



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90

23.04.2014 № 6903-ММ/04

На № _____ от _____

В соответствии с поручением Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации подготовлены информационные материалы о принятых на федеральном уровне решениях по развитию жилищно-коммунального хозяйства (далее – информационные материалы).

На протяжении последних нескольких лет на федеральном уровне активно проводятся преобразования, закладывающие основы эффективного развития сферы жилищно-коммунального хозяйства на долгосрочную перспективу.

В информационных материалах раскрываются вопросы модернизации коммунальной инфраструктуры, привлечения в отрасль частных инвестиций, совершенствования сферы управления многоквартирными домами, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и ликвидации аварийного жилья, энергосбережения и повышения энергетической эффективности, повышения открытости и прозрачности жилищно-коммунального хозяйства, а также ряда других важнейших для отрасли тем.

Полагаем, что информационные материалы окажут необходимую методическую и методологическую помощь в вопросах реализации федеральных решений, принятых в целях реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

Приложение: информационные материалы о принятых на федеральном уровне решениях по развитию жилищно-коммунального хозяйства на 12 л. в 1 экз.

М.А. Мень

Правительство Новгородской области
Отдел прохождения документов
Входящий № ПО-26/3304 - В
" 08 " 05 20 14 год

000158

Информационные материалы о
принятых на федеральном уровне решениях
по развитию жилищно-коммунального хозяйства

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.	4
2. УПОРЯДОЧЕНИЕ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ ИСПОЛНИТЕЛЯМИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОТРЕБИТЕЛЯМИ.....	8
3. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ	10
4. ЛИКВИДАЦИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ.....	12
5. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН ПРИ ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.....	13
6. ВВЕДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ НОРМЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ.	15
7. ОРГАНИЗАЦИЯ СНАБЖЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ...	16
8. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ.....	20
9. ОТКРЫТОСТЬ И ПРОЗРАЧНОСТЬ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.....	21
10. ИНФОРМИРОВАНИЕ ГРАЖДАН ОБ ИХ ПРАВАХ И ОБЯЗАННОСТЯХ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.....	23
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	24

Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство — базовая отрасль российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными услугами, а промышленность — необходимой инфраструктурой. Оборот жилищно-коммунального хозяйства составляет около 4 трлн рублей, что соответствует 7 процентам валового внутреннего продукта России. При этом объем платежей населения за жилищно-коммунальные услуги превышает 1,3 трлн рублей.

Учитывая, что от качества жилищно-коммунальных услуг напрямую зависит качество жизни населения, существующие в сфере ЖКХ проблемы беспокоят жителей нашей страны. По данным социологических опросов больше всего людей волнуют растущие платежи за жилищно-коммунальные услуги и низкое качество услуг.

Сложившаяся ситуация обусловлена, в том числе, хроническим недофинансированием отрасли в последние 20 лет, которое привело к критическому износу эксплуатируемых объектов коммунальной инфраструктуры, высоким уровнем затрат при производстве услуг, отсутствием высококвалифицированного управленческого персонала, низким уровнем сервиса.

Несмотря на то, что о проводимой властью реформе жилищно-коммунального хозяйства слышали многие, понимание того, каким образом решаются или планируется решать эти проблемы, у граждан отсутствует.

Между тем, Правительством Российской Федерации на протяжении последних нескольких лет активно проводятся преобразования, закладывающие основы развития отрасли на долгосрочную перспективу, в том числе в области управления жильем, улучшения состояния жилищного фонда, модернизации коммунальной инфраструктуры, повышения энергоэффективности и энергосбережения.

Приняты новые законы и подзаконные нормативные акты, регулирующие отношения в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, в том числе закладывающие новую систему регулирования данных сфер с применением долгосрочных тарифов. Устанавливаются детальные требования к качеству и надежности жилищно-коммунальных услуг. В совокупности это создает условия для привлечения частных инвестиций в этот сектор экономики. Принят федеральный закон, призванный системно решить задачу капитального ремонта многоквартирных домов. Во многом пересмотрены правила работы управляющих организаций.

В результате российское законодательство в сфере ЖКХ стало гораздо современнее и сегодня оно, безусловно, направлено на радикальное повышение качества услуг для потребителей одновременно с необходимыми ограничениями по росту платежей населения.

Для достижения намеченных целей необходимо последовательное и точное выполнение установленных на федеральном уровне планов, четкая реализация поставленных задач органами исполнительной власти субъектов

Российской Федерации и местного самоуправления при активном участии в процессе населения.

1. Совершенствование сферы управления многоквартирными домами

В начале 90-х годов граждане России получили право оформить свое жилье в собственность. Вместе с собственностью на квартиры граждане получили еще и коллективную собственность на общее имущество в многоквартирных домах со всем комплексом обязанностей, вытекающих из права собственности. В результате у населения появились обязанности по управлению общим имуществом и содержанию его в надлежащем состоянии. Для этого Жилищный кодекс наделил собственников широким спектром прав, связанных с управлением многоквартирными домами: выбирать способ управления домом, определять исполнителя жилищных и коммунальных услуг, перечень работ и услуг и их стоимость, контролировать качество оказываемых услуг.

Но на сегодняшний день уровень готовности граждан принимать ответственные решения в сфере управления домами показывает, что для большинства собственников жилья характерна скорее пассивная позиция, выражающаяся в готовности оплачивать жилищные и коммунальные услуги и перекладывании ответственности за состояние своих многоквартирных домов на органы власти.

Такая позиция граждан в совокупности с недостатками законодательного регулирования отрасли использовались недобросовестными участниками рынка, ориентированными только на скорейшее получение прибыли, в том числе за счет некачественной работы и обмана потребителей.

При этом, отсутствие единых и понятных для всех правил управления, а также требований к выполнению работ и услуг, не позволило сформировать конкурентную среду в данной сфере. Зачастую профессиональные честно работающие организации не в состоянии конкурировать с аффилированными с органами власти субъектами, не допускающими на рынок других участников.

