии, бюджетные кредиты, необходимо провести анализ причин убытков и в дальнейшем проводить взвешенную тарифную политику.

Анализ показывает, что возможность повышения тарифов (при инвестировании и улучшении качества услуг) выше инфляции — есть. За последние годы устойчиво снижается доля расходов на ЖКУ в общих потребительских расходах граждан и молодых семей, получающих субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг. Следовательно, в случае повышения тарифов для реализации инвестиционных проектов потребуются дополнительная адресная поддержка малоимущих граждан. Сегодня платеж за коммунальные услуги небольшой — не более 10% дохода населения, и только 5% населения получает субсидии.

Следует также отметить, что в настоящее время ФАС России, как орган, устанавливающий тарифы, не несет ответственности за развитие отрасли, не отвечает за ее недофинансирование и доведение до критического состояния, при котором сегодня требуются столь значительные бюджетные инвестиции.

Действующая редакция Стратегии не дает ответ на вопрос: как при таком финансовом состоянии отрасли и таком регулировании тарифов можно ожидать возврата вложенных инвестиций?

Стратегия еще не утверждена. Возможно, что некоторые из перечисленных проблем найдут в ней свое отражение. Несмотря на высказанные замечания, Стратегия даст возможность развиваться нашим городам. Будут разрабатываться дорожные карты, программы, законы для их реализации, что приведет к такому уровню финансовой поддержки сферы ЖКХ, что в итоге население получит максимально комфортное жилье и среду для жизни. ■

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ВИДЕНИЕ ОБРАЗА ГОРОДОВ БУДУЩЕГ



МАРИЯ СТЕПАНОВА,  
директор Эксперт-бюро  
«ЭнергияВита», ведущая  
телеграм-канала ЭнергоА++

ПОСЛЕ ПУБЛИКАЦИИ К ГОССОВЕТУ ДОКЛАДА О «СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ РФ ДО 2030 Г. С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 Г. », ДО МОМЕНТА ЕЕ ПРИНЯТИЯ ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ДАТЬ НЕКОТОРЫЕ КОММЕНТАРИИ. НЕСМОТря НА ТО, ЧТО КОЛЛЕГИ ПРОДЕЛАЛИ СВОЮ РАБОТУ ОЧЕНЬ ХОРОШО, ОДНАКО, УЧИТЫВАЯ ДОЛГИЙ ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТОВ КАПСТРОИТЕЛЬСТВА, СЕЙЧАС НУЖНО ЗАГЛЯНУТЬ ДАЛЬШЕ В БУДУЩЕЕ. И, САМОЕ ГЛАВНОЕ, МИНСТРОЮ НЕОБХОДИМА ПОДДЕРЖКА ОТ ДРУГИХ ВЕДОМСТВ И ПРАВИТЕЛЬСТВА В ЦЕЛОМ — ТАКАЯ СТРАТЕГИЯ ДОЛЖНА СТРОИТЬСЯ НА ОСНОВЕ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПЛАНОВ И ДОЛГОСРОЧНОМ ОБРАЗЕ БУДУЩЕГО, СКАЖЕМ ДО 2050 Г..

О траднo, что предложенная к обсуждению Стратегия развития отрасли носит стратегический характер. Это не механическая сборка отдельных мероприятий с попытками создать видимость

целостного документа. В ней представлено перспективное видение пути развития отрасли, что называется, сверху вниз. Однако, справедливости ради, необходимо отметить, что экспертное сообщество может пока



судить не на основании текста Стратегии, а лишь по докладу о ней, сделанному для Госсовета, и выглядит он не как Стратегия, а, скорее, как *white paper*, концепция Стратегии.

Вызывает большую симпатию и уважение изначальный посыл: «ЖКХ — для человека, а человек — главный капитал страны», а также тезис: «Строительство и ЖКХ могут стать драйверами восстановления и роста экономики». Представляется, что сейчас перед специалистами стоит задача «переопределить» задачи и механизмы развития строительной отрасли и ЖКХ в России, потому что меняющийся мир предъявляет новые вызовы изнутри и снаружи.

Города всегда помогали осваивать территорию, развивая страну и цивилизацию. И сейчас для России это актуально как никогда. Сегодня перед нашей страной стоит задача модернизировать мегаполисы, развивать агломерации, отстраивать городскую среду в малых городах, строить новые города, особенно в Сибири и на Дальнем Востоке. Представляется, что в Стратегии необходимо проговорить подобные задачи.

Учитывая длительный жизненный цикл капстроительства, крайне важно сейчас закладывать максимально эффективные решения. Города, в том числе из разных стран, конкурируют между собой по уровню развития городской среды. Уровень жизненного комфорта обеспечивает социальный оптимизм, производительность труда и экономическую активность. Предприятия жестко борются за кадры, но люди не по-

едут или не останутся на территории, если им не нравится городская среда.

## КООРДИНАЦИЯ

В Стратегии точно отмечена необходимость синхронизации со смежными отраслями. Но следов этого в докладе не то, чтобы много, впрочем, так же как и инструментов реализации Стратегии. Прежде всего, хотелось бы опираться на сценарные условия от Минэкономразвития. В части промышленного строительства нужна координация с Минпромторгом, Минвостокразвития, регионами, Корпорацией развития Дальнего Востока и другими институтами развития.

В части Стратегии, касающейся коммунальной энергетики, за скобками остался вопрос финансовых вложений в новые технологии в электро- и теплоэнергетике, предусмотрены лишь вложения в ремонты и обновление ЖКХ. Ландшафт генерации и потребления изменился, регулирование не всегда адекватно, потребитель хочет большего, уходит в собственную и распределенную генерацию. Нужно делать перерасчеты энергобалансов городов и находить оптимальное сочетание источников. Эта задача может быть решена совместными усилиями Минстроя и Минэнерго России.

Еще один явный партнер — Минцифры. Это и «умность» домов и городов, и Индустрия 4.0 в промышленности, когда мы говорим о новых предприятиях (промышленном строительстве), и новых городах вокруг них. *Dark factories* — не утопия, необходимо заглянуть на 40–50 лет вперед и сегодня

проектировать то, что будет востребовано в будущем.

Это не ответственность Минстроя, но, по-хорошему, надо подняться на уровень выше и разрабатывать Стратегию, основываясь на согласованных всем Правительством приоритетах, считая синергетические эффекты. И это будет другая арифметика, а не только «4,6 млрд на нормализацию состояния коммунальной энергетики».

### СМЕНА ЗАПРОСА

Многое меняется. Кроме новой связки уже новых производств с городами, новых взаимоотношений между людьми и промышленностью, серьезно меняется запрос людей на качество городской среды. Другие технологии уже доступны и нужны в энергетике, ЖКХ, автоматизации и цифровизации. В городах все шире применяются киберфизические системы. Их использование необходимо закладывать уже сейчас.

Еще одно свойство — новая связность территорий. Горожане крупных мегаполисов часто хотят жить на два дома — и в городе, и за городом. И везде требуется определенный уровень комфорта, а также скорость,

с которой можно добраться из точки А в точку В. Жители небольших поселений тоже не хотят быть отрезанными от большого мира. У них существует потребность легко добраться до ближайшего крупного города и дальше между городами.

Новая мобильность выражается в готовности людей чаще и легче менять место жительства в силу увеличившихся возможностей для удаленной работы, да и работу оффлайн люди готовы поменять при необходимости. Налицо тенденция не привязываться к собственности. Уже не считается обязательным купить квартиру «на всю жизнь». Граждане все больше выражают готовность жить в съемном жилье. Арендное жилье в докладе присутствует как перспективное направление. Представляется, что его роль будет еще больше. Модель потребления «город по подписке» может появиться довольно скоро.

Явственно прослеживается новый запрос в части комфорта, энергоэффективности, экологичности жилья и городов в целом. Развитие энергоэффективности имеет очевидные экономические стимулы (не переплачивать за энергоресурсы), а также экологические и климатические (снижать

**Серьезно меняется запрос людей на качество городской среды. Другие технологии уже доступны и нужны в энергетике, ЖКХ, автоматизации и цифровизации. В городах все шире применяются киберфизические системы. Их использование необходимо закладывать уже сейчас.**

выбросы парниковых газов, которые сегодня в секторе ЖКХ весьма велики). Однако пока в блоке модернизации коммунальной инфраструктуры об энергоэффективных решениях сказано лишь «нужны». Очевидна потребность в разделе, содержащем набор инструментов энергоэффективности и снижения выбросов парниковых газов (синхронизированный со стратегией низкоуглеродного развития). Инструменты могут касаться стройматериалов, проектных решений для новых зданий и коммунальной инфраструктуры, включая и автоматизацию процессов, и модернизацию существующего фонда, оприборивание, повышение прозрачности, капремонт и т. п.

Представляется, что ключевые цели стратегии должны не только касаться снижение негативного воздействия на окружающую среду, но и предусматривать вклад строительной отрасли и ЖКХ в реализацию стратегии с низким уровнем выбросов парниковых газов. Другими словами, снижение эмиссий и зданиями, и коммунальной энергетикой; и существующими, и новыми. По-хорошему, эти цели должны быть декомпозированы, что означает необходимость

просчитать эффекты с точки зрения выбросов CO<sub>2</sub>-эквивалента для всех крупных направлений.

В новых подходах к градостроительной политике уже сейчас срочно нужна адаптация к изменениям климата. И это не только справедливо упомянутая в документе ливневая канализация, но и борьба с жарой летом, готовность к частым переходам температуры через ноль, другой характер осадков, устойчивость к подтоплениям, дыму от пожаров и т. д. В основу расчета рисков можно положить соответствующие доклады Росгидромета.

В предложенной редакции Стратегии никак не учтены климатические беженцы, а они появятся уже на жизненном цикле строящихся сегодня зданий и городов. Стратегия должна учитывать схему их расселения и ее динамику, это снова к вопросу координации и построения Стратегии сверху, от макроэкономического видения страны во всех отраслях и секторах.

Сейчас национальная цель по строительству сформулирована количественно,

**Ключевые цели стратегии должны касаться не только снижение негативного воздействия на окружающую среду, но и предусматривать вклад строительной отрасли и ЖКХ в реализацию стратегии с низким уровнем выбросов парниковых газов. Другими словами снижение эмиссий зданиями, и коммунальной энергетикой; и существующими, и новыми.**

но необходимо говорить и об изменении ее качества, этим новым квадратным метрам надо стать другими и структурно, и по качественным характеристикам.

Представляется важным предусмотреть новые взаимоотношения в отрасли, в том числе более разнообразные финансовые механизмы для покупки и аренды жилья, появление платформенных операторов (маркетплейсов) по продаже и аренде недвижимости, когда новую квартиру на следующие пару лет (с описанием прилегающей инфраструктуры, транспортной доступности и т. п.) любой человек или семья, готовая на переезд, будут выбирать на экране телефона, как сегодня выбирают наушники или мебель. Держатели таких маркетплейсов сильно изменят расстановку сил на рынке и цепочки добавленной стоимости.

