

# ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

## Капремонту не хватает фундаментальности

Минстрой одновременно с Федеральной антимонопольной службой (ФАС) и депутатами выступили с предложением распространить систему страхования вкладов (ССВ) на спецсчета, на которых граждане копят средства на капремонт. Впрочем, небывалому по масштабам лобби противостоит не менее сильное нежелание экономических и финансовых ведомств.

— инициатива —

О том, что Минстрой планирует ввести систему страхования спецсчетов по капремонту, сообщил в апреле на заседании комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. По его словам, поручение о проработке этого вопроса было дано главой правительства Дмитрием Медведевым, и соответствующая работа уже ведется. При этом, как пояснил «Б» замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис, Минстрой прорабатывает эту тему в рамках подготовки программы по льготному кредитованию управляющих компаний (УК) в рамках капремонта (предполагается, что кредиты будут выдаваться по ставке 12–13% годовых). «Для того чтобы стимулировать банкиров участвовать в программе льготного кредитования, Минстрой рассматривает возможность снижения требований к банкам, в которых УК могут размещать спецсчета со средствами граждан на капремонт», — указывает господин Чибис. Сейчас для таких банков установлен порог по капиталу — не менее 20 млрд руб. «Однако снижение требований к банкам должно проводиться только тогда, когда возврат средств со спецсчетов в случае непредвиденной ситуации будет гарантирован государством», — указывает господин Чибис. По его словам, предложения по механизму страхования спецсчетов, в том числе и за счет средств ССВ, предполагается подготовить в течение двух месяцев и представить на рассмотрение в правительство.

Впрочем, Минстрой оказался не единственным лоббистом этой темы. Страхованием спецсчетов озабочились одновременно еще сразу три стороны. Недавно с аналогичным предложением — отказать от негативно влияющих на кон-



Минстрой готовит программу по льготному кредитованию управляющих компаний

курению требований к капиталу банков, в которых УК размещают спецсчета, и в качестве альтернативы распространить на такие счета действие ССВ — выступила ФАС. Соответствующее письмо служба направила в начале марта первую вице-премьеру Игорю Шувалову (есть в распоряжении «Б»). По словам заместителя главы ФАС Андрея Кашеварова, в настоящий момент ФАС ожидает заключения Минфина по своему предложению. Также в марте этого года законопроект, предоставляющий стопроцентную компенсацию средств на кап-

ремонт со спецсчетов, зарегистрировано в Госдуме законотворение Кировской области. Кроме того, как сообщила «Б» председатель комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская, в начале апреля она также обратилась с соответствующим предложением к Дмитрию Медведеву, и он также поручил ей заняться рассмотрением этого вопроса. «Сейчас мы планируем начать разработку законопроекта, который распространял бы действие ССВ на спецсчета со средствами на капремонт», — заявила госпожа Хованская. Ранее

аналогичную идею она уже обсуждала с представителями ЦБ, однако конкретных решений принято не было.

Впрочем, столь небывалая активность в лоббировании вопроса страхования вызывает не менее активное сопротивление у профильных министерств и ведомств. Против идеи страхования спецсчетов выступает, в частности, Минфин. По словам замминистра финансов Алексея Моисеева, «ССВ работает только в интересах сбережения средств граждан, а профессиональные организации должны са-

мостоятельно размещать средства в надежных банках». Кроме того, по информации «Б», не согласны с предложением страховать счета организаций за счет госсредств в Агентстве по страхованию вкладов (АСВ) и Минэкономки. Хотя в пресс-службе Минэкономки выразились более обтекаемо: «Счета по капремонту могут размещаться только в крупных банках с достаточным объемом капитала для гарантирования сохранения денежных средств населения».

Вызывает вопросы эта инициатива и у юристов. Так, по мне-

нию партнера компании «Яковлев и партнеры» Игоря Дубова, просто распространить страхование на спецсчета не получится. Дело в том, что по текущему законодательству требования по этим счетам при банкротстве банка попадают в третью очередь кредиторов. Таким образом, АСВ, которое будет выплачивать возмещение по этим счетам, фактически не сможет компенсировать свои расходы за счет имущества банка, так как на практике на третью очередь средств всегда не хватает. То есть фактически АСВ будет «проедать» свой фонд за счет этих выплат. Тогда логично либо менять очередность в банкротном законодательстве, либо вообще предусматривать внеочередное перечисление этих средств в другую кредитную организацию вместо механизма страхования как такового.

При этом продвижение одной и той же идеи страхования средств на спецсчетах на разных уровнях может быть неслучайным, указывают собеседники «Б». «В случае, например, если ведомства в конечном счете не смогут прийти к консолидированной позиции по поводу страхования спецсчетов, проблема будет решаться на более высоком уровне — вице-премьеров или даже премьер-министра», — указывает чиновник, знакомый с ходом обсуждения вопроса. Впрочем, в этом случае в противодействии может выступить уже лобби крупных банков, указывает собеседник «Б» из банка топ-10. «Крупнейшие игроки на рынке в принципе выступают за ограничения по капиталу при размещении спецсчетов для мелких игроков, так как это влияет на надежность банковских систем, и навряд ли они поддержат смягчение требований к ним», — считает собеседник «Б».

