

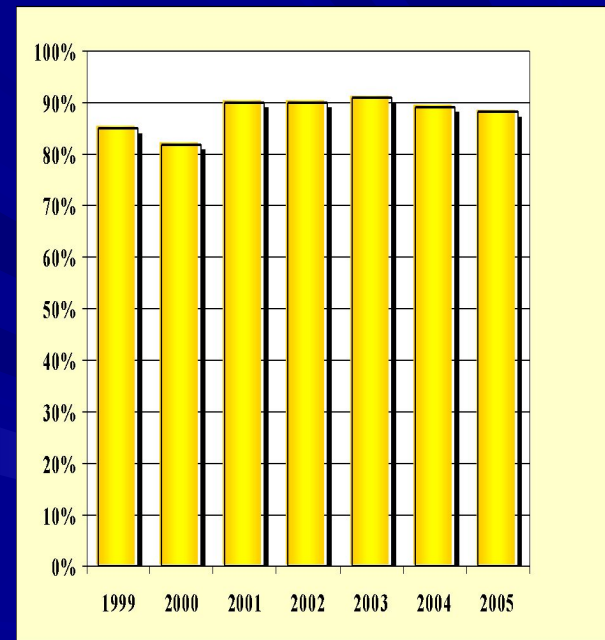
**Реформа ЖКХ: мы неправильно
делаем то, что задумали,
или неправильно задумали то, что
делаем?
(10 апрельских тезисов)**

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?

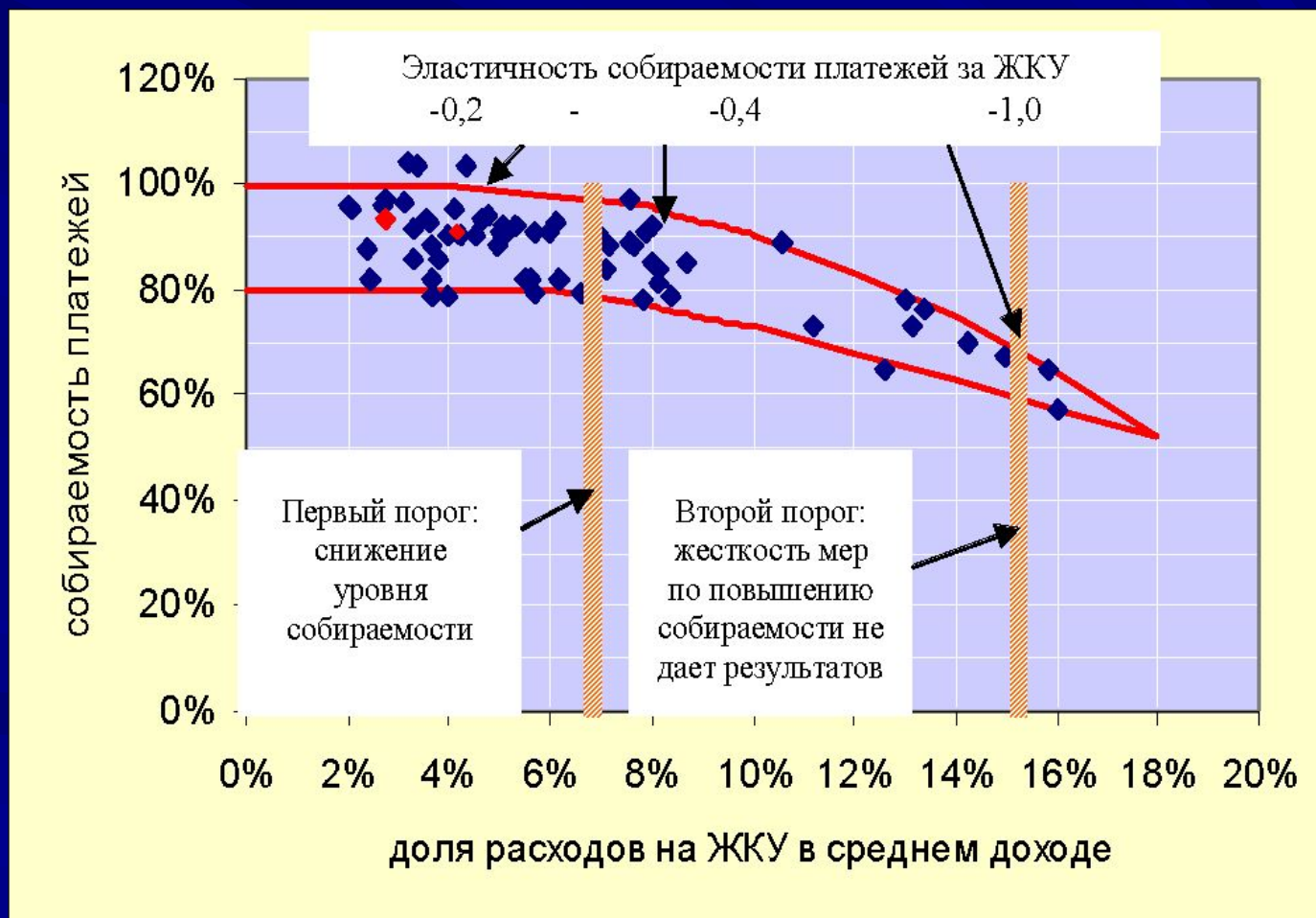
- **Населению:** коммунальные ресурсы или услуги комфорта?
- **Муниципалитетам:** муниципальные стандарты предоставления коммунальных услуг
- **Инвесторам:** возможность подключения объектов недвижимости к коммунальным сетям
- **Бюджетным организациям:** коммунальные ресурсы, услуги комфорта, услуги 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

