

Основан в 1998 г.
С 2002 г. выходит в 2 частях

Редакционный совет

Е.В. Довлатова,
исполнительный директор
Российской ассоциации
водоснабжения и водоотведения

Н.Б. Косарева,
президент Фонда
«Институт экономики города»

В.В. Михайлов,
председатель СРО «Российская
ассоциация «Коммунальная энергетика»

С.В. Разворотнева,
заместитель председателя
Общественного совета при Минстрое
России, исполнительный директор
НП «Национальный центр общественного
контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль»

Л.Ю. Рокецкий,
президент Национального союза
энергосбережения

Л.Н. Чернышов,
директор Института сити-менеджмента
НИУ «Высшая школа экономики»

А.В. Широков,
председатель Комитета
Торгово-промышленной палаты РФ
по предпринимательству
в сфере жилищного
и коммунального хозяйства

Учредитель и издатель – ЗАО «МЦФЭР»
М.А. Межанский, генеральный директор

Издательский дом МЦФЭР

В.П. Гирихиди, директор
Е.В. Богданова, главный редактор

МЦФЭР Городское хозяйство и ЖКХ

А.М. Шилина, руководитель
ashilina@mcfr.ru

М.Д. Анестратенко, главный редактор
manestratenko@mcfr.ru

Редакция

Е.А. Ведищева, ответственный редактор
evedischeva@mcfr.ru

В.В. Артемова, выпускающий редактор

О.А. Сутемьева, дизайн-концепция

Г.Х. Жафярова, верстка

Адрес редакции

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,
д. 38А, стр. 17.

Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)
www.gkh.ru, www.profiit.ru

Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9.
gkh@mcfr.ru

СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

М.Э. Разумов

- 3 Функционирование жилищно-коммунального хозяйства в сложных экономических условиях

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

А.П. Нагайцев

- 7 «Мы ищем новые пути решения сложных проблем сферы ЖКХ»

РЕФОРМА

А.А. Кузьмина

- 10 Проект спасения ЖКХ

М.Э. Семенов

- 18 Оператор коммерческого учета: предпосылки и условия

ТАРИФЫ И ИНВЕСТИЦИИ

А.Б. Рыжов

- 23 Прямые государственные инвестиции в коммунальный комплекс – идеальный канал денежной эмиссии



ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

Светодиодные энергосберегающие светильники серии «Персей»
высокая НАДЕЖНОСТЬ • антивандальное исполнение • длительный срок эксплуатации

СА-7106E	СА-7008Y	СА-7006
Преимущества: <ul style="list-style-type: none"> • Экономия энергопотребления до 70 % • Потребляемая мощность 6 Вт • Заменяет светильник с ЛОН 60 Вт • Возможность работы в дежурном режиме при подключении внешнего датчика • Степень защиты — IP64 	Преимущества: <ul style="list-style-type: none"> • Экономия энергопотребления до 95 % • Оптический и акустический датчики • Три режима работы • Переход в режим пониженного энергопотребления (дежурный режим) или полное выключение светильника • Потребляемая мощность 8 Вт (2 Вт) • Заменяет светильник с ЛОН 75 Вт 	Преимущества: <ul style="list-style-type: none"> • Экономия энергопотребления до 95 % • Потребляемая мощность 6 Вт • Заменяет светильник с ЛОН 60 Вт • Оптический и акустический датчики



Санкт-Петербург: +7 (812) 309-89-46
Нижний Новгород: +7 (831) 429-02-36

Москва: +7 (499) 703-30-81
Екатеринбург: +7 (343) 384-56-79

Тесном.ру
Тесном.рф

ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

- Р.М. Попов
- 26 К вопросу о цене договора управления
- Е.В. Шоломова
- 32 Товарищество собственников жилья — это вид товарищества собственников недвижимости

КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

- В.И. Часовских
- 41 Видеосеминары как одна из форм правового просвещения граждан

РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ

- О.А. Лукинский
- 46 Защита стен зданий с помощью кремнийорганики

КОММУНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИКА

- 51 Насосы Wilo с «мокрым» ротором для отопительных систем

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

- М.П. Иванов
- 54 Органолептические показатели качества воды

СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

- 61 Насосы Omega и RDLO от KSB для надежного и экономичного перекачивания чистой воды

ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

- Ю.Ф. Федоров
- 64 Современные системы внутридомового отопления

ВЕСТИ ИЗ РЕГИОНОВ

- А.В. Кондратьев
- 72 ЖКХ не терпит дилетантства

Подписные индексы
 «Роспечать» — 48887, 79530
 «Почта России» — 99740, 16685
 «Пресса России» — 84971, 84992

Отдел продвижения
Н.В. Кащеева,
 руководитель
 Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
 nkcom@mcfr.ru

Размещение рекламы
М.Э. Захарова,
 руководитель
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
 mzaharova@mcfr.ru

О.Н. Оводова,
 менеджер по работе с клиентами
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16
 ovodova@mcfr.ru

Н.В. Микиртумова,
 менеджер по работе с клиентами
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63
 nmikirtumova@mcfr.ru

Е.А. Журавлева,
 менеджер по работе с клиентами
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14
 ezhuravleva@mcfr.ru

Служба клиентской поддержки
 Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22.
 E-mail: ap@mcfr.ru

Претензии по доставке направляйте
 по факсу: 8 (495) 933-52-62.
 E-mail: pressa@mcfr.ru

*Редакция не несет ответственности
 за содержание рекламных материалов.*

*Мнение редакции может не совпадать
 с мнением авторов.*

*Перепечатка материалов допускается только
 с письменного согласия редакции.*

*Свидетельство о регистрации СМИ
 ПИ № ФС77-52076 от 07.12.2012.*

*Выдано Федеральной службой по надзору
 в сфере связи, информационных технологий
 и массовых коммуникаций.*

Цена свободная.

*Подписано в печать 13.02.2015
 Формат 60 × 90/8. Тираж 10 000 экз.
 Печать офсетная. Бумага офсетная.
 Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 0,5.
 Изд. № 6847. Заказ № К-2764.
 Дата выхода в свет 04.03.2015.*

*ЗАО «МЦФЭР»
 Юридический адрес: 129090, г. Москва,
 ул. Щепкина, д. 25/20.*

*Отпечатано в ОАО «ИПК «Чувашия»
 428019, Чувашская Республика,
 г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.*

© ЗАО «МЦФЭР», 2015



9 771727 669153



СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

Функционирование жилищно-коммунального хозяйства

В СЛОЖНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

В результате кризисной экономической ситуации в России в целом (девальвация, рост процентных ставок, ускорение инфляции, спад производства) ухудшится и состояние организаций коммунального комплекса.

М.Э. Разумов,
эксперт журнала

К числу основных факторов, которые будут оказывать прямое негативное влияние на коммунальные предприятия, следует отнести:

- незапланированный рост издержек;
- увеличение расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов;
- снижение объемов бюджетного финансирования;
- рост неплатежей со стороны потребителей и контрагентов.

Влияние этих факторов будет неравномерным по отраслям и субъектам РФ. Вместе с тем в целом по стране можно сделать следующую оценку ожидаемых последствий.

Рост цен и расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов

Рост потребительских цен не приведет к прямому увеличению расходов ресурсоснабжающих организаций на эту же величину. К основным текущим расходам ресурсоснабжающих организаций относятся расходы:

- на топливо (цены на газ зафиксированы, цены на уголь и мазут с учетом снижения мировых цен на энергоносители должны скорее падать, чем расти);
- электроэнергию (тяжело прогнозируемый рост цен с учетом возможного резкого сокращения потребления электроэнергии и большого объема долга, в т. ч. номинированного в иностранной валюте);
- заработную плату (в ближайший год не должна расти в силу снижения реальных доходов населения в целом и ожидаемого роста безработицы);

К СВЕДЕНИЮ

Уровень собираемости платежей, например, в 2009 г. снизился по сравнению с 2008 г. с 95 до 93,3%.

