Реформа ЖКХ: мы неправильно делаем то, что задумали, или неправильно задумали то, что делаем?

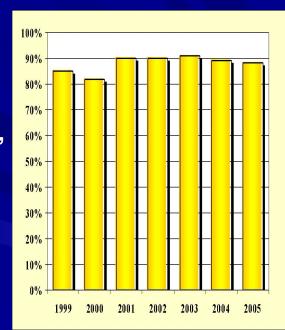
(10 апрельских тезисов)

И.А. Башмаков

Центр по эффективному использованию энергии

1. Не переход к 100% оплате, а высокая платежная дисциплина является главным индикатором успеха реформирования ЖКХ

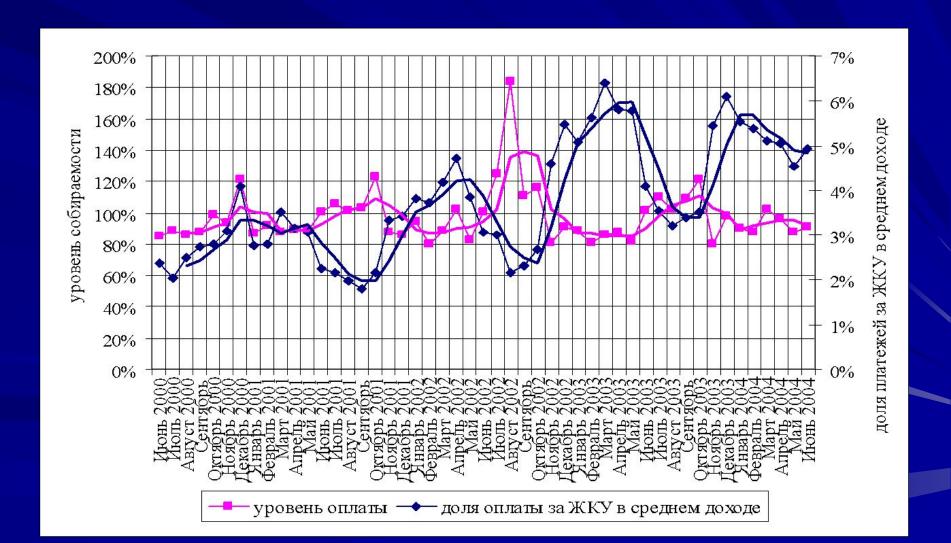
- Все лозунги и речевки реформы ЖКХ блекнут, как только в качестве фона используется показатель платежной дисциплины
- Если он существенно ниже 95%, то:
 - бизнес в ЖКХ становится убыточным;
 - объекты ЖКХ деградируют от недоремонтов, качество ЖКУ падает вместе с готовностью населения платить за них;
 - Это рушит все конструкции реформы ЖКХ;
 - У домохозяйств вряд ли возникнет желание формировать ТСЖ на базе деградирующего здания;
 - Частный бизнес не может в депрессивном городе с собираемостью 70% и с «убитой» коммуналкой быстро привести ее в порядок, не понеся убытков.



2. За что мы платим? Нет ясного ответа на вопрос: что продает ЖКХ?

- Населению: коммунальные ресурсы или услуги комфорта?
- Муниципалитетам: муниципальные стандарты предоставления коммунальных услуг
- **Инвесторам:** возможность подключения объектов недвижимости к коммунальным сетям
- Бюджетным организациям: коммунальные ресурсы, услуги комфорта, услуги по техническому обслуживанию инженерного оборудования и зданий
- Коммерческим потребителям: ресурсы (промышленным и прочим предприятиям) и услуги комфорта (предприятиям сферы услуг), услуги по обслуживанию инженерного оборудования и сетей
- Всем потребителям: информационные услуги

3. В ЖКХ важна не столько динамика тарифов, сколько динамика доли расходов на ЖКУ в доходе