Постоянные злоупотребления со стороны привлекаемых к управлению жилищным фондом организаций и низкое качество предоставляемых услуг, рост количества жалоб на действия управляющих организаций со стороны потребителей, обусловили необходимость ужесточения «правил игры» на рынке управления жильем.

Для наведения порядка в этой сфере Правительством Российской Федерации приняты стандарты и правила управления многоквартирными домами (постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416), устанавливающие минимально гарантированный уровень сервиса, который обязана предоставить управляющая организация своим потребителям.

Правилами закреплён основной принцип управления – управление в отношении каждого многоквартирного дома как самостоятельного объекта, имеющего свои характеристики и особенности.

Правилами установлен перечень работ и услуг по управлению жильем, которые обязана оказывать управляющая организация по договору управления.

Так, управление многоквартирными домами представляет собой комплекс мероприятий, начиная от ведения всей документации на многоквартирный дом, подготовки предложений по перечню работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, по использованию общего имущества для утверждения собственниками, организации общих собраний собственников, заключению всех необходимых договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, заканчивая организацией работы по начислению и сбору платы за жилое помещение и коммунальные услуги, работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений, взаимодействию с собственниками (предоставление отчетов, рассмотрение заявок и предложений, жалоб), а также раскрытием информации о своей деятельности.

Кроме того, Правила подробно описывают порядок оказания услуг по формированию и утверждению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, передаче технической документации на многоквартирный дом, устанавливают требования к данным услугам.

Правительством Российской Федерации установлен минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290). Постановление содержит подробный перечень минимально необходимых работ по содержанию, в том числе необходимых для контроля за состоянием имущества осмотров, а также ремонтных работ для каждого конструктивного элемента в многоквартирном доме, включая внутридомовое оборудование и системы инженерно-технического обеспечения.

Согласно Перечню в каждом многоквартирном доме (с учетом конструктивных особенностей) необходимо проводить следующие виды работ:

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов);

- работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Подробный перечень, раскрывающий эти виды работ, поможет потребителям, даже не обладающим специальными познаниями в области эксплуатации жилищного фонда, составить перечень общего имущества, а также оценить проект перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предложенный управляющей организацией собственникам помещений для утверждения.

Помимо этого, постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 утвержден порядок оказания и выполнения перечисленных в Перечне работ и услуг.

Следующим шагом является усиление механизмов государственного регулирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами путем введения лицензирования этой деятельности. В Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации 11 февраля 2014 г. внесен проект федерального закона № 448902-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (о государственном регулировании деятельности по управлению многоквартирными домами).

Механизм лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами предусматривает:

1) требование о наличии лицензии у лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а у лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме – квалификационного аттестата;

2) установление полномочий по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, а именно:

- органы государственной власти Российской Федерации определяют порядок лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензионные требования к деятельности по управлению многоквартирными домами, порядок выдачи, ведения реестра и аннулирования квалификационных аттестатов;

- органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют лицензирование деятельности по управлению многоквартирным домом, деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) создание и ведение органами государственной власти Российской Федерации сводного федерального реестра лицензий и реестра дисквалифицированных лиц;

4) установление новых видов административной ответственности за нарушение требований законодательства Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами;

5) отказ в выдаче лицензий управляющим организациям, руководителям которых ранее было назначено административное наказание в виде дисквалификации, или которые были судимы за преступления в сфере экономики, а также, если имеется информация о привлечении соискателя лицензии к административной ответственности два раза в течение одного календарного года, предшествующего дате обращения с заявлением о предоставлении лицензии;

6) в случае, если в течение календарного года лицам, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, было два раза назначено административное наказание за нарушения, допущенные при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение законного предписания органа государственного жилищного надзора, орган государственного жилищного надзора обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии. При этом действие лицензии приостанавливается до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии или возобновлении ее действия;

7) аннулирование лицензии влечет за собой расторжение всех договоров управления и невозможность приступить к осуществлению такой деятельности ранее, чем через три года («запрет» на профессию);

8) на период с момента приостановления действия лицензии до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии или возобновлении ее действия, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляет тот же лицензиат, однако, расчеты за поставленные коммунальные услуги будут осуществляться гражданами напрямую с ресурсоснабжающими организациями. При этом, нарушение лицензиатом требований к порядку осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в период приостановления действия лицензии, влечет наложение серьезного административного штрафа и дисквалификацию должностного лица;

9) установление срока, до которого все лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами должны получить лицензию и квалификационный аттестат - 1 мая 2015 года.

Данные механизмы будут обеспечивать:

- исключение недобросовестных участников рынка;
- профессиональное управление многоквартирными домами;
- соблюдение обязательных правил, требований и Стандартов, установленных Правительством Российской Федерации;
- установление четких требований к качеству и порядку оказания жилищно-коммунальных услуг, а также ответственности за нарушение установленных требований;
- сохранность средств собственников;
- появление дополнительного инструмента, направленного на оперативное решение спорных вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами.

2. Упорядочение отношений между исполнителями жилищно-коммунальных услуг и потребителями

Отношения собственников жилья с управляющими компаниями и поставщиками услуг всегда были сложными. Население чувствует себя незащищенным, поскольку в случае возникновения проблем, доказать факт оказания некачественной услуги, факт нарушения при выставлении счетов за жилищно-коммунальные услуги, сложно, и в конечном итоге это приводит к необходимости защищать свои права в судебном порядке. Для подавляющего большинства потребителей следующая за этим компенсация не оправдывает потраченных сил и времени.

При этом сложная процедура принятия собственниками решений, связанных с управлением своим жильем, затрудняет возможность потребителей повлиять на недобросовестного исполнителя услуг, изменив способ управления или управляющую организацию.

Для создания условий, при которых людям будет просто и удобно взаимодействовать с управляющими и ресурсоснабжающими организациями, повышения уровня сервиса, исключения злоупотреблений со стороны исполнителей услуг, а также повышения эффективности процедур защиты прав потребителей, Правительством Российской Федерации разработаны системные изменения в жилищное законодательство.