## РЕАЛИЗАЦИЯ

С точки зрения реализации справедливо отмечено, что важен ритм строительства, и в разделе отлично показан «пользовательский путь». Чтобы сократить инвестиционный цикл, предстоит не просто ускориться, а создать новую схему управления, отвечающую реалиям и стоящим задачам — проще, быстрее, прозрачнее, гибче (с большей готовностью к изменениям). Было бы полезно разработать карту процессов. Пока в отрасли с точки зрения решений все очень инерционно, что не позволит достичь поставленных целей.

Предлагаемая централизация тех функций, которые можно отдать на более

высокие уровни, и опора на цифровые технологии (единый институт пространственного планирования, единая электронная картографическая основа, понятная функциональность ГИС ЖКХ и др.) кажутся своевременными и правильными решениями.

Целесообразно организовать краудсорсинг идей, распространение лучших практик и классификацию знаний. Например, подключить акторов, реализующих положения Стратегии, к решениям Смартки от АСИ в части соответствующих разделов.

В управлении жильем сложно согласиться с выводом, что жители свободно могут выбрать или сменить УК. На практике для этого существует масса препятствий, рынок не сформирован и не прозрачен в силу низкой сознательности и ответственности собственников, недостаточной ответственности и квалификации самих УК.

Отдельного внимания достойна реформа классов энергоэффективности зданий и монетизация усилий по энергосбережению. Ее реализация будет способствовать появлению нового рынка и даст мотивацию к повышению технологичности и выполнению климатических целей, не говоря уже о комфорте.

За прошедшее время после презентации Стратегии на Госсовете она явно изменилась, мы пока этого не видим. Надеемся, готовая Стратегия станет хорошим живым гидом для отраслей строительства и ЖКХ в решении стоящих перед ними задач. ■

## ЖКХ — ПАДЧЕРИЦА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ



ЕКАТЕРИНА СТЕПИНА,  
директор по взаимодействию  
с государственными органами  
ООО «СГК»

**СМОЖЕТ ЛИ НЕСЧАСТНАЯ ЗОЛУШКА СТАТЬ ПРИНЦЕССОЙ (ЖДЕТ ЛИ ЖКХ ТАКОЙ ЖЕ  
ПРОРЫВ, КАКОЙ СЛУЧИЛСЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ)?  
ЭКСПЕРТНЫЙ ВЗГЛЯД НА СТРАТЕГИЮ.**

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 г. с прогнозом на период до 2035 г. (далее — Стратегия) подготовлена Минстроем России еще в 2021 г., но на сегодняшний день все еще является проектом. Документ значительный, масштабный, но все же недостаточно проработанный, в частности, в разделе жилищно-коммунального хозяйства.

Так как мы бы хотели поговорить именно о ЖКХ, оставим раздел развития строительной отрасли в покое, пройдясь только по са-

мым ярким предположениям и ожиданиям Стратегии в этой части.

**Посыл первый:** Строительство новых квадратных метров приведет к повышению уровня рождаемости.

К сожалению для авторов Стратегии, все ровно наоборот. Ни в одной стране мира улучшение жилищных условий не способствовало росту рождаемости, в СССР например самые высокие показатели рождаемости были в республиках Средней Азии, которые не могли похвастаться лучшими



условиями по сравнению, например, с [Прибалтийскими регионами](#).

**Также спорен и посыл второй:** В результате строительства жилья будут созданы новые рабочие места, снижен уровень безработицы.

На мой взгляд, дилетанта в жилищном строительстве, строить жилье нужно вокруг работы, а не искать потом работу в 40 км от построенного жилья. Такая неправильная последовательность уже породила в Китае города-новостройки-призраки, а у нас с потерей работы (закрытием предприятий) опустели города на севере страны. То есть все же человек ищет где работа, а не где больше квадратных метров.

Удивила также цель постройки 120 млн кв. м жилья ежегодно к 2030 г. Потрясающее количество метров, по одному метру на каждого, включая младенцев, в год. А все для чего? В 2021 г. на человека в стране ([по данным Росстата](#)) приходилось 27,8 кв. м жилья всего. В том числе в городе 27,6 кв. м, в сельской местности — 28,3 кв. м. Прежде, чем сказать, что это мало, давайте вспомним, что в категорию жилья не входят апартаменты и незарегистрированные индивидуальные жилые дома (в том числе дачи).

То есть чтобы достичь цель программы повышения уровня обеспеченности жильем, достаточно признать апартаменты жилыми помещениями и провести работу по выявлению всех незарегистрированных жилых домов, предназначенных для круглогодичного проживания. Разговор об апартаментах идет давно, наверное, наступило время признать, что человек сам может решить для чего же он купил апартаменты: чтобы жить или обустроить под офис и определять вид помещения в соответствии с целью фактического использования.

Многовато получилось текста для темы, которая нас не беспокоит. Но разве я против улучшения качества жилья, увеличения квадратных метров на человека или против «совершенствования системы контрактации в строительстве» (это раздел 6.3 в Стратегии)? Вовсе нет. Мне бы хотелось, чтобы всем было хорошо, и заявленные цели были достигнуты вовремя.

**Переходим к ЖКХ.** Все время меня мучает мысль, а к каким сетям и источникам будут ежегодно присоединять вновь построенные 120 млн кв. метров жилья? Неужели неизвестно, что существующая инфраструктура не обновлялась на протяжении последних 15 лет,

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации документ значительный, масштабный, но все же недостаточно проработанный.

с того момента, как из тарифов исключили инвестиционную надбавку, ввели ограничение предельным индексом платы граждан и вдобавок исключили из платы за подключение (техприсоединение) модернизацию и реконструкцию тепловых мощностей, очистных сооружений, водозаборов и т.п.?

120 млн кв. м жилья — это, на минуточку, означает строительство четырех!!! Нижних Новгородов ежегодно ([общая площадь жилых помещений Нижнего Новгорода](#) 28 млн кв. м). Ну мы же с Вами понимаем, в каких двух городах страны будут построены эти 120 млн кв. м ежегодно (и именно в этих двух городах рождаемость, к сожалению, все равно не вырастет).

Сведя **процесс подключения** к строительству «последней» мили и одновременно ограничив рост тарифов, мы тем самым дошли до ситуации, когда никто не платит за обновление инфраструктуры.

Знаете ли Вы, дорогой читатель, сколько копий было сломлено в период обсуждения в Правительстве в прошлом году темы подключения к сетям? По мнению строителей единственное препятствие в рывке строящихся квадратных метров заключалось в том, что завышена и непрозрачна стоимость подключения (раздел 6.4 Стратегии). На наш вопрос, а насколько снизится стоимость квадратного метра жилья, если подключение, занимающее в общей стоимости 1 кв. м до 6 тыс. руб., будет бесплатным, ответ очевиден!

Ветшающая советская инфраструктура дает о себе знать ежегодно. При этом орган

регулирования делает вид, что инвестиционная программа непосильна для потребителей и достаточно источника в тарифах в виде амортизации, амортизация делает вид, что она существует, хотя остаточная стоимость основных средств уже давно около нуля. А начиная с 2021 г. еще и стоимость материалов рванула вверх на 60%. Хотя 60% к нулю в тарифах все равно 0. Имеем то, что имеем.

Подключение новых домов к старым сетям уже невозможна. С чего бы вдруг в новых домах появилась новая чистая вода и их стоки потекли в новую систему очистных сооружений? Поэтому и родилась наконец в муках попытка запуска [глобальной программы модернизации ЖКХ](#)), но о ней в Стратегии еще ни слова не успели сказать, ведь Стратегия написана до появления Поручения, поэтому в Стратегии предполагалось бюджетное финансирование (без указания суммы необходимых вложений) по аналогу программы снижения износа сетей, если износ достиг 60%. Сейчас, конечно, подраздел 8.3 Стратегии будет значительно переработан.

Итак, мы имеем: 60 страниц и 7 разделов про Его Величество Строительство и 10 страниц (1 раздел) про нищенку с протянутой рукой — отрасль Жилищно-коммунального хозяйства. Не будем рассматривать подраздел 8.5 **Профессиональная трансформация в сфере ЖКХ**. Действительность трансформации состоит в том, что специалисты в отрасли опустили руки. Уже все равно, эмоциональное выгорание от того, что на протяжении 20 лет никому нет

дела до отрасли, вспоминают о ней только на выборах, когда опять очки зарабатываются на самой простой теме: высокие тарифы в ЖКХ.

А ведь наша отрасль бесконечно интересна. Вдумайтесь только: грязная вода и трубопроводный газ превращаются комфортную температуру в квартире, питьевую воду в кране и чистый отремонтированный подъезд. Всего лишь с помощью физики, химии и волшебных рук работников отрасли. Мы еще не говорим о перспективной мусорной теме, простите, о твердых коммунальных отходах. Сколько их всего, безымянных творцов ЖКХ? А Стратегия не знает... Цитата: «По итогам 2020 г. в сфере ЖКХ насчитывается более 40 тыс. организаций с численностью занятых более 2 млн чел.».

Так ли это? Изменить можно только то, что известно. А то, о чем не знаешь ничего, изменить нельзя. [По данным ООО «БизнесСтат»](#), которое провело анализ рынка жилищно-коммунальных услуг, в 2020 г. статистическая численность предприятий, занимающихся только управлением эксплуатацией жилого фонда, составила 65405 единиц. Это только те предприятия, которые работают внутри «коробки» — выполняют самую сложную работу непосредственного общения с жителями по вопросам, возникающим в доме. Численность этих героев — 244 тыс. чел.

Отдельно нужно собрать **информацию о трудящихся** в водоснабжении и водоотведении, тепле, электроснабжении, газе и мусорной сфере.

[На сайте Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения](#) указано, что годовой оборот отрасли 441 млрд руб., сотрудников в отрасли 405 тыс. чел. Открываем Росстат ([отчет Труд и занятость в России](#)): табл. 3.7 по состоянию на 2020 г. численность занятых в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов 687 тыс. чел. Итого  $687+244=931$  тыс. чел. Это без газа, отопления, горячей воды и электричества.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром 1 млн 588 тыс. чел. Вот относятся ли все работающие в отрасли энергетики в итоге к отрасли ЖКХ? Скорее всего, нет. Производителей тепла в этой статистической форме вообще нет.

В помощь нам [Мониторинг рынка труда в жилищно-коммунальном хозяйстве России](#) (2018 г.) от Совета по профессиональным квалификациям в сфере жилищно-коммунального хозяйства (не спрашивайте меня что это за организация, но их труд достоин похвалы). Итак, согласно их данным всего в отрасли 122 тыс. предприятий, с общей численностью 2,96 млн чел. (в т.ч. по видам деятельности капитальный ремонт, управление и эксплуатация жилья, коммунальная теплоэнергетика и электроэнергетика, клининг, благоустройство, отходы производства и потребления и похоронное дело). Похоже, что цифры близки к истине и ими можно пользоваться. Итого в нашей с вами отрасли работает 4% от всех занятых в стране. Цифры, указанные в Стратегии, напомню, отличаются в 3 раза по числу предприятий и на 30% по численности работников.