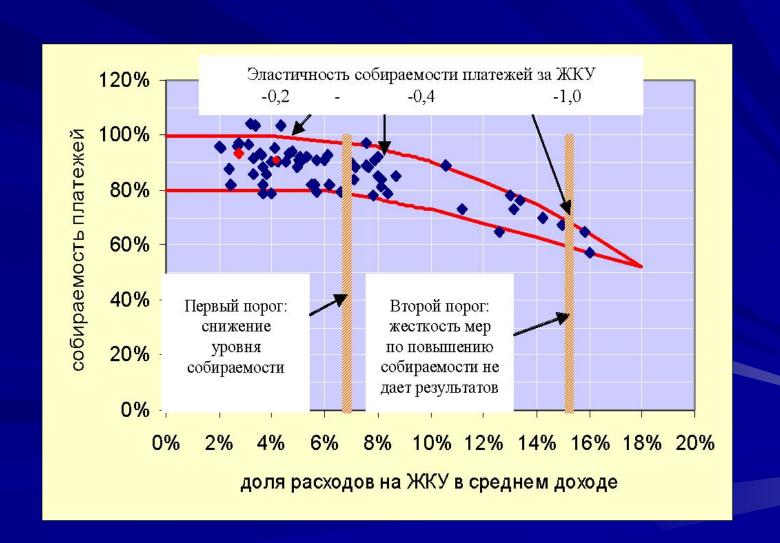


4. Существует два порога доступности ЖКУ

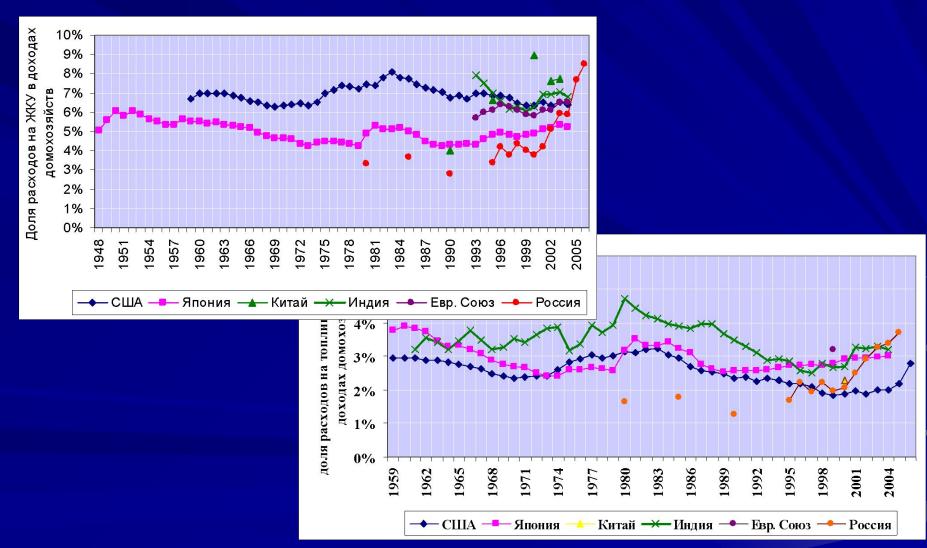
- Первый порог для среднего отношения «платеж за ЖКУ/доход» на уровне 7%
 - Если этот порог превышен, то платежная дисциплина падает или снижается уровень комфорта. Чем значительнее заступ за порог 7%, тем значительнее снижение платежной дисциплины или уровня комфорта
- Второй порог для отношения «платеж за ЖКУ/средний доход» на уровне 15%
 - Если этот порог превышен, то никакие суровые меры по повышению собираемости платежей или по социальной поддержке населения не позволяют повысить платежную дисциплину. Этот порог ключ для проектирования программ социальной поддержки

	Доля платежей за ЖКУ в доходе	Доля платежей за коммунальные услуги	Доля платежей за энергоресурсы в доходе
Порог средней доступности	7%	4-5%	3-4%
Порог предельной доступности	15%	8-10%	6-8%

«Заступ» за их пределы приводит к снижению уровня сбора платежей «Крыло Башмакова»



5. Пороги способности населения платить за ЖКУ универсальны и устойчивы



6. При **«**заступе**»** за пороги платежеспособности даже субсидии на оплату ЖКУ не решают проблему низкой платежной дисциплины

- Наличие субсидий на оплату ЖКУ (при нынешней схеме их предоставления) при близости ко второму порогу платежеспособности только частично решает проблему низкой платежной дисциплины
- Снижение максимально допустимой доли платежей за ЖКУ с 22% до 15% приводит к росту доли получающих субсидии с 20% до 30%, а платежная дисциплина повышается на 7%
- Снижение параметра максимально допустимой доли позволяет повысить собираемость платежей
- Поиск оптимальной максимально допустимой доли платежей за ЖКУ – это важнейшая задача в ходе реформы ЖКХ

