



**ДЕМОКРАТИЧЕСКИЙ
ВЫБОР**

**Основные предложения
РОО «Демократический выбор»
в области политики
в жилищно-коммунальном хозяйстве**

Москва, 2012 г.

Основные предложения РОО «Демократический выбор» в области политики в жилищно-коммунальном хозяйстве

Основные проблемы в жилищной и коммунальной сфере

За последние 10 лет жилье в России стало недоступнее для рядовых граждан, а сфера ЖКХ превратилась в очаг чудовищной неэффективности и источник постоянного роста расходов населения.

Средняя стоимость квартиры общей площадью 50 кв. метров на вторичном рынке в 2000 году равнялась среднему годовому доходу семьи из двух человек за 6 лет, в конце 2010 года – почти за 7 лет. Обеспеченность граждан России жильем практически не выросла – в 2000 году общая площадь жилых помещений на 1 жителя страны составляла 19,2 кв. метра, на начало 2010 года – 22,4 кв. метра, т.е. прошедшее десятилетие было практически упущено для кардинального рывка в обеспечении населения жильем. В это же время обеспеченность населения жильем составляет 80 кв. метров на человека в США, 50-60 – в Европе, около 40 – в Японии.

Причина этого – в монополизации и строительного рынка и высоком уровне коррупционного административного вмешательства в этот рынок, создающего барьеры для независимых строительных компаний и способствующего выделению земель и разрешений на строительство в основном компаниям, связанным с чиновниками, и строящим преимущественно дорогое элитное жилье. Это способствует дефициту экономичного жилья (строить которое на самом деле недорого) и взвинчиванию цен на жилье. Объемы ввода бюджетного жилья в России ничтожно малы. Конкурентов попросту не допускают на рынок. К этим проблемам добавляются последствия монополизма на рынке строительных материалов, способствующего существенному завышению цен на них.

Государственная политика в сфере ЖКХ привела лишь к многократному росту тарифов на услуги, уровня бюджетных дотаций сфере ЖКХ, уровня оплаты услуг ЖКХ населением, без каких-либо признаков существенного повышения качества коммунальных услуг и модернизации ветхой коммунальной инфраструктуры.

Стоимость услуг отопления, холодного водоснабжения и водоотведения выросла с 2000 года, по данным Росстата, в 15-17 раз (примерно одинаково в рублевом и долларовом выражении), горячего водоснабжения – в 25 раз. (Расходы на отопление и водоснабжение составляют около 70% общих расходов граждан на оплату услуг ЖКХ.) С 2000 года расходы консолидированного бюджета РФ на ЖКХ выросли с \$7 млрд. до более \$35 млрд. в год сегодня (более триллиона рублей). Удельный вес расходов на оплату услуг ЖКХ в расходах домохозяйств вырос с 4,6% в 2000 году до 8,7% в 2009 году. Уровень возмещения населением затрат по предоставлению жилищных и коммунальных услуг вырос с 51% и 54% соответственно в 2000 году до почти 100% сегодня.

При этом резкое увеличение притока денег в сферу ЖКХ никак не способствовало ее модернизации. Темпы замены тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении составляют менее 3% в год, водопроводных сетей – менее 1,5% в год. Потери тепла в сетях выросли с 7% в 2000 году до более 10% в 2009-м. Причина этого – в крайне низкой эффективности организации сферы ЖКХ, ее высокой монополизации, коррупционных связях с региональными и местными чиновниками, непрозрачности. За все это платят российские потребители.

Цели политики в жилищно-коммунальной сфере

- Обеспечение доступности жилья для населения – создание бума на рынке строительства

экономичного жилья, рост вводов жилья по площади до 30-40% в год (это позволит в течение примерно десятилетия предоставить отдельные квартиры всем российским семьям и переселить россиян из ветхого жилья, а во-вторых, увеличить среднюю обеспеченность одного россиянина жилой площадью до 35-40 кв. метров), снижение средней стоимости 2-комнатной квартиры до уровня не более 4 годовых доходов семьи из 2-х человек¹.

- Снижение уровня расходов граждан на жилищно-коммунальные услуги и уровня бюджетных дотаций на сферу ЖКХ.
- Создание условий для модернизации коммунальной инфраструктуры не путем дальнейшего наращивания бюджетных расходов и платежей населения, а путем изыскания внутренних резервов за счет повышения эффективности коммунальных предприятий и снижения издержек.

Наши конкретные предложения

1. Ценообразование в сфере ЖКХ

- 1.1 Тарифы на услуги ЖКХ должны быть заморожены сроком на 5 лет. Повышение прибыльности жилищно-коммунальных услуг должно осуществляться за счет снижения издержек.
- 1.2 В обмен на замораживание верхней планки тарифов регулирующие органы должны отказаться от регулирования конкретных статей затрат коммунальных компаний в целях стимулирования прибыльности отрасли.
- 1.3 За счет развития конкуренции в газовой отрасли и реформы "Газпрома" должен быть прекращен рост внутрироссийских цен на газ, служивший в последние годы одним из основных источников роста стоимости коммунальных услуг. Будет отменено постановление правительства от 28 мая 2007 года №333, утвердившее для России программу доведения внутренних цен на газ до уровня европейских экспортных цен.