Поэтому стоит ли верить другим цифрам в разделе Стратегии? Цифрам — нет, а вот тезисам вполне. Кто против такой замечательной фразы: «Значительная часть систем и объектов ЖКХ нуждается в качественной технологической модернизации с привлечением существенного объема инвестиций»? Не поспоришь, все верно. Сколько требуется денег? Надо считать.

С чем точно хочется поспорить, так с данными по **потерям тепловой энергии в сетях** в среднем по стране. Вызывают сомнения цифры 12,3% потерь тепла в сравнении с 22,9% потерь воды у водоканалов. Перепроверила с данными в Докладе о состоянии теплоэнергетики и централизованного теплоснабжения в Российской Федерации в 2020 г. ([Минэнерго РФ](#)) и нашла ту же цифру 12,3% потерь. Хотя по ощущениям, конечно, потери должны были бы быть на уровне 20%, во всяком случае сопоставимо с водоканальскими. Надо разбираться. Тем более, что целевая задача Стратегии — снизить потери тепла до 6,7% и воды — до 13,4%. В этом вопросе претензия к Стратегии одна: какими средствами и за чей счет?

Абсолютно правильные фразы в Стратегии про необходимость изменения подхо-

дов к поддержке социально незащищенных слоев населения, необходимость предоставления средств бюджета для некупаемых инфраструктурных проектов в малых городах, перехода на долгосрочное регулирование тарифов с обеспечением привлечения инвестиций. Не хватает цифр: было, надо, вложим, будет.

Боюсь, что в следующей итерации Стратегии появится **раздел цифровизации**. Сейчас тоже есть фраза: внедрение автоматизированных систем управления энергопотреблением и учета ресурсов, повышение уровня технической оснащенности инженерно-технического обеспечения, повышение точности учета потребления ресурсов и прозрачности начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги, повышение уровня оснащенности многоквартирных домов общедомовыми, в том числе автоматизированными, приборами учета до 85% к 2024 г. и до 95% к 2030 г.

Поэтому не могу не задаться вопросом «А зачем?». Ведь в случае, если пресловутые нормативы потребления коммунальных услуг устанавливать стимулирующими к установке и использованию приборов учета, то и не нужна такая цель в Стратегии, все

**Орган регулирования делает вид, что для реализации инвестпрограммы достаточно источника в тарифах в виде амортизации, амортизация делает вид, что она существует, хотя остаточная стоимость основных средств уже давно около нуля.**

ПРИБОРЫ ПОСТАВЛЕНЫ, НО РАСЧЕТЫ ПО НИМ НЕ ВЕДУТСЯ ИЗ-ЗА ТОГО, ЧТО ЖИТЕЛЯМ ВЫГОДНЕЕ РАССЧИТЫВАТЬСЯ ПО НИЗКОМУ НОРМАТИВУ!

установят приборы и начнут по ним рассчитываться. Закон об энергосбережении действует второй десяток лет. Приборы были поставлены, но расчеты по ним не ведутся из-за того, что жителям выгоднее рассчитываться по низкому нормативу!

Особое внимание необходимо в этой связи уделить расчетам по горячему водоснабжению. Убытки предприятий от продажи горячей воды по нормативам составляют до 30 млрд руб. на сегодняшний день. И это при установленных приборах учета горячей воды. Однако в Стратегии отсутствует цель решения вопроса по оплате горячего водоснабжения по факту потребления.

**К вопросу о потерях.** 10% тепловой энергии, отпущенной на горячее водоснабжение, не оплачивается, но в расчет потерь не попадает, так как энергия доставлена до потребителей. Решением могло бы стать установление стимулирующих нормативов потребления коммунальных услуг и показатель — уровень расчетов по приборам, а никак не уровень оснащенности приборами.

**Отдельно про цифровизацию,** которой в явном виде пока нет, но по моим ощущениям точно появится. Анекдот в тему. Купили мы дачу, необходимо переоформить договор электроснабжения на нового собственника. МосoblEИРЦ заключает договор, приехали, оформляем. Знаем, что наш прибор высоко на столбе, исключает возможность нашего доступа к прибору. Это прекрасно. С удивлением узнаем, что для

получения пульта от прибора надо ехать в другое место — в электросети. Спрашиваем, а зачем пульт, если прибор с дистанционной передачей данных. Ответ: «Пульт нужен, чтобы вы могли передать показания прибора учета электроэнергии». А зачем передавать показания, если прибор специально такой, что показания передаются автоматически? Оказывается, электросети передают показания в энергосбыт раз в полгода, поэтому собственник каждый месяц должен передавать показания самостоятельно. Потрачены деньги в тарифах на цифровизацию, выданы недорогие пульты собственникам, но в итоге принцип работы «по старинке» остался. И зачем такая цифровизация?

Отдельный вопрос **что же делать с постоянно взрывающимся газом в жилых помещениях.** Тяжелый вопрос, ответа на который в Стратегии, к сожалению, нет.

**Чего точно не хватает Стратегии помимо цифр?** Решения как быть с индексом изменения платы граждан за коммунальные услуги в условиях, когда корабль идет ко дну, и ответа, почему же государство никак не решится отменить повсеместное сдерживание тарифов и ввести вместо этого разумную адресную помощь действительно нуждающимся в этом гражданам.

**В Стратегии указано много проблем, но пока не найдено ни одного решения.** Будем ждать новую редакцию документа и возлагаем большие надежды на разработку программы модернизации ЖКХ в ближайшее время. ■



## В ЗОНЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД



СУСАНА КИРАКОСЯН,  
канд. юрид. наук, доцент  
Финансового университета  
при Правительстве РФ,  
член Комитета ТПП РФ  
по предпринимательству  
в сфере ЖКХ

В ИЮНЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА ПОД ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОМ ПРЕЗИДЕНТА РОССИИ ВЛАДИМИРА ПУТИНА СОСТОЯЛОСЬ ЗАСЕДАНИЕ ПРЕЗИДИУМА ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА, ПОСВЯЩЁННОЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ДО 2030 Г. С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 Г. ДОКУМЕНТ НЕ ТОЛЬКО ОПРЕДЕЛЯЕТ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, НО И УСТАНОВЛИВАЕТ ПАРАМЕТРЫ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ ГРАЖДАН, А ЗНАЧИТ НЕ МОЖЕТ ПРОЙТИ НЕЗАМЕЧЕННЫМ.

Экспертное сообщество активно включилось в процесс обсуждения будущей Стратегии, поскольку на этом этапе возможно внести какие-то корректировки, чтобы сделать Стратегию максимально эффективной. Важно отметить, что та часть, которая касается управления жилищным фондом заслуживает отдельного внимания.

Вывести на рынок управления гарантирующую управляющую организацию, организовать управление малоэтажным жильем, перевести 80% собраний в онлайн и утвердить единые стандарты в управлении МКД. Такие цели заявлены для сферы управления жилищным фондом в проекте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ.

## НОВАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В Стратегии Представлена новая модель управления многоквартирными домами через гарантирующую управляющую организацию (далее — ГУО). В первоначальном тексте документа речь шла о Региональном операторе по управлению жильем. На первый взгляд такая организация является аналогом временной управляющей организации, задача которой — «подхват» брошенных домов. Также в Стратегии отмечено, что ГУО не будет подменять уже «действующие эффективные управляющие организации и товарищества».

Но у ГУО есть ряд особенностей, которые заставили обеспокоиться рынок управления новостройками. Ведь управлять ГУО будет не только брошенными домами и домами, в которых не выбран или не реализован способ управления, но и новостройками. Из Стратегии следует, что не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию новостройки для нее будет назначена ГУО.

Напомню, что сейчас в течение пяти дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию девелопер должен назначить на два месяца свою УО или заключить договор со сторонней компанией. За это время собственники могут провести общее собрание и выбрать УО либо от застройщика, либо любую другую. Если этого не происходит, то муниципалитет проводит конкурс среди всех желающих компаний.

Отбор ГУО будет происходить на региональном, а не на муниципальном уровне в рамках конкурентных процедур. Критерии отбора и типовые требования к ГУО, правила проведения конкурентных процедур по отбору организаций, порядок формирования лотов для проведения таких процедур в ближайшее время установит Правительство РФ. Критериями могут стать финансовая устойчивость, обеспеченность необходимыми кадрами и техникой. Контроль за отбором ГУО возложен на Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации.

В Стратегии не обозначен срок, на который будут назначаться такие ГУО. Но по некоторой информации, предавать новостройки будут на один год. Затем собственники квартир могут провести собрание и выбрать новую организацию.

## ВНЕДРЕНИЕ ЕДИНЫХ СТАНДАРТОВ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МОДЕЛИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Одна из задач Стратегии — повышение качества предоставляемых услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений. Для этого планируется разработка взамен разрозненных, технически устаревших правил новых единых стандартов по управлению и обслуживанию МКД. Также отмечена важность изменения модели ценообразования. Это утверждение единой номенклатуры работ и услуг, понятной всем участникам рынка управления, установление базового перечня услуг, обе-

спечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме, утверждение порядка расчёта рекомендуемой стоимости таких услуг.

## РАЗВИТИЕ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ В МАЛОЭТАЖНЫХ КОМПЛЕКСАХ

Сейчас в законодательстве отсутствуют нормы, регулирующие вопросы содержания и управления общим имуществом в жилых комплексах, коттеджных поселках. Долгое время суды применяли аналогию с положениями ЖК РФ. Предлагается закрепить порядок управления малоэтажными комплексами. Для этого в 2022 г. подготовлен и внесен в Госдуму законопроект «О жилых комплексах, управлении общим имуществом жилых комплексов». Установлено бремя содержания общего имущества и проведение общих собраний собственников. Предложено три способа управления: управляющая организация, ТСН или непосредственное управление, если количество индивидуальных жилых домов в жилом комплексе составляет не более 30.

## ЭЛЕКТРОННОЕ ГОЛОСОВАНИЕ

В Стратегии сделан акцент на электронное голосование собственников. Минстрой России дает прогноз, что 80% общих собраний собственников помещений в МКД к 2030 г. будут проводить в виде электронного голосования.

Данный прогноз вряд ли сбудется. Заочное голосование через ГИС ЖКХ или

другую информационную систему действительно удобен, но не должен отменять иные формы проведения общих собраний. Модель, которую Минстрой России закладывает в Стратегию, не укладывается в концепцию Гражданского кодекса. В главе 9.1 ГК РФ законодатель установил различные формы собраний и способы их проведения. В частности, с 1 июля 2021 г. заседание собственников можно провести не только путем совместного присутствия, но и дистанционно, по видеосвязи. А это даже удобней, чем заочное голосование через ГИС ЖКХ, где нет возможности обсудить вопросы повестки дня.

