

## ДОКЛАДЫ (избранное)

### Государственная политика в области энергосбережения в сфере жилищного и коммунального хозяйства – Какие новые возможности и новые обязательства возникают у собственника?

*Плескачевский Виктор Семёнович, депутат Государственной Думы РФ, председатель Комитета Госдумы по собственности:*



#### **Основные проблемы реализации государственной политики в сфере жилищного хозяйства**

Как раз в момент открытия Сопещения, в те же самые минуты, рассматривается закон, который, по мнению депутата, имеет прямое отношение к ожидаемой теме. Достаточно нашумевший, очень сложный текст, явившийся результатом сложнейших компромиссов. В рассматриваемом законопроекте есть два блока, один блок касается нового подхода к некоммерческой организации главной функцией которой является представление интересов собственников по общему имуществу, ЖК, ЖСК, ТСЖ. Второй блок касается управляющих компаний. Но не тех, которых мы знаем сегодня, а тех, кого бы хотелось видеть на этом месте. Этот законопроект - серьезная поворотная точка в сфере управления эксплуатацией жилой недвижимости. Сегодня большинство граждан убеждены ремонтировать дом – это дело государства. В действительности жильё за последние 90 лет пережило две тотальные муниципализации, национализации и две приватизации, ничего хорошего от такого реформаторства ожидать нельзя. Большевики в 1917 году разрушили ту систему, которая сейчас существует во всем мире, и была в России до 17-го года – система доходных домов. Когда многособственнических моделей жилья практически не существовало. И сегодня в мире существуют аналоги коллективным моделям - это дома с количеством квартир не более 5-7. Никому бы в голову не пришло создавать такую модель на 1 000 квартир с множеством собственников.

Очень часто идёт подмена понятий: управление жильем и самоуправление – по аналогии с местным самоуправлением, хотя имеется ввиду – умение управлять своим домом. Именно поэтому у граждан часто возникает встречный вопрос: «Зачем нам это самоуправление? Пусть муниципалитет сшибает сосульки, и убирает снег с крыши!» В связи с чем, предлагаемый законопроект назывался «Возрождение механизмов самоуправления жильем и повышение ответственности посредством повышения саморегулирования».

Очень часто возникают возражения по поводу обязательности саморегулирования в данной сфере. В защиту этой позиции предлагаются следующие аргументы: каждый многоквартирный дом генерирует четыре блока услуг. Первый блок - это вопросы, связанные с безопасностью. Второй - это коммунальные услуги, третий - гражданско-правовые: уборка территории и мест общего пользования, покраска подъезда и прочие работы по содержанию. И четвертый блок - это услуги, оказываемые индивидуальному гражданину: ремонт внутриквартирного оборудования, бытовые услуги. Так вот, из этих четырех блоков, в нашем понимании, публично-правовой обязанностью управляющей компании является только первый блок. Остальные блоки – это компетенция ТСЖ, где

ТСЖ имеет право либо исполнять услуги самостоятельно, либо привлечь любого исполнителя.

Сегодня существует множество положительных примеров, когда решаются проблемы с неплательщиками внутри ТСЖ. Скажем, у человека возникли финансовые затруднения и он не в состоянии оплачивать жилищно-коммунальные услуги. В таком случае, ТСЖ принимает решение: такой гражданин погашает свою задолженность, проводя уборку в подъезде, или какими-то другими работами по дому. . Это и есть самоуправление, это означает, что элементарная единица территории и единица местного самоуправления - это дом. Соответственно, самая оптимальная модель для создания ТСЖ обозначается: один дом – одно ТСЖ. Существует очень много споров на эту тему. Могу привести вам простой пример: если в ТСЖ входит множество домов, то каким образом должно приниматься решение о ремонте лифта в одном из домов? Всей группой домов? Есть множество примеров, когда ТСЖ на группе домов имеет положительный опыт работы. И есть множество примеров, когда ситуация доведена до абсурда: ТСЖ на весь район или на весь город. Двести пятьдесят домов! Пятьсот домов! Каким образом в таком ТСЖ будет приниматься решение о ремонте подъезда в конкретном отдельно взятом доме? Поэтому мы настаиваем на такой формуле: один дом – одно ТСЖ.

И ещё один немаловажный аспект: сегодня законодательство определило: можешь быть членом ТСЖ, а можешь и не быть. Из этого возникает абсурдность ситуации: если я могу быть не членом ТСЖ, то могу Уставу не подчиняться и решение не выполнять. Необходимо законодательным образом разрешить такую ситуацию: если ты приобрел квартиру в данном доме, то обязан подчиняться Уставу. Как это сделать? – вопрос времени.

Возвращаясь к управляющим компаниям. Нужны управляющие компании нового типа. Не те, которые у всех на слуху: злоупотребления, недостатки в работе... А те, которые приходят им на смену. Почему нужна управляющая компания? А потому, как оказалось, у нас есть регламент безопасности зданий и сооружений. А собственник сегодня не несет обязательств по безопасности зданий. ТСЖ, как некоммерческая организация, так же не в полной мере отвечает за безопасность. В связи с чем, мы видим управляющую компанию нового типа – которая несет всю полноту ответственности за безопасность здания в период эксплуатации.

С точки зрения товариществ, на наш взгляд, необходимо выстраивать структуру ассоциаций в целях повышения профессиональной ответственности. Такие ассоциации ещё в 20-е годы, созданные на самой первой волне приватизации квартир на заре Советской власти, показали устойчивость такой формы реального самоуправления, на долгие восемь лет пережив НЭП и были разрушены только репрессивным путём. В ближайшие пять лет управляющие компании новой формации зарекомендуют себя как реальный механизм оптимизации затрат домовладельцев на эксплуатацию здания.

## «Роль и место собственников, ТСЖ и ЖСК в реализации положений нормативных актов, разработанных во исполнение 261-ФЗ»

*Алексеев Леонид Викторович, Заместитель директора Департамента ЖКХ МРР РФ*



Работа, которую проводит на сегодняшний день Министерством регионального развития в свете реализации закона о ресурсосбережении можно распределить на три основных направления.

Первое направление - стимулирование расчетов за поставляемые коммунальные ресурсы по приборам учета. Второе направление, которому так же придается первостепенное значение - повышение энергоэффективности в жилищном секторе, как при новом строительстве, так и в процессе эксплуатации жилых домов. И третье – это подготовка и

реализация региональных и муниципальных программ энергосбережения и повышения энергоэффективности. Во всех случаях большое внимание уделяется вопросам информационного освещения государственной политики в сфере энергосбережения.