2. Изменения структурного характера в сфере ЖКХ

- 2.1 Должно быть законодательно запрещено функционирование коммунальных предприятий в форме ГУПов и МУПов (эксплуатирующих принадлежащие государству и муниципалитетам основные фонды, но не несущих ответственности за их состояние). Все предприятия коммунальной сферы должны быть акционированы.
- 2.2 Любое имущество коммунальной инфраструктуры (трубопроводы, паропроводы, водопроводы, канализационные сети), принадлежащее государству или муниципалитетам, должно использоваться только на основании типовых договоров концессии или аренды, где должна специально оговариваться ответственность концессионера (арендатора) за своевременные инвестиции в модернизацию вверенной ему инфраструктуры.
- 2.3 Бюджетные дотации предприятиям ЖКХ будут полностью отменены. Будут доступны только возвратные бюджетные кредиты на реализацию конкретных инвестиционных проектов по модернизации основных фондов ЖКХ.
- 2.4 Крупнейшие дотации предприятиям ЖКХ имеют место в Москве (более 250 млрд.

¹ Сегодня – до 70 тысяч долларов США

рублей в год, более четверти от общероссийских дотаций). В Москве должна быть проведена кардинальная ревизия городского коммунального хозяйства.

- 2.5 Средства от приватизации коммунальных предприятий должны целевым образом реинвестироваться в модернизацию коммунальной инфраструктуры (тепловых, паровых, водопроводных сетей и др.).
- 2.6 Антимонопольные органы должны обеспечивать отсутствие барьеров для развития индивидуальных систем отопления и горячего водоснабжения (блочно-модульных котельных и т.п.), как альтернативы централизованному, что позволит снижать издержки на коммунальные услуги.

3. Стимулирование модернизации систем ЖКХ

- 3.1 Инвесторам в модернизацию систем ЖКХ будет гарантирован долгосрочный фиксированный тариф на услуги, находящийся в пределах существующего уровня тарифов. Регулирующие органы откажутся от контроля статей расходов инвесторов при установлении фиксированного тарифа на их услуги,
- 3.2 Будет совершенствоваться механизм концессионных соглашений, связанный с передачей инвесторам коммунальной инфраструктуры в долгосрочную концессию (в частности, должен быть законодательно регламентирован механизм финансовой ответственности региональных властей и органов местного самоуправления за несоблюдение условий концессионных соглашений).
- 3.3 Инвесторам в модернизацию коммунальной инфраструктуры будут предоставляться «налоговые каникулы» по НДС и налогу на прибыль на первые 5 лет реализации проектов.
- 3.4 Будут приниматься технические регламенты, стимулирующие ускоренный вывод из эксплуатации устаревшей инфраструктуры (например, замену старых стальных трубопроводов на трубы с полиуретановым покрытием, закрытие избыточных устаревших производственных мощностей и т.п.), установку автоматизированных систем сбора данных с приборов учета у потребителей, автоматического регулирования температуры в системах отопления и горячего водоснабжения и т.п.

4. Прозрачность в сфере ЖКХ

- 4.1 Процесс заключение концессионных соглашений должен быть полностью прозрачным. Права на заключение концессионных соглашений в сфере ЖКХ должны предоставляться по условиям открытых аукционов (кроме случаев наличия только одного претендента).
- 4.2 Представители общественности – потребителей услуг ЖКХ должны в обязательном порядке включаться в состав комиссий по подготовке аукционов и заключению концессионных соглашений.

5. Обеспечение доступности жилья

- 5.1 Основной инструмент стимулирования массового строительства жилья эконом-класса – разблокирование свободного допуска на этот рынок всех желающих инвесторов за счет:
 - Запрета на бесконкурсное выделение региональными и местными властями земельных участков под строительство жилья, контроля за конкурсным распределением участков силами антимонопольных органов и независимых неправительственных организаций;
 - Составления единого общефедерального перечня участков земель

населенных пунктов, предназначенных для строительства жилья эконом-класса, доступного для всех желающих, и обеспечение открытого конкурсного характера выделения этих земель под строительство;

- Кардинального упрощения процедур получения разрешительной документации на строительство жилья эконом-класса, ограничение объема предоставляемой документации 9 документами (подпункты 1-9 п.12 статьи 48 Градостроительного кодекса), сроки обязательной экспертизы проектной документации должны быть ограничены 30 днями, государственная экспертиза должна быть заменена экспертизой неправительственных организаций.

- 5.2 Антимонопольные органы должны осуществлять постоянный мониторинг ситуации с барьерами входа на рынок строительных материалов и принимать жесткие меры против организаций, создающих барьеры входа на этот рынок для новых инвесторов. Должны быть законодательно запрещены импортные пошлины на стройматериалы, используемые в строительстве жилья. Это должно привести к снижению и долгосрочной стабилизации цен на строительные материалы.
- 5.3 Необходимо развивать инфраструктуру цивилизованного рынка недвижимости (систему организованной торговли, биржи, интегрированные информационные системы данных о спросе, предложении и котировках на рынке жилья), обеспечивающую снижение спекулятивной составляющей в ценах на жилье.