

ЖКХ

Цветные тематические страницы №№9–12 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Распространяются только в составе газеты.

Жилищно-коммунальное хозяйство

Четверг 31 марта 2016 №54 (5803 с момента возобновления издания)

nprav.kommersant.ru

10 Правительство РФ поддержало генерацию на торфе	12 РСПП критикует систему финансирования капремонта
---	---

В 2015 году на счета нижегородского регионального оператора капремонта поступило более 1,6 млрд руб. За счет средств фонда было отремонтировано 200 многоквартирных домов, хотя планировалось 900 домов: вместо заявленных 2 млрд руб. фонд потратил только 446 млн руб. Причиной того, что прогнозы не оправдались, стала низкая собираемость взносов с населения и долги муниципалитетов — фонду капремонта удалось аккумулировать только 70% запланированных средств. В следующем году фонд планирует наверстать упущенное.

Первый год ремонта

— обзор —

Финансовые отношения

Прошлый год стал первым в работе Фонда капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) Нижегородской области. Фактически все это время отработывалась система функционирования фонда, а нижегородцы привыкали к тому, что в квитанциях за услуги ЖКХ появилась еще одна строка. Это отразилось на собираемости взносов. Программа начала действовать с 1 февраля 2015 года, но, несмотря на активные попытки фонда донести до населения информацию о новом законе, и несколько месяцев спустя, к лету, собираемость составляла 45–50%. В федеральном рейтинге по выполнению программы капремонта, который тогда проводил Фонд содействия реформированию ЖКХ, Нижегородская область оказалась на 70-м месте. При этом, например, соседняя Республика Мордовия заняла первое место со 100-ной собираемостью.

На тот момент бюджет нижегородского фонда был сформирован в размере 700 млн руб., в том числе за счет мер господдержки — на 328 млн руб. Из-за того, что уровень собираемых взносов оказался в два раза ниже плана, оператору пришлось скорректировать график ремонта. На старте программы говорилось, что в 2015 году за счет средств фонда и тех, что накапливаются на специальных счетах ТСЖ, будет отремонтировано более 940 домов на 2 млрд руб. Однако к концу года собираемость выросла только до 71% при планах руководства фонда довести ее до 90%. Таким образом, в итоге от населения на счета фонда поступило 1,3 млрд руб. и за год фонд сумел отремонтировать только 200 домов на 446 млн руб. Еще 26 домов на 66 млн руб. было реконструировано за счет средств собственников жилья, собранных на спецсчетах.

На данный момент, по статистике фонда, почти 200 тыс. собственников квартир в регионе ни разу не платили взносы за капремонт. Свои обязательства перед фондом не выполнили некоторые муниципалитеты. Крупнейшим неплательщиком стала администрация Нижнего Новгорода (на муниципальные дома приходится почти 11% всего жилого фонда города). Сумма долга, которую сейчас в арбитражном суде фонд пытается взыскать с мэрии, превышает 137 млн руб. Задолженность сложилась с февраля по октябрь 2015 года и была рассчитана на основании собственных оценок фонда, так как свой реестр помещений город до сих пор не предоставил. В фонде считают, что город уклоняется от оплаты, создавая административные барьеры. Так, в июне 2015 года мэрия приняла постановление, по которому региональный оператор был обязан заключить с ней договор и согласовать с КУПИ перечень домов, хотя законом это не



В условиях неплатежей Фонду капремонта Нижегородской области пришлось заметно сократить план работ и перейти в режим ожидания

предусмотрено. Фонд направил необходимые документы, но администрация их вернула, и договор так и не был заключен. В фонде считают, что, накапливая задолженность, город нарушает не только федеральное законодательство, но и права граждан, приватизирующих муниципальное жилье: они получают его в собственность вместе с долгами по капремунту и вынуждены их гасить. Аналогичные иски фонд капремонта выдвинул к администрациям Дзержинска и Кстова (суммы требований — 30,5 млн руб. и 3 млн руб. соответственно).

КОНТЕКСТ	УПРАВДОВОМ ЛШАТ ЛИЦЕНЗИЙ ЗА ГРУБЫЕ НАРУШЕНИЯ
----------	--

Минстрой хочет ужесточить лицензионные требования к управляющим компаниям в ЖКХ, введя понятие грубых нарушений в их работе и активнее отзывая лицензии у нарушителей. Также ведомство предлагает ограничить срок лицензии для УК без домов в управлении полугодом, а домам без УК выбирать новую управляющую компанию, ориентируясь только на минимальную цену ее услуг. Минстрой намерен внести ряд поправок в Жилищный кодекс, ужесточающих лицензионные требования к управляющим компаниям в ЖКХ — уведомление об этом опубликовано министерством на regulation.gov.ru.