Программа по энергосбережению была внесена в Правительство 22-23 ноября, она должна быть концептуально утверждена и обнародована. Информационное освещение будет вестись в двух направлениях: это создание государственной информационной системы в сети Интернет с открытым доступом, первое. И второе: ведение разъяснительной, образовательной работы в сфере повышения уровня подготовленности тех, кто занимается эксплуатацией и обслуживанием объектов, как инфраструктуры, так и жилого сектора; сотрудников учреждений бюджетной сферы.

### **В сфере стимулирования установки приборов учета.**

Меры, обозначенные в законе, достаточно конкретны, сроки поставлены предельно четко. Перед министерством отдельно была поставлена задача проработать иные меры стимулирования, помимо запретительных, которые предусмотрены в ФЗ - 261. К таким мероприятиям относятся предложения по увеличению нормативов потребления для тех собственников и управляющих, которые не озаботились установкой приборов учета. Принимая во внимание, что сроки обязательной установки приборов учета в жилых зданиях были отнесены на 2012год, эти меры будут доработаны после того, как истекут сроки, установленные законом. На сегодняшний день, главным стимулом является добросовестное исполнение требований федерального закона.

**По вопросу энергоэффективности в жилищном фонде** Минрегион разрабатывает документы по двум направлениям:

Первое направление - Требования энергетической эффективности и правил установления классов энергетической эффективности для домов, затрагивающие, в первую очередь, объекты нового строительства и капитального ремонта. С того момента, когда вступят в силу Требования энергетической эффективности зданий и сооружений, Фонд реформирования ЖКХ будет выделять средства на капитальный ремонт только при соответствии ремонтируемого дома Требованиям энергоэффективности.

На сегодняшний день разработаны требования для осуществления комплексного капитального ремонта. В дальнейшем Минрегион совместно с Фондом реформирования

ЖКХ приступит к разработке требований для отдельных видов капитального ремонта: по ограждающим конструкциям, по кровле, инженерным системам. Задача собственников жилых помещений и управляющих – грамотно воспринять данный документ при планировании капитального ремонта, при выборе работ и материалов. И ориентироваться, в том числе, и на требования энергетической эффективности.

Работа Фонда реформирования ЖКХ получила должную оценку, и признана эффективной. Принимаются поправки о возможности продления деятельности Фонда, по меньшей мере, ещё на один год. Параллельно с этим решением готовится Комплексная программа реформирования ЖКХ, предусматривающая два основных направления: модернизация комплекса многоквартирных жилых домов и модернизация коммунальной инфраструктуры.

#### **Повышение энергетической эффективности при эксплуатации жилых домов.**

В соответствие с планом мероприятий по реализации Федерального закона Об энергоэффективности, министерство подготовило изменения в части особенностей оплаты коммунальных услуг при заключении энергосервисного договора-контракта. Данные изменения предусматривают при заключении энергосервисного контракта различные вариации по использованию экономии средств, сложившейся в результате энергосервисных мероприятий, направленных на экономию в потреблении коммунальных ресурсов. Одновременно с тем готовятся общие рамочные условия, которые предполагали бы возможность оплаты в направлении энергосервисной компании стоимости коммунальных ресурсов в зависимости от того, какая конфигурация энергосервисного договора была бы выбрана.

В настоящее время утверждена примерная форма перечня мероприятий, способствующих повышению энергоэффективности, как в отношении общего имущества, так и в отношении помещений в МКД. Этой формой примерного перечня должны руководствоваться органы государственной власти субъектов Федерации при утверждении списка мероприятий, которые в обязательном порядке проводятся всеми организациями, осуществляющими управление жилищным фондом, в том числе и ТСЖ, а так же мероприятий по проверке работоспособности отдельных систем, которые должны проводиться регулярно. Эта примерная форма перечня утверждена приказом Министерства регионального развития за № 394 от 02.09.2010. Данный перечень не является исчерпывающим, но должен быть утвержден в каждом субъекте Федерации.

**Региональные программы энергосбережения** разрабатываются в соответствии с принятыми нормативными актами: Законом о ресурсосбережении № 261-ФЗ; Постановлением Правительства № 1225 от 31.12.2009 «О требованиях к региональным, муниципальным программам энергосбережения», Приказом МРР № 273 от 07.06.2010 об утверждении «Методических указаний по расчету целевых показателей региональных, муниципальных программ энергосбережения». Отдельно Приказом Минэкономразвития № 67 от 17.02.2010 утвержден примерный перечень мероприятий, которые могут включаться в региональные программы.

Сами программы разрабатываются в четырех аспектах: повышение энергоэффективности в бюджетной сфере, в сфере коммунальной инфраструктуры, повышение энергоэффективности жилого фонда, повышение энергоэффективности в промышленности, энергетике, на транспорте.

Региональные программы в обязательном порядке должны предусматривать мероприятия по субсидированию установки приборов учета малоимущим гражданам. Наличие подобных мероприятий является одним из условий софинансирования региональных программ в рамках реализации Государственной программы по энергосбережению на период до 2020 г.

## «Роль органов регулирования в сдерживании возможного роста тарифов в ЖКХ при реализации мероприятий по энергоэффективности и ресурсосбережению»

*Медведь Артем Тарасович, заместитель начальника управления планирования и экономического анализа ФСТ РФ*



В течение прошедшего года был принят целый ряд изменений в законодательство в сфере формирования тарифов. Начиная с июля 2010 года, полномочия по установлению тарифов и нормативов потребления жилищно-коммунальных ресурсов сосредоточены, в основном, на уровне органов исполнительной власти субъектов Федерации.

Одним из значительных событий в области законодательного регулирования следует отметить принятие Федерального Закона «О теплоснабжении», который внес достаточно много новаций в построение взаимоотношений между теплоснабжающими

организациями и конечными потребителями. Теперь стало возможным заключение прямых договоров между поставщиками тепловой энергии и потребителями. В этой связи, тарифная кампания представляется достаточно сложной, поскольку параллельно будет происходить изменение договорной схемы между потребителями и поставщиками.

