

**СТРАТЕГИЯ  
РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ**

По поручению группы разработчиков  
Подготовил: В.Б. Гончаров

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>I. ОПИСАНИЕ СЛОЖИВШЕЙСЯ (СТАРТОВОЙ) СИСТЕМЫ ЖКХ РФ (как ЕСТЬ) .....</b>	<b>2</b>
1. Принципы управления ЖКХ РФ согласно Жилищному кодексу РФ .....	2
2. Проблематика, «серые» схемы в ЖКХ, динамика роста тарифов и долгов ...	3
3. Схема структуры управления ЖКХ РФ (как ЕСТЬ) .....	4
4. Основные выводы .....	8
<b>II. ОПИСАНИЕ БУДУЩЕЙ (СТРАТЕГИЧЕСКОЙ) СИСТЕМЫ ЖКХ РФ (как БУДЕТ) .....</b>	<b>9</b>
1. Принципы управления в новой системе ЖКХ РФ .....	9
2. Управление домами - краеугольный камень реформы.....	10
3. «Три кита» в управлении домами: ТСЖ, ЕИРЦ и МЖЭО .....	11
4. Стратегическая схема структуры управления ЖКХ РФ (как БУДЕТ) .....	15
5. Управление региональными и муниципальными системами ЖКХ.....	20
6. Основные выводы .....	22
<b>III. КОНЦЕПЦИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН РЕФОРМИТРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖКХ РФ .....</b>	<b>25</b>
<b>IV. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ ПО СТРАТЕГИИ .....</b>	<b>27</b>
<b>ПРИМЕЧАНИЕ, КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>28</b>

## **I. ОПИСАНИЕ СЛОЖИВШЕЙСЯ (СТАРТОВОЙ) СИСТЕМЫ ЖКХ РФ. (как ЕСТЬ).**

Более двадцати лет назад в марте 2005 года вступил в силу Жилищный кодекс РФ, давший старт радикальным преобразованиям в жилищно – коммунальном хозяйстве (далее – ЖКХ) нашей страны.

На смену централизованной системе управления и преобладанию хозяйствующих субъектов муниципальной и государственной формы собственности пришёл частный бизнес с последующей децентрализацией управления предоставлением жилищно – коммунальных услуг (далее – ЖКУ) и денежным обращением.

С объективной точки зрения, произошла разбалансировка всей системы ЖКХ.

Отсутствие управления системой ЖКХ как единым целым обусловило появление хронических проблем в ЖКХ, вызывающих недовольство населения и социальную напряженность в обществе. С завидным постоянством повторяются острые кризисные ситуации то в форме крупномасштабных аварий на системах жизнеобеспечения, то в форме обвального роста тарифов, то в форме иных неурядиц.

С другой стороны, В.В. Якушев, подводя итоги парламентских слушаний в Федеральном собрании **12 марта 2025 года**, в своем заключительном выступлении констатировал, что за двадцать лет реформы ЖКХ в системе управления многоквартирными домами (далее – МКД) эффективные собственники так и не появились.

Сенаторы рассмотрели четыре варианта повышения эффективности управления МКД. Такой подход к решению проблем можно отнести к методу проб и ошибок. Но ни один из предложенных вариантов кардинально ситуацию в ЖКХ России не изменит. Существует **пятый вариант**, в основе которого лежит не метод проб и ошибок, а системный подход, подразумевающий целенаправленную реформу всей системы ЖКХ по стратегическому плану.

### **1. Принципы управления ЖКХ РФ согласно Жилищному кодексу РФ.**

Основополагающие принципы управления ЖКХ РФ закреплены в Жилищном кодексе РФ (далее – ЖК РФ). Главный недостаток этого документа заключается в том, что в нем сложнейшая система ЖКХ не рассматривается как единое целое.

Неудивительно, что вопросы собственно сквозного, комплексного управления всей системой ЖКХ, были упущены авторами ЖК РФ. Например, в кодексе даже не упоминаются такие критически важные понятия как **целеполагание, планирование, контроль**.

Разработчикам ЖК РФ, конечно, пришлось учесть, что физическую основу ЖКХ составляют МКД и системы жизнеобеспечения. Поэтому в документе имеются разделы по управлению МКД и проведению капитального ремонта, по организации предоставления коммунальных услуг, в том числе по обращению твердых коммунальных отходов (далее – ТКО). Но даже в этих разделах слишком много упущений, недоговорок, пробелов, в том числе по **принципиальным управленческим вопросам**.

Однако в течение двадцати лет ЖКХ РФ продолжал функционировать по предложенным правилам. Каким же образом на практике осуществлялось управление такой сложнейшей системой как ЖКХ огромной страны?

Отметим лишь самый распространенный метод, используемый правительством РФ, региональными органами власти и муниципалитетами. Этот типовой подход подразумевает передачу управления **отдельными секторами ЖКХ** в руки различных частных бизнес-структур. С другой стороны, частные бизнес-структуры сами заинтересованы в перехвате управления **отдельными секторами ЖКХ**. Таким образом, государство и бизнес в этом вопросе идут навстречу друг другу. Но при этом исчезает управление всей системой ЖКХ как единым целым, что закономерно приводит к **системному кризису управления**.

## 2. Проблематика, «серые схемы» в ЖКХ, рост тарифов и долгов.

В ЖКХ можно перечислить несколько десятков серьезных проблем, наличие которых никто оспаривать не будет. Назовем лишь некоторые из них, наиболее болезненные для населения и угрожающие стабильной работе всей системы:

- высокая стоимость жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), высокие тарифы;
- неплатежи, рост долгов, отмечающийся у всех участников системы ЖКХ;
- износ всех систем жизнеобеспечения, близкий к критическому уровню;
- низкое качество всех ЖКУ без исключения;
- крайне неразвитое самоуправление (ТСЖ созданы лишь в 5% МКД).

Многие видят причину этих и других проблем в коррупции в ЖКХ, в огромном количестве «серых» и мошеннических схем. Действительно, по данным Генеральной прокуратуры за 2024 год выявлено 424,5 тысячи нарушений закона, возбуждено 1214 уголовных дел. С 2005 года ситуация не меняется в лучшую сторону. Но это не причина, а следствие, ещё один симптом хронической болезни.

Особое внимание следует уделить проблеме роста стоимости ЖКУ (тарифов) и увеличения задолженности по их оплате.

Как ни странно, в Российской Федерации **отсутствуют** официальные статистические данные по динамике тарифов и задолженности по всей системе ЖКХ в целом. Этот вопиющий факт ещё раз подтверждает, что проблемной отраслью ЖКХ, **как единой системой**, на сегодняшний день и в течение предыдущих двадцати лет в России **никто реально не управляет**.

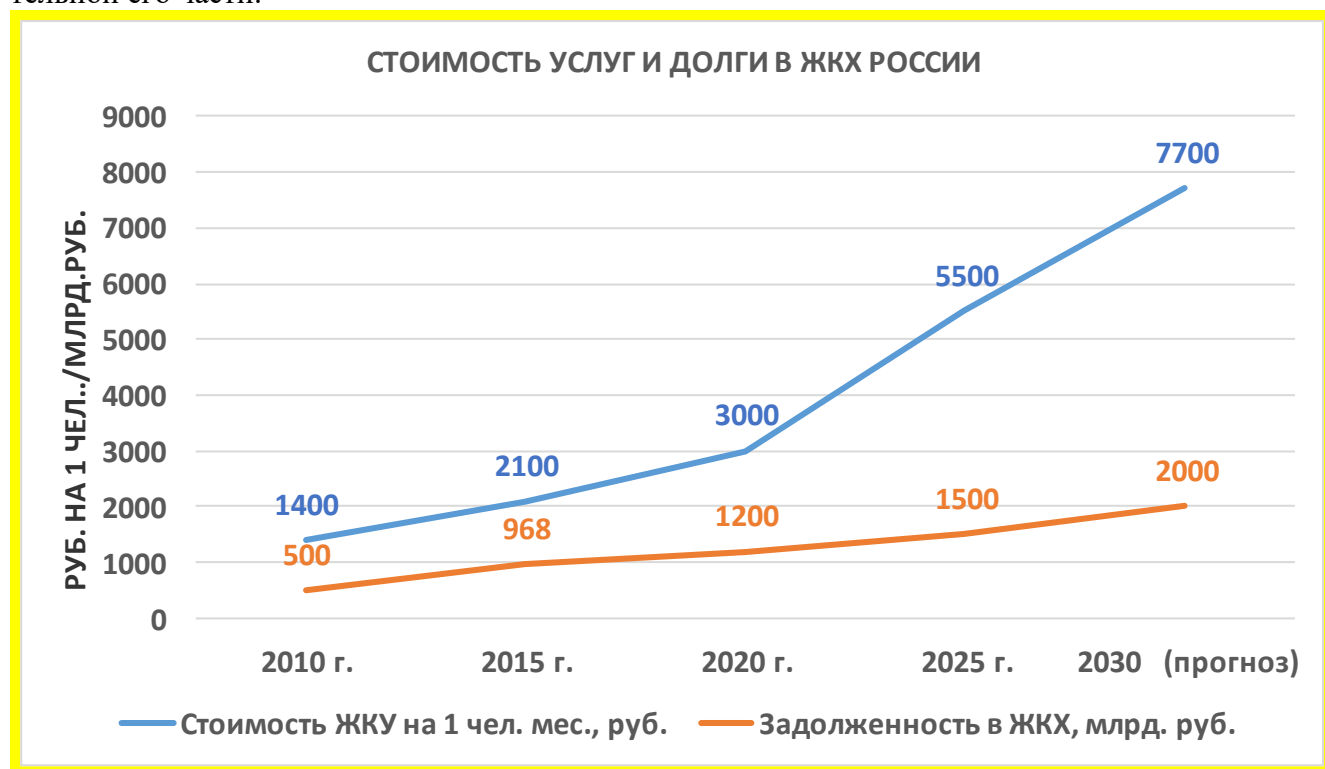
На графике «Стоимость услуг и долги в ЖКХ России» показана динамика по росту тарифов и по задолженности в ЖКХ.