Самой острой проблемой для потребителя остается размер платежа за жилищно-коммунальные услуги. Размер платежа зависит от нескольких факторов: набора предоставляемых потребителю услуг, цены (тарифа) на указанные услуги и объемов потребленных услуг. Зачастую причиной роста платы граждан являются злоупотребления со стороны исполнителей услуг, в том числе из-за недостатков регулирования этой сферы.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2013 № 344 внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг, направленные на исключение возможности злоупотреблений со стороны исполнителей коммунальных услуг.

В первую очередь, поправки касаются расчета размера платы за коммунальные услуги. Так, расчет платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, теперь производится исходя из площади только тех помещений, в которых их оказывают, исключая случаи завышения платы за общедомовые нужды.

Вводятся механизмы, стимулирующие управляющие организации сокращать общедомовое потребление коммунальных ресурсов. При наличии общедомового прибора учета распределяемый на потребителей объем услуг (за исключением отопления) на общедомовые нужды, не может превышать объем, рассчитанный по нормативам потребления. Разница может быть распределена между потребителями только в случае принятия такого решения на общем собрании собственников. В остальных случаях она оплачивается управляющей организацией.

Кроме того, упрощена процедура фиксации потребителем нарушения качества коммунальной услуги. Если исполнитель не приходит по вызову или отказывается от составления акта о предоставлении некачественной услуги, жильцы могут составить такой акт самостоятельно. Главное, чтобы в документе было не менее двух подписей свидетелей, а также подпись председателя совета дома или председателя ТСЖ (ЖСК). Доказательством некачественного предоставления услуги могут быть также фото-, видео- и аудиоматериалы.

Одновременно планируется серьезное ужесточение ответственности исполнителей жилищно-коммунальных услуг за предоставление некачественных услуг и ошибки при выставлении счетов. Речь идет о введении штрафов за предоставленную услугу ненадлежащего качества - в размере 30 процентов от среднемесячного размера платы за такую услугу, а также за нарушения в начислении платы - в размере 15 процентов от излишне начисленного, но не менее двухсот рублей и не более 50 процентов от размера платы.

Активно ведется работа над улучшением платежной дисциплины со стороны как управляющих организаций (товариществ собственников жилья, иных кооперативов), так и со стороны потребителей жилищно-коммунальных услуг. Для формирования системы отношений между потребителями, управляющими организациями и поставщиками коммунальных ресурсов, основанной на взаимной (симметричной) ответственности по всей цепочке платежей, поправками в Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривается реализация следующих мер.

В случае, если управляющая организация или товарищество собственников жилья накопили долги за тот или иной коммунальный ресурс в размере стоимости такого ресурса более чем за три месяца, поставщик ресурса может обратиться в орган местного самоуправления для созыва общего собрания собственников по вопросам перехода на прямые расчеты за услуги, изменения способа управления или выбора новой управляющей организации.

Для борьбы с неплательщиками, как управляющими организациями (товариществами собственников жилья, иными кооперативами), так и потребителями жилищно-коммунальных услуг, предусматривается увеличение размеров пени за просрочку платежа до одной стотретьей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Вводятся штрафы в отношении исполнителей услуг в пользу потребителей за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в размере 30 процентов от величины среднемесячного размера платы за коммунальную услугу), а также за нарушение исполнителем коммунальных услуг порядка расчета платы за коммунальные услуги (в размере 15 процентов от величины превышения неправильно рассчитанной платы над размером платы за коммунальные услуги, рассчитанной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее двухсот рублей).

Предлагается установить право управляющей организации предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме скидку при оплате коммунальных услуг, в том числе при условии авансовой оплаты такими собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг. Размер скидки должен определяться в соответствии с условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

В целях предоставления собственникам возможности реализовать свои права и исполнить свои обязанности по управлению жильем предлагается упростить процедуру проведения общих собраний собственников жилья.

Во-первых, управляющую организацию или товарищество собственников жилья обязывают организовать проведение общего собрания по обращению любого собственника. Правда, расходы на созыв и проведение собрания несет сам инициатор, если собственники на общем собрании не заложили такие расходы в плату за содержание и ремонт общего имущества.

Во-вторых, расширяется перечень возможных форм проведения общего собрания. Жильцы вправе выбрать наиболее удобную для себя форму: очную, заочную или очно-заочную. Последняя предполагает, что каждый собственник может выбрать способ голосования (непосредственно на собрании (очно) или в письменной форме по почте, электронным средствам связи (заочно)) удобный именно ему.

Таким образом, при взаимодействии с исполнителями услуг потребитель должен стать равноправной стороной, имеющей простые и понятные механизмы влияния на ситуацию, определяя желаемое качество услуг, выбирая (заменяя) исполнителя услуг, контролируя работу исполнителя, применяя санкции при нарушении условий договора. При этом потребитель, кроме реализации своих прав, должен надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате предоставленных качественных услуг.

3. Капитальный ремонт в многоквартирных домах

Для обеспечения нормативного срока службы домов необходим их регулярный и своевременный ремонт. Бремя содержания своей собственности во всем мире и в нашей стране лежит на собственнике. Вместе с тем, большинство граждан не готовы нести расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Кроме того, в отсутствие нормативного регулирования процедуры проведения капитального ремонта общедолевой собственности собранные гражданами деньги на капитальный ремонт, зачастую, использовались недобросовестными управляющими организациями нецелевым образом.

В результате, по данным Росстата, в 2012 году в России износ 1,65 млн многоквартирных домов составил 31-65 процентов, а у еще 210 тыс. – 66-70 процентов. Более половины домов, в которых проживает около 48 млн человек, нуждаются в капитальном ремонте. Согласно оценкам специалистов, на это требуется около 1,2 трлн рублей – при проведении выборочных работ и 3,6 трлн рублей - при проведении комплексных работ.

В 2008 - 2012 годах капитальный ремонт осуществлялся за счет региональных адресных программ, финансируемых большей частью государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию ЖКХ. За это время власти успели привести в порядок около 50,3 млн кв. м жилья.