## ОБСЛУЖИВАНИЕ ГАЗОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ В МКД

В Стратегии предлагается законодательно определить, что обслуживание единого технического комплекса внутридомового (ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) обслуживается по договору между управляющей и специализированной организацией. Дополнительно обозначены оптимизация обязательного перечня работ по обслуживанию ВДГО и ВКГО, разработка и внедрение требований к специализированным организациям по обслуживанию вентиляционных каналов.

Сейчас закон требует от управляющих организаций заключения договора технического обслуживания со специализированными организациями только по ВДГО. В отношении ВКГО заказчик работ — собственник или иной законный пользователь

помещения, в котором находится газовое оборудование. И когда собственник не исполняет не заключает договор, не допускает в квартиру специализированную организацию для техобслуживания, он несет административную и гражданско-правовую ответственность. Стратегия же возлагает всю договорную нагрузку и ответственность за техническое обслуживание ВДГО и ВКГО на управляющую организацию.

### **ФИКСИРУЕТСЯ НЕРАЗВИТОСТЬ ИНСТИТУТА ЖИЛИЩНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ КАК СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МКД**

В Стратегии сделан вывод о низкой мотивации жителей принимать решения в области управления жильем. Это приводит к тому, что институт управления МКД жилищными объединениями нельзя считать сформированным, а самих собственников помещений — ответственными. По тексту Стратегии авторы предлагают повышать профессионализм специалистов и руководителей управляющих организаций, но не упоминают о развитии жилищных объединений.

Допускаю, что это связано с курсом на управление только профессиональными участниками рынка. В прежнем проекте Стратегии была определена важность такого института самоорганизации собственников помещений, как ТСЖ, ЖК, ЖСК.

### **НЕ РЕШАЕТСЯ ПРОБЛЕМА ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

В Стратегии зафиксировали: в стране нет сформированной культуры оплаты ЖКУ. В итоге накопился большой объем дебиторской и кредиторской задолженности, и сейчас эта проблема нарастает. Минстрой не дает предложений, как решать проблемы долгов в ЖКХ. Хотя именно это направление нуждается в особой концептуальной проработке и введении альтернативных способов работы с долгами.

До принятия Стратегии в окончательном виде важно обсудить обозначенные вопросы с экспертами и бизнес-сообществом и выработать стратегически верные решения для развития сферы управления жилищным фондом. ■

**Минстрой не дает предложений, как решать проблемы долгов в ЖКХ. Хотя именно это направление нуждается в особой концептуальной проработке и введении альтернативных способов работы с долгами.**

## СТРАТЕГИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ — КАК ЭТО БУДЕТ РЕАЛИЗОВАНО?



ЕЛЕНА ШЕРЕШОВЕЦ,  
глава Экспертного совета  
Ассоциации «Р1», член  
Экспертного совета Комитета ГД,  
помощник депутата в двух созывах,  
внештатный преподаватель  
РАНХиГС при Президенте РФ,  
автор и ведущая передачи «ЖКХ.  
Мечты сбываются»

**В КОНЦЕ ИЮНЯ, ПОД ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОМ ПРЕЗИДЕНТА РОССИИ ВЛАДИМИРА ПУТИНА СОСТОЯЛОСЬ ЗАСЕДАНИЕ ПРЕЗИДИУМА ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА, ПОСВЯЩЁННОЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ ДО 2030 Г. С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 Г. К ЭТОМУ МОМЕНТУ ОБСУЖДЕНИЕ СТРАТЕГИИ ШЛО УЖЕ МИНИМУМ ГОД.**

**И**значально в Стратегии был выбран четкий вектор — это вектор на строительную отрасль. Из 82 листов документа, сфере ЖКХ (и жилищной, и коммунальной) посвятили всего 10. И в них добрую половину занимает описание проблем: изношенность и недостаточный ремонт сетей, огромное количество аварий, дефицит средств на мо-

дернизацию, низкий индекс роста платы граждан, который не компенсирует даже инфляцию и многое другое.

Причем абсолютно понятно, что для улучшения всех этих показателей нужна огромная комплексная программа. И уже на стадии описания проблемы указано, что такая программа потребует не менее 2,6 трлн руб.



федеральных средств и привлечения порядка 2 трлн руб. внебюджетных.

Для направления «управление жилищным фондом» на ближайшее десятилетие выработано несколько основных целей и задач. Прокомментируем каждую из них.

### РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТОВ И МОДЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

Речь идет о гарантирующих организациях. В первую очередь, они будут созданы для того, чтобы обслуживать старые, ветхие, удаленные, а главное — убыточные дома. Чаще всего, собственники помещений в таких домах принадлежат к социально незащищенным группам и просто не в состоянии оплачивать тариф, который на самом деле нужен, чтобы содержать эти дома в хорошем состоянии. Конечно, здесь должно подключаться государство с субсидированием затрат.

Самый «больной» вопрос — отдадут ли гарантирующим организациям новостройки, как дома, в которых не выбран способ управления. Здесь всё зависит от того, как будут написаны подзаконные акты, пока их нет даже в разработке. Хочется верить, что если компания от застройщика добросовестная и работает хорошо (а таких примеров очень много), никто не станет отбирать дома и толкать людей к гарантирующей организации. Хорошую компанию и люди никогда у них отобрать не позволят. Что ж, посмотрим во что это выльется. Предполагается, что изменения в законодательство примут в 2022–2023 гг., чтобы внедрить с 2024 г.

### ОКАЗАТЬ ПОМОЩЬ ГРАЖДАНИНУ-СОБСТВЕННИКУ КВАРТИРЫ В КОНТРОЛЕ КАЧЕСТВА ОКАЗАНЫХ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ

Для этого необходимо расширить полномочия государственного жилищного надзора, установить контроль за деятельностью региональных операторов, подрядных организаций, владельцев спецсчетов, в том числе за накоплением средств.

В какой-то степени, реализация этого направления уже началась. С 1 марта 2022 г. полностью поменяли работу контрольно-надзорных органов — теперь компания попадает под проверки только при высоких показателях индикаторов риска. В каждом регионе перечень индикаторов риска свой, но, в основном, все они построены на том, чтобы в первую очередь проверять компании с большим количеством предписаний и привлечений к административной ответственности. В Ассоциации Р1 был реализован проект — серия бесплатных вебинаров по всем субъектам с подробным описанием индикаторов риска именно этого региона.

Еще один интересный законопроект № 83528–8 предполагает ввести наказание для ГЖИ. Проектом устанавливается ответственность за несоблюдение требований обновленного законодательства при проведении проверок должностными лицами органов госконтроля, местной властью, а также представителями государственных и муниципальных учреждений. Это очень хорошее начинание. Теперь всё зависит от того, как его реализуют в регионах.

## ПОВЫШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К УПРАВЛЯЮЩИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ

Здесь речь идет и о квалификации руководителей, иных должностных лиц, сотрудников управляющих организаций, и о материально-технической базе компании.

На сегодня отсутствуют в нужном количестве образовательные учреждения и хорошие преподаватели-практики, слабое взаимодействие образовательных организаций и работодателей. Планируется всё это возрождать.

Скорее всего, это может означать только одно — скоро от руководителей УО начнут требовать наличие профильного образования или квалификационных аттестатов «специалист по управлению многоквартирным домом». Надеюсь, всё-таки не в этом году (как обязательное требование на переоформление лицензии), так быстро просто не успеть. Кстати, звучит мысль о том, чтобы установить квалификационные требования и к председателям ТСЖ.

Что касается материальной базы, то предложения по реализации звучат самые разные:

- ❑ сделать зависимость базы от площадей управляемых МКД (например, до 100 тыс. м — один стандарт, больше метров — больше требований);
- ❑ увеличить уставной капитал УО;
- ❑ давать льготные кредиты на приобретение специальной техники, используя опыт в агропромышленном комплексе и другие.

Единого решения пока не нашли.

Представляется целесообразным рассмотреть еще одну модель, при которой управляющая организация обеспечивает качество не своей технической базой, а привлечением иных (эксплуатирующих) организаций. Вовсе необязательно приобретать дорогостоящее оборудование, множество примеров, когда технику просто берут в аренду, бартер, по любому договору.

## ФОРМИРОВАНИЕ ПРАВОВОЙ СРЕДЫ, А ТАКЖЕ ИНСТРУМЕНТОВ МОТИВАЦИИ АКТИВНОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Правда в том, что жители часто совершают акты вандализма, оставляют мусор, рисуют надписи и вскрывают помещения общедомового имущества, а устранять последствия обязана управляющая компания. Следует наделить их полномочиями по привлечению к ответственности собственников и пользователей жилья и внести соответствующие изменения в законодательство, воспитывая, таким образом, ответственного собственника.

Как это будет реализовано? Этот краеугольный камень под названием «ответственность собственников» был всегда и еще ни разу не сдвинулся с места.

Было бы отличным решением ввести в КоАП РФ систему штрафов, а главное — наладить работу участковых, которые должны выявлять и пресекать такие нарушения. ■

## ЗАМЕТКИ БЫВАЛОГО ЭКОНОМИСТА НА ПОЛЯХ ПРОЕКТА СТРАТЕГИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ



БОРИС ХМЕЛЬНИКОВ,  
генеральный директор Центра  
муниципальной экономики

**В ИЮНЕ 2022 Г. ПОЯВИЛСЯ ПРОЕКТ СТРАТЕГИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ ДО 2030 Г. С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 Г. ПОСКОЛЬКУ Я ИМЕЮ МНОГОЛЕТНИЙ ОПЫТ РАБОТЫ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, ПОЗВОЛЮ СЕБЕ НЕКОТОРЫЕ КОММЕНТАРИИ ПО ТЕКСТУ ДОКУМЕНТА В ЧАСТИ, КАСАЮЩЕЙСЯ ЖКХ, И В ТОЙ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ, В КОТОРОЙ ОНИ ИЗЛОЖЕНЫ В ПРОЕКТЕ.**

1. Описывая текущую ситуацию в развитии ЖКХ, авторы Стратегии в качестве первоочередной причины того, что «часть систем и объектов ЖКХ нуждается в качественной технологической модернизации с привлечением существенного объема инвестиций» называют «недостаточную эффективность организаций и предприятий, обусловленную недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием мотивации к снижению за-

трат...». Другими словами, федеральный орган исполнительной власти критикует установленную государством систему тарифного регулирования, сложившуюся в коммунальном секторе, к которой он и сам имел отношение, согласовывая соответствующие проекты документов.

