



ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Исх. № 644 от 16.05.2017 г.

Губернатору Воронежской области
А.В. Гордееву

Уважаемый Алексей Васильевич!

В рамках исполнения решения первого заседания рабочей группы по подготовке к заседанию президиума Государственного совета Российской Федерации «Об инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса» Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» направляет Вам предложения для включения в проект доклада.

Приложение на 5 л.

Президент

А.С. Калинин

Основные проблемы инвестиционной привлекательности в управлении многоквартирными домами и предложения «ОПОРЫ РОССИИ» по их устранению.

1. **Бессистемность и разнонаправленность законодательных решений в сфере ЖКХ** из-за отсутствия стратегического подхода. Только с 2015 года законодательство в сфере ЖКХ менялось более 20 раз. Профильное министерство вынуждено каждые 1-3 месяца выпускать разъяснительные письма, потому что потребители физически не успевают разобраться в многочисленных изменениях.

Примеры несистемных решений в сфере ЖКХ и смежных сферах:

а. Реализация норм статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности»: закон диктует применение стимулирующих расчетных способов в отсутствие приборов учета, подзаконные акты сначала вводят такие стимулирующие способы в виде повышающих коэффициентов (ПП № 603 от 29.06.2016), а спустя полгода они отменяются (ПП от 27.02.2017 № 232). Обязанность по установке приборов сначала возлагают на собственников, затем переносят на ресурсоснабжающие организации без анализа последствий.

б. Общедомовые нужды (вода, электричество и т.п., потребляемые при обслуживании общего имущества): сначала были частью жилищной услуги, затем перенесены в коммунальные услуги, затем обратно в жилищную. Каждый раз с повышением общих издержек системы.

с. Предпринимательская прибыль ресурсоснабжающих организаций: включили в тариф в 2014 и 2015 годах (для водо- и теплоснабжающих соответственно), а в 2016 начались дискуссии об исключении.

Всё это препятствует возникновению какой-либо устойчивой среды в ЖКХ, пригодной для долгосрочных вложений. Инвестор не может предугадать, в каком направлении будет осуществляться нормативное регулирование даже на коротком горизонте 1 – 3 года. Наличие стратегии развития ЖКХ, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 № 80-р, не выправляет ситуацию, потому что это формальный документ, он не содержит описания целевой картины в ЖКХ и конкретных целевых показателей развития отрасли. Документ не дает ответов на важнейшие вопросы стратегического развития отрасли, в том числе неясно, является ли ЖКХ бизнесом или социальной функцией, являются ли собственники заказчиками жилищно-коммунальных услуг или эту роль берет на себя государство, четко не зафиксированы приоритетные источники инвестиций в коммунальную инфраструктуру, частные или государственные деньги.

Предлагаем дать поручение Правительству Российской Федерации **переработать стратегию развития ЖКХ**, включив в нее описание целевой картины в сфере ЖКХ, с технологической, экономической и социальной точек зрения, а также целевые показатели. После принятия стратегии все законодательные решения должны предварительно анализироваться на предмет соответствия стратегическим целям.

2. Главной проблемой управления многоквартирными домами (далее – МКД) на сегодня является неудовлетворительная система финансирования данной части отрасли ЖКХ, построенная на **посредничестве управляющих компаний (далее – УК) в осуществлении платежей собственников квартир ресурсоснабжающим организациям.**

Такая система делает управление МКД заведомо нерентабельным, так как на часть, выплачиваемую гражданами на управление, техобслуживание и текущий ремонт МКД, ложится значительное бремя долгов по всем коммунальным платежам от 5 до 15% граждан в каждом доме. Для частных управляющих компаний, долги которых никогда «не списываются» это означает фактическое банкротство любой организации в течение 3 лет. Если учесть, что главным рыночным признаком добросовестности управляющей компании является, прежде всего, ее существование от 3 лет и дольше, то возникает ситуация, при которой наиболее подвержены опасности банкротства именно добросовестные компании, в том числе избранные на общих собраниях собственников, то есть максимально удовлетворяющие запросы потребителей.

По нашему мнению для решения данной проблемы необходимо два условия:

а. **Переход на прямые договоры** между собственниками и поставщиками ресурсов с удалением УК из цепочки платежей по принципу «кто оказал услугу или поставил ресурс, тот и получает деньги». При этом сохранение единого платежного документа (ЕПД) допускается при условии, что орган, печатающий ЕПД, не берет на себя посредничество при проведении денежных средств, а деньги поступают напрямую на счета организаций ЖКХ.

б. **Оказание активного давления на неплательщиков коммунальных платежей среди населения** путем принятия законодательных решений о возможности выселения граждан из жилья, которое они не оплачивают и продажи этого жилья с целью погашения долга. В настоящих условиях решить финансовые проблемы рынка ЖКХ не представляется возможным, так как подавляющая часть долга, в том числе долга управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями, является по сути долгами населения. Считаем, что решение о взыскании средств путем продажи квартир не приведет к массовым выселениям

неплательщиков, так как по наблюдениям участников рынка только примерно 2% из 15% регулярных неплательщиков являются неплатежеспособными, в то время как все прочие наращивают долги, пользуясь дырами в законодательстве и слабой системой взыскания.

