

# Российская объединенная демократическая партия «ЯБЛОКО»

119017, г. Москва,  
ул. Пятницкая, д. 31/2 стр. 2

Тел.: 780-30-10, 780-30-11  
тел./факс: 780-30-12

«28» января 2014 г.

## Предложения РОДП «ЯБЛОКО» по наиболее актуальным направлениям реформирования жилищно-коммунального хозяйства

### 1. Капитальный ремонт

В соответствующий раздел Жилищного кодекса РФ должны вноситься изменения с целью создания благоприятных условий для открытия специальных счетов многоквартирных домов. В настоящее время разработан модельный вариант регионального закона о капитальном ремонте. Указанные предложения приняты в Астраханской и Псковской областях. (см. приложение)

Необходимо четко определить механизмы возврата задолженности государства за ранее невыполненный капитальный ремонт. Государство должно софинансировать мероприятия по модернизации и повышению энергетической эффективности объектов коммунальной инфраструктуры.

Принципиально важно, что производство, транспортировка и потребление тепловой энергии – это технологически связанные процессы. Региональные программы по капитальному ремонту должны напрямую увязываться с программами по энергосбережению.

Внедрение энергосберегающих технологий приведет к снижению размера платы за коммунальные услуги. Собственники на сэкономленные средства получают возможность финансировать мероприятия по капитальному ремонту.

Необходимо развивать кредитные механизмы, в обязательном порядке субсидировать процентные ставки по кредитам, привлекаемым собственниками для проведения капитального ремонта. Кроме того, контроль за деятельностью региональных операторов капитального ремонта должны осуществлять представительные органы власти субъектов РФ и общественные организации, представители собственников жилья.

### **Первоочередные поправки в Жилищный кодекс должны быть направлены на создание благоприятных условий для открытия специального счета многоквартирного дома.**

а) Жилищный кодекс должен стимулировать собственников к перечислению взносов на капитальный ремонт на специальный счет

многоквартирного дома путем частичного субсидирования процентной ставки по кредиту на капитальный ремонт;

б) решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно **вступать в силу через два месяца** после направления региональному оператору решения общего собрания. В Жилищном кодексе установлен срок 2 года с правом уменьшения в региональных законах;

в) при накоплении средств на специальном счете собственники должны получить право самостоятельно проводить конкурсные процедуры по выбору подрядных организаций. В состав конкурсной комиссии могут включаться представители уполномоченного органа государственной власти в сфере капитального ремонта и регионального оператора капитального ремонта.

г) в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, минимальный размер фонда капитального ремонта, по достижении которого собственники помещений в многоквартирном доме вправе на общем собрании принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов, должен составлять 40 процентов стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Банки предлагают не выплачивать проценты со средств, накапливаемых на специальных счетах или предложенные процентные ставки существенно ниже уровня инфляции. Если в настоящее время капитальный ремонт не требуется, то накапливать на счете 100 или 70 % от требуемой суммы в таких условиях невыгодно т.к. стоимость ремонтных работ будет расти. В случае проведения работ по капитальному ремонту дополнительные средства могут быть получены в форме субсидий из бюджета (к примеру 30%) и льготных кредитов.

д) от уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт необходимо освободить собственников, проживающих в домах-новостройках. Внесение взносов возможно только после окончания гарантийного периода.

## **2. Привлечение частных инвестиций для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры**

В сфере предоставления коммунальных услуг необходимы контроль и участие со стороны государства. Наиболее остро стоят вопросы в сфере теплоснабжения.

Одна из возможных концепций модернизации системы теплоснабжения основывается на следующих принципах:

1. отказ от создания единых теплоснабжающих организаций в связи с рисками злоупотребления доминирующим положением;
2. тепловые сети проектируются с учетом развития конкуренции на рынке услуг по производству тепловой энергии. При указанной схеме тепловые сети должны принадлежать государству и модернизироваться за счет бюджетных средств. Указанные цели, а также расселение ветхого и аварийного жилья должны стать основными направлениями деятельности федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ;

3. на этапе производства тепловой энергии привлекаются частные инвестиции. Должны быть разработаны четкие и понятные условия для инвестирования средств в сферу производства тепловой энергии, создана система доступных кредитов. Необходимо применять **современные** технологии комбинированной выработки тепловой и электрической энергии (мини-ТЭЦ). Для инвесторов обеспечиваются гарантии подключения к газовым сетям и покупки выработанной электроэнергии сетевыми организациями. Кроме того, необходим переход к практике прозрачного и долгосрочного регулирования тарифов на тепловую энергию.