4. Существует два порога доступности ЖКУ

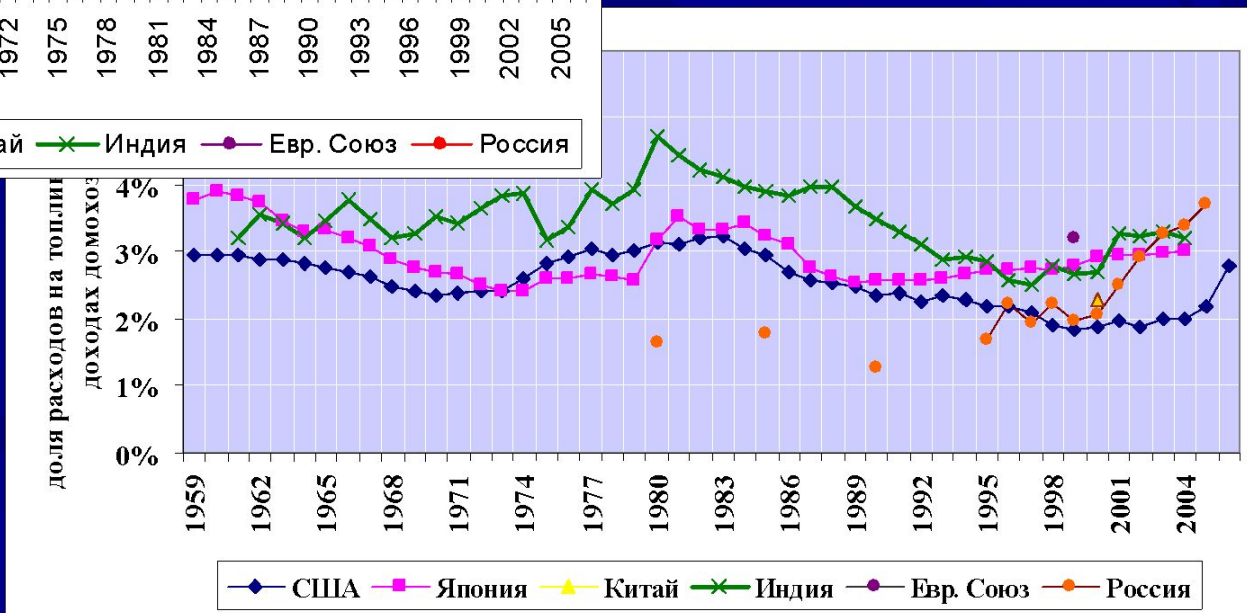
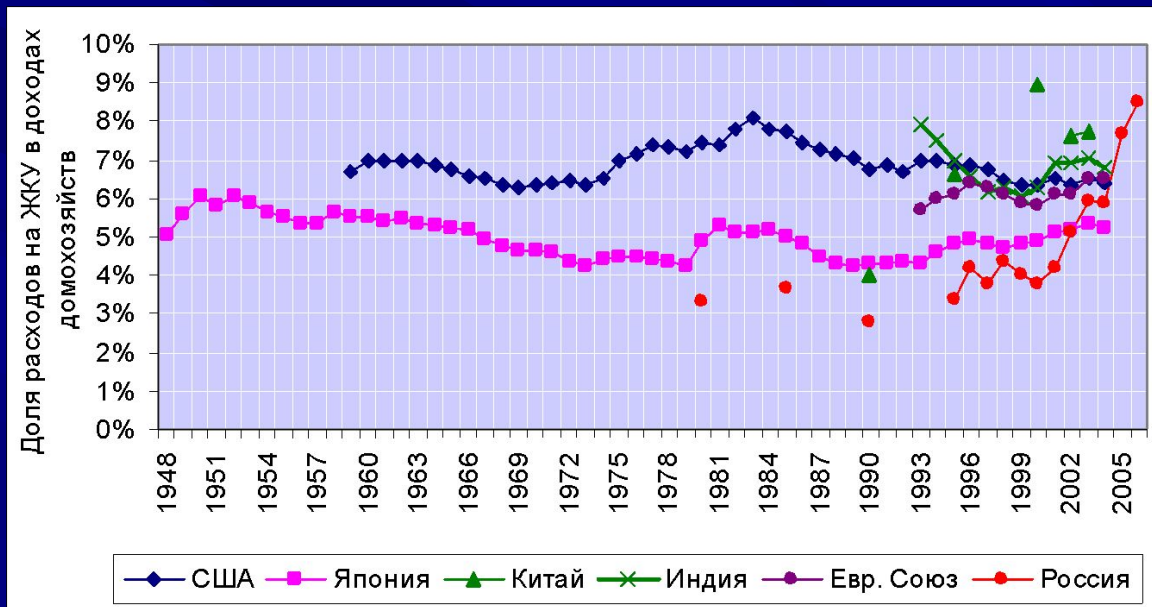
- Первый порог – для среднего отношения «платеж за ЖКУ/доход» - на уровне 7%
 - Если этот порог превышен, то платежная дисциплина падает или снижается уровень комфорта. Чем значительнее заступ за порог 7%, тем значительнее снижение платежной дисциплины или уровня комфорта
- Второй порог – для отношения «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.