- расходы на сырье и материалы (рост расходов по этой статье может превышать инфляцию с учетом закупки части материалов за рубежом и привязки цен на ряд товаров к ценам мирового рынка).

В части инвестиционной составляющей тарифа можно ожидать:

- сохранение текущего уровня амортизации и прибыли, учитываемой в тарифе;
- рост расходов на обслуживание долга, в особенности, номинированного в иностранной валюте (прежде всего электроэнергетика, в минимальной степени – водоснабжение и водоотведение).

С учетом этих факторов можно ожидать рост цен на электроэнергию на свободном рынке на уровне инфляции, увеличение текущих расходов на водоснабжение и водоотведение темпом более низким, чем инфляция (каждый дополнительный процент инфляции будет приводить к увеличению расходов приблизительно на 0,5%) и более низкий рост расходов на теплоснабжение (каждый дополнительный процент инфляции будет приводить к росту расходов приблизительно на 0,3%).

В условиях сохранения текущего уровня тарифов дополнительные расходы приведут к росту выпадающих доходов и увеличению объема неплатежей.

Оценить в полной мере влияние на расходы ресурсоснабжающих организаций роста расходов на возврат и обслуживание займов и кредитов не представляется возможным в силу отсутствия информации об объемах и условиях привлечения займов и кредитов. Вместе с тем можно отметить, что в первую очередь пострадают организации, закупавшие оборудование за рубежом (прежде всего, большая энергетика), и организации, имеющие большой объем кредиторской задолженности и краткосрочных кредитов (в силу невозможности привлечь новые кредиты).

Снижение объемов бюджетного финансирования

Ухудшение состояния региональных и местных бюджетов приведет к невозможности субсидировать убыточные организации коммунального комплекса и финансировать льготные тарифы для населения.

Проблема отмены субсидий коснется прежде всего ресурсоснабжающих организаций в малых населенных пунктах, где предоставление коммунальных услуг при сохранении доступного платежа для граждан не является рентабельным. Таким образом, в малых городах будет создаваться патовая ситуация, когда рост тарифов до экономически обоснованного уровня невозможен в связи с неплатежеспособностью населения и нет возможности оказания бюджетной поддержки.

Отмена льготных тарифов в рамках текущего тарифного цикла невозможна без внесения изменений в законодательство Российской Федерации.

Рост неплатежей

Рост неплатежей будет складываться из роста неплатежей населения (за исключением отдельных территорий, снижение уровня собираемости платежей не должно превысить 2%), роста задолженности управляющих организаций (возможно избежать путем перехода к заключению прямых договоров с потребителями при условии принятия соответствующих изменений в Жилищном кодексе РФ), роста задолженности промышленных потребителей и контрагентов – ресурсоснабжающих организаций (наиболее серьезный риск, можно ожидать быстрого роста задолженности водоканалов энергоснабжающим организациям и теплоснабжающих организаций поставщикам топлива, а также в связи с увеличением количества банкротств ресурсоснабжающих организаций).

Вместе с ростом неплатежей у отдельных предприятий будет падать объем полезного отпуска в связи с ожидаемым спадом промышленного производства. Этот эффект для предприятий теплоснабжения,

водоснабжения и водоотведения можно оценить в размере 1–1,5% полезного отпуска.

В целом с учетом перечисленных факторов при росте инфляции на 8 процентных пунктов до уровня 15% можно ожидать роста выпадающих доходов ресурсоснабжающих организаций на уровне 7–10 процентных пунктов, при этом наибольшие выпадающие расходы придутся на электроэнергетику, в меньшей степени – на водоснабжение и водоотведение, и в минимальной – на теплоснабжение.

Вместе с прямыми негативными эффектами экономического кризиса возникнут также системные эффекты, которые будут оказывать долгосрочное негативное воздействие на развитие жилищно-коммунального хозяйства.