Динамика роста стоимости ЖКУ показана, исходя из информации банков о величине среднего чека при оплате ЖКУ.

Динамика роста задолженности в ЖКХ показана, исходя из эпизодически появляющихся сведений Минстроя РФ и/или Росстата.

Четко прослеживается следующая закономерность: **долги в ЖКХ растут, но динамика их роста ниже динамики роста тарифов.**

При этом увеличение тарифов не влечет за собой улучшения положения в системе ЖКХ в целом, но ведет к росту задолженности населения в силу низкой платежеспособности значительной его части.



### 3. Схема структуры управления ЖКХ РФ (как ЕСТЬ).

Для понимания сути происходящих процессов необходимо внимательно рассмотреть нижеприведенную **схему структуры управления ЖКХ**. На этой схеме показаны все **материальные и денежные потоки** в системе между всеми её участниками и потребителями (жильцами). С помощью схемы легко выявить всех финансовых посредников, паразитирующих на денежных потоках в ЖКХ. Схема отражает существующую неразбериху и непрекращающуюся борьбу участников рынка ЖКХ и энергетики между собой за неконтролируемые и не управляемые властями денежные потоки по всей цепочке и по всем видам деятельности.

На схеме отображена **довольно странная картина**: деньги от потребителей почему-то не идут напрямую тем, кто выполнил для жильцов нужную им работу или обеспечил дом теплом, электроэнергией, водой, газом: оранжевые стрелки (оплата услуг) напрямую не соединяют потребителей и производителей (поставщиков) коммунальных ресурсов/исполнителей ЖКУ.

**Это свидетельствует о наличии в системе финансовых паразитических посредников, не предоставляющих каких-либо реальных услуг, но отвлекающих и уводящих финансовые ресурсы конечных потребителей на свои цели, никоим образом с системой ЖКХ не связанных.** Наглядно видно, что власти всех уровней никоим образом не контролируют денежные потоки в системе ЖКХ. Следовательно, они не могут напрямую влиять на действия и бездействия всех участников этих процессов, т.е., по сути, являются заложниками системы.

На региональном уровне предпринимаются попытки управлять процессами через внедрение в систему ЖКХ так называемых региональных операторов. В ЖК РФ данное управленческое решение узаконено для организации капитального ремонта МКД и для обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Но если в случае капитального ремонта региональные операторы не являются коммерческими организациями и поэтому обеспечили относительно приемлемый результат, то появление частных монополий в обращении с ТКО в форме региональных операторов привело лишь к краху мусорной реформы.

Также на региональном уровне устанавливаются тарифы на коммунальные услуги, предоставляемые естественными монополиями (тепло-, электро-, водоснабжение и водоотведение, ТКО).

Если провести анализ действующего законодательства, начиная с ЖК РФ, по наличию реальной возможности управлять жилищным фондом городов, то можно выявить следующее.

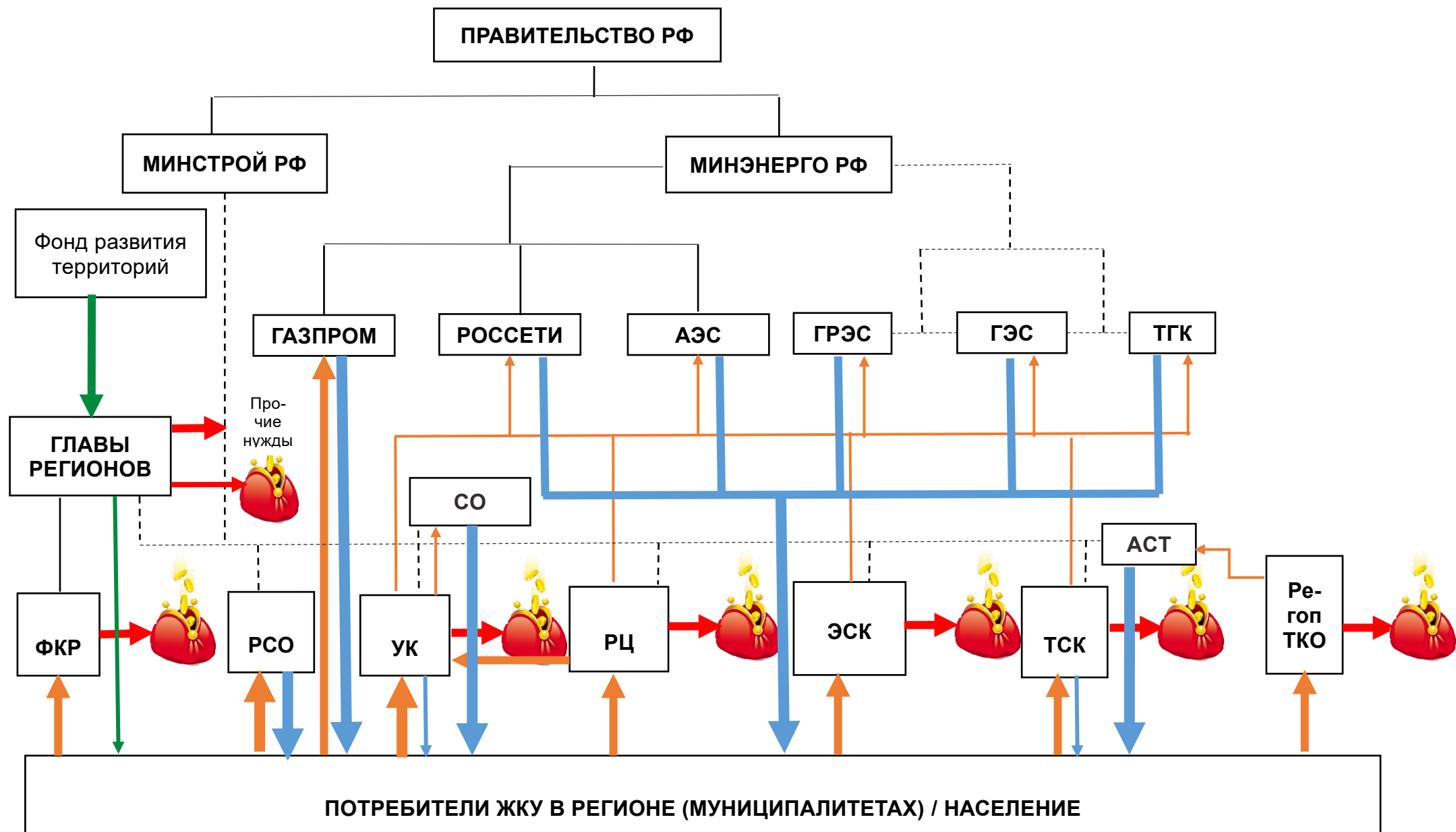
С одной стороны, часть полномочий передана на уровень регионов. Например, органы местного управления не участвуют в установлении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также размера взносов на капитальный ремонт. Эти вопросы находятся в ведении регионов. Деятельность региональных операторов в капитальном ремонте МКД, в обращении с ТКО также отнесены к компетенции региональных властей, а не муниципалитетов.

С другой стороны, принятие управленческих решений по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом МКД, полностью отдано частным управляющим компаниям (УК), например, ценообразование. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается де-юре собственниками помещений в МКД, а де-факто УК.

Таим образом, муниципалитеты полностью отстранены от управления столь важным процессом как ценообразование на жилищные услуги. Ни один тариф или норматив на муниципальном уровне сейчас не утверждается и не согласовывается. Следовательно, городские власти никак не могут повлиять на сложившуюся ситуацию и не могут (не хотят) нести за нее ответственность перед народом. При этом население предъявляет претензии к качеству ЖКУ в первую очередь именно к муниципальным властям.

Необходимо отметить, что региональные власти к тому же не определяют конкретные критерии и параметры функционирования системы ЖКХ в муниципальных образованиях, по которым следует оценивать результаты работы мэров городов и районов.

# СХЕМА СТРУКТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ РФ (как ЕСТЬ)



## Сокращения и условные обозначения

РОССЕТИ – федеральная сетевая компания ПАО «Россети»		Производство,
ГЭС – гидроэлектростанции		транспортировка,
АЭС – атомные электростанции		поставка топлива,
ГРЭС – государственные районные электростанции		коммунальных
ТГК – территориальные генерирующие компании		ресурсов, оказание
ЭСК – энергосбытовые компании		услуг
ТСК – теплосетевые компании (частная форма собственности)		Оплата топлива,
РСО – ресурсоснабжающие организации		коммунальных
ФКР – Фонды капитального ремонта в регионах		ресурсов, оказанных
УК – управляющие компании		услуг
РЦ – расчетные центры		Платежи,
СО – специализированные организации (лифтовые и другие)		используемые не по
Регоп ТКО – региональные операторы по обращению с ТКО		целевому назначению
АСТ – автоспецтранс (вывоз мусора)		Бюджетное
ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги		финансирование
		специальных
		программ в ЖКХ
		(расселение,
		капремонт и т.д.)
		Административно –
		функциональные
		связи
		Законодательные
		связи (регулирование
		постфактум)

И еще один важный момент. При передаче муниципальных объектов ЖКХ в концессию (аренду) «инвесторам» не назначают цели по снижению аварийности, износа, повышению качества услуг с конкретными параметрами. В целом, неуправляемость процессами в ЖКХ на муниципальном уровне носит тотальный характер.