### **Федеральная Служба по тарифам приняла следующие решения на 2011 г.:**

Утвержден предельный тариф на тепловую энергию, исходя из ограничения роста тарифов не более 14% в среднем по стране. Правительством РФ было принято введение регулирования водоснабжения на один год. ФСТ утвердила предельные индексы, которые в среднем по стране составляют 18%, что зависит от наличия крупных инвестиционных программ в субъектах. При этом, большинство субъектов РФ сориентированы на 15% роста оплаты граждан. Такой уровень не является прямой трансляцией тарифов организаций коммунального комплекса, поскольку учитываются возможные субсидии из бюджетов субъектов на поддержку малообеспеченных граждан.

При том, что рост тарифов ограничен федеральными органами, но данные показатели не являются жесткими. Эти цифры являются ориентиром для субъектов.

**К числу основных направлений деятельности ФСТ на 2011 г.:** можно отнести следующие аспекты: разработка подзаконных актов, касающихся основ ценообразования в теплоснабжении; выпуск методических указаний, направленных на разработку концепции долгосрочного тарифного регулирования. Эти документы планируется принять в течение первого квартала 2011 г.

Разрабатывается Постановление о реализации государственной системы мониторинга платежей граждан за ЖКУ, которая позволит проводить автоматический мониторинг платежей граждан и опубликовывать информацию. Вопросам мониторинга Федеральная служба по тарифам уделяет особое внимание, поскольку по результатам регулирования предполагается мониторинг тарифных решений на соответствие предельным тарифам, утвержденным ФСТ.

Другим немаловажным аспектом деятельности ФСТ является контроль за реализацией Постановления Правительства РФ «О стандартах раскрытия информации организациями коммунального комплекса». Планируется, что раскрытие информации будет производиться 2 раза в год: в течение 30 дней после утверждения тарифа, в течение 30 дней после того, как организация закрывает год (апрель). В течение года был проведен мониторинг, который показал, что реализация этого постановления составляет уровень

около 60%. Довольно значительная часть организаций, примерно 40%, либо не раскрыли информацию, либо провели раскрытие информации с нарушениями. Такой показатель следует отнести к крайне неудовлетворительному, но есть основания полагать, что причиной тому могло послужить то, что это делается впервые, и, кроме того, органы управления еще не достаточно четко скоординировали информационную работу и осуществление контроля. Предполагается, что полученная в результате предстоящего мониторинга информация будет представлена в Правительство РФ.

### **Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в жилищном фонде: проблемы развития законодательства.**

*Туликов Алексей Викторович, руководитель Департамента развития законодательства в сфере энергетики и инноватики ФГУ «Российское энергетическое агентство» Минэнерго РФ.*



Принятый в ноябре 2009 года Федеральный Закон № 261-ФЗ О ресурсосбережении требует разработки и принятия дополнительных подзаконных актов. По состоянию на ноябрь 2010 г. из 38 актов, которые должны были быть введены в действие, 12 еще не принято. При том, что соответствующие акты определены планом реализации федерального закона. Отсутствие необходимых актов сдерживает внедрение энергосбережения как в субъектах федерации, так и на федеральном уровне в целом.

**В настоящее время разработаны и готовятся к принятию** такие важные подзаконные акты, как государственная

программа по энергосбережению. Следует обратить внимание не то обстоятельство, что от наличия субсидий из федерального бюджета зависит реализация региональных программ по энергосбережению. Соответственно, государственная программа должна иметь своей целью обеспечить финансирование необходимых мероприятий.

Следующий документ - Порядок государственного контроля в области энергосбережения, повышения энергетической эффективности. Ситуация на сегодняшний день такова, что до тех пор, пока этот нормативный документ не утвержден Постановлением Правительства РФ, органы исполнительной власти, отвечающие за контроль и надзор за проведением мероприятий, не имеют достаточно оснований для того, чтобы привлекать нарушителей законодательства к ответственности.

Отсутствуют некоторые Постановления Правительства, которые затрагивают вопрос нормативов потребления энергетических ресурсов, такие как: Правила установления требований к энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений; требования к правилам определения классов энергетической эффективности многоквартирного дома.

Крайне важным представляется внесение изменений в Правила оказания коммунальных услуг гражданам. В частности, введение повышающего коэффициента для тех случаев, когда расчет за энергетический ресурс осуществляется без использования приборов учета. В настоящее время нет фиксированных показателей, определяющих величину такого повышающего коэффициента, но данный механизм несомненно будет введен.

**Подготовлены дополнения к государственной программе**, предусматривающие внесение изменений в методику расчета целевых показателей энергоэффективности. Одновременно с тем ведётся разработка технических требований к системам приборов учета используемых энергетических ресурсов. Во многих регионах существует проблема с оснащением пообъектными приборами учета как в жилищной, так и в бюджетной сферах. К примеру, не редки такие случаи, когда предприятия-производители предлагают установку своих приборов учета, в том числе и на условиях энергосервисных контрактов, при этом возникает ситуация, когда энергоснабжающая компания отказывается принимать в эксплуатацию эти приборы учета, т.к. они не соответствуют техническим условиям, которые она к ним предъявляет.

Что касается разрабатываемого порядка предоставления субсидий. В самой программе будет содержаться только концептуальные подходы. Разработка субсидий субъектам Российской Федерации на реализацию региональных программ, порядок предоставления государственных гарантий по кредитам, которые привлекают организации – этот механизм пока на сегодняшний день не затрагивает жилищный фонд, поскольку предполагаемые государственные гарантии - от 1 млрд. руб.

В целом, приходится констатировать, что развитию нормативно-правовой базы в жилищном фонде уделяется недостаточно внимания. Отмечаются проблемные блоки **принятых нормативных правовых актов**. Так, Постановление Правительства РФ «О принципах формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий, которые должны осуществляться в отношении общего имущества собственников помещений в МКД» содержит существенные недостатки. К примеру, данный документ обязывает регионы разрабатывать отдельный перечень мероприятий для каждой серии многоквартирных домов. Это при том, что в регионах часто даже не знают, какие у них серии домов имеются. В связи с чем установленные требования пока еще не нашли практического применения, но будут реализовываться. Что касается требований по раскрытию информации. В этой части, на наш взгляд, сомнений не должно быть. Например, УК, ТСЖ должны предоставлять собственникам информацию о готовящихся мероприятиях по энергоэффективности. Организации, снабжающие энергетическими ресурсами, должны не реже одного раза в год предлагать перечень мероприятий для МКД.