В самом Минстрое, Б* сообщили, что в законопроекте речь идет «скорее о повышении эффективности лицензионного контроля». Ведомство хочет ввести понятие грубых нарушений требований к УК и ТСЖ, упростить исключение дома из реестра лицензий при возникновении таких нарушений, а также аннулировать лицензии при совершении грубого нарушения, повлекшего смерть или причинение тяжкого вреда здоровью граждан. Для УК, у которых нет домов

В мэрии считают претензии фонда необоснованными и говорят, что расчет ничем не подтвержден, а в материалах дела не представлена информация о том, какие использовались сведения о муниципальных площадях при расчете заявленной суммы.

В 2016 году объем вложений в капремонт многоквартирных домов запланирован на уровне 3,3 млрд. руб., из них 1 млрд. руб. обеспечен поступлениями 2015 года. При этом размер взносов останется на уровне 2015 года — 6,3 руб. с квадратного метра. Хотя в середине года у областного правительства были планы проиндексировать плату на 10 коп. в 2016-м и 2017 года до 6,4 руб. и 6,5 руб. соответственно. В краткосрочных планах

фонда — отремонтировать 900 МКД, еще 100 домов будут отремонтированы за счет собственных средств граждан и муниципалитетов.

Ремонтная политика

Пока фонд боролся с неплатежами за капремонт, чиновники и депутаты на федеральном и региональном уровнях корректировали законодательство, устраняя пробелы и поддерживая льготников. В ноябре прошлого года законодательное собрание Нижегородской области освободило от взносов на пять лет жителей новостроек. Речь идет о тех домах, которые были введены в эксплуатацию уже после утверждения программы по капремонту и включены в ее дополненную версию. Кроме то

го, собственники квартир, которые накапливают средства на капремонт на спецсчете, получили право ремонтировать свои дома раньше, чем это установлено программой при условии, что средств достаточно.

Компенсации по уплате взносов получили инвалиды первой и второй групп и дети-инвалиды, а также одинокие неработающие пенсионеры: в соответствии с региональными поправками инвалиды и пожилые люди старше 70 лет могут оплачивать только половину взносов, а пенсионеры старше 80 лет полностью избавлены от них. Эти шаги стоили областному бюджету больше 80 млн руб. По информации законодательного собрания, регион оказался в числе первых субъектов, которые ввели меры поддержки для пожилых людей. Аналогичные законы приняли Пензенская область и Республика Мордовия.

В конце марта депутаты областного парламента рассмотрели очередные поправки к областному закону и сократили срок принятия решения собственниками домов о переводе средств на капремонт со счета фонда на спецсчет ТСЖ. Сейчас у собственников квартир есть на это два года. Законодатели предлагают отвести на это решение один год. «Собственники каждого дома самостоятельно выбирают, аккумулировать средства в „общем котле“ на счете регионального оператора или открывать специальный счет. Жители могут не дожидаться, когда их дом будет отремонтирован в рамках областной

программы капремонта. Они вправе увеличить размер взносов, чтобы провести работы в более короткие сроки. Поэтому нужно предоставить им возможность более оперативно решить данный вопрос», — объясняет председатель комитета по вопросам градостроительной деятельности, ЖКХ и ТЭК законодательного собрания Олег Шавин.

Не все поправки принимались гладко. В ноябре 2015 года прокуратура успешно обжаловала в судах требования регионального правительства к владельцам спецсчетов, на которые должна перечисляться плата за капремонт. Во время проверки прокуроры выяснили, что чиновники возложили на владельцев спецсчетов обязанность предоставлять в госжилинспекцию большой объем документов, «изготовление которых требовало как материальных, так и временных затрат». «Кроме того, собственников помещений вынуждали принимать решения, которые не предусмотрены Жилищным кодексом. Несмотря на то, что все эти требования явно противоречили федеральному законодательству, правительство области указало, что их несоблюдение является основанием для возврата документов владельцам спецсчетов», — пишет областная прокуратура. В результате отдельные положения постановления областной администрации о капремонте были признаны недействующими.

Регулярно поправки вносятся и в федеральное законодательство. В частности, было принято решение о переводе домов, собравших на расчетных счетах менее 50% взносов за капремонт, региональному оператору. Соответствующие изменения были внесены в Жилищный кодекс. Если жилищная инспекция обнаруживает, что собственники МКД собрали на спецсчете меньше половины от начисленной суммы взносов, то она инициирует их о необходимости погасить задолженность. Чтобы внести недостающие средства, есть пять месяцев. Если долг не будет погашен, то госжилинспекция уведомит об этом муниципалитет, который принимает решение передать средства региональному оператору и уведомляет об этом владельцев квартир.

Последнее нововведение федералов — законопроект об ограничении суммы взносов на капитальный ремонт. Соответствующий документ уже внесен в Госдуму. Планируется ввести ограничения, аналогичные тем, что установлены на рост тарифов на коммунальные услуги.

Не взносом единым

По словам директора направления «Городское хозяйство» Института экономики города Владилена Прокофьева, в ближайшее время корректировка законодательства, регулирующего капремонт, продолжится.