О мотивации при том, что во многих случаях, тарифы установлены ниже экономически обоснованных (в том числе за счет

применения предельных индексов размера платы) и говорить не приходится... Кстати, в чем должна выражаться достаточная эффективность (в тексте проекта, наверное, отсутствует слово деятельность) организаций и предприятий авторы не говорят.

2. В алгоритме планирования развития коммунальной отрасли через структурированную иерархию плановых документов в очередной раз без обоснования экономической целесообразности включается концессионное соглашение. Не единожды эта тема поднималась на всех уровнях управления страной, в том числе в Совете Федерации, где было заявлено, что этот инструмент имеет ограниченное применение для крупных городов и не может быть рекомендован в качестве инструмента для подавляющего большинства муниципальных образований.

3. Из текста проекта Стратегии: «Общее количество программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимое к утверждению в субъектах Российской Федерации, составило 15380 ед., из них утверждено 14345 ед., что составляет 93,27%. Общее количество схем водоснабжения и водоотведения, необходимое к утверждению в субъектах Российской Федерации, составило 14751 ед., из них утверждено 14412 ед., что составляет 97,7%. Общее количество схем теплоснабжения, необходимое к утверждению в субъектах Российской Федерации, составило 10126 ед., из них утверждено 9957 ед., что составляет 98,33%». Судя по процентам, количество утвержденных документов значительно (превышает 93%).

Однако в следующем абзаце авторы утверждают совершенно противоположное: «Отсутствие актуальных и утвержденных (и это при 93%) в установленном порядке программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схем теплоснабжения, схем водоснабжения и водоотведения приводит к отсутствию достоверной в конкретный промежуток времени информации о состоянии коммунальной инфраструктуры, что препятствует принятию сбалансированных решений по развитию территорий и конкретных предприятий сферы ЖКХ».

А разве кто-то проверял актуальность всех указанных выше документов, чтобы делать такой вывод?

4. Оценивая механизм технического обследования объектов коммунальной инфраструктуры, авторы приводят правильные аргументы: «При этом инструментом для получения (подготовки) исходных данных для разработки схем, определения фактических значений целевых показателей, обеспечения принятия эффективных управленческих решений органами власти и организациями, является техническое обследование объектов коммунальной инфраструктуры». Но далее следует парадоксальный вывод: «Однако на практике реализация предполагаемого алгоритма вызывала определенные затруднения». На практике же, нужно говорить прямо, нет затруднений, но у регулируемых организаций в тарифах не предусмотрены средства на эти цели. А так есть и методология, и средства объективного контроля.

5. В очередной раз безапелляционно без объективных аргументов делается вывод об эффективности концессионных соглашений в крупных городах: «Механизм концессионных соглашений показал свою эффективность в крупных муниципальных образованиях с привлекательными для инвесторов тарифами на объекты коммунальной инфраструктуры» (дословная цитата). Что имеется ввиду под тарифами на объекты коммунальной инфраструктуры? Предполагаю, что это тарифы по регулируемой деятельности. Далее в тексте дается ответ, чем же хороши концессионные соглашения — привлекательными тарифами для инвесторов. Основываясь на практике, предположу, что с привлекательными тарифами, и без концессионных соглашений можно обойтись.

Здесь уместно вспомнить [заседание в ТПП РФ по концессионным соглашениям](#) и представленную Центром муниципальной экономики объективную информацию о том, что концессионные соглашения в коммунальном секторе России не всегда приводят к повышению эффективности функционирования коммунальной инфраструктуры.

Об инвестициях и говорить не приходится, об этом четко и недвусмысленно высказался профессор факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Сергей Сиваев на юбилейной конференции, посвященной 20-летию ФИЭГ: «Привлеченных денег в инфраструктуру нет. Инвестиции осуществляются за счет текущей тарифной выручки».

6. Вызывает недоумение, что такой серьезный документ содержит так много ошибок. Например, в тексте Стратегии упоминаются инвестиционные программы регулируемых организаций жилищно-коммунального хозяйства. При этом в ЖКХ отсутствуют регулируемые организации и тем более инвестиционные программы.

7. В проекте Стратегии сокращение утечек воды связано с ростом темпов установки приборов учета, что, на мой взгляд, выглядит немного странным. Ладно бы это связывали с планово-предупредительными ремонтами или заменой сетей... Установка приборов учета сама по себе не приводит к сокращению утечек и потерь, она лишь дает возможность иметь объективную информацию о потреблении воды.

**В проекте Стратегии сокращение утечек воды связано с ростом темпов установки приборов учета, что, на мой взгляд, выглядит немного странным. Ладно бы это связывали с планово-предупредительными ремонтами или заменой сетей... Установка приборов учета сама по себе не приводит к сокращению утечек и потерь, она лишь дает возможность иметь объективную информацию о потреблении воды.**



8. Увеличился удельный вес потерь в сетях в 2020 г. по сравнению с 2014 г. и это несмотря на, как было отмечено ранее, рост инвестиций в сфере теплоснабжения?

9. «Проведенный анализ состояния систем водоотведения показал, что канализационное хозяйство в целом по стране изношено до состояния близкого к аварийному, и не может быть модернизировано только за счет тарифных источников». Наконец-то, есть понимание, что только за счет тарифов не решить проблему, но почему речь только об этой сфере, а не об остальных?

10. Одним из ключевых направлений, позволяющих решить проблему задолженности, в Стратегии называется повышение доли коммунальных ресурсов и услуг, оплаченных по показаниям приборов учёта. Я, не удивлю, наверное, никого, если скажу о том, что как раз наоборот, с ростом оснащённости приборами учёта растёт и задолженность по оплате за ЖКУ. Приборный учёт позволяет ресурсоснабжающим организациям иметь объективную информацию о потреблении ресурсов и, соответственно, о стоимости этих ресурсов, предъявляя ее к оплате.

11. Кроме того, сфера ЖКХ в настоящее время формирует заметный «вклад» в углеродный след. Доля «вклада» предприятий ресурсоснабжения в формирование углеродного следа, по оценкам экспертов, составляет 25%, доля «вклада» зданий и многоквартирных домов — 6,5%. Необходимо указать источник данных.

12. Наличие климатических изменений в Стратегии фиксируется на основании опроса ВЦИОМ, проведенному в сентябре 2020 г.: «Большинство граждан подтверждают, что происходят климатические изменения (93% опрошенных)». Однако такие оценки необходимо делать на основании данных метеорологической службы, а не на собственных ощущениях человека.

13. Текст о лицензировании деятельности по управлению МКД: «С 2015 г. предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами лицензируется. По состоянию на 2020 г. было выдано более 20 тыс. лицензий управляющим организациям. Сформированная система лицензионного контроля обеспечивает публичность и прозрачность процесса смены способа управления каждым многоквартирным домом или смены управляющей организации. Информация об управляющих организациях и поставщиках жилищно-коммунальных услуг размещается в отношении каждого многоквартирного дома в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее — ГИС ЖКХ). Кроме того, в ГИС ЖКХ размещается информация о дисквалифицированных лицах — руководителях управляющих организаций, лишённых лицензий за нарушения обязательных требований. Такой порядок исключает привлечение недобросовестных участников рынка к управлению многоквартирными домами.

В целом лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами оказало

положительное влияние на эту сферу: если в 2015 г. в управлении управляющими организациями находилось 34% жилищного фонда, то на конец 2021 г. этот показатель превышает 62,1%, что свидетельствует о повышении доверия к управляющим организациям. Без управления в 2015 г. находилось 15% многоквартирных домов, сейчас этот показатель менее 3%».

Только чиновники считают, что лицензирование оказало положительный эффект. Но тогда, почему именно при лицензировании возросло количество рейдерских захватов, подделки протоколов ОСС, «двойных» квитанций и т.д. Сам лично помогал с собственниками отстоять нашу управляющую организацию, когда ее пытались лишиться лицензии по надуманным предлогам. Возможно стоило посмотреть группы в социальных сетях, чтобы понять многие проблемы в этом вопросе.

И, конечно, удивляет вывод о доверии к УО. Это не доверие, а необходимость! Не люблю термин «управление МКД», кстати, до сих пор нет такого вида деятельности в ОКВЭД. Но кто-то должен заниматься содержанием МКД профессионально.

14. В очередной раз собственников жилья и, что уж совсем странно, ТСЖ, обвиняют в неразвитости как заказчика услуг и безответственности, смешивают все это с недостаточной эффективностью деятельности управляющих организаций, зачем-то сюда же приплетают цифровизацию и сложность реализации полномочий ОМС по выбору на конкурсе управляющих орга-

низаций (подводят к гарантирующей организации): «Вместе с тем отмечается неразвитость института заказчиков работ и услуг для МКД в виде ответственных собственников жилья и товариществ собственников жилья, недостаточная эффективность деятельности управляющих организаций, низкий уровень цифровизации, сложности с реализацией полномочий органов местного самоуправления по выбору управляющих организаций или определению временных управляющих организаций, в случае если конкурс не состоялся».

15. Очень важный вопрос, который в последнее время нам часто приходится решать в качестве судебных экспертов: «Также требуют решения вопросы управления общим имуществом собственников домов, расположенных в коттеджных поселках. На текущий момент такие отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации». Конституционный суд помогает в какой-то мере решать многие вопросы (согласно постановлению Конституционного суда от 28.12.2021 № 55-П при решении вопроса о распределении расходов на содержание инфраструктуры КП «следует учитывать, что возложение обязанности по участию в соответствующих расходах не только на собственника имущества общего пользования, но и на лиц, являющихся собственниками земельных участков и жилых домов в такого рода комплексах, притом что они имеют возможность пользоваться данным имуществом и, будучи заинтересованными в максимально комфортных условиях проживания, нуждаются в поддержании его в надлежащем санитарном и техниче-

ском состоянии». То есть, вне зависимости от желания или необходимости пользования элементом инфраструктуры, собственник земельного участка в данном поселке обязан участвовать в расходах на его содержание. Аргументы типа: «не катаюсь с горки», «не качаюсь на качелях», «не сижу на лавочке», «не жарю шашлык (дипломированный веган!)» уже не «прокатят». Платить придется всем «соседям по поселку», но нужны системные решения в законодательном поле.

16. Положительным аспектом функционирования системы капитального ремонта МКД является формирование профессионального сообщества, но из кого конкретно, не указано, очевидно все должны знать. Не региональные операторы же имеются в виду. Или все же они? Не могу не привести следующее положение проекта о капитальном ремонте МКД: «В связи с неполнотой системы технического учета жилищного фонда сведения о техническом состоянии многоквартирных домов не были в достаточной степени актуальными и достоверными». И вот здесь у меня, как человека, посвятившего всю жизнь работе в этой сфере, возникает главный вопрос — как же при отсутствии объективной информации о МКД формируются региональные программы капитального ремонта и составляются сметы? Получается, как в известном изречении, приписываемом Наполеону: «Главное ввязаться в бой, а там посмотрим». Не потому ли в системе и существует такое количество проблем? Кстати, когда только готовились документы по введению системы, у экономистов, возникал резонный во-

прос — есть ли у ремонтных организаций возможность «съесть» такие объемы работ. К сожалению, до настоящего момента не приходилось видеть ни одного исследования, которое бы позволяло положительно на него ответить. В завершении этой темы еще один интересный момент: «Остатки средств, накопленные на специальных счетах, превышают объемы средств на счетах региональных операторов капитального ремонта». Как это возможно, при том, что на спецсчетах всего лишь 20% домов накапливают средства? Или имеется в виду только остатки средств, а не объемы, как написано в тексте касательно региональных операторов?