Еще один очень важный аспект: учет потребления энергоресурсов. Сегодня ситуация такова, что предполагаемые сроки по установлению приборов учета не будут в полном объеме выполнены, т.к. предстоит огромный объем работы. Закон предусматривает, что если собственники не установили вовремя приборы учета, то ответственность за это переходит на ресурсоснабжающую организацию. Но она не может позволить себе расходовать на это свои собственные средства. Возможно, что ресурсоснабжающая организация возьмет кредит на эти цели, но при этом такая организация не вправе компенсировать за счет собственников свои издержки по кредитованию в размерах выше, чем ставка рефинансирования ЦБ. Однако кредиты, которые ресурсоснабжающая организация будет брать в коммерческих банках, даются под гораздо больший процент. Правомерен вопрос: каким образом будет покрываться эта разница? На сегодняшний день субъектам РФ предоставлено право субсидировать и малоимущих граждан, и организации коммунального комплекса, и энергоснабжающие компании на покрытие соответствующей процентной ставки.

Отмечается довольно сложная ситуация с разработкой программ по энергосбережению в организациях коммунального комплекса. При утверждении тарифов необходимо в Региональную энергетическую комиссию представить план мероприятий, который данная организация должна реализовать. Но на уровне регионов на сегодняшний день унификации нет. Те требования, которые устанавливаются РЭКами, достаточно разобщены, зачастую используются разнородные показатели. Возникает

несогласованность между программами энергосбережения регулируемых организаций и их производственными и инвестиционными программами.

Требование по проведению энергетических обследований так же вызывает ряд вопросов. К примеру, данное требование распространяется на все лица, занимающиеся управлением МКД. Нет однозначного представления о том, как разрабатывать паспорт для таких организаций: на отдельный дом или организацию в целом. Как в заданные сроки, до 12.12.2012г осуществить энергетическое обследование всех объектов? Нам представляется, что энергетическое обследование таких организаций может проводиться силами собственных сотрудников, не обязательно обращаться к энергоаудиторам. Такой подход может существенным образом облегчить выполнение столь масштабной задачи.

### **«Оптимизация взаимоотношений ресурсоснабжающих организаций и исполнителей коммунальных услуг»**

*Андрей Владимирович Чибис, член Правления ОАО «Российские коммунальные системы», вице-президент НП «Национальный Союз Водоканалов»*



Нам с вами не позавидуешь, в связи с наличием огромного количества проектов нормативных актов, которые придется исполнять. Не плохо, что многие из них не приняты, так зачастую их обсуждение проходит без участия профессионального сообщества. Сегодняшняя дискуссия свидетельствует о том, что принимая те или иные нормативные акты, ключевая задача законодателя - слышать мнения экспертов, которые этим занимаются, а не только тех, кто сидит в «высоких» кабинетах.

Теперь, что касается энергосбережения.

Не правда, что организации – поставщики ресурсов не заинтересованы в снижении уровня потребления. Мы отчетливо понимаем тренд снижения энергопотребления, понимая также ограниченные возможности нашего потребителя платить. И сегодня, ключевой задачей является оптимизация производства и поставки энергоресурсов, направленная на снижение затрат. Именно поэтому, необходимо скорректировать документы территориального планирования в муниципалитетах и инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций с учетом планируемого снижения потребления.

Приоритетной задачей сегодня является повсеместное оприборивание, прежде всего установка общедомовых приборов учета. Не выполнив эту задачу, мы не увидим реальный объем потребления и не спланируем его на будущее.

Сегодня почти все регионы утвердили программы энергосбережения, но вы понимаете, что эти программы по энергосбережению в том режиме и в том виде, в котором они были утверждены, за исключением отдельных регионов, мягко говоря не всегда работают. Положительным примером здесь является город Пермь. В Перми для оптимизации энергопотребления было проведено экономическое стимулирование собственников жилья, путем субсидирования установки приборов учета.

На мой взгляд, мы, так или иначе, придем к эффективному энергосбережению, но нам необходимо ускорить этот процесс, очевидно, что дальнейшее повышение уровня



тарифов приведет к массовой неплатежеспособности. Люди просто откажутся платить из-за отсутствия средств или выражая свой протест. Все те экспертные оценки, на основании которых формируется тариф, мягко говоря, оторваны от реальности, поэтому ключевой задачей является широкое использование приборочёттов. Оставляя процесс нерегулируемым, мы не понимаем сколько потерь в сетях. Чем дольше мы находимся в неведении, тем хуже для нас и потребителей.

Трудность в том, что сегодня отсутствует эффективный класс собственников жилья. Присутствующие здесь сейчас ТСЖ - это активные представители собственников, которые радуют за свою квартиру. А так как ТСЖ давно ставят приборочётты и понимают что это выгодно, у нас стало гораздо меньше проблем, их практически нет.

ТСЖ оплачивает нормально те ресурсы которые затрачивает, ещё и умудряется осуществлять ремонт, чинить подъезды, чего не скажешь про управляющие компании, где тотальный беспорядок, потому что отсутствует позиция собственника. Они берут деньги за пустые услуги, а толку от них никакого. Выкачивают деньги с собственников жилья, но не выполняют взятые обязательства. Некоторые жильцы воспринимают управляющую компанию как некий орган власти. Нужно формировать активного собственника в той форме, которая активна сегодня - в форме ТСЖ.

Что касается тарифов. Тарифы устанавливаются регулятором. Мы сегодня, уважаемые коллеги, управляем тем, что имеем, и это правда. Сегодня задача оптимизации инфраструктуры для нас очень важна. Мы с вами должны сокращать потери.

У управляющих компаний отсутствует опция взятия задолженности с потребителя по действующим правилам оказания коммунальных услуг. В течение года мы пытались это изменить и, по-моему, документ подготовлен и в ближайшее время будет внесён в правительство. Должна быть ответственность всей цепочки. Проблема в том, что мы не можем за большие задолженности выселить собственника из его квартиры. А правильное будет: не можешь платить - продавай жильё. Претензий к ТСЖ нет - ТСЖ лучшие плательщики. И конечно, же, нужно определить управляющим компаниям правила участия в рынке. Не уверен, что саморегулирование эффективный механизм. Нужно сформулировать требования так, чтобы на рынке остались только способные отвечать в полной мере на функциональность этого рынка.