Для решения задачи своевременного проведения капитального ремонта в 2012 году в Жилищный кодекс были внесены поправки (Федеральный закон №271-ФЗ от 25.12.2012 года), предусматривающие создание эффективной системы планового проведения капитальных ремонтов, возложив ответственность за организацию процесса на региональные власти. Для этого органы власти субъектов Российской Федерации обязали принять региональные программы капитального ремонта, которые содержат плановые графики капитального ремонта многоквартирных домов в зависимости от необходимости проведения капремонта в том или ином многоквартирном доме.

Решение о проведении капремонта в многоквартирном доме будут принимать непосредственно собственники помещений. Им же предстоит определять перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта. Источником финансирования капитального ремонта будут средства специального фонда, основанного на обязательных ежемесячных взносах жителей многоквартирных домов. Минимальный размер ежемесячного взноса устанавливается органами власти субъектов Российской Федерации.

При этом собственник имеет возможность выбора - самостоятельно копить средства на капитальный ремонт в рамках своего дома или доверить управление этими деньгами государству в лице специального оператора, создаваемого субъектом Российской Федерации, который обязан обеспечить проведение капитального ремонта дома в сроки, установленные технической документацией и региональной программой капитального ремонта. Причем способ накопления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае неприятия собственниками решений о проведении капитального ремонта, все необходимые решения примут за них органы местного самоуправления.

Безусловно, гражданам будет обеспечена государственная поддержка в вопросах проведения капитального ремонта, в том числе путем софинансирования работ по капитальному ремонту субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. Отметим, что таких условий поддержки собственников в вопросе содержания своего жилья нет нигде в мире.

Такая система поможет совершить переход к плановому проведению капитальных ремонтов многоквартирных домов и одновременно позволит существенно увеличить темпы проведения программы. Планируется, что к 2035 году площадь многоквартирных домов, требующих капитального ремонта, сократится в три раза.

4. Ликвидация аварийного жилья

По состоянию на 1 февраля 2014 г. необходимо расселить 11,37 млн кв.метров аварийного жилищного фонда, в котором проживают почти 780 тысяч человек. В том числе 10,26 млн кв. метров по программам, финансируемым с участием Фонда ЖКХ, и 1,11 млн кв. метров по программам, финансируемым субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями без участия Фонда ЖКХ, а также с привлечением внебюджетных источников.

В соответствии с поручениями Президента Российской Федерации В.В. Путина и принятыми во исполнение поручений планов все многоквартирные дома, признанные аварийными по состоянию на 01.01.2012 г., будут расселены не позднее 2017 года.

Минстроем России подготовлен Комплексный план по реализации и мониторингу программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 г., на период 2014 – 2017 годов, который включает в себя целевые показатели реализации программ переселения граждан в течение 2014 – 2017 годов по годам в разрезе субъектов Российской Федерации, в том числе по программам, реализуемым без участия средств Фонда ЖКХ, а также перечень мероприятий по реализации и мониторингу программ переселения с указанием сроков их выполнения и ответственных исполнителей. В соответствии с этим планом, в 2014 году планируется расселить 2,87 млн кв. метров, из них 2,42 с участием средств Фонда ЖКХ.

Проведенный Минстроем России анализ ситуации по реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда показал, что для повышения эффективности работы, целесообразно следующее.

Внедрить систему поощрения для регионов, взявших обязательство расселить до конца 2015 года аварийный жилищный фонд, признанный таковым до 1 января 2012 г., оставив за ними лимиты федеральных средств, предусмотренные на 2016-2017 годы, а также дополнительную премию за счет неиспользованных остатков и доходов от временно свободных средств Фонда ЖКХ. Соответствующий законопроект подготовлен Минстроем России и обсужден с регионами.

С учетом имеющихся финансовых и временных ограничений, целесообразно сделать более гибкой процедуру предоставления регионам средств Фонда ЖКХ: перечислять деньги не при предоставлении выписки из регионального бюджета о наличии средств, а опережающими темпами, при этом, жестче контролируя объем расселенного жилья по году, и, в случае нарушения взятых обязательств, запускать процедуру возврата выделенных средств.

С 2015 года перейти на активное использование жилья некоммерческого и социального найма для переселения, используя для его строительства финансовые ресурсы, запланированные в рамках имеющихся программ переселения из аварийного жилья.

Необходимо скорректировать требования Федерального закона №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» к

очередности включения в адресные программы по переселению граждан из аварийного жилья, что позволит комплексно подходить к решению проблемы расселения и застройки освобождаемых земельных участков с развитой инфраструктурой.

В целях совершенствования способов обеспечения жилищных прав граждан при переселении из аварийного жилищного фонда в зависимости от их имущественного положения, а также в зависимости от обеспеченности их другими пригодными для проживания жилыми помещениями Минстроем России в настоящее время прорабатывается вопрос о целесообразности реализации следующего механизма:

- на условии сохранения существующего порядка выплаты выкупной цены аварийного жилого помещения, которая определяется как доля от рыночной стоимости земельного участка под подлежащим сносу аварийным домом, равная доле собственника жилого помещения в общем имуществе в таком доме, гражданам, имеющим иные помещения для проживания (не признанным нуждающимися в жилых помещениях в соответствии с действующими нормами), жилые помещения не предоставляются;

- гражданам, не имеющим других помещений для проживания и признанным в установленном порядке малоимущими, предоставляются жилые помещения по договору социального найма (равнозначные по общей площади, но не более нормы предоставления). Гражданам, не имеющим других помещений для проживания, имеющим невысокий уровень доходов, но не признанным малоимущими, предоставляются жилые помещения по договору некоммерческого найма (по норме предоставления).

Одновременно с совершенствованием действующих механизмов по ликвидации аварийного жилищного фонда и повышением эффективности расходования денежных средств на переселение граждан из аварийного жилищного фонда данный механизм позволит впоследствии оптимизировать ликвидацию аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 года.

