

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Капремонту прочат перестройку

Предпринимательское сообщество критикует систему финансирования капремонта жилых домов. По мнению РСПП, механизм формирования фондов капремонта силами региональных операторов необходимо отменить — он не гарантирует ни проведения ремонта (жители новых домов сейчас фактически финансируют ремонт старых), ни сохранности средств от обесценивания. Альтернативой в РСПП видят схему ремонта за счет льготных кредитов или применения энергосервисных контрактов.

— правила игры —

Запущенная в 2014 году программа капремонта за счет средств собственников жилья не раз подвергалась критике — в основном со стороны депутатов. Теперь же претензии к сложившейся системе высказывают предприниматели — по мнению комиссии РСПП по ЖКХ (ее ответ на запрос Минюста по вопросу схемы капремонта жилых домов есть в распоряжении „Ъ“), она ограничивает права собственников жилья. В частности, ключевые решения, касающиеся капремонта — о размере взносов и требованиях к работам, принимают не собственники, а региональные власти. Объемы, порядок и сроки ремонта также определяются региональной программой.

Сейчас уплачиваемые собственниками взносы формируют так называемый фонд капремонта. Пополняется этот фонд двумя способами — либо собственники перечисляют средства на счет регионального оператора (схема «общего котла»), либо открывают специальный счет собственного дома. Как отмечает профильная комиссия РСПП, сейчас преобладает принцип «общего котла» (хотя Минстрой не раз заявлял, что предпочтительнее открывать специальный счет). Претензии предпринимателей к этому механизму традиционны: жители относительно новых домов фактически платят за ремонт старых строений, не имея гарантий, что их собственный дом будет отремонтирован в назначенное время. Эту конструкцию комиссии РСПП сравнивает с «кассой взаимопомощи», добавляя, что «принципиально» она является финансовой пирамидой.

Впрочем, даже открытие специального счета не устраняет рисков. Основной проблемой действующего механизма накопления средств на капремонт является отсутствие «внятно сформулированных гарантий сохра-



По мнению РСПП, при действующей схеме жители новых домов финансируют капремонт старых

КОНТЕКСТ

РОССИЯНЕ ЖАЛУЮТСЯ НА ВЫСОКИЕ ТАРИФЫ, НО НЕ ПОМНЯТ, СКОЛЬКО ПЛАТЯТ ЗА ЖКХ

По данным опроса ВЦИОМ, большинство (72%) россиян удовлетворены качеством коммунальных услуг. При этом 71% респондентов считает высокие тарифы ЖКХ проблемой, хотя 49% опрошенных не смогли назвать точную сумму платежей. Согласно опросу ВЦИОМ, среднемесячный платеж за услуги ЖКХ в России составляет 4576 руб. При этом 71% опрошенных считает высокие тарифы за жилищные услуги проблемой (68% относят к проблемам высокие тарифы за коммунальные услуги). Социологи указывают, что 49% респондентов не могут назвать без подсказки сумму ежемесячного платежа за ЖКХ. «Подобная неосведомленность может указывать на то, что эта статья расходов пока не рассматривается как важная», — делают выводы во ВЦИОМ.

45% россиян оценивают качество жилищных и коммунальных услуг как «удовлетворительное», 24% — как «хорошее», 3% — как «отличное». В числе главных проблем в сфере ЖКХ респонденты назвали «обветшание жилого фонда» (37%), недостаточный контроль со стороны жилищинспекции (30%), недоступный ремонт (платеж был введен летом этого года), не делают этого 17% россиян (в июне этого года не платили за капремонт 21% респондентов). 43% граждан заявили, что предпочли бы оплачивать капитальный ремонт только после его проведения, при этом они не против, чтобы в платеж были включены проценты по кредиту на проведение этих работ.

Андрей Перцев

Первый год ремонта

— обзор —

В частности, на федеральном уровне чиновники предлагают рассмотреть возможность кредитования фондов капремонта, чтобы ускорить процесс восстановления домов, так как взносов населения для этого недостаточно, особенно с учетом нежелания части населения платить. Эксперт полагает, что это приведет к удорожанию программы капремонта, но позволит в более сжатые сроки отремонтировать ветхий фонд. По словам Владилены Прокофьева, также рассматривается возможность ужесточения санкций к злостным неплательщикам, в том числе увеличение пени за несвоевременную плату, обращений в суд и по результатам рассмотрения дела применение мер взыскания задолженности.