Давайте активно поддерживать ТСЖ, которые вполне эффективно управляют своими домами. Что касается муниципалитетов и регионов, от них требуется участие в нескольких вещах: нужно объективно и идеологически доносить информацию об энергосбережении, использовать наглядный пример; муниципалитет должен вести некую стимуляцию ТСЖ в виде финансовой поддержки, всё это должно проводиться на федеральном уровне.

## Механизмы работы с собственниками помещений в многоквартирных домах в рамках реализации программы г. Перми по установке приборов учета.

*Южаков Сергей Николаевич, заместитель главы администрации города Перми*



Администрацией города разработан и реализуется Порядок предоставления субсидий для установки общедомовых (коллективных) приборов учета тепловой энергии и холодной воды в многоквартирных домах города Перми на 2010-2012 годы. Согласно утвержденным условиям приоритетное выделение субсидий осуществляется для тех объектов, собственники которых осуществляют софинансирование в приобретении и установке оборудования. В течение первых четырех месяцев поступило более 90 заявок от юридических и физических лиц, предоставляющих услуги по установке ПУ в

674 домах, из них более 200 – малоэтажных на сумму более 76 млн. рублей. На 2011 и 2012 бюджетом города предусмотрено выделение субсидий на сумму, превышающую 100 млн. рублей.

В результате обоснованных расчетов были изменены нормативы потребления тепловой энергии, подготовлены предложения по увеличению норматива потребления холодной воды.

Очень важным аспектом в реализации таких программ является формирование мотивации собственников к установке приборов учета. Утвержденный порядок предусматривает дифференцированный подход, обусловленный экономическим эффектом, который получит дом в результате применения приборов учета, а так же от того объема финансирования, который приходится на каждого собственника.

Так, при установке прибора учета потребляемой теплоэнергии предоставляются субсидии в размере:

- 30 % от стоимости прибора учета и работ по установке, но не более 50000 руб. в многоквартирных домах этажностью четыре этажа и выше;
- 90 % от стоимости прибора учета и работ по установке, но не более 150000 руб., в одноэтажном, двухэтажном и трехэтажном многоквартирном доме.
- При установке прибора учета холодной воды субсидируется:
- 30 % от стоимости работ и прибора учета, но не более 15000 руб., в многоквартирных домах этажностью четыре этажа и выше;
- 90 % от стоимости работ и прибора учета, но не более 45000 руб., в одноэтажном, двухэтажном и трехэтажном многоквартирном доме.

Помимо субсидирования установки общедомовых приборов учета, в Пермском крае осуществляется пилотный проект ОАО «Холдинг МРСК» по созданию комплексной системы коммерческого учета электроэнергии на основе технологии «Умный учет». Данный проект будет реализован в период 2010-2012 гг., в результате чего будет сформирована единая интегрированная автоматизированная информационно-измерительная система, в состав которой будут включены 1,5 тыс. коллективных счетчиков на вводах многоквартирных домов и 50 тыс. «интеллектуальных» счетчиков электроэнергии, установленных в квартирах и домах индивидуальной постройки.

Уже сейчас очень показательны примеры которые получены в результате комплексных мероприятий на ряде многоквартирных домов.

ТСЖ «Роща», ул. Норильская, дом 11. Десяти этажный МКД, в котором коллективный прибор учета тепла установлен в сентябре 2010г:

*сопоставимый температурный график, с учетом роста тарифа*

	Октябрь 2009г.	Октябрь 2010г.	Разница	Примечание
руб. / кв.м	17,4	15,3	- 2,1	Выполнена теплоизоляция труб, фасадных швов

Ожидаемый эффект в 1-3 этажных МКД – до 40% денежных средств, затрачиваемых на отопление.

*ТСЖ «Сысольская – 5», пятиэтажный жилой дом. Затраты на отопление составили:*

Месяц	2009 год (норматив)	2010 год (прибор)
Август	20 Гкал	10 Гкал
Сентябрь	24 Гкал	11 Гкал
Октябрь	120 Гкал	61 Гкал

*Проведённые мероприятия позволили снизить затраты на оплату потреблённой воды на 15% в месяц, что составляет: около 6 000 рублей в месяц, 72 тысячи в год.*

*На основании полученных результатов можно сделать вывод: установка приборов учета в сочетании с проведением энергосберегающих ремонтных работ и экономным поведением жильцов оказывают влияние на значительное снижение платежей.*

Большое внимание администрацией региона уделяется информационным мерам поддержки реализации программы. Создан официальный сайт администрации города «Энергоэффективная Пермь», в СМИ за четыре месяца реализации мероприятий размещено 42 публикации, ведутся тематические рубрики в печатных изданиях.

В 50 территориальных органах местного самоуправления (ТОС) созданы информационно-консультационные пункты, где жители могут ознакомиться с информацией о проводимых мероприятиях, узнать об успешном опыте соседних домов.

Значительную поддержку в реализации программы энергосбережения оказывает телевидение и радио: организованы выпуски сюжетов и программ в четырех передачах ВГТРК «Пермь» в цикле «Мой дом».

## «Оптимизация взаимоотношений ресурсоснабжающих организаций и исполнителей коммунальных услуг»

Ефимов Владимир Владимирович, Руководитель Управления Федеральной Антимонопольной Службы по Москве



### **Оборудование и то, что с этим связано.**

Установка приборов учета - это одна из приоритетных задач. Следует отметить, что сама по себе установки приборов учета не приводит к экономии потребляемых ресурсов, но она, в большинстве случаев, приводит к снижению платежей граждан. На примере индивидуальных приборов учета по воде и теплу можно сказать, что в большинстве случаев фактическое потребление в 1,5 – 2 раза меньше того, которое нам выставляют по нормативу. Наглядное тому

подтверждение мы получили при проверке ряда управляющих компаний, в основном ДЕЗы, когда только за 2008 г. выявили переплату граждан порядка 36 млн. за ресурсопотребление, т.е. на эту сумму управляющие компании собрали денег больше, нежели рассчитались с ресурсоснабжающими организациями. В целом по Москве объем переплаты оценивается в 7-8 млрд. руб. ежегодно. Важно не просто сосчитать, а научиться использовать те цифры, которые мы получаем.