## ВЫЗОВЫ

Предыдущие комментарии к проекту Стратегии развития ЖКХ касались анализа и оценки текущей ситуации в отрасли. Далее представлен анализ, так называемых, вызовов (больше подходит слово проблем), задач, мероприятий и результатов.

**Подраздел 6.1 «Управление жилищным фондом»** (само название немного насторожило, термин явно заимствован из экономики жилищной сферы советского периода, когда все дома находились в государственной и муниципальной собственности и тогда, действительно, занимались жилищным фондом, а не конкретными домами с точки зрения управления).

В проекте Стратегии в числе вызовов в этой сфере (замечу, не управление МКД) написано: «Недостаточная эффективность

управляющих организаций, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий».

Возникает, на мой взгляд, главный вопрос: Разве плата за содержание жилья в соответствии с ЖК РФ в общем виде является регулируемой? Государство за время действия ЖК РФ предложило какие-то методы? А если нет методов, то в чем их недостатки? И как можно мотивировать снижать затраты, при том, что в подавляющем большинстве случаев установленная собственниками и ОМС плата не соответствует реальной экономике МКД? И, наконец, совсем не понятно, что авторы вкладывают в понятие «эффективность управляющих организаций». Есть какие-то объективные и измеряемые критерии? Кто делает эту оценку?

Следующий абзац в продолжении вызова, на мой взгляд, является не менее спорным: «Анализ смет расходов к установленным как общими собраниями собственников помещений в МКД, так и органами местного самоуправления свидетельствует об искусственном занижении

платы за управление МКД и содержание общего имущества. В анализируемых случаях в состав сметы не включались такие расходы, как плата за уборку мест общего пользования, расходы на информационное сопровождение деятельности управляющих организаций, расходы на аварийный ремонт общего имущества, прибыль управляющей организации. При этом от управляющей организации требуется осуществление полного перечня работ, предусмотренных соответствующими нормативными требованиями».

Хотелось бы узнать, кто анализировал сметы? Для какого количества УО и МКД? Что касается последнего предложения о перечне работ, то, на лицо, очередное заблуждение авторов. Для каждого дома должна быть инструкция по эксплуатации, в которой должны быть прописаны виды и периодичность работ, которые обеспечивают безопасность проживания и санитарные требования, требования пожарной безопасности. Собственники не должны по своему усмотрению их корректировать. Что касается улучшения комфорта, то здесь должны решать сами собственники. Из-за ложного представления, что минимальный перечень работ является обязательным, и происходят многие проблемы.

**Для каждого дома должна быть инструкция по эксплуатации, в которой должны быть прописаны виды и периодичность работ, которые обеспечивают безопасность проживания и санитарные требования, требования пожарной безопасности. Собственники не должны по своему усмотрению их корректировать.**

Не по этой ли причине и раздел назван как в советское время?

Наш Центр занимался и продолжает заниматься экономикой МКД и экономикой УО, в том числе и формированием нормативной базы для расчета тарифов <https://cnis.ru/shop/article/221>.

Необходимо решать следующий вызов: «Отсутствие регулирования отношений по управлению общим имуществом собственников жилых домов в комплексах малоэтажного строительства». Однако существуют сложности и с составом, так называемого, общего имущества, и с его принадлежностью (редко где, как в МКД оно принадлежит собственникам участков), и с условиями его содержания.

В качестве одной из задач ставится: «Обеспечение возможности гражданам управлять МКД, проводить электронные голосования и пользоваться электронными сервисами». При этом, 40% граждан не имеют доступа к Интернету. И опять идет подмена понятий собрание от слова собраться, другими словами обсудить что-то сообща, а не только проголосовать.

В очередной раз приходится констатировать, что в умах авторов Стратегии идея введения единых стандартов по управлению и обслуживанию МКД превалирует. Но как так получается, что не собственники это решают? Происходит подмена понятий. Все дома разные по конструктивным и техническим параметрам, по размеру и обустройству земельного участка. Не пора ли все-таки исполнить требования инструкции по эксплуатации, а любой вид контроля осуществлять исходя из соблюдения требований в ней установленных?

О гарантирующей управляющей организации много писать не буду. Сама идея понятна, но есть опасение, что это будет аналог неконтролируемых ГБУ «Жилищник Москвы» (это нашло подтверждение в выступлении заместителя министра строительства и ЖКХ А.В. Ерьсько на заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса Совета Федерации на тему «Совершенствование деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами»), но не у всех субъектов такие финансовые возможности как в Москве.

**В качестве одной из задач ставится: «Обеспечение возможности гражданам управлять МКД, проводить электронные голосования и пользоваться электронными сервисами». При этом, 40% граждан не имеют доступа к Интернету.**



Одно из мероприятий предполагает: «Совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильём и содержания общего имущества: внедрение маркетинговых инструментов, повышающих прозрачность и понятность формирования цены и перечня работ по управлению и обслуживанию МКД для собственников помещений, в первую очередь, утверждение единой номенклатуры работ и услуг, понятной всем участникам рынка, установление базового перечня услуг, обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме, утверждение порядка расчёта рекомендуемой стоимости таких услуг». На мой взгляд, это очередной набор фраз, который мало что имеет с реальной экономикой домов.

Наконец, что же авторы предполагают в качестве результата: «Все многоквартирные дома (100%) обслуживаются на основе единых стандартов». Возврат в СССР? А хорошо ли и возможно ли это? Ведь дома не только разные, но и расположены в разных климатических условиях.

И «вишенка на торте» в качестве результата — «Удельный расход тепловой энергии на отопление жилых помещений к 2030 г. составит 0,2 Гкал/м<sup>2</sup> в год». Заметьте, не средний удельный уровень в целом по стране. Но почему, именно, такой показатель? На чем он основан? Возможно ли его соблюсти во всех климатических условиях без проведения энергоэффективного капремонта до этого срока?

**Раздел 6.2 «Капитальный ремонт жилищного фонда».** Начнем с названия. Опять

жилищный фонд? В ЖК РФ, вообще, применяется иной термин «капитальный ремонт общего имущества в МКД». Разница понятий существенная.

Не по порядку перечисления вызовов начну со второго «Отсутствие системы технического учета жилищного фонда». Сначала государство само разрушило систему технического учета, посчитав, что будет достаточно только системы кадастрового учета. Но оказалось, что без технического учета невозможно иметь объективную информацию о состоянии МКД. Как без этого формировались региональные программы? Этот вопрос так и остался без ответа.

И вот снова эту проблему поднимают: «Неэффективное использование аккумулируемых гражданами взносов на капитальный ремонт ввиду недостаточного качества планирования, организации и исполнения работ по капитальному ремонту». Что за этим стоит? Исходя из того, что в вызове упоминаются граждане, предположу, что речь идет о формировании средств на спецсчете? Но тогда почему это должно быть проблемой государства? Принять такое решение могут только ответственные собственники, которые должны понимать всю меру ответственности за такое решение. И что такое неэффективное использование. Собственники должны устанавливать приоритеты использования накопленных средств на основе технического состояния дома, так формулировалась идея накопления средств на спецсчете.

Вызов 3 гласит: «Недостаточное финансовое обеспечение региональных

программ капитального ремонта». Как это определили при отсутствии технического учета и, соответственно, объективной информации об объеме предполагаемых работ? Кто-то реально рассчитал, сколько должна стоить региональная программа? Для этого необходимо иметь реальные сметы по всем домам, потому что ни один укрупненный расчет не даст точной величины расходов? Стоит ли тогда понимать, что государство таким образом подтверждает, что домам, стоящим в очереди не первыми в региональных программах, не хватит средств?

Вызов 4: «Недостаточный объем работ по капитальному ремонту объектов культурного наследия, работ по замене лифтов». В одном предложении объединены совсем не совместимые вещи. Как правило, в домах — объектах культурного наследия редко бывают лифты. Но видно из-за экономии текста совместили в одном предложении две разные проблемы. Хотя, безусловно, есть и общее и в капитальном ремонте в домах-объектах культурного наследия и замене лифтов — это относительно высокая стоимость работ.

**Авторы проекта Стратегии предлагают следующие ответы на стоящие вызовы:**

1. Создание эффективного механизма учета жилищного фонда, в том числе позволяющего формировать достоверную информацию о составе жилищного фонда, его состоянии, уровне благоустройства и изменении этих показателей.

2. Формирование региональных программ и краткосрочных планов исходя из фактического технического состояния МКД (по «необходимости»). Так, как я написал ранее, все это должно было быть сделано до, а не по ходу реализации программ капитального ремонта.

3. Определение механизма, позволяющего проводить капитальный ремонт объектов культурного наследия и работ по замене лифтового оборудования. А механизм-то прост, средства бюджетов всех уровней, об этом, и написали далее в мероприятиях.

4. Определение механизма, направленного на продление жизненного цикла МКД с высоким износом конструктивных элементов. Что имели в виду авторы? Давно уже известно, что существует только два пути, чтобы не допускать высокий износ — это надлежащее содержание, в том числе своевременное проведение текущего ремонта и капитальный ремонт, в том числе путем замены элементов. Но эти механизмы были всегда.

5. Установление единых требований по формированию и реализации региональных программ капитального ремонта. А разве сейчас такие требования не закреплены в статье 168 ЖК РФ?

6. Обеспечение финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта, повышение эффективности использования средств фондов капитального ремонта.

7. Формирование дополнительных источников финансирования систем капитального ремонта.

Много раз на различных площадках обсуждалась тема устойчивости «общего котла», но ни разу не слышал и не видел объективных расчетов, позволяющих оценить эту устойчивость. При каком проценте МКД, перешедших на систему «общего котла» будет иметь проблемы? Что касается дополнительных источников, то, кроме кредитов, ничего нового и не предлагается. Но, как всегда, сложный вопрос, кто его должен брать в МКД, где не создано ТСЖ?

#### **В качестве мероприятий предлагается:**

1. Совершенствование законодательства Российской Федерации в области учета технического состояния многоквартирных домов, организация системы сбора и обобщения информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и в электронном паспорте многоквартирного дома, формируемого в ГИС ЖКХ.