5. Совершенствование системы социальной поддержки граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг

Особое внимание уделяется вопросу доступности жилищно-коммунальных услуг для потребителей с низким уровнем доходов. В 2012 году в России государственную поддержку на оплату услуг ЖКХ получили больше 38 млн человек. На это было потрачено более 250 млрд рублей.

Норма законодательства, которая гарантирует, что расходы граждан на жилищно-коммунальные услуги не должны превышать 22 процента от доходов домохозяйства, выполняется не во всех регионах эффективно. Помощь гражданам с низкими доходами предоставляется, но часто в меньшем объеме, чем необходимо для соблюдения такого ограничения.

Причиной является существующий порядок определения размера субсидии с использованием «усредненных» по муниципальным образованиям

величин - региональные стандарты площади помещения, а также региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг. Использование такого подхода приводит к тому, что установленные нормативные величины, существенно отличаются от фактического размера платы граждан за жилищно-коммунальные услуги, в связи с чем, применяемый механизм поддержки граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг является недостаточно эффективным.

В целях учета потребности граждан в государственной поддержке при оплате жилищно-коммунальных услуг Правительство Российской Федерации подготовило изменения в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761.

В рамках данных поправок предусматривается изменение подхода к расчету регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, исходя из которого определяется размер субсидии. Предполагается, что он будет устанавливаться дифференцированно в зависимости от следующих факторов:

- уровня благоустройства жилых домов (наличия инженерных систем: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, оборудования дома лифтом и мусоропроводом),
- величины тарифов, установленных для поставщиков ресурса, а также от способа оплаты потребителями услуг по отоплению (равномерно в течение года или в отопительный период),
- размеров взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

По решению субъектов Российской Федерации для расчета субсидий для социально-незащищенного населения (одиноким матери/отцы, многодетные семьи, одиноко проживающие пенсионеры, семьи, состоящие из пенсионеров) региональный стандарт нормативной площади жилого помещения может дифференцироваться для соответствующих групп населения, либо вместо регионального стандарта может использоваться фактическая площадь занимаемого жилого помещения.

Проектом постановления предлагается упростить процедуру предоставления документов для получения субсидий, в том числе для граждан, проживающих в населенных пунктах, имеющих плохую транспортную доступность.

Кроме того, вводится процедура приостановления рассмотрения заявления о предоставлении субсидии в целях предоставления заявителю возможности устранить нарушенный порядок подачи документов до принятия решения уполномоченным органом об отказе в предоставлении субсидии.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2013 г. № 221 был упрощен порядок обращения за получением субсидии. Теперь заявители вправе не предоставлять документы, которые могут быть получены с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия (в том числе копии документов, подтверждающих право владения жилым помещением, а также документы, подтверждающие отнесение совместно

проживающих лиц к членам семьи и подтверждающие гражданство Российской Федерации).

В результате таких изменений субсидия будет полностью учитывать потребности населения в государственной поддержке при оплате жилищно-коммунальных услуг и позволит оказать максимальную помощь нуждающимся в ней. При этом изменение цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги для получающих субсидию граждан будет проходить безболезненно и не приведет к недоступности услуг для таких граждан.

6. Введение социальной нормы потребления электроэнергии

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2013 г. № 614 введена социальная норма потребления электроэнергии, которая предусматривает применение пониженного (льготного) тарифа на электроэнергию в отношении определенного объема электрической энергии, достаточного для комфорта (социальная норма). Всё остальное потребление оплачивается по более высокой цене, соответствующей реальным затратам на энергоснабжение населения.

Величина соцнормы рассчитывается каждым регионом самостоятельно – по статистике потребления одиноко проживающих граждан в домах с газовыми плитами. Климатические особенности и благоустроенность жилья конкретного региона будут учтены в расчетах, единой цифры для всех нет.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 февраля 2014 года № 136 в постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2013 г. № 614 внесен ряд существенных изменений, которые были подготовлены с учетом практического опыта перехода к применению социальной нормы в пилотных регионах.

С 1 сентября 2013 г. соцнорма применяется в пилотных регионах – в Забайкальском, Красноярском краях, Владимирской, Нижегородской, Орловской и Ростовской областях. В Орловской и Ростовской областях соцнорма установлена по новой методике. Для остальных субъектов Российской Федерации предусматривается двухлетний переходный период. Руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации должен принять решение о применении соцнормы при определении размера платы за коммунальную услугу электроснабжения в срок до 1 марта 2016 г., но не позднее, чем за 4 месяца до начала осуществления расчетов населения за коммунальную услугу по электроснабжению с применением соцнормы. Указанное решение также должно предусматривать, что расчет размера платы населения за коммунальную услугу по электроснабжению (с применением соцнормы осуществляется с 1-го числа месяца, являющегося первым расчетным периодом, в котором применяется социальная норма. Базовая величина соцнормы должна быть установлена до 1 апреля 2016 г., но не позднее, чем за 3 месяца до установленной даты начала осуществления расчета размера платы населения за коммунальную услугу по электроснабжению с применением соцнормы, а тарифы в пределах и сверх соцнормы - в течение месяца после

принятия решения об установлении величины социальной нормы, но не позднее, чем за 2 месяца до даты начала применения социальной нормы для расчета размера платы населения за коммунальную услугу по электроснабжению.

Для семей установлены надбавки — на второго проживающего 60 кВтч, на третьего, четвертого, пятого и более — по 40 кВтч на каждого. Предусмотрено увеличение социальной нормы для различных типов жилых помещений. Если дом оборудован электроплитами, то к соцнорме будет установлена надбавка в размере не более 50 кВтч в месяц на 1 человека, но не менее 90 кВтч в месяц на одно домохозяйство.

Установлены особенности для домов, в которых электрическая энергия расходуется на отопление и водоподогрев. На отопление и водоподогрев устанавливается надбавка в размере, утвержденном уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Эти надбавки определены путем экспертного анализа статистики потребления по разным регионам.