В следующем году, в рамках осуществления контроля планируется проверить ТСЖ по г. Москве и проверить то, как они за предыдущие три года проводили перерасчет платы граждан в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства № 307. Какие-то зимы у нас холодные, какие-то теплые. В Москве общедомовые приборы учета есть почти в каждом доме. Правительство Москвы делает в этом направлении большую работу, в т.ч. за счет бюджета города устанавливает индивидуальные приборы учета. Наша задача проверить, как эти данные используются, потому что фактическое потребление существенно ниже, чем нормативно установленное. В рамках той проверки, о которой уже было сказано, Прокуратурой было вынесено представление, в результате деньги гражданам были возмещены. Более того, Москва ушла от оплаты по нормативу, а перешла на оплату по среднему потреблению за предыдущий год в Гк. Я могу сказать, как потребитель, что платежи за коммунальные услуги по сравнению с прошлым годом существенно снизились, и это не смотря на увеличение тарифов более, чем на 20%.

Если говорить про нарушение порядка ценообразования, то одна из составляющих – не проведение перерасчета. Вторая проблема, с которой мы столкнулись в Москве – проблема с выставлением некорректных счетов ресурсоснабжающими организациями управляющим компаниям за горячее водоснабжение. Согласно законодательству, счета должны выставляться из расчета оплаты за метр кубический. К сожалению, есть пример, когда одна из ресурсоснабжающих организаций города взимает с управляющих компаний плату из следующего расчета: отдельно из расчета Гк, потраченных на подогрев, отдельно за куб воды, приобретенной у Водоканала, что является нарушением. Больше того, в значительном числе случаев у ТСЖ и управляющих компаний возникает кассовый разрыв по причине того, что применяемый ресурсоснабжающей организацией метод расчета влечет превышение затрат управляющих организаций, поскольку оплата граждан существенно ниже, чем выставляемые счета ресурсниками. Проблема, наверно, ещё и в том, что норматив, утверждаемый регулятором, немного не соответствует фактическим расходам на подогрев воды. Возможно, не учитывается тепло, затраченное на

полотенцесушители и обогрев ванных комнат. Здесь мы видим только одну проблему, и она именно в том, что у нас каждый город живет по своим мифическим нормативам и стандартам, которые никакого отношения не имеют к реальному потреблению.

### **Что лучше: ТСЖ, УК или непосредственное управление?**

Предлагаемые изменения в Жилищный Кодекс устанавливают формулу: 1 дом = 1 ТСЖ. На мой взгляд такой подход не всегда верен. У нас введены разные способы управления для того, чтобы повысить эффективность управления. Что такое ТСЖ? Собственники создают из общего коллектива собственников юридическое лицо, которое вступает во взаимоотношения с ресурсоснабжающими организациями. Нам поясняют, что очень много злоупотреблений: создаются огромные ТСЖ на множество домов и люди не знают, как из этого монстра выйти. За последние годы, сама форма ТСЖ существенно себя дискредитировала не потому, что она плохая, а потому, что органы власти почему-то решили, что они могут за собственников создавать ТСЖ. Где-то создаются ТСЖ на районы и микрорайоны, а где-то наоборот, но формальная сторона вопроса от этого не меняется. В Москве, например, за один только год было создано 5,5 тысяч ТСЖ. Количество домов, управляемых ТСЖ, за год увеличилось с 17% до 55% от общего объема жилищного фонда. При этом собственники ничего не знали о том, как эти ТСЖ создавались. В Москве работает схема: 1 дом – 1 ТСЖ, сколько ТСЖ – столько и домов, только председатель у них один, который никакого не имеет отношения к этому ТСЖ, им совершенно нет дела до того, что происходит в этих домах.

Я и сам с этим столкнулся: в моём доме было создано ТСЖ, которое потом пришлось ликвидировать через суд. Тем не менее, следуя логике законодателей, можно пойти и дальше: одна управляющая компания = один дом. Чем отличается УК, в этом понимании, от ТСЖ? Если ТСЖ создаётся на общем собрании самими собственниками, то вопрос, сколько домов войдёт в это ТСЖ – это вопрос экономической целесообразности. При этом, если ТСЖ объединяет несколько домов, то это не означает, что может возникнуть проблема эксплуатации общего имущества. Вопросы управления общим имуществом – это компетенция общего собрания, и все вопросы управления регулируются уставом этого ТСЖ. Есть вопросы, которые являются общими для соседних домов: уборка придомовой территории, заключение договора с ресурсоснабжающими организациями, обслуживание тепловых пунктов (часто бывает 1 центральный тепловой пункт на несколько МКД). Есть вещи, которые индивидуальны для каждого дома: ремонт крыши, подъезда, цветочки в доме, и т.д. ТСЖ может объединять разные дома и по серии, и по состоянию, и по году постройки, и по запросам жильцов. Главная задача в том, чтобы сами собственники принимали решение об управлении своим домом.

Если говорить о формате ТСЖ, то, на мой взгляд, необходимо исключить запрет на создание ТСЖ на несколько домов. Запретительные меры не имеют никакого смысла, и не решают проблему. При этом, создание ТСЖ в одном небольшом доме, в несколько квартир, приведёт, в свою очередь, к увеличению издержек на управление, на бухгалтерский учет, на органы правления и контроля в каждом отдельно взятом доме. В таком случае, у собственников совершенно не будет интереса создавать ТСЖ. А вот создание ТСЖ застройщиками, на стадии строительства дома, нужно запрещать. Что мы сейчас видим, к примеру, в Москве: новый дом, застройщик создает ТСЖ, назначает плату за содержание и ремонт невероятного размера, но при этом никаких работ по содержанию не проводится. В новом доме не работает лифт, никто не убирает места общего пользования, зачастую такое ТСЖ устанавливает плату за подъем строительных материалов на лифтах.

В Управлении ФАС по городу Москве в производстве находится несколько дел в отношении ТСЖ и УК, созданных застройщиком, которые злоупотребляли своим положением и ущемляли права собственников. Следовательно, если регулировать деятельность по управлению многоквартирными домами, то регулировать надо именно в

этой части: ограничивать возможность злоупотреблений застройщиков на стадии строительства дома. Здесь возможны два варианта: либо запрещать застройщикам создавать ТСЖ, либо дать реальную возможность реализовать такое право будущим собственникам наряду с теми, кто уже право собственности оформил, т.к. у всех участников такого долевого строительства есть предварительный договор или договор соинвестирования. Сейчас зачастую получается следующее: до тех пор, пока у соинвестора нет свидетельства о регистрации права собственности, а его нет в течение года-двух, порой, и больше, то будущие собственники не могут провести общее собрание. А из этого происходят проблемы следующего порядка: люди ничего в таком доме сделать не могут: ТСЖ создать или выбрать управляющую компанию, и живут в доме буквально как заложники.