2. Доработка информационных систем для учета актуального технического состояния многоквартирных домов, а также для оценки удовлетворенности граждан проведенными работами. Модернизация информационных систем в целях доступности информации о жилищно-коммунальном хозяйстве, бесперебойности функционирования ГИС ЖКХ, повышение эффективности их использования для граждан, органов власти и организаций

отрасли жилищно-коммунального хозяйства, а также безусловного соответствия функциональности информационных систем нормам действующего законодательства Российской Федерации.

3. Создание механизма корректировки региональных программ капитального ремонта с учетом действительного технического состояния МКД. И опять цифровизация впереди планеты всей... Но в любую информационную систему данные должны откуда-то поступить, а информация о техническом учете должна поступить от организаций, которые обследуют МКД и смогут ее внести. Но упорно избегаются упоминания, какие организации смогут решить проблему технического учета. Не пора ли реанимировать систему БТИ?

4. Установление на федеральном уровне единых требований по формированию и реализации региональных программ, разработка и внедрение единой технической и ценовой политики для региональных операторов. А как это возможно? Еще когда только обсуждался механизм проведения капитального ремонта, у ряда экспертов, к коим могу отнести и себя, был резонный вопрос — есть ли в стране возможности ремонтно-строительных организаций, способных освоить объем работ по капитальному ремонту общего имущества МКД. И положительного ответа никто из экспертов, работающих с цифрами и расчетами, не предоставил. Как можно говорить о единой технической, а уж тем более ценовой политике при таком масштабе страны (стоимости материалов, логистике, возможностях подрядчиков и т.д.). У строителей же нет таких требований?

**И немного о результатах:**

1. Создана система государственного учета жилищного фонда.

2. На постоянной основе осуществляется актуализация данных о техническом состоянии МКД для их использования в целях планирования своевременного ремонта, в том числе для МКД с высоким уровнем износа конструктивных элементов.

3. Работы по капитальному ремонту осуществляются с учетом результатов технического обследования МКД. Существуют глубокие сомнения, что такой объем работы возможно выполнить до 2030 г. И речь уже не идет о наличии таких организаций, которые способны решить эту проблему. А ведь это огромные суммы средств на техническое обследование, в том числе инструментальное, с точки зрения определения реального состояния МКД.

И «вишенка раздела 7: «Запущен сервис мониторинга удовлетворенности граждан проведенным капитальным ремонтом». Это, вообще, результат-загадка. По моему мнению, речь должна идти не об удовлетворенности граждан (это субъективное понятие), а о соответствии требованиям к качеству капитального ремонта.

**НЕКОТОРЫЕ КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ  
6.3 «КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА  
ПРОЕКТА СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ЖКХ»****Теплоснабжение**

В числе вызовов обозначен «высокий уровень потерь тепловой энергии при вы-

работке и передаче конечному потребителю». Для человека всю жизнь работающего с цифрами, понятие высокий весьма условно. Что такое высокие потери? Тем более, что в соответствии с законом они устанавливаются органами регулирования? По данным общероссийского информационно-статистического сборника «Цены и тарифы в ЖКХ» уровень потерь в системах теплоснабжения 17 субъектов РФ составляет менее 10%, еще в 29 субъектах РФ — менее 15% и только в 15 субъектах РФ — выше 20%.

В очередной раз делается попытка «очернить» деятельность унитарных предприятий: «Отсутствие мотивационной среды по работе с неэффективными унитарными предприятиями муниципального уровня, в эксплуатации которых находятся отопительные котельные». Уж сколько раз обсуждали эту тему, организационно-правовая форма не является критерием эффективности деятельности предприятий в коммунальном секторе.

Хочется вспомнить давнюю конференцию в начале нулевых в Посольстве Великобритании в России, где обсуждалась тема эффективности деятельности коммунальных организаций. Западные эксперты, ссылаясь на зарубежный опыт, подтвердили, что даже форма собственности не влияет на эффективность деятельности организаций коммунальной сферы. Мой личный опыт доказывает, что унитарные предприятия в этой сфере могут успешно функционировать. Кстати, о мотивационной среде, почему-то предпринимательскую прибыль оставили не у унитарных предприятий. Значит, государство само не создает условий для мотивации.

**В разделе ставятся следующие задачи:**

1. «Доведение темпов замены сетевой инфраструктуры до уровня не менее 5% в год». Каким образом это предлагается сделать в условиях ограничения тарифов предельными индексами?

2. «Повышение эффективности тарифных источников финансирования капитальных затрат и бюджетных инвестиций». Не очень понятно, как совмещаются тарифные источники с бюджетными инвестициями, если их вообще можно назвать инвестициями? Плюс к этому, как можно говорить об эффективности тарифных источников финансирования капитальных затрат, если органы регулирования иногда уменьшают даже амортизационные отчисления как источник финансирования капитального ремонта?

**Что касается предлагаемых мероприятий:**

1. «Проведение оценки состояния систем теплоснабжения на постоянной основе». Надеюсь, речь идет об оценке технического состояния, но тогда возникает вопрос, а за счет каких источников обеспечить эти мероприятия при тарифных ограничениях? Этим же должны заниматься специализированные организации.

2. Следующий пункт мероприятий меня, как человека, посвятившего всю профессиональную жизнь экономике ЖКХ, вообще повергает в шок: «Установление правил и разработка методик контроля целевого использования амортизационных отчис-

лений. Амортизационный фонд должен направляться на полное восстановление и ремонт основных средств производственного назначения». Разве в экономике бывает иначе? Это всегда так было, что же здесь нового, что требует внесения в проект Стратегии?

«Стимулирующие меры, направленные на повышение эффективности управления предприятиями сферы теплоснабжения, например, внедрение новых моделей ценообразования, развитие государственного-частного партнерства ускорение темпов реформирования унитарных предприятий». Какие модели ценообразования предлагают внедрить? Эталоны на базе фактически сложившихся условий? Без учета стандартов и нормативов эксплуатации? И опять ГЧП и реформирование унитарных предприятий? Не пора ли, по иному, в условиях ситуации в мире взглянуть на эту проблему?

**Какие же результаты хотят достичь:**

«Ежегодное снижение аварийности и уровня потерь тепловой энергии на тепловых сетях, в том числе за счет увеличенного темпа обновления теплосетевой инфраструктуры». Это только лозунг, снижать можно только до определенного предела, связанного с технологическими особенностями системы.

«Повышение эффективности муниципальных унитарных предприятий, эксплуатирующих отопительные котельные». Так мы реформируем унитарные предприятия или повышаем их эффективность?



### Водоснабжение и водоотведение

Опять в числе вызовов проблема, обозначенная как: «Высокий уровень потерь в сетях водоснабжения и водоотведения, в том числе в связи с наличием незаконных подключений». Снова не подкреплённая объективными цифрами слово «высокий». Но высокий — это сколько? Высокий относительно чего? Например, в Москве и Санкт-Петербурге, по данным общероссийского информационно-статистического сборника «Цены и тарифы в ЖКХ» этот показатель меньше 10%.

«Отсутствие мотивации для предприятий водохозяйственного комплекса, в особенности унитарных предприятий, к снижению производственных затрат, повышению энергоэффективности и внедрению современных технологий». Следует обратить внимание, что, если говорить о мотивации, то в этой отрасли самые низкие тарифы на единицу объема услуги. Только вдумайтесь, литр воды стоит в среднем менее 3 копеек. Даже в автоматах по продаже питьевой воды литр воды стоит не менее 5 руб., а про бутилированную воду и говорить не приходится. Отрасль реально недофинансирована, имеется сальдированный убыток по году, о каком снижении производственных затрат пишут авторы проекта? Что касается унитарных предприятий, то в качестве аргумента противникам унитарных предприятий хочется привести бессменного флагмана отрасли ГУП «Водоканал» Санкт-Петербурга, который даст фору по любым показателям эффективности деятельности, не только отечественным, но даже зарубежным предприятиям.

В начале нулевых работали с зарубежными консультантами по проекту Всемирного банка, связанного с повышением эффективности управления Водоканалами Российской Федерации. Так данные и отечественных, и зарубежных предприятий-аналогов не подтвердили, что унитарные предприятия работают хуже. Имеется и собственный опыт работы в унитарном предприятии, который также подтверждает, что в нем тоже можно добиваться эффективных результатов.

В числе задач при ограничении тарифов опять ставится амбициозная задача, замена сетей до уровня не менее 5%. Но даже в благополучной Москве индекс замены сетей не превышает 1%.

Среди мероприятий установлено требование о ежегодной актуализации схем водоснабжения и водоотведения. На мой взгляд, это бесцельная трата денег при наличии качественной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и схемы водоснабжения и водоотведения, производственной и инвестиционной программ, в том числе при долгосрочном тарифном регулировании. Почему-то именно в сфере водоснабжения появилось мероприятие по формированию комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры. Хотелось бы уточнить, что это за программа такая, или так авторы вольно переименовали программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры?

Следующее мероприятие для меня за пределами понимания системы тарифного регулирования: «Разработка механизма ком-

пенсации предприятиям водоснабжения и водоотведения из бюджетной системы разницы между экономически обоснованным тарифом и тарифом для населения, исходя из обеспечения потребности модернизации инфраструктуры». Разве в этой сфере нет механизма инвестиционных программ, который предусматривает наличие финансовых источников их реализации, в том числе и за счет бюджетных средств?

Положительным моментом являются мероприятия по регулированию проблем поверхностных стоков.

### **Газоснабжение**

Немного удивлен, что этот подраздел есть в проекте, при этом отсутствует подраздел по электроснабжению.

### **В числе вызовов:**

«Низкий уровень синхронизации схем развития систем теплоснабжения, программ и схем развития газоснабжения, в том числе в части удовлетворения потребности населения в подключении к централизованным системам теплоснабжения и социальной газификации». При описании текущей ситуации в ЖКХ на стр. 81 авторы абсолютно корректно привели иерархию документов планирования развития коммунальной отрасли и указали среди них программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры — это такой связующий комплексный документ для всей коммунальной инфраструктуры, а не только в газоснабжении.

Задачи и мероприятия, касающиеся системы газоснабжения изложены в очень сжатом формате и в принципе отражены достаточно корректно, но в отличие от другой коммунальной инфраструктуры в результатах нет конкретных показателей. Думаю, процент газификации не помешало бы иметь в качестве индикатора достижения реализации программы газификации, тем более с учетом современной ситуации.

### **Обращение с ТКО**

Это самый маленький подраздел в проекте. Основным вектором развития заявлено нулевое захоронение отходов. Безусловно, это благая цель, но ведь «хвосты» есть всегда. И как в газоснабжении, никаких конкретных показателей в результатах, лишь общие слова об увеличении и сокращении.

В завершении обсуждения проекта Стратегии развития ЖКХ, хотелось бы сделать комментарий с учетом недавнего подписания Отраслевого тарифного соглашения.