3. Для инвестирования в сфере управления МКД и для развития предпринимательства большими проблемами являются неустойчивость прав предпринимателей, сильная зависимость от местных органов власти и неравные рыночные условия по сравнению с государственными (муниципальными) унитарными предприятиями (далее – ГУП, МУП) или государственными бюджетными учреждениями (далее – ГБУ).

В настоящее время статус управляющих компаний на объектах постоянно оспаривается, даже если при получении в управление жилого фонда были соблюдены все формальности. Так, например, управляющая компания, избранная жителями на общем собрании, может лишиться лицензии по инициативе надзорного органа при содействии местной администрации. На наш взгляд, мошенничества относятся и должны находиться в компетенции правоохранительных органов, в то время как качество обслуживания в состоянии лучше других оценить только сами собственники.

ГУП (МУП) и ГБУ действуют на рынке управления МКД вне рыночных условий и от критики жителей фактически «прикрываются» местными администрациями. При этом для выражения недовольства граждан предлагается публично обсуждать недостатки работы именно частных компаний, как реальные, так и мнимые. При этом работа ГУП (МУП) с должниками не является удовлетворительной, а долги таких организаций представляют самые крупные суммы.

Считаем, что **решение общего собрания собственников должно доминировать над любыми иными формами разрешений**, включая мнение надзорного органа. Только в этом случае управляющая компания становится клиентоориентированной, а бизнес добросовестных предпринимателей, в том числе малых, может быть защищен. При этом крайне необходимо **наложить законодательный запрет на расширение площади МКД в эксплуатации ГУП (МУП) и ГБУ, в том числе полностью запретить им принимать в управление новостройки**. На наш взгляд данная сфера может быть полностью частной и конкурентной.

4. Инвестиционная привлекательность сферы МКД серьезно страдает от постоянного изменения законодательства, а также от постоянного роста финансовой и отчетной нагрузки на предприятия ЖКХ.

С 2014 года нагрузка по отчетности управляющих компаний постоянно растет, при этом часть отчетов являются дублирующими, а штрафы за

ошибки, в том числе несущественные, ложатся существенным бременем на бюджеты УК. Особенно сильно подрывает такая ситуация положение малых предприятий, по качеству обслуживания серьезно опережающих крупные организации. Так, например, в настоящее время, УК должна производить раскрытие информации на трех обязательных ресурсах в интернете (РеформаЖКХ, ГИС, сайт компании), а также вне интернета в подъездах и на уличных щитах. При этом ошибки самих информационных систем не учитываются, заставляя предприятия ЖКХ постоянно следить, «не слетела ли информация», а также постоянно совершать попытки ее повторного размещения, порой безуспешные. Любая ошибка УК дублируется на всех ресурсах, поэтому стоимость ее неоправданно велика из-за репрессивного характера деятельности надзорных органов. Для своевременного и точного размещения информации УК были вынуждены нанимать квалифицированных сотрудников, что выливается в суммы примерно в 600 тыс. рублей в год для самой маленькой компании, обслуживающей несколько высотных домов. Эти деньги совершенно непродуктивно изымаются из бюджета обслуживания МКД и не учитываются при формировании тарифов. Для крупных управляющих компаний данная проблема также актуальна из-за большого количества клиентов.

Из-за постоянного изменения законодательства, выхода многочисленных постановлений, некоторые из которых отменяют друг друга, доля расходов УК на юридическое сопровождение за последние 3 года выросла в несколько раз и составляет сейчас существенную часть бюджета малых компаний. Кроме того, из-за недостаточной проработки самих правовых новелл, у УК постоянно возникают дополнительные расходы, также не отраженные в тарифах. Так, например, неверный расчет нормативов ресурсов на содержание общедомовых нужд (ОДН) привел к тому, что до момента корректировки, который пока не настал, в ряде случаев ОДН были просто переложены на управляющие компании, что сделало их бюджеты еще более дефицитными. При этом многие годы тариф на вывоз мусора является для УК дефицитным, и проблема по факту пока не решена. В совокупности все эти непроизводительные расходы ведут к ухудшению качества обслуживания жителей при, казалось бы, росте коммунальных платежей.

Требуется **инвентаризация источников размещения информации в интернете и их сокращение до одного**. Необходимо учесть, что в настоящее время из государственных источников технически наиболее стабильно функционирует только сайт «РеформаЖКХ».

Необходимо соотносить тарифы на управление МКД с нагрузкой и сделать их экономически обоснованными. Места общего пользования являются частью собственности собственников квартир, соответственно, расходы на их содержание должны полностью лежать на собственниках вне зависимости от формы сбора средств и строчки в квитанции. Считаем

наиболее справедливой для расчета ресурсов применение счетчиков, а неверные нормативы должны оспариваться в суде, корректироваться и **компенсироваться** путем перерасчета за весь период их действия с момента введения.