Поэтому, на законодательном уровне нужно изменять именно такую ситуацию, которая сегодня позволяет нарушать права граждан, а не разрушать ту систему, которая сейчас работает достаточно эффективно.

Инициаторами законопроекта в объяснение своих законодательных инициатив приводится пример, но всегда только самый плохой. Показывается из ряда выходящий случай: создано ТСЖ на 500 домов. Или одно ТСЖ на целый город! Да, действительно, есть такие крайне негативные случаи. Но, возникает недоумение: почему не приводятся хорошие примеры? Есть масса отличных примеров, когда ТСЖ работают эффективно. И ТСЖ в одном отдельно взятом доме, и ТСЖ, которые созданы в группе домов.

Ни для кого не секрет, что есть плохие УК. И есть плохие ТСЖ - искусственные, созданные не собственниками, созданные администрацией на весь город. Например, в Москве: выделили бюджетные деньги на создание ТСЖ, средства успешно освоили, ТСЖ создали. При проведении проверки УФАС запросило в районной Управе протоколы, листы голосования, которые должны там храниться. Получаем ответ: все смыло. В большинстве районных Управ, как выяснилось когда их опрашивали, произошел залив, все документы пропали. В результате: наказали виновного Ивана Ивановича, которому объявили выговор.

Возвращаясь к вопросу ответственности за эксплуатацию. Этот вопрос, действительно, требует регулирования. В настоящее время, к сожалению, управляющие компании никакой ответственности перед собственниками не несут. Если говорить про ТСЖ, то здесь на наш взгляд вопрос с ответственностью решен лучше, но только потому, что есть, с кого спросить. Есть председатель, есть правление, соответственно эти лица отвечают перед гражданами. В связи с чем, на законодательном уровне необходимо предусмотреть, какие механизмы будут защищать, как собственников, так и ресурсоснабжающие организации. Потому, что в ряде регионов распространены случаи, когда фиктивным образом «назначается» управляющая компания, т.е. УК берёт дом в управление без голосования собственников, исключительно с участием органов местной власти. После чего эта так называемая управляющая компания полгода собирает платежи с граждан, ничего не перечисляет ресурсоснабжающим организациям, потом банкротится и создается новая, либо с теми же учредителями, либо людьми, афелированными с предыдущей организацией. С такими явлениями, безусловно, нужно бороться, необходимы надёжные способы защиты. Один из примеров таких механизмов - Постановление Правительства № 75 «О порядке проведения конкурса по выбору управляющих компаний в тех домах, где граждане не определились с выбором способа управления», там эти механизмы существуют: есть формы обеспечения выполнения обязательств по договору управления, как перед собственником, так и перед ресурсоснабжающей организацией. Чтобы не возникало такой ситуации – собрал деньги и убежал, либо – сломал лифт и убежал.

В Москве проведено порядка 200-300 таких конкурсов, очень немного на такой большой город, но и те проведены не без проблем. Известны случаи при проведении таких

конкурсов, когда приходит с предложением коммерческая организация, которая давно работает на рынке, вносит своё предложение первой, а потом появляется протокол – победил ДЕЗ. Разбирая подобные случаи с управляющими компаниям, нам дают пояснения: «ну, так получилось...» Хотя, всем очевидно, что коммерческая управляющая компания внесла лучшие предложения. Потом все дружно участвуем в судебных процессах...

Если говорить о главной проблеме, то главная проблема, на наш взгляд, заключается в том, что на настоящий момент у нас этот рынок абсолютно не конкурентный. Неконкурентный - не потому, что нет компаний. Как раз наш мониторинг показывает, что количество УК, занимающихся управлением в жилищной сфере, увеличивается ежегодно на 30-40%, причем такая динамика присутствует в небольших городах – до 100 тысяч населения. В Москве на сегодняшний день количество УК около 500-600. Проблема в том, что попасть на этот рынок практически невозможно. Мы наблюдаем конкуренцию не между компаниями, а между чиновниками, между главами Управ, между их заместителями. Кто кого протащил, тот и победил.

С такими явлениями необходимо бороться, но здесь, как и во многих других проблемах, нужно работать с гражданами. У нас не сложилось пока ещё общество собственников. Граждане почему-то, по-прежнему считают, что им кто-то что-то должен. Хотя законодательством определены их права и обязанности. Инициаторы законопроекта абсолютно правы в том, и здесь трудно не согласиться, что все прекрасно понимают ситуацию, когда индивидуальный дом или дачу никто гражданам ремонтировать не должен, но при этом граждане абсолютно убеждены в том, что их многоквартирный дом ин должны ремонтировать по-прежнему. Собственникам необходимо это объяснять, проводить информационную работу. как раз именно эту задачу решают ТСЖ, поскольку Товарищества работают с собственниками и никто, лучше этого не сделает, поскольку . ТСЖ работают с людьми, они видят конкретную ситуацию, они в состоянии показать преимущества того, как сами собственники могут самостоятельно управлять своим домом, и насколько увеличивается эффективность от этого управления.

К сожалению, пока это только отдельные частные примеры. В большинстве случаев этого нет, и мы полагаем, что это по причине противодействия органов власти, отсутствия реальной поддержки и помощи товариществам. Хотя как раз именно в этом направлении требуется консолидации усилий: всемерная поддержка ТСЖ, и это объяснимо. Если говорить о способах управления, то мое личное мнение: самый эффективный способ управления – это ТСЖ. Когда Товарищество эффективно работает, когда выбран хороший председатель, который заинтересован в удовлетворении потребностей граждан, это, безусловно, самое предпочтительное хозяйствование для собственника. Но идея: 1 ТСЖ – 1 дом, погубит этот принцип эффективного управления домом. Невозможно найти в Москве тридцать три тысячи управляющих, которые будут эффективно управлять своим домом. А вот найти или подготовить одного человека, который будет эффективно работать на несколько домов и решать их общие проблемы – задача посильная, и большинство домовладений именно в этом заинтересованы.