Величина соцнормы должна быть достаточной для любой семьи, потребляющей электроэнергию в разумных пределах, в нее должны «укладываться» не менее 70% и не более 85% потребителей в субъекте Российской Федерации.

Для сельских жителей соцнорма также будет выше (надбавка может достигать до 100 кВтч на домохозяйство), жителям аварийного жилого фонда к величине соцнормы будет применен коэффициент 1,5.

Льготный режим по соцнорме установлен для одиноких пенсионеров и инвалидов, а также для семей, состоящих из них. Постановлением предусмотрено, что пенсионеры и инвалиды в первый год применения социальной нормы все свое потребление электрической энергии будут оплачивать по льготному тарифу, а в последующие годы их социальная норма потребления будет в полтора раза больше, чем у остальных граждан.

Такой же механизм предусмотрен для:

а) домохозяйств, в которых проживают семьи, отнесенные в соответствии с нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации к категории многодетных семей;

б) домохозяйств, в которых проживают семьи, имеющие в своем составе инвалидов;

в) домохозяйств, в которых проживают семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов;

г) домохозяйств, в которых проживают семьи, относящихся к категории замещающих семей, имеющие в своем составе детей, оставшихся без попечения родителей.

7. Организация снабжения потребителей коммунальными услугами

Снижение качества предоставляемых потребителям услуг, особенно на фоне роста их стоимости, вызывает недовольство потребителей. Так, например, по данным Роспотребнадзора около 9 миллионов человек потребляют

недоброкачественную воду, а 40 миллионов человек потребляют воду условно доброкачественную, не в полной мере соответствующую санитарным нормам. Согласно комплексному наблюдению условий жизни населения, проведенному Росстатом в 2011 году, более четверти опрошенных указали на недостаток в доме (квартире) тепла, 48 процентов опрошенных - на перебои с подачей горячей воды, 42 процента имеют перебои с подачей холодной воды, 28 процентов - электрической энергии. Почти четверть опрошенных оценили качество воды как плохое, более половины городских жителей пользуется фильтрами для дополнительной очистки водопроводной воды. Велико число аварий на сетях теплоснабжения и водоснабжения.

Низкое качество предоставляемых потребителям услуг зачастую вызвано плохим состоянием коммунальной инфраструктуры. Накопленный за последние 20 лет износ коммунальных систем продолжает расти. Объем вложений в эту область не превышает восьми процентов расходов ресурсоснабжающих организаций, предусмотренных в тарифах, а частные инвестиции вообще минимальны. При этом потребности в инвестициях в сферах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, которые позволят повысить качество предоставляемых услуг, значительны. Покрыть эту потребность только за счет бюджетных средств невозможно, требуется привлечение существенного объема частных инвестиций.

Но для того чтобы частные операторы привлекли инвестиции в объекты коммунальной инфраструктуры, характеризующиеся большим периодом окупаемости, они должны иметь четкие гарантии возврата вложенных средств. Долгое время российское законодательство не позволяло инвестору чувствовать себя защищенным при «игре на государственном поле». В результате в жилищно-коммунальной сфере были наиболее распространены договоры аренды объектов коммунальной инфраструктуры, на основании которых операторы эксплуатировали имущество, не вкладывая в их модернизацию средства, что часто приводило лишь к ухудшению состояния инфраструктуры.

Для решения этой проблемы по инициативе Правительства Российской Федерации была создана законодательная база для увеличения объема частных инвестиций в коммунальную инфраструктуру (распоряжение Правительства Российской Федерации от 22 августа 2011 года N 1493-р), основанная на переходе к долгосрочному инвестиционному планированию и тарифному регулированию.

В 2013 году были внесены изменения в законодательство о концессионных соглашениях, о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении (Федеральный закон от 07.05.2013 года № 103-ФЗ), которые позволят осуществить модернизацию коммунальной инфраструктуры за счет частных инвестиций, привлекая частных операторов к управлению на основании концессионных соглашений.

Этим законом установлены особенности передачи прав на объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Во-первых, учитывая существенный износ объектов, вводится требование, согласно которому частный оператор не сможет получить в эксплуатацию

коммунальную инфраструктуру без принятия на себя обязательств по модернизации имущества за счет привлеченных средств. Причем, обязательства определяются концедентом по результатам проведенного технического обследования передаваемых объектов, а также с учетом развития систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, предусмотренного схемами тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Во-вторых, расширяется перечень существенных условий, которые должны содержаться в концессионном соглашении. К ним отнесли долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, расходы концессионера на создание и (или) реконструкцию объектов соглашения, значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов, порядок возмещения расходов концессионера.

Таким образом, на начальном этапе при заключении договора определяются основные «правила игры» на долгосрочный период, такие как обязательства оператора по обеспечению качества услуг, прогнозную стоимость его услуг на срок действия договора. За недостижение взятых на себя обязательств организация будет нести финансовую ответственность, а при неоднократном нарушении – концессионное соглашение будет расторгнуто.

При этом создаются понятные условия для инвесторов, определены гарантии возврата вложенных частным оператором средств, порядок возмещения вложенных средств при досрочном расторжении договора.

Изменение существенных условий будет возможно только по согласованию с антимонопольным органом на основе установленных Правительством Российской Федерации критериев.

В-третьих, изменяется и порядок определения концессионера: исключен предварительный отбор участников, а также изменены критерии определения победителя конкурса. Оценка предложений будет осуществляться по критерию минимальной дисконтированной выручки, а также наилучшим значениям показателей деятельности концессионера.