Увеличение процентных ставок

Результатом увеличения процентных ставок станет:

- полное прекращение кредитования ресурсоснабжающих организаций и срыв реализации инвестиционных программ;
- отказ от реализации новых инвестиционных проектов, в т. ч. срыв конкурсов на заключение концессионных соглашений;
- банкротство отдельных организаций в связи с невозможностью рефинансировать долги и покрывать текущие кассовые разрывы.

Объем финансирования инвестиционных программ за счет займов и кредитов относительно невелик, однако снижению объемов реализации инвестиционных программ будет способствовать то, что регулируемые организации станут покрывать свои убытки по текущей деятельности за счет инвестиционной составляющей тарифа.

Обеспечение финансирования инвестиционных проектов в жилищно-коммунальном хозяйстве возможно только при условии реализации специальных мер, обеспечивающих низкую процентную ставку и фондирование банков под кредиты, выданные ресурсоснабжающим организациям.

Политические и регуляторные ограничения

Необходимость увеличения тарифов ресурсоснабжающих организаций сверх установленного уровня будет входить в противоречие с задачей ограничения инфляции. Можно ожидать, что в целом ограничение роста тарифов будет достигнуто путем сокращения объема инвестиций до минимального уровня.

В связи с тем, что 2016 и 2017 гг. придутся на период выборов, существует риск, что недофинансирование организаций коммунального комплекса будет сохраняться в течение всего этого периода.

Возникновение выпадающих доходов и рост расходов ресурсоснабжающих организаций могут привести к системному несоблюдению предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги и дополнительным бюджетным расходам субъектов РФ.

Необходимо также учитывать, что в условиях кризисного 2015 г. будет осуществляться переход к установлению долгосрочных тарифов, что чревато риском фиксации заниженных расходов ресурсоснабжающих организаций на долгосрочный период регулирования.

Для организаций, работающих на основании концессионных соглашений и других видов договоров, возникает риск неисполнения договорных обязательств. В целом по коммунальному хозяйству можно ожидать системного неисполнения показателей надежности, качества, энергетической эффективности.

Управление жильем и капитальный ремонт

В сфере управления жильем рост расходов не должен превысить инфляцию, при этом управляющие организации имеют возможность поднять плату за содержание и ремонт общего имущества при проведении очередных общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

Существенно более сложные проблемы возникнут в сфере капитального ремонта многоквартирных домов. Существующей платы за капитальный ремонт не хватит для реализации региональных программ.

В результате будет необходимо либо пересматривать размер такой платы, либо вносить изменения в региональную программу (что более вероятно).

Важная проблема связана с девальвацией накоплений граждан на цели капитального ремонта (как участвующих, так и не участвующих в региональном фонде капитального ремонта). Эта проблема не будет острой и для региональных операторов будет проявляться в несбалансированности текущих поступлений и объемов обязательств по капитальному ремонту, а для многоквартирных домов, накапливающих средства на капитальный ремонт самостоятельно, – в потере части своих сбережений.

С учетом изложенного представляется необходимым предусмотреть следующий перечень антикризисных мер:

- 1) обеспечение фондирования Центральным Банком РФ коммерческих банков, кредитующих организации жилищно-коммунального хозяйства (в части как долгосрочных, так и краткосрочных кредитов);
- 2) установление возможности досрочного пересмотра тарифов для организаций, находящихся в предбанкротном состоянии;

3) устранение препятствий для консолидации активов на уровне субъектов РФ;

4) внесение изменений в законодательство Российской Федерации, обеспечивающих большую гибкость в вопросах тарифного регулирования (в части определения доходности инвестиций), инвестиционного планирования при заключении концессионных соглашений, соблюдения показателей надежности, качества и энергетической эффективности и пр.;

5) реализация мер по импортозамещению и стимулированию закупки отечественного оборудования.

При Правительстве РФ подготовлен соответствующий документ – План мер в сфере жилищно-коммунального хозяйства по преодолению последствий экономического кризиса. В настоящее время он находится в процессе обсуждения. Документ предусматривает:

- институциональные механизмы поддержки жилищно-коммунального хозяйства;
- обеспечение гибкости госрегулирования;
- решение проблем неплатежей.