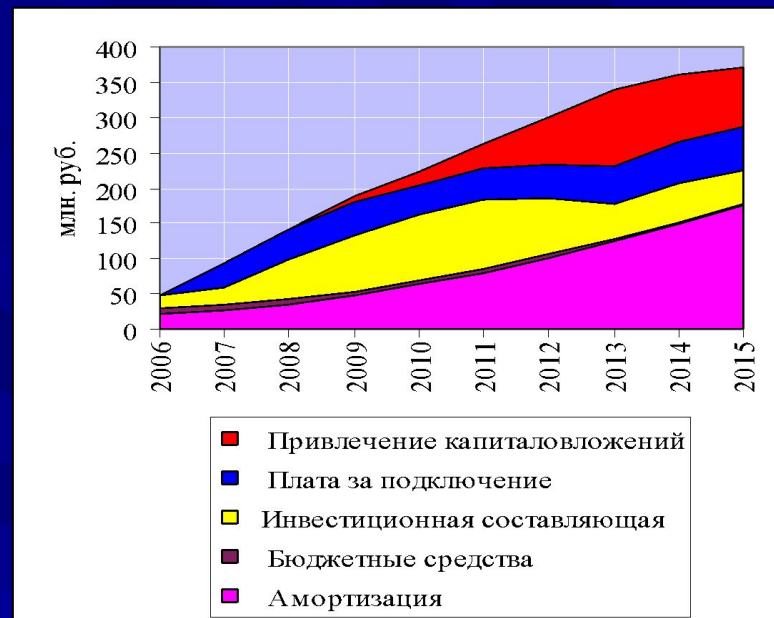
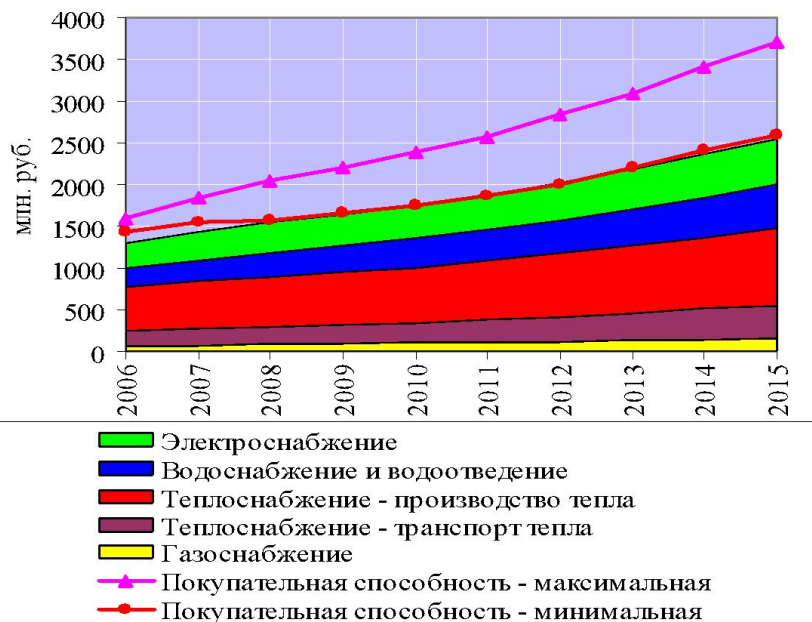
9. Эффект от программ учета: от виртуальности к реальности

- 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