Как уже отмечалось, именно МКД являются физической основой ЖКХ. Для поддержания жилищного фонда в исправном техническом состоянии, обеспечивающим жильцам МКД комфортное проживание, необходимо выполнять работы по содержанию и ремонту МКД в нужном объеме, в установленные сроки и с высоким качеством. Этими процессами необходимо правильно управлять на муниципальном уровне, т.е. определять цели, планировать, контролировать и т.д. Даже на представленной упрощенной схеме структуры управления видно, что на практике этого не происходит.

Обобщим и конкретизируем сведения о выявленных с помощью схемы структуры управления ЖКХ посреднических организаций, паразитирующих на денежных потоках.

Краткая характеристика каждой из этих структур и предложения по ним:

**1) УК – главный финансовый посредник в ЖКХ.**

УК – первое звено в цепочке от потребителей к производителям, непосредственно соприкасающееся с жильцами. В то же время УК – главный финансовый посредник в ЖКХ. УК – вынужденный паразит по нормам действующего законодательства, которое нацеливает УК на работу в качестве посредника, а не подрядчика.

**2) РЦ – российский феномен.**

Созданные УК расчетные центры (РЦ) – явный паразит. Нигде зарубежом их не существует. В России в каждом городе достаточно иметь один единый информационно-расчётный центр (ЕИРЦ). ЕИРЦ призван обслуживать ТСЖ по принципам казначейского исполнения бюджета.

**3) Энергосбытовые компании (ЭСК).**

ЭСК – посредник между потребителем и реальным поставщиком (производителем) электроэнергии. Подлежит ликвидации за ненадобностью как пережиток чубайсовской «реформы» электроэнергетики 2005 года. Именно ей мы обязаны разделением единой энергетической системы на «независимые» части: генерация (производство) электроэнергии, передача её по сетям, сбыт конечным потребителям.

В генерации вполне уместен крупный частный бизнес. С обслуживанием городских электросетей лучше всего справится муниципальное унитарное предприятие (МУП). Оно и должно быть подлинным гарантирующим поставщиком электроэнергии.

**4) Частные сетевые операторы в теплоснабжении.**

Если теплосети обслуживает МУП, то ему и быть в статусе единой теплоснабжающей компании (ЕТО). Этот статус даёт право получать деньги конечных потребителей на свой счёт.

Однако, если сети переданы в концессию частной сетевой компании, то целесообразно статус ЕТО оставлять за генерирующей компанией (ТЭЦ). Иначе кризис в системе теплоснабжения будет запрограммирован.

**5) Региональные операторы в обращении с ТКО (твердые коммунальные отходы).**

Плачевные результаты мусорной реформы общеизвестны. Схема с частными региональными операторами оказалась нерабочей и паразитной. За восемь лет обещанные 200 мусороперерабатывающих заводов так и не были построены, деньги жильцов и бюджета на эти цели исчезли.

Системное решение проблемы такое же, как и в энергетике. Крупный бизнес и частные инвестиции востребованы только в переработке мусора. С вывозом из города мусора лучше всего справится обычное муниципальное специализированное автопредприятие.

**6) Региональные фонды капитального ремонта.**

Региональные фонды капитального ремонта имеют государственную форму собственности и созданы в 2015 году для аккумулирования платежей жильцов.

Приходится констатировать, что введенная обязательная плата за капитальный ремонт является, по сути, скрытым налогом. Более того, огромные деньги оказались попросту выведенными из реального сектора экономики. Решение проблемы изложено в следующем разделе.



### 1.3. Основные выводы

Органы государственной власти, начиная с правительства РФ, а тем более органы местного самоуправления не управляют ни процессами предоставления реальных услуг, ни денежными потоками в системе ЖКХ с целью получения народом России заранее установленного набора ЖКУ.

**Главная проблема отрасли – её неуправляемость. Единственный кризис в ЖКХ – системный кризис управления, начавшийся двадцать лет назад.**

**Несложно сделать еще один вывод.**

**Разрушение системы ЖКХ начнется с муниципалитетов и по принципу домино перерастет в глобальную катастрофу, если срочно не предпринять самые энергичные и чрезвычайные меры по восстановлению управления всеми указанными процессами, в первую очередь финансовыми потоками, сделав их подконтрольными для государственных и муниципальных органов власти.**

Необходимо изменить концепцию управления МКД и концепцию управления всей системой ЖКХ как единым целым.

Однако, ни законодателями, ни правительством РФ системных решений по реформированию ЖКХ в интересах потребителей до сих пор не представлено.

В итоге по сложившейся негативной закономерности стоимость ЖКУ продолжает расти, качество услуг при этом снижается, а задолженность населения увеличивается. И ни одна из проблем в ЖКХ не будет решена, пока не будут устранены причины их появления.

## **II. ОПИСАНИЕ БУДУЩЕЙ (СТРАТЕГИЧЕСКОЙ) СИСТЕМЫ ЖКХ РФ (как БУДЕТ).**

### **1. Принципы управления в новой системе ЖКХ РФ.**

Все перечисленные и не перечисленные в предыдущем разделе проблемы будут устранены разом и навсегда, если действовать системно и ввести в правильный управляемый режим все процессы в системе ЖКХ, начиная с правительства РФ, профильного министерства и заканчивая каждым отдельным муниципалитетом.

**Предлагаемая стратегия предусматривает именно такой образ действий по всем уровням управления путём правильного распределения предназначений, компетенции и ответственности государственных и муниципальных органов управления, всех участников системы ЖКХ РФ.**

Управленцам, участвующим в реализации Стратегии, а в последующем в управлении любыми процессами и объектами ЖКХ, необходимо иметь чёткое представление об общих принципах управления и «устройстве» будущей системы управления в ЖКХ.

Новая система управления в ЖКХ должна обеспечивать каждого управленца на всех уровнях управления, начиная с ТСЖ и заканчивая правительством РФ, необходимым ему для качественного управления своими процессами и своим объектом управления, набором информации о целях, состоянии и ошибке управления.

Управленческая информация должна быть четко структурирована и упорядочена. Система управления должна обеспечивать беспрепятственное прохождение информации без искажений по всей вертикале управления (сверху вниз и снизу вверх).

Забегая вперед, скажем, что структурно эта задача решается формированием федеральной сети единых информационно – расчетных центров (ЕИРЦ). Причем речь идет не столько о финансовой информации (расчетах между участниками системы ЖКХ), сколько о самых различных вещественных (материальных) показателях целеполагания, планирования, контроля и даже о диспетчеризации ЖКХ всей страны в режиме online. Учитывая уровень развития информационных технологий, сейчас это вполне выполнимо.

Для повышения надежности некоторые из указанных информационных потоков, например, сугубо технического характера, могут быть продублированы через муниципальные жилищно-эксплуатационные службы (МЖЭО), также предусмотренные в Стратегии. МЖЭО – это аналог гарантирующих управляющих (правильнее сказать – обслуживающих) организаций (ГУО), а также региональных операторов в содержании и ремонте домов, если пользоваться распространенной в настоящее время в профессиональной среде терминологией.

Обе указанные организации (ЕИРЦ и МЖЭО) являются системообразующими структурами, обеспечивающими высокую управляемость и устойчивость всей сетицентрической системы, основой которой являются ТСЖ, созданные в каждом доме.

Таким образом, управляемость и устойчивость системы ЖКХ гарантирована на всех её уровнях по всей управленческой вертикали, начиная с первичного звена (ТСЖ), далее – на муниципальном уровне, затем – на региональном и заканчивая федеральным уровнем, т.е. на уровне правительства РФ и профильных федеральных министерств. Предлагаемая Стратегией концепция обеспечивает эффективное оперативное, а самое главное стратегическое управление, в настоящее время в ЖКХ полностью отсутствующее.

## **2. Управление домами - краеугольный камень реформы.**

Физическую основу ЖКХ составляют МКД и системы жизнеобеспечения. Потому реформирование системы ЖКХ РФ следует начинать с изменения концепции управления домами и параллельно перенацеливать на интересы потребителей работу ресурсоснабжающих и сетевых организаций.

Для обеспечения самой возможности эффективного управления сложной системой российского ЖКХ необходимо объединить жильцов каждого дома в ТСЖ.

Естественным предназначением ТСЖ является управление МКД с целью удовлетворения потребностей жильцов в получении полного набора всех ЖКУ нужного качества по справедливой цене.

Таким образом, ТСЖ предстоит стать первичным звеном, фундаментом, на котором будет выстроена вся система ЖКХ.

ТСЖ не предназначено для выполнения буквально всех работ по содержанию и ремонту МКД своими силами. Скорее ТСЖ следует рассматривать не как исполнителя, а как коллективным заказчиком ЖКУ. Тех исполнителей, которые по договору с ТСЖ будут непосредственно выполнять работы в МКД, следует рассматривать как подрядчиков, т.е. не как управляющие, а как обслуживающие организации. Поэтому при описании новой системы они будут именоваться жилищно-эксплуатационными организациями (ЖЭО). Управлять домами в новой системе будут сами жильцы, объединившиеся для этого в ТСЖ, а их интересы будет представлять председатель ТСЖ.

Важную роль в управлении домами в такой системе отведена председателям правления ТСЖ и (или) профессиональным управляющим домом, выбираемым собранием собственников помещений МКД. Председатель ТСЖ (управдом) от имени жильцов осуществляет управление домом, представляя их интересы при заключении с подрядчиками договоров на выполнение работ, предусмотренных планом и сметой, утвержденных собранием собственников на плановый период.