Несмотря на протесты оппозиции и нежелание части населения платить взносы, остановить работу системы невозможно и не нужно, считает эксперт. По его мнению, в условиях, когда у государства нет бюджетных средств на реконструкцию ветхих домов, единственно возможный способ это сделать — средства населения. «Естественно, в новых и относительно новых домах выгоднее собирать средства на спецсчетах, чтобы отремонтировать их в необходимый срок и не кредитовать жителей других домов, как это происходит в случае сбора средств на счетах фонда. Если же дом изношен сильно, то его жители должны быть заинтересованы в скорейшем ремонте по региональной программе за счет средств, собранных региональным оператором», — рассуждает Владилен Прокофьев. В то же время, по его словам, система сбора средств на спецсчетах, сформированных по решению жителей, более продуктивна: «Такой механизм — мировая практика. Жители дома самостоятельно принимают решение, когда и какие работы им проводить. Это позволяет существенно экономить и время, и средства, потому что жильцы в этом заинтересованы. Я считаю, что законодательство нужно двигать в этом направлении и стимулировать население к открытию спецсчетов».

Александра Викулова

Инвестиции выводят на чистую воду

— гчп —



Без этого механизма наши производственные программы не будут обеспечены необходимыми средствами. Мы второй год работаем в режиме долгосрочного регулирования и хорошо знакомы с проблемой финансирования инвестиционных программ. Было бы также справедливым при формировании тарифа на следующую пятилетку учитывать эффективность предприятия за предыдущий период».

Некоторые крупные инвесторы до сих пор критикуют решение властей об управлении сферой ЖКХ только на основе концессионных соглашений. По мнению заместителя генерального директора ОАО «Евразийский» Дмитрия Пузанова, государство выбрало самый неповоротливый вид контракта. «Мы работаем на рынке ЖКХ более десяти лет и пробовали разные виды контрактов», — говорит он. — Сейчас мы работаем по трем схемам: концессия, аренда и аренда + инвестиции. Я считаю, что модели управления должно быть много больше, чтобы они отвечали всем потребностям в разных ситуациях. А концессионная модель

слишком жестко регламентирует отношения сторон, не позволяет отступить и изменить условия в сегодняшних постоянно меняющихся обстоятельствах. Эта модель устанавливает правила надолго, и когда среда резко меняется, они не позволяют маневрировать. Инструментарий ГЧП предполагает гораздо большее количество вариантов. Концессия подходит для огромных проектов национального масштаба, а на территории с населением в 100 тыс. жителей она не будет приносить ожидаемый доход».

Не решен вопрос и с задолженностью от предыдущего управления МУПами. Суммарная задолженность перед поставщиками на июль 2015 года составляет 765 млрд руб.

На запросы инвесторов власть отвечает своими предложениями. По словам Андрея Чибиса, концессия, инвестиции в отрасль, долгосрочное тарифное регулирование и предпринимательская прибыль в размере 5% остаются стратегическими целями, которые будут поддерживаться государственными программами. Однако возможны небольшие изменения, не влияющие на сам принцип концесси-

онной модели управления. Так, недавно принято решение о субсидировании процентной ставки по кредитам, взятым на реконструкцию инфраструктуры. Государство также готово частично участвовать в реконструкции с помощью региональных бюджетов и механизмов федерального и региональных фондов ЖКХ. Для повышения ответственности власти ее представители войдут в региональные комиссии по решению текущих проблем, в которых будут участвовать операторы и потребители.

В ответ на предложения водоканалов поднять тарифы Минстрой РФ сделал расчет прибыльности водоканала на примере малого города. По мнению Андрея Чибиса, применение новых технологий в отрасли может привести к довольно высокой рентабельности и на малых территориях. Кроме того, правительство советует водоканалам укрупнять компании, охватывая своей деятельностью не только областные центры, но и муниципальные районы. Что касается арендных отношений, то они могут быть преобразованы в концессию вне конкурса, если были заключены до 2010 года. В системе Вив сегодня действует 15 тыс. договоров аренды, и многие из них имеют возможность перейти в концессию, не выходя из рабочего режима.

Конечно, приход частного бизнеса в региональную сферу ЖКХ уже дает потребителям многое — удобный клиентоориентированный сервис, электронный документооборот, прозрачность платежей. Правда, в течение последнего десятилетия на рынке ЖКХ работает немало крупных компаний — среди них такие известные компании, как ГК «Росводоканал», ОАО «Евразийский», РКС, ОАО «Лидер» и другие. Власти обеспокоены тем фактом, что из 999 компаний, намеренных участвовать в конкурсах на концессию, инвестиционную составляющую имеет всего 24 компании. Тем не менее процесс пошел. И уже в скором времени власть обещает, что сфера ЖКХ кардинально изменится и будет приносить стране доходы, вполне сопоставимые с бюджетом европейского государства.

Ирина Шкарикова

КоммерсантъFM НИЖНИЙ НОВГОРОД

956 НОВОСТИ С ХАРАКТЕРОМ