### **Снижение стоимости коммунальных услуг**

Размер платы граждан за коммунальные услуги (прежде всего за отопление) растет быстрее тарифов на указанные услуги. Потери тепловой энергии при транспортировке, значительные затраты электроэнергии для транспортировки теплоносителя, устаревшие котельные и внутридомовые инженерные системы приводят к увеличению объема потребляемой тепловой энергии и росту тарифов.

Необходимо совершенствовать федеральное законодательство в сфере предоставления коммунальных услуг. Принятый в 2009 году ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности...» носит декларативный характер и его положения не используются в практической деятельности. Федеральные законы «О теплоснабжении», «О водоснабжении и водоотведении», «Об электроэнергетике» должны основываться на законе об энергосбережении. Необходимо наполнить закон об энергосбережении широким набором конкретных технических решений.

Современная законодательная база и условия для привлечения частных инвестиций станут основой для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Современные технологии делают процесс установления тарифов открытым и в итоге ведут к снижению размера платы граждан за коммунальные услуги.

### **3. Лицензирование или саморегулирование (СРО)**

Дискуссия по вопросу введения лицензирования или обязательного членства управляющих организаций в СРО представляется неактуальной. При существующем уровне коррупции лицензии не будут способствовать повышению качества работы управляющих организаций и станут барьером для входа на рынок представителей малого бизнеса. Саморегулируемые организации могут быть эффективными исключительно при объединении участников рынка на добровольной основе. В сфере жилищных услуг необходимо развивать конкуренцию, привлекать в сферу управления многоквартирными домами малый и средний бизнес.

Основные направления развития конкуренции:

- принципиально важно освободить ТСЖ, ЖСК от необходимости получения лицензий и обязательного членства в СРО. Введение обязательного лицензирования или членства в СРО для управляющих организаций с одновременным освобождением ТСЖ приведет к созданию «фиктивных» ТСЖ;

- широкое применение мер антимонопольного реагирования в рамках статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» (запрет органам власти и местного самоуправления ограничивать конкуренцию);

- законодательный запрет на участие органов государственной власти и органов местного самоуправления в создании и деятельности управляющих организаций;

- развитие механизмов страхования ответственности управляющей организации перед собственниками (вмененное страхование).

Развитие конкуренции неизбежно вовлекает собственников в процесс управления многоквартирным домом. Управляющие организации ориентируются на удовлетворение интересов граждан, а не местных администраций. Конкурентная среда стимулирует управляющие организации к добровольному объединению в СРО.

#### **4. Совершенствование системы государственного жилищного надзора**

Статья 20 Жилищного кодекса РФ представляет региональным органам государственной власти широкие полномочия по контролю сферы предоставления жилищно-коммунальных услуг. В перспективе такие полномочия являются избыточными и подлежат существенному сокращению.

В настоящее время с учетом многочисленных нарушений действующего законодательства система государственного жилищного надзора должна развиваться. В субъектах РФ складывается крайне неоднородная практика применения положений статьи 20 Жилищного кодекса. Злоупотребление полученными полномочиями или отказ от их реализации приводит к крайне негативным последствиям, в частности уменьшает возможности для судебной защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Необходимо рассмотреть вопрос о передаче полномочий по жилищному надзору в федеральные структуры (к примеру, ФАС России) или создании отдельной федеральной службы государственного жилищного контроля. Кроме того, необходимы программы по обучению сотрудников жилищных инспекций, внедрению инструментального контроля за качеством услуг, противодействию коррупции.

Председатель РОДП «ЯБЛОКО»

С.С. Митрохин

28 января 2014 г.