Таким образом в ЖКХ РФ будет решена проблема отсутствия эффективных собственников жилья и достигнуты цели развития самоуправления.

### **3. «Три кита» в управлении домами: ТСЖ, ЕИРЦ и МЖЭО.**

Краеугольный камень народной реформы ЖКХ – создание ТСЖ и их работа под зонтиком ЕИРЦ и МЖЭО, придающих устойчивость всей сетецентрической системе.

ТСЖ плюс ЕИРЦ и МЖЭО – это фундамент, на котором будет выстроено всё здание ЖКХ.

Интересы жильцов и ТСЖ будет представлять председатель правления или профессиональный управляющий домом (управдом), выполняющий свою работу за вознаграждение и отвечающий за результат перед жильцами. Управдомов будут выбирать сами жильцы по своему усмотрению и/или по предложению муниципалитета, если жильцы не смогут самостоятельно найти кандидатуру управдома.

В действующей системе массовому созданию ТСЖ препятствует следующее:

- противодействие появлению ТСЖ в МКД со стороны частных УК, в том числе криминального и коррупционного характера;
- обязанность ТСЖ по ведению бухгалтерского и налогового учета;
- фискальное (налоговое) бремя, носящее искусственный характер;
- монополизация рынка работ (услуг) по содержанию и ремонту МКД, сложные процедуры заключения договоров на специализированные услуги (лифт, теплоавтоматика);
- сложные процедуры заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов (тепло-, газо-, электро-, водоснабжение и водоотведение, обращение с ТКО);
- формальные и трудноисполнимые для ТСЖ требования по предоставлению громоздкой отчетности о своей деятельности (например, для размещения в ГИС ЖКХ);
- сложная процедура государственной регистрации ТСЖ;
- сложные алгоритмы расчета платы за ЖКУ и последующих расчетов с ресурсоснабжающими и специализированными организациями;
- сложные процедуры взыскания задолженности по оплате ЖКУ.

Как следствие, среди жильцов МКД сейчас крайне мало желающих взять на себя ответственность по созданию ТСЖ и стать председателем правления.

Стратегия реформирования системы ЖКХ предполагает системное устранение препятствий для массового создания ТСЖ в каждом МКД.

Во-первых, предусмотрено появление профессиональных управляющих домом, готовых взять на себя ответственность за управление одним или несколькими домами. Управдом не обязательно должен быть одним из собственников помещений в МКД, которым ему предстоит управлять. Это ограничение будет снято. Однако остается возможность выбрать из состава жильцов правление и его председателя. На собрании можно также выбрать правление ТСЖ из жильцов, а управдома со стороны. Все варианты возможны. На общем собрании утверждаются также цели и план работ по их достижению. Это и будет конкретным заданием управдому на плановый период, о выполнении которого он обязан отчитаться перед жильцами.

Во-вторых, предусмотрено создание в каждом регионе и муниципалитете ЕИРЦ в помощь управдому и для гарантий жильцам и поставщикам ЖКУ, что текущая деятельность ТСЖ и управдома будет под контролем.

ЕИРЦ возьмут на себя все расчеты, договорную и претензионно-исковую работу, учет и отчетность по каждому ТСЖ, а также подготовку плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, который утверждается на общем собрании ТСЖ.

Это позволит полностью освободить ТСЖ как некоммерческую организацию от ведения бухгалтерского и налогового учета. При этом функции налогового агента по единому социальному налогу и налогу на доходы физических лиц по зарплате управдома и иных сотрудников ТСЖ (дворник, уборщица и т.д.) будут выполнять ЕИРЦ.

Таким образом, появление управдомов, работающих в связке с ЕИРЦ и освобождение ТСЖ от ведения бухучета устранил главные проблемы, препятствующие созданию ТСЖ.

Но ЕИРЦ, кроме предоставления услуг ТСЖ, будут задействованы в управлении системой ЖКХ города, региона и страны. Для выполнения этого предназначения ЕИРЦ будут выполнять функции по обработке всей совокупности информации о состоянии системы ЖКХ, в том числе о денежных потоках от потребителей до поставщиков (производителей).

Помимо этого, ЕИРЦ должны выполнять функции по распределению и перечислению в регионы денежных средств федерального бюджета на выполнение специальных программ (расселение аварийного фонда, капитальный ремонт МКД, модернизация объектов ЖКХ).

ЕИРЦ при этом будут работать по принципам казначейского исполнения бюджета, прежде всего осуществляя предварительный контроль расходов. При таком положении вещей уже не будет случаев, когда федеральный центр деньги выделил, а в регионах и муниципалитетах ничего или очень мало сделали по той или иной федеральной программе. Нецелевое использование федеральных средств станет просто невозможным.

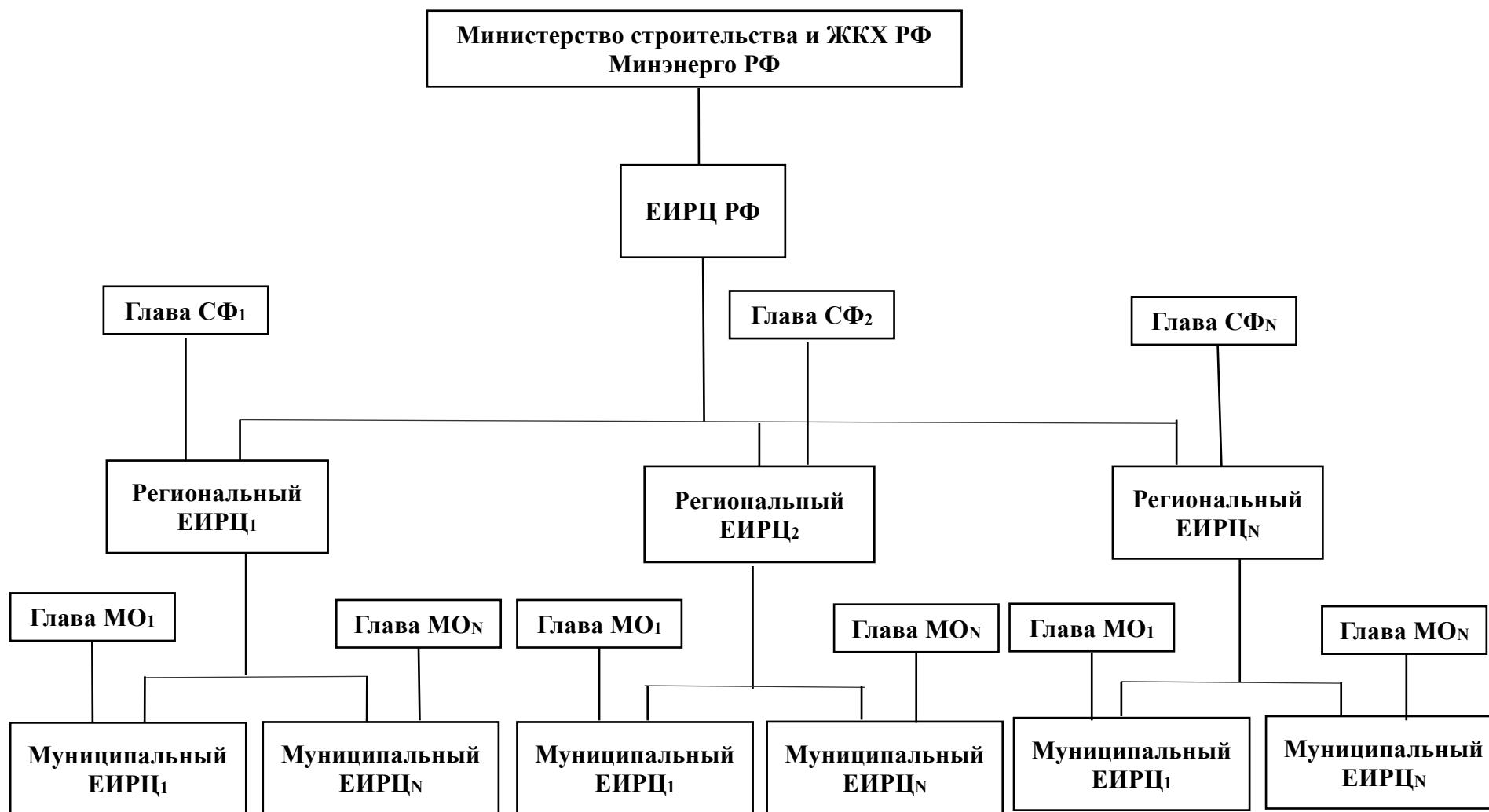
Структурно эта задача решается через общероссийскую сеть единых информационно – расчетных центров (ЕИРЦ), работающих по принципам казначейского исполнения бюджета по единым правилам (стандартам).

Структурная схема системы ЕИРЦ показана на схеме «Общероссийская сеть единых информационно – расчетных центров»

Сеть ЕИРЦ также выполняет функции единой диспетчерской службы в системе ЖКХ. Таким образом, помимо централизации расчетов в системе ЖКХ общероссийская сеть ЕИРЦ будет сетью диспетчерских служб от каждого муниципалитета до общероссийского единого диспетчерского центра ЖКХ в ФГУП «ЕИРЦ России».

Таким образом, вся информация о текущем состоянии дел в ЖКХ, в том числе по аварийным и нештатным ситуациям, а также по всем расчетам в системе ЖКХ, в ежедневном режиме поступает по каналам сети ЕИРЦ мэрам городов и районов, главам регионов, министрам РФ и в правительству РФ в необходимом и достаточном для принятия управленческих решений и оказания управляющих воздействий объеме.

