

# ЖИВОЙ РАЗГОВОР

ЕСЛИ ГОСУДАРСТВО ХОЧЕТ ПРЕДОСТАВИТЬ В СЛОЖНЫЙ ПЕРИОД КАКИЕ-ЛИБО МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ОПРЕДЕЛЕННЫМ КАТЕГОРИЯМ ГРАЖДАН, ТО ДОЛЖНО ПРЕДУСМОТРЕТЬ СООТВЕТСТВУЮЩУЮ КОМПЕНСАЦИЮ ИЗ БЮДЖЕТА ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖКХ

Интервью с Хмельниковым Борисом Вадимовичем, генеральным директором Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики, членом Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания РФ, членом Экспертного Совета Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, членом Совета по профессиональным квалификациям в ЖКХ, членом Экспертного Совета Общероссийского объединения работодателей сферы жизнеобеспечения (ОООР ЖКХ).



**Борис Вадимович, в последнее время у представителей законодательной и исполнительной ветвей власти появилось немало инициатив, непосредственно касающихся сферы ЖКХ (как в части поставщиков ЖКУ, так и их потребителей). Не могли бы Вы прокомментировать эффективность наиболее известных из них:**

**1) Ограничить рост тарифов на услуги ЖКХ**

Тема не новая, она с той или иной периодичностью возникает, как правило, у политиков, особенно в предвыборный период, а также в периоды сложной ситуации в экономике и соответственно снижения реальных доходов граждан.

Прежде, чем поделиться своими мыслями по этому вопросу, необходимо, как всегда, разделить ЖКХ на две сферы — регулируемую — коммунальную и нерегулируемую — жилищную.

**Первое.** Что касается коммунальной сферы, то в ней и так существуют ограничения по размеру

платы граждан за коммунальные услуги. Правительство РФ ежегодно устанавливает соответствующие предельные индексы для всех субъектов Российской Федерации и органы регулирования в пределах этих индексов устанавливают соответствующие тарифы. Установлены и условия превышения этих пределов для реализации инвестиционных программ по модернизации коммунальной инфраструктуры, но эти случаи крайне редки.

С учетом более высокой инфляции по сравнению с предыдущими годами — по итогам 2021 года на уровне 8,4%, индексы на II полугодие установлены значительно ниже этого уровня и, зная современную ситуацию в мире, нет объективных предпосылок для ограничения тарифов.

**Второе.** Коммунальная сфера очень разнородная, и предельные индексы имеют разное значение и влияние на сферы регулируемой деятельности. Одно дело, например, рост на 5% тарифа на услуги холодного водоснабжения и совсем другое дело — аналогичный рост в процентах тарифа на тепловую энергию.

**Третье.** К сожалению, механическое ограничение тарифного регулирования не приводит к улучшениям в коммунальной инфраструктуре — повышению надежности и эффективности, снижению аварийности. Об этом можно будет подробно прочитать в четвертом номере за 2021 год общероссийского информационно-статистического сборника «Цены и тарифы в ЖКХ», который должен выйти в марте этого года.

**Четвертое.** Что касается платы за содержание жилья, то в этой сфере существует явный разрыв в понимании законодателями и собственниками, как должна выстраиваться экономика дома. Как при отсутствии «правил игры» по формированию

платы за содержание, инструкции по эксплуатации дома и установленного в соответствии с ней стандарта эксплуатации, можно формировать размер платы, обеспечивающий надлежащий уровень эксплуатации дома. Не раз уже на многих площадках я делился этой проблемой, в том числе и на недавно прошедшей конференции в рамках Российской строительной недели.

И, наконец, последнее по счету, но не по существу, рассуждение. Любые ограничения должны кем-то компенсироваться. Например, нельзя же взять и просто ограничить в условиях инфляции уровень заработной платы работников или стоимость материалов. А компенсация возможна только за счет бюджетных средств, но в это я мало верю, потому что даже в условиях пандемии, когда многие предприятия реализовывали дополнительные санитарные мероприятия без увеличения тарифов и плат, должной компенсации со стороны бюджетов в подавляющем большинстве случаев не производилось.

## **2) Отвязать расчет пеней и неустоек за ЖКХ от ключевой ставки**

В нынешней ситуации в экономике и при существующем уровне ключевой ставки ЦБ (20%) это безусловно стоит сделать. На мой взгляд, стоит сохранить уровень пеней и неустоек в зависимости от размера предыдущей ключевой ставки (9,5%), ведь действует же размер МРОТ в размере 100 рублей для определенных финансовых санкций в процессе начисления платежей в государственный бюджет.

## **3) Ввести меры поддержки граждан в кризисный период — освобождение от оплаты ЖКХ многодетных семей, субсидирование 70% стоимости ЖКУ людям старше 65 лет, отмена комиссии банков при оплате коммунальных услуг для граждан, снижение «порога» оплаты жилищно-коммунальных услуг в доходе семьи**

Поскольку вопросы мне задаются как специалисту, работающему в сфере ЖКХ, я отвечаю на них именно как специалист, а не как обычный человек, у которого в случае озвученных мер, могли быть и затрагивающие меня лично материальные интересы.

Я уже отвечал на ранее поставленный вопрос об ограничении тарифов, мое мнение и здесь остается неизменным. Если государство хочет предоставить в сложный период какие-либо меры поддержки определенным категориям граждан, то должно предусмотреть соответствующую компенсацию из бюджета для организаций ЖКХ с учетом выпадения этих доходов у них.

По моему мнению, действующая система предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, связанная с уровнем доходов, которая действует сейчас, является более справедливой с точки зрения адресной помощи, чем предоставление категориальных субсидий.