7. ТСЖ вовсе не является единственным инструментом согласования интересов потребителей ЖКУ

- Управлять управляющими компаниями требуется контроль за деятельностью УК
- Рынок продажи коммунальных ресурсов населению более сложен, чем рынок продажи услуг комфорта
 - Если населению продается комфорт, то можно иметь дело с индивидуальными домохозяйствами покупателями услуги.
 - Если же продается ресурс в многоквартирном доме, то возникает много сложностей.
- Вопрос: насколько велик коллективный покупатель: весь город, группа домов, дом, домохозяйство? Другой вопрос: как его организовать?
- «Коэффициент добрососедства»
- Требуются более простые формы самоорганизации населения
- Ошибочная ориентация только на ТСЖ зафиксирована в новом Жилищном кодексе
- На отрезке «домохозяйство ТСЖ» существует, как говорят математики, бесконечное число промежуточных вариантов.

8. Введение персонифицированных социальных счетов не может способствовать самоорганизации населения и возникновению конкурентной среды в ЖКХ

- Введению персонифицированных банковских социальных счетов уделяется явно завышенное внимание, не пропорциональное значимости этой меры
- Предполагается, что оно позволит решить широкий круг проблем ЖКХ:
 - способствовать самоорганизации граждан,
 - уменьшить дотирование ЖКХ,
 - усилить контроль населения за качеством и количеством предоставляемых услуг ЖКХ,
 - повысить прозрачность бюджетной политики и др.

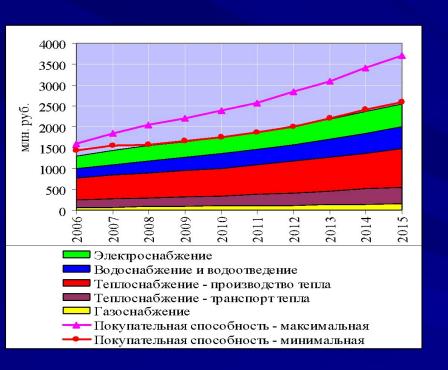
9. Эффект от программ учета: от виртуальности к реальности

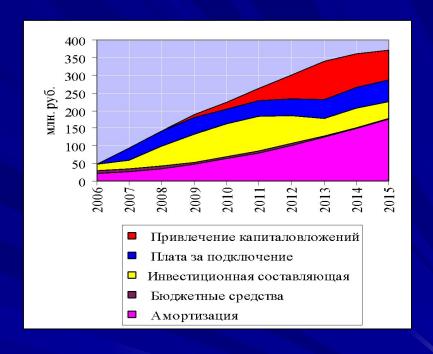
- Наличие эффекта обычно просто подразумевается
- В реализацию программ установки приборов учета вкладываются огромные средства, но
- Исследования показали, что:
 - при росте тарифов потребители активно устанавливают квартирные приборы учета, однако
 - затем под влиянием роста тарифов свое поведение не меняют
- Москва реализовала масштабную программу установки приборов учета воды и тепла, но выгодополучатель неизвестен
- Необходимо проводить сбалансированную и имеющую ясные цели и явных выгодополучателей политику оснащения приборами учета

10. При каких условиях частный бизнес решит проблему мобилизации инвестиций в ЖКХ?

- Ограничителем масштабов и графика реализации инвестиционной программы комплексного развития коммунальной инфраструктуры является именно платежеспособный спрос всех потребителей
- Рано или поздно расходы по инвестиционной программе будут оплачиваться потребителями из тарифа или бюджетом города
- Границы покупательной способности всех групп потребителей являются верхним ограничителем масштабов инвестиционной программы
- При использовании заемных средств важными параметрами финансового анализа становятся динамика долга и расходы на его обслуживание в тарифе
- Привлечение внешних финансовых ресурсов целесообразно отнести на более поздние периоды, когда затраты удастся снизить, а платежную способность повысить

Главная задача частного бизнеса в ЖКХ:





начать реализацию мер по снижению издержек для формирования значительной инвестиционной составляющей тарифа, удерживая долю расходов на ЖКУ в пределах платежной способности

Только на такой основе можно расширить масштабы деятельности по модернизации ЖКХ