# ОБЩЕРОССИЙСКАЯ СЕТЬ ЕДИНЫХ ИНФОРМАЦИОННО-РАСЧЕТНЫХ ЦЕНТРОВ



ЕИРЦ-единый информационно-расчетный центр  
СФ-субъект федерации  
МО-муниципальное образование

Помимо освобождения от бухгалтеров и налогов, реформа должна дать ТСЖ гарантии, что их дома не останутся без профессионального технического обслуживания в случае отказа подрядчиков (УК), оказывающих соответствующие услуги в конкретном городе, заключить договор с ТСЖ.

В профессиональной среде в течение трех – четырех последних лет периодически возвращаются к вопросу о необходимости появления **гарантирующих управляющих организаций (ГУО) и об их предназначении.**

Согласно Стратегии в новой системе ЖКХ предусмотрена работа в качестве ГУО единых **муниципальных жилищно-эксплуатационных организаций (МЖЭО).**

МЖЭО предназначены для удовлетворения потребностей ТСЖ в техническом обслуживании и содержании МКД, выполнении аварийных и восстановительных работ, а также работ по капитальному ремонту МКД.

Прежде всего, в МЖЭО предусмотрено централизовать аварийное обслуживание всех МКД, что гарантирует безопасность проживания в МКД и снизит затраты на эти услуги.

Базовый договор с ТСЖ предусматривает выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (выполнение профилактических и регламентных работ, планово – предупредительных ремонтов и замены изношенного оборудования и т.д.).

ТСЖ автоматически получают право и возможность заключить с МЖЭО договор, но не на управление домом, а на получение всех необходимых работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту. Имеются в виду аварийное обслуживание, уборка дворов и подъездов, обязательные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка и опрессовка) и т.д. Более того, целесообразно возложить на МЖЭО подготовку договоров между ТСЖ и ресурсоснабжающими организациями (РСО) на поставку в дом тепловой и электрической энергии, воды, газа, водоотведение и вывоз отходов (мусора).

С помощью ЕИРЦ и МЖЭО председатели ТСЖ (управдомы) будут освобождены от бремени ведения бухгалтерии, обслуживания дома своими силами и/или непростого поиска добросовестных подрядчиков и от всех функций, связанных с управлением домом и требующих профессиональной подготовки (юрист, экономист, сметчик, бухгалтер, инженер, прораб и т.д.). При таких условиях желающих потрудиться в качестве председателя ТСЖ и/или управдома будет гораздо больше.

Но чем же тогда управдом будет заниматься? Управлением дома, ибо это совершенно отдельный вид деятельности. Самое главное в работе управдома – это определение всего множества, всей совокупности целей по жизнеобеспечению дома, выстраивание их в определенной иерархии, т.е. определение вектора целей управления. Работу по определению целей ТСЖ должен сделать сам управдом вместе с членами правления и/или самыми активными, конструктивными жильцами.

Начинать надо с опросов жильцов, выявления всех их пожеланий, расставить по ним приоритетность и очередность, всё образмерить и обсчитать. Затем обсудить на правлении получившийся список на очередной плановый период (год, квартал, месяц). Провести предварительные переговоры с подрядчиком (МЖЭО), ещё раз все просчитать, составить вместе с экономистом ЕИРЦ план. Снова обсудить на правлении ТСЖ список целей и план их достижения, после чего выносить эти документы на собрание жильцов для утверждения.

В протоколе собрания будет список целей и план их достижения. Протокол автоматически становится заданием для управдома. Теперь ему предстоит организовать работу по выполнению всех запланированных работ. Управдом должен проконтролировать выполнение всех работ в доме. В заранее установленные сроки он должен отчитаться перед правлением ТСЖ и жильцами о результатах по каждой цели.

#### **4. Стратегическая схема структуры управления ЖКХ РФ (как БУДЕТ).**

Для понимания принципов функционирования системы ЖКХ после реформирования рассмотрим две схемы: одну для федерального уровня, вторую - для регионального и муниципального уровня.

На **Стратегической схеме структуры управления ЖКХ РФ (как БУДЕТ)** наглядно отображены следующие принципиальные изменения.

В системе ЖКХ РФ отсутствуют многочисленные структуры, ранее задействованные только в перераспределении финансовых (денежных) потоков в интересах своих частных владельцев.

В первую очередь, бросается в глаза отсутствие пресловутых УК с их «бизнес-партнерами» в лице РЦ. Трудно не заметить также исчезновение таких бесполезных организаций как ЭСК, региональные операторы в обращении с ТКО, региональные фонды капитального ремонта.

В стратегической схеме структуры управления ЖКХ единственной организацией, которая имеет отношение к перераспределению денежных потоков, является ЕИРЦ. Но в отличие от исчезнувших из ЖКХ финансовых посредников, ЕИРЦ не предназначен и не имеет возможности использовать денежные средства в интересах каких-либо лиц и уводить их на цели, не имеющие отношения к ЖКХ. Наоборот, главное предназначение ЕИРЦ – обеспечить целевое использование денежных средств.

Для выполнения этой задачи ЕИРЦ использует в своей работе принципы казначейского исполнения бюджета, в первую очередь, предварительный контроль расходов. Это относится не только к специальным программам в ЖКХ, финансируемым из бюджета, но и к денежным средствам, внесенным населением в оплату ЖКУ. Деньги жильцов перечисляются на расчетные счета поставщиков/исполнителей только после подтверждения поставки коммунальных ресурсов, выполнения работ, предоставления услуг. Сами жильцы через своего представителя – управдома строго контролируют соблюдение такого финансового порядка. Поэтому на схеме отсутствуют красные стрелки, обозначающие нецелевое использование денежных средств.

Денежные потоки в системе ЖКХ четко структурированы и упорядочены. Контроль за ними осуществляется как снизу (со стороны ТСЖ), так и сверху (со стороны муниципалитетов, региональных правительств, правительства РФ). Рабочим инструментом для управления денежными потоками в ЖКХ является федеральная сеть ЕИРЦ.

ЕИРЦ обеспечивает циркулирование информации в системе ЖКХ между всеми её участниками, в том числе органами власти. Речь идёт не только о финансовой информации и состоянии расчетов, но и в равной мере о всей совокупности информации о материальных (вещественных, физических) потоках в ЖКХ. Например, о физических объемах и качестве поставленных коммунальных ресурсах, выполненных работ, оказанных услуг.

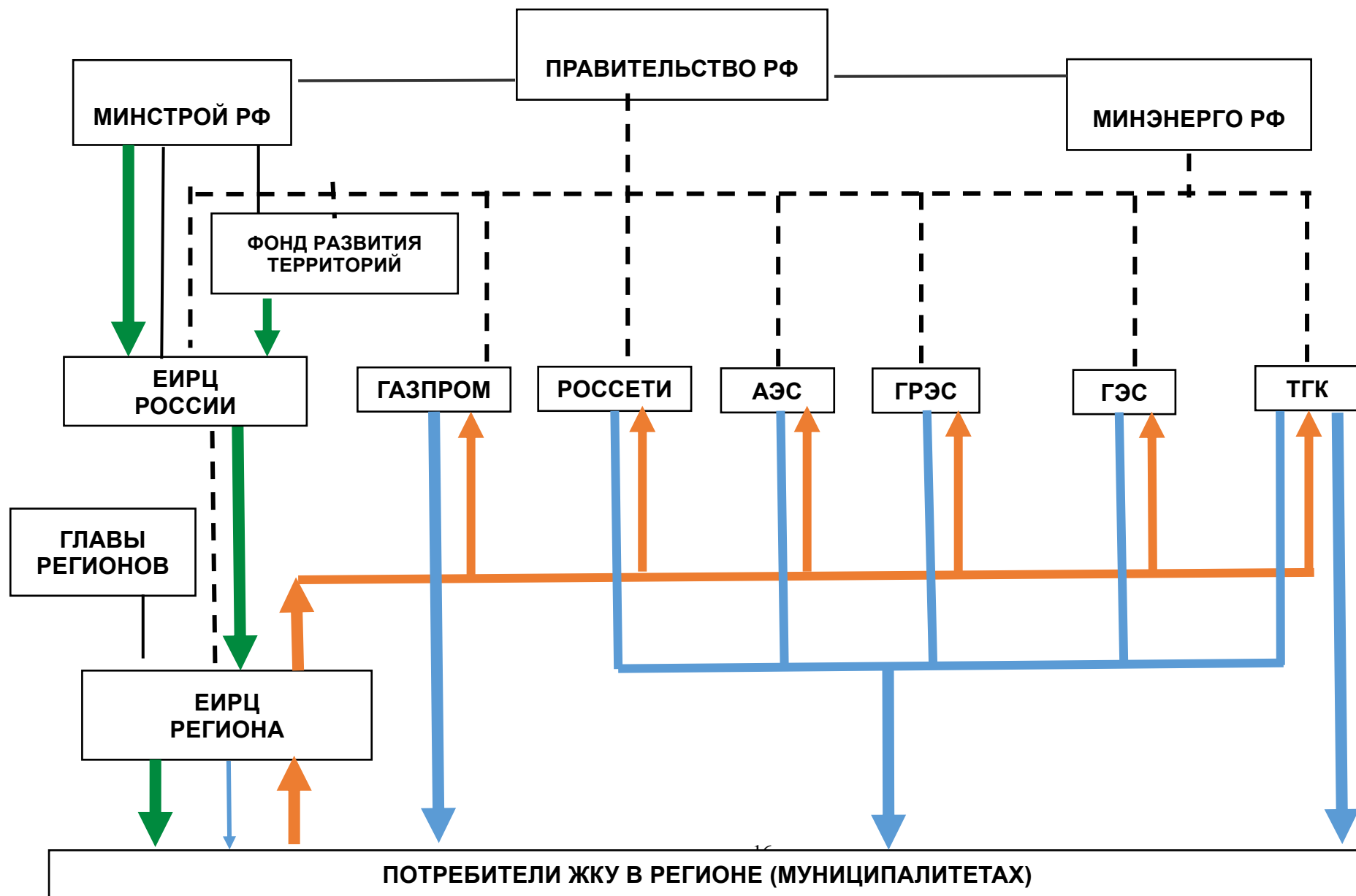
Материальные потоки в системе ЖКХ РФ также четко структурированы и упорядочены, как и финансовые (денежные) потоки. Это позволяет ЕИРЦ обработать всю информацию об этих взаимовложенных, встречных потоках и передать её в нужной форме и содержании управленцам на всех уровнях системы ЖКХ (ТСЖ, город, регион, РФ).