Валерия Францева,  
Елена Ковалева

### КОНТЕКСТ ДЕНЬГИ ЖКХ ПЕРЕСЧИТАЮТ В ЦЕНТРАХ

Минстрой предлагает обязать население расплачиваться с поставщиками коммунальных услуг и управляющими компаниями через информационно-расчетные центры. Это должно решить проблему неплатежей управляющих компаний (УК) ресурсоснабжающим организациям (РСО). Центры могут создавать регионы, а расщепление платежей населения целесообразно производить на уровне банков, тогда деньги не смогут задерживаться на счетах УК, считают авторы идеи. Пока не решено, будут ли центры и банки выбирать на конкурсе. Поправки готовятся внести в Госдуму Минстрой, правительство поддержало идею, рассказал «Б» заместитель главы министерства Андрей Чибис. По его словам, единый платеж ИРЦ будет включать все коммунальные услуги, в том числе газ, воду и электричество, но решение о его

создании должен принять регион: если у губернатора нет проблем с платежной дисциплиной, он не обязан открывать ИРЦ. Замминистра напоминает, что в трети регионов уже есть расчетные центры, но ни у УК, ни у ресурсных организаций нет обязанности собирать через них платежи. Если решение примут, переход на платежи через ИРЦ станет обязательным и, возможно, войдет в лицензионные условия для УК, пояснил господин Чибис. Предполагается, что ИРЦ будет и отчислять УК ее долю за управление жилищным фондом, пояснил чиновник. Минэнерго уже начало работу по своим предложениям по расщеплению платежей, наработки появятся к концу лета, заявил «Б» замминистра Вячеслав Кравченко.

Из банков интерес к сотрудничеству с ИРЦ проявляет Банк Москвы, где заявили, что заинтересованы в создании системы расщепления платежей на основе ИРЦ в регионах и поддерживают концепцию правительства. Оператор платежей с участием банка уже 12 лет действует в Москве, что привело к росту платежей до 100%, утверждают в Банке Москвы. Расщепление через банк дает РСО возможность кредитования с погашением за счет потока платежей, отмечают в банке, добавляя, что определяющими при выборе банка должны быть технологии и госучастие в капитале. На схему с ИРЦ согласны в «Россетях»: у компании есть проект по созданию единого оператора расчетов в Карачаево-Черкесии. Но другие поставщики коммунальных услуг скептически смотрят на идею Минстроя и не верят, что она решит проблему долгов.

Директор НП «Совет производителей энергии» Игорь Миронов считает, что создание операторов по решению региона навязывает участникам рынка услуги оператора, и называет результаты работы расчетных центров негативными: нет прозрачности и ответственности перед РСО за своевременную оплату. Дебиторская задолженность ТЭК за тепло на 1 марта достигла 180 млрд руб., прибавив с начала года 25,7 млрд руб., уровень оплаты — всего 70%, говорят в НП. Принудительное расщепление средств на счетах ИРЦ не решит проблему неплатежей в ЖКХ, уверена глава НП гарантирующих поставщиков и энергосбытовых компаний Наталья Невмержицкая. Проблема в том, что средства, направляемые в ИРЦ, все равно принадлежат УК, поясняет она, рыночную услугу они смогут предоставлять только при прямых отношениях поставщиков и потребителей, тогда центр может агрегировать средства. Долги на розничном рынке электроэнергии — 207 млрд руб. (с учетом юрлиц), еще 64 млрд руб. — долги сетей за потери. В Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ) считают, что если процесс сбора платежей организован качественно, то изменение системы может не привести к оптимизации и, вероятно, будет накладно для населения. Основной проблемой в РАВВ называют не механизм сбора средств, а непрозрачный учет ресурсов в многоквартирных домах. Дебиторская задолженность от населения водоканалам — чуть менее 58 млрд руб., уровень платежей — 92%.

Анастасия Фомичева

## Минстрой проредил рынок управдомов

— реформа —

С введением лицензий не справилось 13% участников рынка управляющих компаний (УК) многоквартирных домов. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Реформа регулирования УК вдохновила Минстрой и на повышение квалификации руководителей ТСЖ. Министерство готово внести в Госдуму поправки об экзаменах для них уже осенью.

В начале июня Минстрой подвел первые итоги кампании по лицензированию управляющих компаний в ЖКХ. Владимир Путин подписал федеральный закон, согласно которому все компании, управляющие многоквартирными домами, должны получить лицензию до 1 мая 2015 года, в июле 2014 года. Порядок, по которому для получения лицензии УК необходимо сдать экзамен в жилищных инспекциях, утвержден Дмитрием Медведевым в конце октября 2014 года. Решение о выдаче лицензии принимают специальные лицензионные комиссии, куда входят участники СРО управляющих компаний и члены общественных объединений. Лицензия выдается региональными органами жилищного надзора.