Инвестиции выводят на чистую воду

— ГЧП —

По самым скромным подсчетам, масштабная модернизация основных фондов ЖКХ страны требует не менее 500 млрд руб. ежегодно. Поэтому привлечение частных инвестиций в отрасль является сегодня необходимым и государственным приоритетом.

Концессия вместо аренды

Для вывода отрасли ЖКХ из кризиса правительство три года назад разработало программу, которая предполагает передачу неэффективных муниципальных предприятий (МУП) в концессионное управление. Это форма ГЧП, которая подразумевает привлечение частного инвестора к управлению объектом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Концессия считается лучшим способом борьбы с неэффективным управлением, именно поэтому во многих странах преобладает именно эта форма сотрудничества бизнеса и власти в сфере ЖКХ. Концессия подразумевает инвестиции в отрасль, долгосрочные договоры и стабиль-

ное тарифное регулирование, внедрение новых технологий. В России окончательный переход на концессионное управление объектами ЖКХ должен состояться к 2020 году.

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Андрея Чибиса, направление выбрано верно и переход предприятий ЖКХ в частное управление становится массовым и в целом идет успешно: все регионы приняли комплекс мер по концессиям, полностью утверждены графики передачи МУПов, объявлено 900 конкурсов на право заключения концессионного соглашения. С начала 2014 года появилось 136 новых концессий, а всего действует уже 452 соглашения. С 2016 года все РСО в обязательном порядке перейдут на формирование долгосрочного тарифа. Тем не менее уже в 2015 году принято более 5,7 тыс. пилотных долгосрочных тарифных планов. Ожидается, что инвестиции в отрасль составят 129 млрд руб.

Впрочем, не все так триумфально, есть и сложности. Например, 15 регионов демонстрируют полную неготовность к применению механизмов ГЧП. По словам гос-

подина Чибиса, причиной этого являются пассивность местных властей, их нежелание отказываться от МУПов. Частные операторы, работающие в подобных регионах, не могут найти общий язык с властью. Такая история произошла в прошлом году с ООО «Краснодар водоканал» — одним из наиболее успешных предприятий отрасли. В течение девяти лет компания работала в Краснодаре без всяких нареканий, вложила в модернизацию водопровода 3,5 млрд руб. и неожиданно получила от властей уведомление о расторжении договоров аренды систем водоснабжения и водоотведения (ВиВ). Объекты планируются вновь передать в управление МУПа, что как минимум противоречит государственной идеологии управления ЖКХ. Ситуация до сих пор не разрешена. Подобные неудавшиеся отношения с региональной властью отбивают охоту у инвесторов наращивать инвестиции в отрасль.

Одна из основных проблем — неплатежи. Кризисные явления в экономике, потрясения на внешних рынках приводят к снижению платежной дисциплины всех категорий потребителей. Характерным при-

мером стала ситуация в Краснодаре, где крупная платежеспособная компания АТЭК платит за услуги сетей ВиВ только после судебных решений. К компании предъявлен иск на 830 млн руб. за неправильно оформленное подключение микрорайона и готовился иск еще на 930 млн руб. за сброс стоков в главный коллектор Краснодара. Оператор ВиВ в итоге получает деньги с полугодовой задержкой. Стимулирует неплатежи слабая ответственность за них.

У инвесторов есть и другие сложности. Так, приход новых операторов в сферу водоснабжения и водоотведения тормозит отрицательная рентабельность: при 65-процентном износе сетей (средний показатель по стране) затраты предприятий превышают их доходы. По данным Минстроя России, выручка предприятий ВиВ составляет 318 млрд руб., а затраты — 333 млрд руб. Источником окупаемости мог бы стать тариф, но он растет очень медленно, поэтому эффект от вложений незначителен.

Тариф «долгосрочный»

Концессия в системе ВиВ может быть перспективной в крупных центрах. При-

мер такого успеха — концессия в Воронеже, заключенная в 2013 году компанией «Росводоканал». На тот момент долг от предыдущего управления городским водоканалом, которое осуществлял неэффективный МУП, составлял 800 млн руб. «Росводоканал» очистил предприятие от долгов, полностью изменил систему управления. С 2013 по 2016 год компания планирует привлечь в водопроводно-канализационное хозяйство города около 2 млрд руб. При этом только за первые полтора года работы ООО «РВК-Воронеж» аварийность на водопроводных сетях Воронежа снизилась в три раза, удельный расход электроэнергии по водоснабжению уменьшился на 27%, объем потерь воды сократился на 3%, а количество засоров — на 20%.

«Чтобы схема долгосрочного тарифного регулирования работала, в регионах необходимо использовать существующий законодательный механизм преодоления рекомендованного платежа», — предложил на сочинском инвестиционном форуме генеральный директор ГК «Росводоканал» Антон Михальков. —