Таким образом, вся информация о текущем состоянии дел в ЖКХ, в том числе по аварийным и нештатным ситуациям, а также по всем расчетам в системе ЖКХ, в ежедневном режиме поступает по каналам сети ЕИРЦ мэрам городов и районов, главам регионов, министрам РФ и правительству РФ в необходимом и достаточном для принятия управленческих решений и оказания управляющих воздействий объеме.






Это означает, что все субъекты управления в ЖКХ получают реальную возможность качественно управлять своими процессами в ЖКХ для достижения назначенных целей с заданной эффективностью.



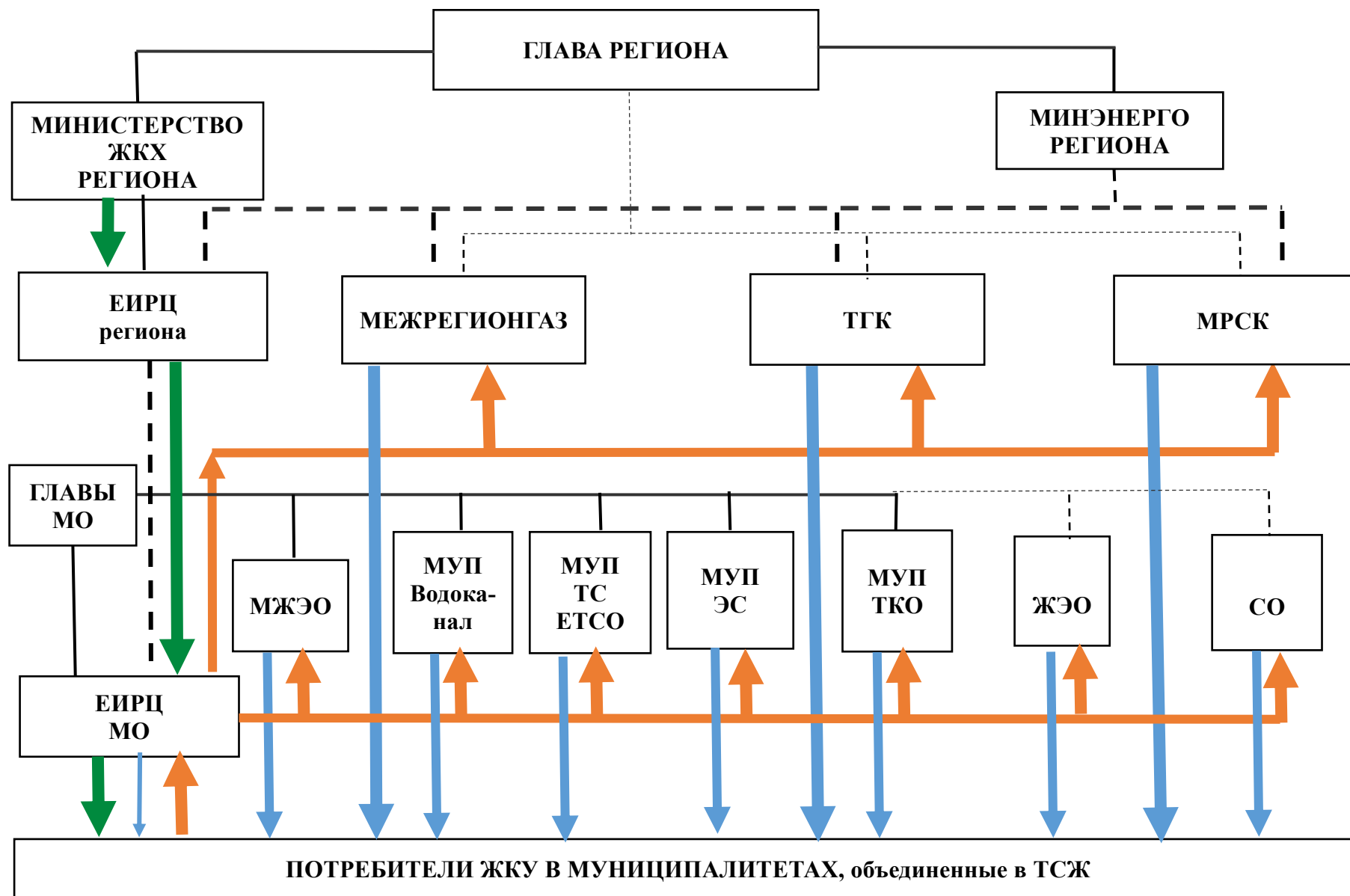
## СТРАТЕГИЧЕСКАЯ СХЕМА СТРУКТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ РФ (как БУДЕТ)









## Сокращения и условные обозначения

РОССЕТИ – федеральная сетевая компания ПАО «Рос-сети»		Производство, транспортировка, поставка топлива, коммунальных ресурсов, оказание услуг
ГЭС – гидроэлектростанции		
АЭС – атомные электростанции		
ГРЭС – государственные районные электростанции		
ТГК – территориальные генерирующие компании		
ЕИРЦ – единый информационный расчетный центр		
		Оплата топлива, коммунальных ресурсов, оказанных услуг
		Бюджетное финансирование специальных программ в ЖКХ (расселение, капремонт и т.д.)
		Административно – функциональные связи
		Функциональные связи

# СТРАТЕГИЧЕСКАЯ СХЕМА ЖКХ (региональный и муниципальный уровень)



## Сокращения и условные обозначения

МО – муниципальное образование		
Межрегионгаз – газораспределительная компания ПАО «Газпром»		Производство, транспортировка, поставка топлива, коммунальных ресурсов, оказание услуг
МРСК – межрегиональная распределительная сетевая компания		
ТГК – территориальная генерирующая компания		
ЕИРЦ – единый информационный расчетный центр		
МЖЭО -муниципальная жилищно-эксплуатационная организация		Оплата топлива, коммунальных ресурсов, оказанных услуг
МУП ТС – муниципальное унитарное предприятие тепловые сети		
ЕТСО – единая теплоснабжающая организация		
МУП ЭС – муниципальное унитарное предприятие электрические сети		Бюджетное финансирование
МУП ТКО – муниципальное унитарное предприятие по вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов		специальных программ в ЖКХ (расселение, капремонт и т.д.)
ЖЭО – жилищно -эксплуатационные организации		
СО – специализированные организации (обслуживание лифтов, уборка городских территорий и благоустройство, уборка подъездов, обслуживание внутридомовых систем газоснабжения, обслуживание противопожарных систем, обслуживание домофонов)		Административно – функциональные связи
		Функциональные связи
		Законодательные связи (регулирование)

## 5. Управление региональными и муниципальными системами ЖКХ

На **региональном и муниципальном уровне** на схеме структуры управления показаны следующие принципиальные изменения.

Все денежные потоки по всем видам деятельности в системе ЖКХ четко структурированы и упорядочены.

Оранжевые стрелки (оплата услуг) напрямую соединяют потребителей и производителей (поставщиков) коммунальных ресурсов/исполнителей ЖКУ. Красных стрелок, отображающих нецелевое использование денежных средств, в отличие от действующей сейчас системы ЖКХ, на этой схеме просто нет. В цепочках от потребителей до поставщиков нет разрывов и необоснованных ответвлений.

**Это свидетельствует об отсутствии в системе финансовых посредников, не предоставляющих каких-либо реальных услуг, но отвлекающих и уводящих финансовые ресурсы на своекорыстные посторонние цели.**

На первом звене цепочки, непосредственно соприкасающимся с конечными потребителями – населением, из системы полностью исключены главные финансовые паразитические структуры в лице **частных УК – монополистов**.

Добросовестные УК могут остаться на рынке в форме ЖЭО, получив лицензии на осуществление конкретных видов деятельности по обслуживанию МКД (выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД) и на конкурсной основе предоставлять их ТСЖ.

При этом лицензирование ЖЭО будет осуществляться органами местного самоуправления на основе единых критериев и требований, установленных правительством РФ.

Таким образом, подрядчики по различным видам жилищных услуг могут быть различных форм собственности и должны конкурировать между собой за потребителя в лице ТСЖ. Но на рынок смогут выходить только компании с реальной производственной базой, получившие лицензию на определенный вид работ (услуг).

ТСЖ в любом случае имеет возможность заключить договор с МЖЭО.

Помимо договора с ЖЭО управдом заключает также договора с РСО и прочими специализированными организациями ЖКХ и осуществляет текущую работу по управлению МКД во взаимодействии с ЕИРЦ.

ЕИРЦ составляет план работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, который утверждается на общем собрании ТСЖ.