Одновременно внесены изменения в отраслевое законодательство, синхронизирующие нормы Закона о концессионных соглашениях и положения, касающиеся тарифного регулирования. Так, размер тарифа будет зависеть от обязательств по достижению организацией качества предоставляемых потребителям услуг, установленных в инвестиционных и производственных программах организаций. Причем утверждение инвестиционных программ будет происходить с учетом планов по развитию коммунальных систем, определенных в схемах тепло-, водоснабжения, водоотведения, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Кроме того, Федеральным законом (от 30 декабря 2012 г. № 291-ФЗ) внесены изменения в Федеральные законы «О газоснабжении в Российской Федерации», «Об электроэнергетике», «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», «О теплоснабжении» и «О водоснабжении и водоотведении», направленные на переход к долгосрочному тарифному регулированию. Теперь с 2016 года регулирование будет осуществляться на длительный срок: не менее трех и не более пяти лет в

порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. До 1 января 2016 года устанавливается поэтапный переход к долгосрочному регулированию тарифов в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Федеральным законом введена финансовая ответственность органов власти за пересмотр ранее принятых долгосрочных тарифных решений.

Для привлечения в коммунальное хозяйство стратегических инвесторов, ориентированных на долгосрочную перспективу, необходимо определить доход, который будут легально получать частные операторы, работающие в коммунальном хозяйстве. Эта доходность должна быть сопоставима с рентабельностью других отраслей экономики, в противном случае частные инвесторы не будут заинтересованы вкладывать инвестиции в коммунальное хозяйство.

В соответствии с поручением Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева механизм обеспечения дохода частных операторов проработан в сфере водоснабжения и водоотведения. В первом квартале 2014 года Правительством Российской Федерации будут внесены изменения в законодательство, предусматривающие:

- установление предпринимательской прибыли в качестве защищенной статьи в тарифе, остающейся в распоряжении регулируемой организации при достижении целевых показателей деятельности;

- установление фиксированной ставки процента по привлекаемым займам и кредитам, учитываемой при установлении тарифов методом индексации, а также возможности превышения этой ставки по согласованию с органами регулирования тарифов в населенных пунктах с численностью населения менее 100 тыс. человек;

- при применении метода доходности инвестированного капитала установление срока возврата инвестированного капитала в отношении организаций, осуществляющих деятельность на основе договоров аренды и концессионных соглашений, сроком от 10 до 30 лет.

Аналогичный механизм будет применяться и в других отраслях, в первую очередь, в сфере теплоснабжения. Вместе с тем, в сфере теплоснабжения потребуется более глубокая доработка механизма ценообразования, обеспечивающая постепенное доведение цен на тепловую энергию до уровня «эталонной» цены, соответствующей стоимости тепловой энергии, производимой на новом, современном оборудовании, а также либерализация торговли тепловой энергией в отношении промышленных потребителей.

Одновременно, во избежание резкого роста платежа граждан за коммунальные услуги, Правительством Российской Федерации принято решение об установлении ограничений роста. Ограничения будут устанавливаться не в отношении отдельных тарифов, а в отношении совокупного платежа граждан за коммунальные услуги.

Для этого принят Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные акты Российской Федерации», предусматривающий, утверждение Правительством Российской Федерации, с учетом прогноза социально –

экономического развития страны, на срок не менее 3 лет индексы изменения совокупного платежа граждан за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации.

Предельные индексы будут устанавливаться на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством Российской Федерации (далее – индексы по субъектам Российской Федерации). Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации будут устанавливаться на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством Российской Федерации) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.

Основы формирования индексов утверждаются Правительством Российской Федерации и устанавливают:

1) порядок расчета, утверждения и применения индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов;

2) основания и порядок изменения индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов в течение периода их действия, а также основания и порядок выплаты компенсаций организациям, осуществляющим регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в связи с изменениями индексов по субъектам Российской Федерации и (или) предельных индексов;

3) порядок мониторинга и контроля за соблюдением индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов;

4) основания и порядок согласования предельных индексов представительными органами муниципальных образований;

5) порядок опубликования решений об установлении индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов, а также информации о результатах контроля за соблюдением индексов по субъектам Российской Федерации и государственного жилищного надзора в области применения предельных индексов.

Разработанные механизмы позволят провести модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры, повысить качество предоставляемых потребителям услуг, за счет привлеченных инвестиций, не допуская бесконтрольного роста тарифов на коммунальные услуги.

8. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности

Несмотря на принятие Федерального закона от 23.11.2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» повышение энергетической эффективности и снижение потребления коммунальных ресурсов идет медленными темпами.

Потребление и потери тепла, воды, электрической энергии сильно завышены. При завышенном потреблении платеж потребителя не может быть низким, а тарифы не смогут достичь уровня, покрывающего все расходы на содержание и развитие инфраструктуры. Для решения этой задачи законодательством предусмотрены необходимые механизмы стимулирующие установку приборов учета. С 2015 года при отсутствии индивидуальных, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, а также электроэнергии размер платы за коммунальные услуги, будет рассчитываться с учетом повышающего коэффициента.

Вместе с тем, существует необходимость расширения практики энергосервисных договоров, позволяющих оценить энергопотребление дома и осуществить мероприятия по снижению уровня потребления коммунального ресурса, что приведет к снижению платежа за коммунальные услуги для каждого потребителя.

Для повышения эффективности такого механизма будут устранены законодательные барьеры для заключения энергосервисных договоров в жилищном фонде, в частности, упразднены положения, ограничивающие сферу применения энергосервисных договоров только общедомовым потреблением коммунальных ресурсов. Кроме того, планируется предусмотреть обязательность энергосервисных платежей для собственников помещений в многоквартирном доме в случае заключения энергосервисного контракта в интересах всех жильцов дома.

При этом энергоэффективные решения должны максимально широко применяться еще на стадии строительства, для чего требуется осуществлять контроль за соблюдением требований в отношении энергоэффективности многоквартирных домов, объектов социальной сферы, а также других зданий и сооружений, строительство которых осуществляется по государственному или муниципальному заказу или с использованием средств бюджетов Российской Федерации и государственных корпораций.

В рамках реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда программам Фонда ЖКХ уже построено 63 энергоэффективных дома (на этапе строительства – 19 домов) в разных округах страны, которые позволяют жителям экономить на платежах до 30 процентов.

9. Открытость и прозрачность жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство воспринимается населением как одна из самых непрозрачных сфер. И хотя люди сталкиваются с вопросами ЖКХ постоянно, большинство с трудом понимает, что происходит и, главное, почему они обязаны платить за коммунальные услуги так много.