В ближайшее время планируется утверждение данного Плана распоряжением Правительства РФ.

В ФОКУСЕ

О повышении энергоэффективности

В рамках выставки BAU в Мюнхене Минстрой России объявил о начале сотрудничества с немецкими специалистами в области «зеленого» строительства. Замглавы Минстроя России и Главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис отметил, что в настоящий момент по энергоэффективности Россия значительно отстает от ведущих европейских стран и США. Это объясняется структурой экономики и особенностями природно-климатического характера. Однако, по его словам, власти видят в развитии энергосбережения большой потенциал. «Инвестирование в энергосберегающие технологии, в развитие и внедрение системы энергетического менеджмента – дальновидное и рациональное капиталовложение», – подчеркнул А. Чибис.

Немецкие специалисты, которые войдут в состав экспертного совета по энергоэффективности при Мин-

строе России, помогут с запуском нескольких пилотных «зеленых» проектов на территории страны. Экспертный совет будет оценивать и разрабатывать новые высокотехнологичные механизмы в ЖКХ.

По информации Минстроя России, потенциал повышения эффективности сферы ЖКХ России достигает 40%; инвестиционный потенциал отрасли составляет порядка 500 млрд руб. ежегодно. И создание «комфортного» законодательства для привлечения в ЖКХ частных инвестиций чрезвычайно актуально.

Реализация новых правил работы отрасли дала свои результаты: только за 2014 г. было заключено более 100 концессионных соглашений. В 46 регионах реализуется порядка 100 инвестиционных проектов, в рамках которых привлечено 188 млрд руб. средств частных инвесторов. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов в сфере ЖКХ возглавили Москва, Санкт-Петербург и Курганская область.

Источник: greenevolution.ru, minstroyrf.ru



ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

«Мы ищем новые пути решения сложных проблем сферы ЖКХ»



ЖКХ – это отрасль жизнеобеспечения. Любой, даже самый незначительный сбой в работе жилищно-коммунальных служб, авария или приостановка подачи той или иной услуги сразу становятся социальной проблемой. Вот почему в настоящее время главной задачей, поставленной Президентом РФ, является достижение в этой сфере равновесия между интересами государства, бизнеса и населения, снятие социальной напряженности и создание комфортных условий проживания и работы для граждан. В современном обществе высока заинтересованность в распространении лучших практик компаний, осуществляющих деятельность в сфере ЖКХ. Группа компаний ЖКХ-СЕРВИС уже более пяти лет уверенно занимает лидирующее положение на рынке предоставления качественных и надежных коммунальных услуг. Об одном из аспектов исполнения законодательства об энергосбережении редакции рассказал директор по развитию Группы компаний ЖКХ-СЕРВИС кандидат технических наук **Андрей Нагайцев**.

Как давно образована ваша Группа компаний, и каков ее состав?

Группа компаний ЖКХ-СЕРВИС образована 2 апреля 2013 г. при поддержке правительства Москвы. Точнее, в 2013 г. была осуществлена реорганизация нескольких фирм с объединением их в одну. Результатом проведенного преобразования стало повышение конкурентоспособности. Мы предоставляем полный комплекс услуг по низким ценам в сфере жилищного и коммунального хозяйства для нужд жителей различных городов

России. Организационно в состав компании входят ООО «ГК ЖКХ-СЕРВИС», ООО «ЖКХ-СЕРВИС ПЛЮС», ООО «Центр Социальной Метрологии» и др.

Головной офис Группы компаний ЖКХ-СЕРВИС находится в Москве, а филиалы расположены в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Челябинске, Каменске-Уральском, Бийске, Тольятти, Кургане и Дмитрове. В ближайшее время планируется открытие филиалов в Новосибирске, Барнауле, Самаре, Ханты-Мансийске, Красноярске, Калининграде, Нижнем Новгороде, Владивостоке.