Ведение расчетов и взимание платы за услуги, предоставляемые ЖЭО, РСО и прочими специализированными организациями ЖКХ, также осуществляет ЕИРЦ. Жильцы получают от ЕИРЦ единую квитанцию на все виды ЖКУ и оплачивают ее в обычном порядке.

Перечисление денежных средств в ЖЭО, РСО и специализированные организации будет производиться со счета ЕИРЦ по поручению управдома и только при наличии подписанных актов о выполнении работ.

Согласно стратегии, все городские инженерные сети электро-, теплоснабжения, водопровода и канализации должны быть в муниципальной собственности и обслуживаться муниципальными унитарными предприятиями. Ранее заключенные концессионные и арендные договора на объекты городского сетевого хозяйства должны быть расторгнуты в силу закона.

В связи с этим в теплоэнергетике функции единой теплоснабжающей организации, в том числе по сбыту тепловой энергии конечным потребителям, должны перейти к муниципальным предприятиям тепловых сетей.

Функции сбора, распределения поступающих платежей за тепловую энергию между генерирующей компанией и муниципальным сетевым предприятием, а также целевого перечисления им денежных средств будут выполняться в ЕИРЦ.

В электроэнергетике функции по сбыту электроэнергии конечным потребителям должны перейти к муниципальным предприятиям электрических сетей.

Функции сбора, распределения поступающих платежей за электроэнергию между генерирующими, сетевыми и инфраструктурными компаниями большой энергетики, а также целевого перечисления им денежных средств будут выполняться в ЕИРЦ.

Таким образом, в новой системе ЖКХ не будет частных энергосбытовых компаний (ЭСК) и гарантирующих поставщиков электроэнергии (ГП ЭЭ) – перепродавцов электроэнергии.

На рынке утилизации (переработки) и вывоза ТКО из схемы исключены так называемые региональные операторы, выполняющие только посреднические функции и являющиеся по сути финансовыми паразитами. Вывоз и утилизацию ТКО будут осуществлять муниципальные унитарные предприятия. При этом по согласованию с органом местного самоуправления МУП имеет право заключать договора по тем или иным видам работ с предприятиями иных форм собственности, имеющими соответствующую производственную базу и персонал, например, с частными заводами по утилизации отходов.

В сфере водоснабжения и водоотведения (канализации) из схемы исключены частные федеральные холдинги, паразитирующие на работе местных водоканалов. Эти функции будут выполнять исключительно муниципальные унитарные предприятия.

ТСЖ в лице управдома заключает договора ресурсоснабжения с муниципальными унитарными предприятиями, выполняющими предназначение и функции ресурсоснабжающих организаций. При этом РСО обязаны согласовывать с ЖЭО условия договоров ресурсоснабжения в их технической (функциональной) части.

В системе ЖКХ также присутствуют специализированные организации: по обслуживанию лифтов, по уборке городских территорий и благоустройству, по уборке подъездов (клининговые компании), по обслуживанию внутридомовых систем газоснабжения, по обслуживанию противопожарных систем, по обслуживанию домофонов и т.д.

ТСЖ в лице управдома заключает договора со специализированными организациями. При этом специализированные организации обязаны согласовывать с ЖЭО условия договоров в их технической (функциональной) части.

Функции специализированных организаций по стратегии будут осуществлять лицензированные муниципальные унитарные предприятия (в том числе МЖЭО) и/или предприятия иных форм собственности, имеющие соответствующую производственную базу и персонал.

Функции ЕИРЦ обуславливают целесообразность выполнения им работ по начислению и сбору платы за капитальный ремонт. ЕИРЦ по стандартным процедурам будет осуществлять целевое перечисление денежных средств подрядчикам за выполненные работы, в том числе за счет бюджетного софинансирования. Вся необходимая, полная и достоверная информация о ходе работ, финансировании, сборе средств и т.д. будет поступать по сети ЕИРЦ во все уровни управления вплоть до федеральных министерств.

Функции стратегического планирования, бюджетирования и т.д., не охваченные ЕИРЦ, будет осуществлять ППК «Фонд развития территорий», имеющая соответствующий опыт работы.

Таким образом, из схемы исключаются и подлежат ликвидации (упразднению) региональные операторы в лице фондов капитального ремонта.

## 6. Основные выводы.

В результате реализации стратегии будут решены все системные проблемы, присущие российскому ЖКХ.

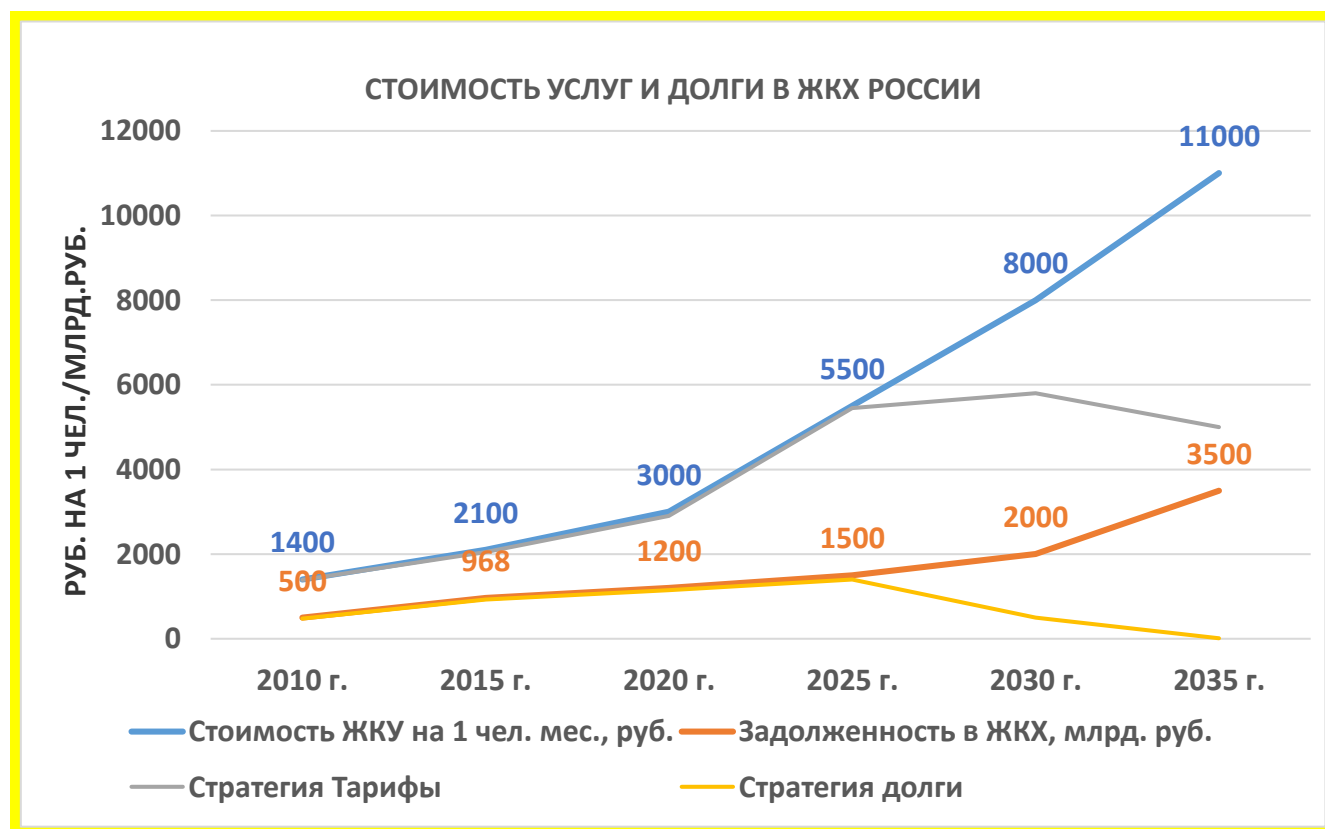
Покажем, как достигается такой результат, на примере **пяти** наиболее болезненных для населения и угрожающих стабильной работе всей системы главных проблем, указанных в **разделе I «Описание сложившейся (стартовой) системы ЖКХ (как ЕСТЬ)»**.

№ п/п	Проблема	Способ решения (за счет чего и как решается проблема)	Результат
1	<b>Высокая стоимость ЖКУ (тарифов)</b>	1.Контроль за ценообразованием со стороны ТСЖ, ЕИРЦ, власти. 2.Казначейское исполнение бюджета (сметы) ТСЖ и спецпрограмм в ЕИРЦ. 3.Ликвидация всех финансовых посредников. 4.Доминирование на рынке в ЖКХ организаций с государственной (муниципальной) формой собственности и конкуренция между частными фирмами.	Экономически обоснованная, но справедливая и доступная для подавляющего большинства населения стоимость ЖКУ. Прямое субсидирование неимущих граждан за счет бюджетов разных уровней.
2	<b>Рост задолженности в ЖКХ</b>	1.Ликвидация всех финансовых посредников. 2.Справедливая стоимость ЖКУ с учетом платежеспособности населения. Контроль за ценообразованием со стороны ТСЖ, ЕИРЦ, власти. 3.Казначейское исполнение бюджета (сметы) ТСЖ и спецпрограмм в ЕИРЦ. 4.Упрощенный порядок взыскания долгов, профессиональная претензионно-исковая работа в ЕИРЦ.	Снижение задолженности в ЖКХ согласно оперативным планам вплоть до полного отсутствия сколь либо значимых долгов в системе.