В проекте Стратегии нет ни слова ни о социальном партнерстве, которое, к слову, является с недавних пор конституционной нормой, ни об отраслевом тарифном соглашении, ни об оплате труда, зато есть раздел «Профессиональная трансформация в сфере ЖКХ».

Как же авторы проекта Стратегии собираются повышать привлекательность и престиж профессий и специальностей сферы ЖКХ? ■

## ЛИФТ — УСЛУГА ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ МКД



**АНДРЕЙ ШИРОКОВ,**  
председатель комитета ТПП РФ  
по предпринимательству в сфере  
жилищного и коммунального  
хозяйства, член общественного  
Совета при Министерстве  
строительства и ЖКХ, доктор  
юридических наук

**В** жилищной сфере экономики России еще остается масса проблем, для решения которых принимаются многочисленные изменения законодательства и нормативно-правовых актов. Одно из ключевых и принципиальных (но скорее всего ошибочных) изменений было сделано еще в 1991 г. с принятием Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», о котором в 2013 г. в одном из интервью говорил последний председатель Верховного Совета РФ Руслан Хасбулатов: «Хочу напомнить, что закон о бесплатной приватизации жилья написал я сам лично... Закон был наш — четкий, короткий. На трех страницах. Я его написал... [Мы провели его сразу в трех чтениях](#)». Таким образом, автор закона известен, но остается неизвестной процедура его публичного обсуждения в экспертном сообществе.

Вероятно такого обсуждения совсем не было и многоквартирные дома превратились в «человеиники», в которых теперь сосуществует и частная собственность, и некоторая доля собственности публичной власти. Также введено (Жилищный кодекс, ст. 36) разделение собственности на жилые помещения и на общую долевую собственность на помещения и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав этой общей собственности, (как правило) неизвестен гражданам, как и ее стоимость. В составе этой собственности естественно находятся и лифты — вертикальный транспорт в многоэтажных многоквартирных домах, которыми, в основном, застраиваются сегодня города страны.

По данным Росстата за 5 месяцев 2022 г., производство лифтов в России упало

на 37% и составило 7,8 тыс. штук. Причина — уход из России ведущих иностранных производителей лифтов, таких как «ОТИС» и «Коне». По данным Российского лифтового объединения, в 2021 г. в стране было установлено почти 46 тыс. лифтов. На долю иностранных производителей приходится примерно треть. Причем примерно половине поставок обеспечивает Белоруссия.

По многим прогнозам сложившиеся темпы замены лифтов не позволят к 2025 г. привести лифтовой парк страны в соответствие с требованиями Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

В существующих зданиях РФ работает более полумиллиона лифтов разной степени устаревания, которые нужно обслуживать и при необходимости ремонтировать. А с запасными частями к лифтам проблема не менее сложная, нежели с новыми лифтами.

В этой связи главным остаётся вопрос где взять деньги и как организовать решение проблемы. Тем более, что речь идёт о глобальной модернизации — в 22 регионах страны лифтовой парк изношен наполовину, а в некоторых процент износа доходит до 70.

Президент РФ Владимир Путин недавно сказал, что в России необходимо форсировать расселение аварийного жилья. *«У нас есть все необходимое, чтобы форсировать расселение аварийного жилья, обновление жилого фонда страны»,* — заявил

глава государства. По его словам, требуется ставить перед страной амбициозные задачи, но с учетом состояния бюджетной системы. В рамках расселения появляется и новая потребность в лифтах — вместо пятиэтажки без лифта, появляются здания в которых лифты обязательны. По мнению многих экспертов, необходимо бюджетное финансирование проектов замены лифтов в рамках программ капитального ремонта многоквартирных домов. Для этого нужно, в частности, ввести государственную поддержку в виде ослабления налогового режима (по примеру IT-компаний) для подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ в рамках программы капитального ремонта в МКД по замене лифтового оборудования.

Если говорить о новых высотных домах бизнес-класса, а также о торговых и бизнес-центрах, то, учитывая санкционное давление и час-тичную зависимость лифтового хозяйства в таких зданиях от импортных комплектующих, проблема установки и технического обслуживания этой категории скоростных лифтов может появиться. Хотя здесь она должна решаться без средств бюджетов.

А с бюджетом сегодня масса проблем и надо искать возможности эффективного использования каждого бюджетного рубля — федерального, регионального, местного. И сегодня очевидно, что нужны такие формы финансирования замены и установки новых лифтов, которые будут вести к наименьшей нагрузке на бюджетную систему страны, оставаясь доступными для

жителей многоэтажек. К примеру, обсуждается вопрос изменения условий рассрочки оплаты замены лифта с применением механизма факторинга с бюджетной компенсацией части ключевой ставки, возможность дополнительного финансирования регионов в новых условиях. Но без средств бюджетов эти механизмы не работают.

Решение проблем лифтовой отрасли сегодня должно осуществляться в рамках жилищного законодательства, где система оплаты предписана Жилищным кодексом РФ, в котором лифт, к сожалению, это не коммунальная услуга вертикального транспорта, а общее имущество всех собственников квартир в доме. Поэтому установка или замена лифтов всегда ведется в рамках договоров подряда, в результате исполнения которых лифты поступают в общую собственность всех жителей дома, но они, как правило, не знают ни состав этой собственности, ни ее стоимость и, поэтому, не берегут ее.

Но если и когда использование лифтов будет признаваться услугой, то компания-исполнитель этой услуги сама закупает лифт за свои средства или за счет

банковского кредита, устанавливает лифт, владеет им, накапливает амортизацию, обслуживает лифт, ремонтирует его, а возмещение всех ее затрат происходит за счет регулярной и полной платы жителей дома за новую услугу. Появление в доме нового оборудования теперь возможно — так появляется в домах оборудование провайдеров, предоставляющих услуги интернета, которое не включается в состав общего имущества. Значит и оборудование организации, предоставляющей услуги вертикального транспорта может появляться в домах на таких же условиях. Предоставление нового вида услуг вполне возможно и для любых зданий бюджетных организаций — поликлиник, больниц и т.п. организаций, если и когда они будут учтены в составе планируемых расходов бюджетных учреждений (аналогично расходам на услуги связи, на транспорт и т.п.).

Платные услуги вертикального транспорта появились относительно недавно, но уже стали популярными. Некоторые пользователи, которые смогли оценить все преимущества платного проезда в лифте по этажам здания, утверждают, что это правильное, рациональное решение. Сегодня,

**Решение проблем лифтовой отрасли сегодня должно осуществляться в рамках жилищного законодательства, где система оплаты предписана Жилищным кодексом РФ, в котором лифт, к сожалению, это не коммунальная услуга вертикального транспорта, а общее имущество всех собственников квартир в доме.**



многие лифты в Казахстане, Армении, Украине, Грузии оснащаются карточными системами пользования, которые подразумевают, что лифт является зоной ограниченного доступа. Попастъ в кабину можно исключительно при помощи определенного идентифицирующего предмета — пластиковой карты. Например, житель Тбилиси имеет «проездной» на лифт и если живет на 18-м этаже, то этот «проездной» на 200 поездок стоит лишь немного больше 200 рублей. Карточная система оплаты нового вида коммунальных услуг позволяет решить и проблему жителей первых этажей — многие считают не справедливым взимание с них платы за лифты (она включается сегодня в состав оплаты содер-

жания жилых помещений, единой для всех собственников помещений в многоквартирном доме). Бюджетные доплаты пользователям карточной системы принципиально возможны — ст. 160–1 Жилищного кодекса позволяет «предоставлять компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов» даже тем семьям, которые не могут или не должны получать жилищные субсидии.

Важной особенностью новой системы платы за пользование лифтами является то, что жилых многоэтажных домах использовать лифт могут только собственники жилья, вовремя и полностью оплачивающие



В ПЛАТНЫХ ЛИФТАХ НАД КНОПКАМИ ВЫЗОВА РАЗМЕЩАЮТСЯ КАРТРИДЕРЫ, А ВСЕ ЖИТЕЛИ ПОЛУЧАЮТ КАРТОЧКИ.

содержание жилья и коммунальные услуги, а в офисных центрах — сотрудники. Стоит отметить, что платные услуги вертикального транспорта могут стать эффективным способом борьбы управляющих организаций с неплательщиками в многоквартирных домах — если у какого-либо собственника образовались долги по оплате содержания жилья и коммунальных услуг, то карточка блокируется и не дает доступ в лифт.

В платных лифтах над кнопками вызова размещаются картридеры, а все жители получают карточки. Опыт некоторых стран показывает, что при наличии картридера в лифте показатель потребления электроэнергии снижается, кроме того, уменьшается нагрузка на все компоненты конструкции, поэтому срок эксплуатации лифта значительно увеличивается. Самым лучшим могло бы стать взимание платы за каждую поездку, как в метро — по карточке. Кончились на ней деньги — пополняй счет или топай наверх ногами... Смешно? Зато в таком случае все наверняка будет по справедливости.

Система платного проезда на лифтах легко и быстро адаптируется под различных заказчиков, с учетом их предпочтений. Расширение использования таких систем могло бы стать одной из эффективных частей модных сейчас программ цифровизации в жилищно-коммунальном хозяйстве, которые продвигает Минстрой РФ. В рамках этих программ будут легко решаться вопросы доступа в подъезды и подъема на этажи персонала любых медицинских и сервисных компаний.

Предоставление услуг вертикального транспорта можно организовывать путем формирования в регионах Консорциумов, целью деятельности которых должно стать привлечение в регион внебюджетных средств для организации и финансирования новых услуг, выбор типов и марок оборудования, выбор подрядчиков-инсталляторов лифтов, контроль и обеспечение качества предоставляемых услуг. В состав Консорциума могут быть привлечены некоторые уполномоченные органы региональных и муниципальных администраций, местные организации, имеющие опыт работ по установке лифтов, консалтинговые компании, а также банки и фирмы-поставщики оборудования.

При образовании открытого консорциума все его участники подчиняются общему лидеру (управляющей организации), которого выбрали из числа представителей объединения, и несут ответственность по договорным обязательствам пропорционально их участию в суммарном объеме услуг. В свою очередь, заказчик заключает контракт только с лидером, который должен отвечать перед ним за весь проект единолично.

Очевидно, для начала функционирования Консорциумов следует разработать и утвердить ряд нормативных документов, устанавливающих и регулирующих все аспекты правил предоставления услуг вертикального транспорта в многоквартирных домах. Эксперты комитета Торгово-промышленной палаты могли бы принять участие в этой работе. ■

# Тепловичок

ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКА И ЖКХ **Today**

ВЕДУЩЕЕ ОТРАСЛЕВОЕ ИЗДАНИЕ, ПОСВЯЩЕННОЕ ВОПРОСАМ  
ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКИ И ЖКХ

АНАЛИТИКА • ОБЗОРЫ • МНЕНИЯ • ИНТЕРВЬЮ

Реклама и сотрудничество:  
Тепловичок\_Today@mail.ru  
Тел.: +7 (903) 212-4367