По поводу снижения порога максимально допустимой доли расходов граждан по оплате ЖКУ я уже тоже неоднократно высказывал свою позицию. Эта мера имеет место быть, но более действенной с точки зрения экономики и адресной поддержки граждан является увеличение размеров региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, используемых для расчета субсидий, в том числе и увеличение площади региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий.

Что касается комиссий банков при приеме платежей от граждан, нужно понимать, и в этом я не буду оригинален, что бесплатных услуг, в том числе и по расчетам за ЖКУ, не бывает в принципе. В этом случае действует закон сообщающихся сосудов: если комиссии в этих платежах не будет, банки компенсируют ее в других услугах. Может имеет смысл ее ограничить какой-то приемлемой для всех суммой... как госпошлина, например.

## **4) Ограничить комиссию банков до 0,1% для управляющих компаний (УК)**

В этом случае, чтобы понимать цену этого вопроса, надо иметь соответствующую информацию. Но думаю, что и относительная и абсолютная величина предлагаемых параметров являются не существенными как для потребителей, так и для управляющих организаций.

## **5) Региональные органы власти не будут устанавливать тарифы для компаний ЖКХ, которые не соответствуют критериям Правительства РФ (ППРФ от 23.11.2022 № 2009, ППРФ от 25.11.2022 № 2033)**

Речь идет об установлении количественных параметров для транзитных организаций по тепло-, водоснабжению и водоотведению и уходу с рынка соответствующих видов регулируемой деятельности организаций, у которых параметры деятельности не отвечают этим критериям.

С рынка должны уйти малые и микропредприятия по регулируемой деятельности. Я, к сожалению, не владею объективной информацией об их числе, но неоднократно слышал на различных мероприятиях, что очень часто тарифы у транзитных организаций в силу масштабов их деятельности превышают тарифы гарантирующих поставщиков.

Если цель этого состояла в снижении тарифов для конечных потребителей таким образом, то я согласен с таким решением. А если нет, то это ограничение конкуренции и усиление монополизации рынка, уход с рынка предприятий.

Не ясно мне пока, на каких условиях транзитные сети будут передаваться другим организациям, как будут компенсироваться собственникам этих сетей их стоимость?

б) Предложение внедрить единые стандарты по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, содержащееся в новой версии Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года.

Ну, во-первых, это еще только проект Стратегии.

Во-вторых, за исключением авторов проекта Стратегии, думаю вряд ли кто-то сможет пояснить, что они имеют в виду. Ведь в настоящее время действуют уже нормативные правовые акты, регулирующие данные вопросы.

Это и 491, и 416, и 290 постановления Правительства Российской Федерации и всем известные Правила и нормы технической эксплуатации, утвержденные 170 приказом Госстроя России. Если речь идет об упорядочении этих документов, это один подход. Если о чем-то другом, то это уже другая проблема.

Главная ошибка федеральных чиновников состоит в том, что они пытаются регламентировать не требования к организациям и работникам, осуществляющим эти виды деятельности, кстати, следует отметить, что до сих пор в ОКВЭД отсутствует такой вид деятельности как «управление многоквартирным домом», а к виду деятельности, который как мы уже говорили ранее, не является регулируемым.

С Вами, Вероника Анатольевна, мы на каждом мероприятии говорим о том, что в основе экономики управляющих организаций должна лежать экономика дома. У каждого дома должна быть Инструкция по эксплуатации, в которой отражаются разработанные проектировщиками и застройщиками все требования по содержанию и приводится стандарт эксплуатации — перечень, состав и периодичность работ, обеспечивающих безопасность проживания и надлежащее содержание общего имущества.

Именно инструкция по эксплуатации должна лежать в основе договора управления и определять стандарт управления, а не стандарты, установленные оторвано от конкретного дома.

Именно в рамках требований, установленных в инструкции по эксплуатации, должны осуществляться все контрольные мероприятия в случае их необходимости. Ведь у каждого дома есть коллектив собственников, на которых и лежит обязанность по содержанию своего имущества.

И еще одна проблема должна быть решена в управлении и содержании жилья. Это определение стоимости надлежащего содержания общего имущества. До сих пор, за все время действия ЖК РФ, ни один из федеральных органов не озабочился этой ситуацией. Но нет худа без добра...

Благо на протяжении уже более семи десятилетий наш Центр постоянно готовит соответствующие документы и сегодня можно с уверенностью утверждать: все, что необходимо для формирования экономики любого дома, нами создано — это и методика формирования платы, и нормативы трудовых, материальных и финансовых ресурсов, и эталонные расценки на работы в ценах всех регионов Российской Федерации.

Пользуясь случаем, хочу поздравить работников жилищно-коммунальной сферы с профессиональным праздником!

Сфера жилищно-коммунального хозяйства — одна из самых непростых отраслей, результаты деятельности которой определяют социальное самочувствие людей. С результатами деятельности организаций ЖКХ практически каждый житель страны сталкивается ежедневно. Нет другой отрасли, которая была бы так же тесно связана с удовлетворением самых насущных потребностей человека — созданием необходимых условий для комфортной жизни наших граждан. Благополучие каждого дома, каждой семьи во многом зависит от устойчивой и надёжной работы этой сферы, от профессионализма и ответственности работающих в ней людей.

Желаю всем работникам жилищно-коммунальной сферы крепкого здоровья, счастья, благополучия, стабильности, удачи, уверенности в завтрашнем дне и успехов в осуществлении намеченных планов!

**Спасибо, Борис Вадимович, за ответы на вопросы. Тема поддержки сейчас очень актуальна для наших отраслевых организаций и будем надеяться на принятие этих инициатив законодателями, о чем мы обязательно оповестим наших подписчиков.**

*Беседовала главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право», заместитель генерального директора Научно-исследовательского центра муниципальной экономики,*

*Межецкая Вероника Анатольевна*