3	<b>Износ систем жизнеобеспечения</b>	<p>1.Обеспечение сетью ЕИРЦ всех управленцев достоверной информацией о состоянии всех систем жизнеобеспечения (МКД, город, регион, страна).</p> <p>2.Возврат городских инженерных сетей в муниципальную собственность и их эксплуатация МУП.</p> <p>3.Казначейское исполнение бюджета всех спецпрограмм по модернизации ЖКХ в ЕИРЦ.</p> <p>4.Снижение задолженности в ЖКХ.</p>	Непрерывное снижение износа систем жизнеобеспечения с выходом на запланированный уровень, обеспечивающий бесперебойное предоставление коммунальных ресурсов требуемого качества.
4	<b>Низкое качество ЖКУ</b>	<p>1.Контроль за качеством ЖКУ со стороны ТСЖ, ЕИРЦ, МЖЭО, властей.</p> <p>2.Лицензирование ЖЭО на основе проверки наличия производственно-технической базы и квалифицированного персонала.</p> <p>3.Снижение износа систем жизнеобеспечения.</p> <p>4.Снижение задолженности в ЖКХ.</p>	Предоставление жильцам ЖКУ в полном соответствии с их требованиями по качеству, объему и приемлемой цене.
5	<b>Неразвитое самоуправление (ТСЖ только в 5% МКД)</b>	<p>1.Объединение жильцов в ТСЖ.</p> <p>2.Освобождение ТСЖ от ведения бухучета и налогообложения.</p> <p>3.Появление института профессиональных управдомов.</p> <p>4.Выполнение функций, связанных с управлением МКД и требующих профессиональной подготовки в ЕИРЦ.</p> <p>5.Гарантированное обслуживание МКД в МЖЭО, возможность выбрать частную лицензированную ЖЭО на конкурсной основе.</p> <p>6.Упрощение процедур госрегистрации, проведения собраний.</p>	Создание ТСЖ в 100% МКД. Эффективное управление своими домами самими жильцами через объединение в ТСЖ и выбор управдома.



Проиллюстрируем на графике динамику стоимости ЖКУ и долгов в будущем, если сохранить сложившуюся систему ЖКХ или будут проведены реформы по стратегии.



Общий вывод на основе информации о будущей (стратегической) системе ЖКХ РФ (как БУДЕТ) можно сделать следующий.

Все имеющиеся на сегодняшний день перечисленные и неперечисленные проблемы в российском ЖКХ будут полностью устранены в новой системе ЖКХ за счет **ПРАВИЛЬНОГО ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ НА ВСЕХ УРОВНЯХ**, обусловленного наличием у всех управленцев полной информации о состоянии дел, о целях и концепции их достижения, а также возможности оказывать необходимые управляющие действия.

**Системный кризис управления в ЖКХ РФ будет преодолен в кратчайшие сроки (в течение одного года).**

### **III. КОНЦЕПЦИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖКХ РФ**

Чтобы перейти из нынешнего плачевного состояния ЖКХ в качественно новое, позволяющее не только стабилизировать ситуацию в отрасли, но и начать ускоренное развитие и реальную модернизацию всей системы и её объектов, в стратегии предусмотрены следующие **главные этапы**:

1. Подготовка необходимой нормативной правовой базы, т.е. полного пакета документов, регламентирующих функционирование системы ЖКХ после реализации стратегии и сам переход к ней из существующего состояния.

2. Формирование сети ЕИРЦ, через которые будут проходить все платежи конечных потребителей по всем видам жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКУ) по алгоритмам казначейского исполнения бюджета.

3. Формирование всеобъемлющей системы ТСЖ, созданных в каждом МКД и функционирующих по единым правилам (стандартам).

4. Создание муниципальных жилищно-эксплуатационных служб (МЖЭО) для обслуживания МКД по договору с ТСЖ, выполнения всей номенклатуры работ по содержанию и ремонту МКД.

5. Воссоздание муниципальных предприятий, выполняющих базовые виды работ в ЖКХ.

5.1. Возврат городских инженерных сетей электро-, теплоснабжения, водопровода и канализации в муниципальную собственность и их эксплуатацию муниципальными унитарными предприятиями.

5.2. Выполнение работ по вывозу и утилизации ТКО силами муниципальных унитарных предприятий и/или по решению главы города с привлечением предприятий иных форм собственности, имеющих соответствующую производственную базу и персонал.

6. Лицензирование жилищно-эксплуатационных и специализированных организаций (ЖЭО) по критериям наличия соответствующей материально-производственной базы и квалифицированных специалистов, необходимых для оказания соответствующих услуг.

7. Проведение ТСЖ конкурсного отбора ЖЭО для обслуживания МКД (предоставление услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД).

8. Ликвидация (упразднение) финансовых посредников:

- управляющих компаний (преобразование их через лицензирование в ЖЭО и участие на конкурсной основе в обслуживании МКД по договору с ТСЖ);

- частных расчетных центров (РЦ);

- региональных фондов капитального ремонта (ФКР);

- частных энергосбытовых компаний (ЭСК) и гарантирующих поставщиков электроэнергии (ГП ЭЭ);

- частных региональных операторов по обращению ТКО, не оказывающих реальных услуг, а выполняющих лишь посреднические функции.

9. Применение единой методики расчета тарифов по всем видам ЖКУ.

**Обязательным требованием к реализации стратегии является то, что она должна быть осуществлена в полном объеме, комплексно, без каких-либо изъятий и/или искажений**

Это подразумевает принятие полного пакета нормативно – правовых актов, создающих необходимую правовую базу для реализации стратегии.

Главным документом, устанавливающим новые базовые принципы функционирования системы ЖКХ России, будет федеральный закон «О системе жилищно-коммунального хозяйства РФ».

В связи с его принятием будут внесены радикальные изменения в ЖК РФ.

Постановлением правительства РФ будут утверждены концепция и стратегический план реформирования ЖКХ.

Отдельными постановлениями правительства РФ будут утверждены порядок работы ЕИРЦ, деятельности ТСЖ, лицензирования ЖЭО, а также единая методика расчета тарифов на ЖКУ.

Для упорядочивания всей нормативно-правовой базы из нее будут исключены все противоречащие стратегической схеме положения путем отмены ряда постановлений правительства РФ и/или внесения в них, как и в действующие федеральные законы, соответствующих изменений.

Только после принятия/утверждения всех вышеуказанных нормативных правовых актов начнется практическая подготовка к непосредственному осуществлению реформы.

На этапе практической реализации стратегии все ее этапы должны осуществляться в строгом соответствии с принятым **стратегическим планом**.

**Выполнение стратегического плана займет не более одного года.**

Таким образом, на преодоление **системного кризиса управления в ЖКХ РФ уйдет не более года**. Для нашей огромной страны это очень короткий срок, но он вполне реален и выполним. Все необходимые расчеты проделаны, **сетевой график по реализации стратегии** подготовлен и подтверждают сказанное.

Существует ещё одно условие для успешного выполнения стратегического плана.

Стратегические преобразования в ЖКХ должны осуществляться на принципах единоначалия. Коллегиальным органом (субъектом) управления на федеральном уровне будет Министерство строительства и ЖКХ РФ, а персональную ответственность перед Правительством и Президентом РФ за достижение стратегических целей будет нести федеральный министр строительства и ЖКХ.

Соответственно на региональном уровне персональную ответственность за реализацию стратегии в ЖКХ перед губернаторами будут нести региональные министры ЖКХ, а на муниципальном перед мэрами – руководители профильных комитетов (департаментов) ЖКХ

**Без неукоснительного выполнения вышеуказанных обязательных требований достижение заявленных в стратегии целей невозможно!**

#### **IV. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ ПО СТРАТЕГИИ.**

В настоящее время разработчиками Стратегии реформирования системы ЖКХ РФ подготовлены следующие нормативно-правовые акты:

1. Проект постановления правительства РФ «О концепции и стратегическом плане реформирования жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации».
2. Проект федерального закона «О системе жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации».

3. Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с реформированием системы жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации».

В этот документ включены изменения в следующие законодательные акты:

- 1) Гражданский кодекс РФ.
- 2) Жилищный кодекс РФ.
- 3) Налоговый кодекс РФ.
- 4) Кодекс РФ об административных правонарушениях.
- 5) Уголовный кодекс РФ.
- 6) Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
- 7) Федеральный закон от 07 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».
- 8) Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике».
- 9) Федеральный закон от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

4. Проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в акты правительства РФ в связи с реформированием системы жилищно – коммунального хозяйства РФ».

В этот документ включены изменения в следующие акты правительства РФ:

- 1) Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов».
- 2) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
- 3) Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением правительства РФ от 14 февраля 2012г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».
- 4) Правила организации теплоснабжения в РФ, утвержденные постановлением правительства РФ от 08 августа 2012 г. № 808 «Об организации теплоснабжения в РФ и о внесении изменений в некоторые акты правительства РФ».
- 5) Правила холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные постановлением правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 644 «Об утверждении правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты правительства РФ».
- 6) Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденные постановлением правительства РФ от 04 мая 2012 г. № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии».

## ПРИМЕЧАНИЕ

Информация о Стратегии реформирования системы ЖКХ РФ, содержащаяся в настоящей публикации (**Краткое описание**), представлена в сокращенной форме и служит цели **общего ознакомления** со всей сутью стратегии.

Для практической реализации группой разработчиков подготовлено **Полное описание Стратегии реформирования системы ЖКХ РФ** с приложением всех перечисленных в разделе IV документов.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**WWW.BUSINESS-KTU.RU**



Вячеслав Борисович Гончаров  
[business-ktu@yandex.ru](mailto:business-ktu@yandex.ru)  
руководитель группы разработчиков