Изменить ситуацию может только информационная открытость на всех уровнях.

В настоящее время установлена обязанность по раскрытию организациями в сфере ЖКХ информации о своей деятельности, приняты стандарты раскрытия информации во всех отраслях сферы жилищно-коммунального хозяйства:

стандарт раскрытия информации управляющими организациями, товариществами собственников жилья, иными кооперативами, (постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731);

стандарты раскрытия информации в сфере водоснабжения и водоотведения (постановление Правительства Российской Федерации от 17.01.2013 № 6);

стандарты раскрытия информации в сфере теплоснабжения (постановление Правительства Российской Федерации от 05.07.2013 № 570);

стандарты раскрытия информации в сфере электроснабжения (постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2004 № 24).

Стандарты содержат подробный перечень информации, которую организации должны раскрывать, а также способы раскрытия (в сети Интернет, в печатных СМИ, по запросам потребителей), сроки раскрытия.

Вместе с тем, наиболее удобным и эффективным способом сбора, обработки, хранения и предоставления информации является формирование информационных баз данных. Речь идет о едином информационном ресурсе в сети Интернет, на котором будут храниться все данные, необходимые для населения, органов власти и участников рынка.

Создание такого информационного ресурса предусматривается проектом федерального закона №199597-6 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», направленного на регулирование правоотношений по созданию, модернизации и эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Указанным законопроектом предусмотрено создание единой информационной системы, предназначенной для централизованного сбора, обработки, хранения информации о субъектах и объектах в жилищной сфере и сфере предоставления коммунальных услуг в целях обеспечения жилищных прав и законных интересов потребителей услуг, а также в целях реализации полномочий органов власти всех уровней, в том числе для осуществления государственного и муниципального контроля (надзора).

Основными принципами создания и эксплуатации такой системы будут:

однократность предоставления информации поставщиками информации;

единые правила и форматы предоставления информации поставщиками и недискриминационный доступ к информации, размещаемой в ГИС ЖКХ;

обязательное размещение в ГИС ЖКХ «эталонной» информации, необходимой для принятия управленческих решений органами власти, для использования в работе, а также для исполнения обязанности по раскрытию информации о своей деятельности хозяйствующими субъектами, для информирования граждан.

Уже в ближайшем будущем такой ресурс поможет россиянам получать в электронном виде всю необходимую информацию: начиная от сведений о поставщиках жилищно-коммунальных услуг и заканчивая информацией о

состоянии расчетов между управляющими организациями и поставщиками ресурса.

Новый информационный ресурс поможет потребителям разобраться в принципах тарифообразования, а также выяснить, не переплачивают ли они больше положенного, органам власти - принимать управленческие решения на всех уровнях, а для хозяйствующих субъектов сократит количество запросов от контролирующих организаций.

Это позволит не только повысить прозрачность, но и снимет большое количество споров и разногласий между организациями в сфере ЖКХ, регулирующими органами и потребителями.

10. Информирование граждан об их правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Достижение поставленных Правительством Российской Федерации задач в области реформирования жилищно-коммунального хозяйства в полном объеме требует активного участия граждан в этой работе, в том числе путем осознанного участия в управлении многоквартирными домами, выстраивания отношений с управляющими, ресурсоснабжающими организациями, проведения капитальных ремонтов многоквартирных домов, реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, контроля качества предоставляемых услуг и работ. Для этого граждане должны знать свои права и обязанности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В целях обеспечения информирования граждан об их правах и обязанностях Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации подготовлен соответствующий комплекс мер, которым предусматривается продолжение совместной работы федеральных органов исполнительной власти, органов власти субъектов Российской Федерации и экспертного сообщества по информированию граждан по всем основным вопросам:

- управление многоквартирными домами;
- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- правила предоставления коммунальных услуг;
- тарифное регулирование;
- энергосбережение и повышение энергетической эффективности в жилищно-коммунальной сфере;
- модернизация жилищно-коммунальной сферы;
- социальная норма потребления коммунальных услуг;
- защита прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере.

В рамках реализации Комплекса мер запланирован ряд систематических мероприятий информационно-просветительского характера - пресс-конференции, семинары, а также подготовка видеосюжетов, публикаций, информационных буклетов. Кроме того, планируется продолжить осуществление сбора и распространения положительного опыта в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Все примеры положительного опыта в

ЖКХ размещены на сайтах Рабочей группы по развитию ЖКХ Экспертного совета при Правительстве Российской Федерации (новоежкх.рф) и НП «ЖКХ Развитие» (gkhrazvitie.ru).

Наряду с этим продолжается работа по формированию и развитию системы общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства совместно с созданным по инициативе НП «ЖКХ Развитие» Некоммерческим партнерством «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» (НП «ЖКХ Контроль»). Указанная работа ведется при поддержке Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Общественной палаты Российской Федерации. В рамках данной работы осуществляется оказание консультативной и правовой помощи гражданам по вопросам ЖКХ, в Общественной палате Российской Федерации работает «горячая линия» для граждан, организованная при поддержке НП «ЖКХ Контроль», осуществляется жилищное просвещение граждан. Региональные центры проводят соответствующие мероприятия по вопросам обеспечения прав и обязанностей потребителей жилищно-коммунальных услуг в субъектах Российской Федерации.

Заключение

Правительством Российской Федерации и органами законодательной власти проведена большая работа по созданию справедливых и стабильных «правил игры» в сфере ЖКХ.

Ключевой задачей становится завершение работы по подготовке и принятию актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для полноценной реализации принятых законов, а также обеспечение последовательного выполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления организационных мероприятий в рамках реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации подходов и механизмов.

Участие граждан как одной из объективно заинтересованных сторон в общественном контроле за соблюдением требований законодательства позволит наладить работу отрасли и обеспечит формирование честных, прозрачных отношений между всеми участниками процесса, создаст условия для развития реальной конкуренции, что оздоровит сферу ЖКХ.