Как сообщил глава Минстроя Михаил Мень, в итоге выдано 12 тыс. лицензий, при этом около 2,5 тыс. УК пока еще не управляют многоквартирными домами. В свою очередь, не справились с



«Расчистка» рынка управляющих компаний увела с него четверть игроков

процессом получения лицензий 13% участников рынка. Впрочем, это не создало масштабной проблемы, поскольку без управления остались только 2% домов.

По оценке господина Мень, лидером по лицензированию стала Тамбовская область, где лицензии получили 100% местных УК. В свою очередь, наибольший отсев компа-

ний произошел в Самарской области — 30% УК.

В то же время, по данным самого Минстроя, в России по состоянию на октябрь 2014 года работало 16 тыс. управляющих компаний — то есть «расчистка» рынка УК увела с него минимум четверть компаний. Качество работы УК вызвало самые частые нарекания у потребителей — более 190 тыс. обращений в жилищную инспекцию в 2014 году было связано с недобросовестным исполнением своих обязанностей управляющими компаниями.

Всего под управлением УК в РФ находятся 2,4 млн многоквартирных домов, а годовой оборот этого рынка превышает 500 млрд руб. Доля услуг УК в платежке за коммунальные услуги составляет 34% квартплаты, сообщил замглавы ведомства по ЖКХ Андрей Чибис, отметив, что «это минимально возможная цена» и «в Европе стоимость услуг УК в шесть раз выше».

Теперь реформа регулирования ожидает сегмент товариществ собственников жилья (ТСЖ). По словам главы Минстроя и ЖКХ, министерство прорабатывает вопрос о введении экзаменов для руководителей ТСЖ, и уже в осеннюю сессию Госдумы такой законопроект может быть внесен. Михаил Мень заявил, что считает формат ТСЖ наиболее оптимальным в домоуправлении. Это развивает ответственность граждан и дает им реальную возможность управлять процессами.

Татьяна Гришина,  
Олег Сапожков

### КОНТЕКСТ СЕНАТОРЫ ОБСУДИЛИ ИТОГИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ДОМАМИ

В Совете федерации обсудили итоги завершившегося 1 мая лицензирования управляющих компаний (УК) в многоквартирных домах. Участвовавшие в обсуждении эксперты предложили сенаторам подумать о введении федеральной лицензии для УК, чтобы им не приходилось получать этот документ в каждом регионе. Также предлагается усложнить порядок лишения УК лицензий. Сенаторы пообещали экспертам рассмотреть и учесть эти предложения.

Итоги лицензирования управляющих компаний стали темой заседания комитета Совета федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера в конце июня. Напомним, обязательное лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами было введено в ноябре прошлого года — к 1 мая 2015 года УК должны были получить такие разрешения, без которых они не могут управлять домами. Приглашенные на заседание эксперты НП «ЖКХ Контроль» заявили, что механизм лицензирования нуждается в доработке. Они указали, что многие УК осуществляют свою деятельность на территории нескольких субъектов РФ. Для этого им приходится на территории каждого из них получать лицензию. Для того чтобы облегчить деятельность таких организаций, эксперты предлагают введение федеральной лицензии.

Не устривший общественную организацию и основания для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании разрешения. Так, согласно ст. 199 ЖК, для этого необходимо исключение из реестра лицензий региона сведений о домах, общая площадь которых составляет уже 15% от площади помещений домов, управление которыми в течение года осуществляет УК. По мнению экспертов, это слишком низкий порог, который создает условия недобросовестной конкуренции. В связи с этим предлагается поднять минимальный порог до 30% площади.

Кроме того, «ЖКХ Контроль» указывает на важность ограничения сферы ответственности управляющих компаний, разделив ее с собственниками жилья в случае ненадлежащего содержания ими дома. Так, предлагается исключить наказание УК, когда она рекомендовала принять решение по проведению тех или иных необходимых работ, но собственники отказались или их общее собрание не состоялось. Иначе, подчеркивается в предложениях НП, управляющие организации могут быть лишены лицензии за неисполнение работ или услуг, которые собственники не согласовали или не оплатили.

Ранее глава Минстроя Михаил Мень заявлял, что дома, которыми управляли компании, не получившие лицензии, не останутся «бесхозными»: пока жители будут выбирать форму управления домом (УК или ТСЖ), муниципальные власти должны определить управляющую организацию. Впрочем, по данным «Общероссийского народного фронта», в некоторых регионах большое количество многоквартирных домов остаются без УК: во Владимирской и Волгоградской областях их более 2 тыс., в Хабаровском крае — более 800 домов, а в Ставропольском крае — более 600.

Евгения Крючкова