**«Какие сложности существуют в организации и проведении работ по внедрению энергосберегающих технологий? (Практика Реализации региональных программ по энергосбережению в жилищном фонде)»**

*Хмельников Борис Владимирович, Заместитель генерального директора ОАО «Центр муниципальной экономики»*



Добрый день , спасибо за приглашение. Моя задача попытаться ответить на ваши вопросы и дать полные ответы на выше поставленные цели. Хочу рассказать, что представляет наша компания. Это консалтинговая компания, существующая на рынке уже 63 года думаю, что это немного дольше чем существуют управляющие компании многоквартирными домами и конечно ТСЖ. Занимаемся мы проблемами жилищно-коммунального хозяйства и в том числе проблемами связанными с жилищным фондом. Поскольку возникает проблематика по энергосбережению, эти проблемы тоже стали входить в наш кругозор. Мы на этом рынке

люди не чужие, будем делиться свои практическим опытом. Работаем мы по всей Российской Федерации.

Начну я с того, что за ближайшее лет 5 наша компания помогла осуществить утилизацию старых домов не приходных к человеческой жизни. Исходя из логики 261 закона, в том числе и в жилищном фонде есть финансовые проблемы, есть технические проблемы, есть организационные.

Что с собой представляют финансовые проблемы и что стоит их решить неоднократно упоминалось ранее. Вопрос в другом, сколько же стоит решить вопрос по энергосбережению. Приведём пример простой пятиэтажки. Наиболее долгое окупающее мероприятие заключается в теплоизоляции стен многоквартирных домов. Да, годовая экономия не большая, но всё же окупается. Нужно сказать о том, что есть достаточно много мероприятий которые быстро окупают все затраты на них. Это изоляция отопления и теплоизоляция внутренних помещений, а так же водоснабжения.

Когда мы готовим муниципальную программу, мы являемся собственниками. Готовя муниципальную программу, мы встречаемся с собственниками жилья. Все проблемы по энергосбережению в городе решают управляющими компаниями и членами ТСЖ.

Начинать энергосбережению нужно с изоляции внутренних коммунальных сетей и совершенно справедливо. Самые быстрые окупаемые мероприятия окупаются в течение года.

Кто-то говорит, что нужно начать с установки приборов учёта. Если мы возьмём в пример приборы учёта по электроэнергии, которые наиболее часто используются в многоквартирных домах, они тоже быстро окупаемые, окупаются за один год.

Если говорить о приборе учёта теплоэнергии, то они окупаются гораздо дольше примерно лет 6-7.

У меня возник вопрос, из каких источников будут братья деньги на установку приборов учёта? Естественно, это плата за коммунальные услуги, больше никаких источников нет. Быстро окупаемые мероприятие, комфортные мероприятия.

Нужно больше организовывать проекты которые буду реализованы в течении двух трёх лет . Для более долгосрочных мероприятий нужно организовывать стабильные



каналы спонсирования. Идя на встречу экономии, управляющие компании готовы установить прибор учета в рассрочку.

На сегодня нет системы расчёта плат за коммунальные услуги и нет такого документа, который обязывал организовать эту систему, но в полномочия Мин. региона входит полномочия организовать систему расчёта, которая до сих пор не задействована. Отсутствия методики расчёта я относился к ТСЖ иначе. Побывав на собрании, я понял, что есть хорошие ТСЖ.

Прежде всего, хочу сказать о технической экономии. Я считаю не обязательным установление приборов на газ, поскольку не все пользуются газом, но те, кто им пользуется определённо есть смысл установить счётчики учёта. Сразу нормируется нормативное потребления на газ. Как бы рассматривая наши законы, я не вижу обязательной причиной устанавливать приборы на газ, ведь его расходование ведётся не нормировано даже приборами.

Отсутствие технической способности установить приборы. Я думаю, не многие из вас знают, что не обязательно принимать участие в разработки нормативных актов. В этой сфере ни кто не представляет управляющие компании, а представляет общественный совет, который как токовой роли не играет. Вышел новый документ с минимальными затратами по газу, да и цены на газ стали комфортные – это ещё один аргумент для того чтобы не устанавливать прибор учета на газ. В проекте сейчас правила предоставления услуг.

В следующем году будут создаваться стимулирующие акты, которые позволят сэкономить бюджеты страны. Даны цифры на сколько процентов будет экономия 20%, 30%, 60%. Все проценты зависят от времени. Загвоздка в том, что если нет технической поддержки, то и стимулирующие проекты не будут производиться в реальность.

Очень важная проблема состоит в том, что нет конкретных требований к системе учёта и к системе энергоснабжения. Прежде чем вводить какие-то приборы, нужно организовать ряд требований к приборам, которым они должны соответствовать.

Создатели приборов должны составить соответствующую сеть, качество ресурсов должно совпадать с требованием к прибору учёта, а не наоборот. Если с точки зрения электроэнергии всё понятно. Что касается воды счётчики приборов учета - ломаются часто, поскольку качество воды не соответствует нормам приведённым счётчиком. Всё это ведет к дополнительным расходам. Я считаю, что нет необходимости ставить приборы, которые не отвечают запросам потребителя.

Главное мероприятие, которое предстоит нам это установка приборов учёта с совместной и автоматической работой. Ещё одно мероприятие это установка общего учёта всех приборов, особенно на отопление.

Проведение мероприятий по энергосбережению говорили о том, что у нас есть типовые серии домов, но к сожалению, состояние типовых серий домов не идеально, не всегда они соответствуют проектным требованиям. Наша ошибка в том, что нельзя привязывать на все типовые дома одни и те же обязательства. Разработчики не подумали, что фасад здания нельзя поворачивать к северной стороне. В решении этих проблем выход один - в дома завозить новое оборудование, которое отвечает всем потребностям. Организация гарантийного и пост гарантийного обслуживания является не маловажным.

Самое важно, что я хотел сказать, это организационные проблемы. Организационные проблемы состоят не в финансовых проблемах, а в организации каких либо мероприятий. Отсутствия специалистов в приведённых нами организациях, таких организациях как ТСЖ и управляющих компаний, нужно подготовить специалистов.

Спасибо ТСЖ что готовит специалистов, которые не готовят управляющие компании. Ещё один пункт поддержка инициативы со стороны власти. Я считаю что нужно вносить много изменений, но увы не обладаю такими полномочиями. Вывод один потребление отличается от предоставления услуг собственникам.