**Предложения Комиссии РСПП по ЖКХ к проекту Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года**

Сфера оказания жилищно-коммунальных услуг в многоквартирных домах (далее — МКД) — это потенциально привлекательный сегмент бизнеса хотя и с невысокой доходностью, но с гарантированным спросом.

Существующая сегодня система тотального государственного регулирования этого рынка, оставшаяся еще с советских времен, не способствует развитию и только закрепляет накопленную неэффективность. Нет никаких предпосылок к сохранению его избыточной регламентации.

По результатам реализации Стратегии рынок оказания жилищно-коммунальных услуг должен стать самоуправляемой, сбалансированной системой, функционирующей на основе рыночных отношений, как это уже произошло на большей части постсоветского пространства. Весь мировой опыт свидетельствует, что ЖКХ может быть стабильным и привлекательным бизнесом. Этот бизнес не нуждается во всеобъемлющей регламентации со стороны государства: необходимо задать исчерпывающие требования к конечному продукту (услугам), а все остальное должен определять на рыночных условиях заказчик этих услуг, то есть собственники помещений и общего имущества МКД.

Собственников помещений необходимо рассматривать не как пассивный объект, подлежащий опеке со стороны государства, но как активного субъекта, принимающего решения по содержанию и управлению общим имуществом и несущего за это всю полноту ответственности. По российскому законодательству собственник — это единственный, кто имеет право принимать решения, касающееся собственности, и только он несет за эти решения ответственность. Государство должно установить минимальные требования к услугам, обеспечить защиту права собственности и предоставить собственнику удобные инструменты влияния на принимаемые решения.

Наибольшее внимание в Стратегии следует уделить снятию административных и регуляторных барьеров для ведения бизнеса в сфере ЖКХ, а не контролю обоснованности затрат или регламентации деятельности, относящейся к режиму эксплуатации объектов, находящихся в частной собственности. Функции по надзору за деятельностью по управлению домами должны быть максимально перемещены с органов власти на собственников помещений как фактических заказчиков соответствующих услуг.

**Ключевыми направлениями Стратегии должны стать**:

1)       формирование активных и ответственных собственников общего имущества МКД: все права на принятие решений относительно собственности и вся полнота ответственности за них — на собственнике;

2)       развитие предпринимательства, усиление конкуренции и привлечение частных инвестиций в сферу ЖКХ;

3)       совершенствование системы отношений между собственниками, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями, повышение прозрачности;

4)       повышение энергетической эффективности;

5)       совершенствование работы смежных рынков поставки ресурсов.

Для решения указанных задач предлагаем отразить в проекте Стратегии следующие положения.

1. **В направлении формирования ответственных и активных собственников**

В рамках достижения заявленной задачи формирования ответственных и активных собственников помещений в многоквартирных домах, выступающих квалифицированными заказчиками жилищно-коммунальных услуг, предлагаем реализовать следующие мероприятия.

1.1. **Совершенствование правил заключения и исполнения договора управления многоквартирным домом**

Организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги, за счет платы за содержание и ремонт должны быть обеспечены не только компенсация затрат, но и справедливая доходность, соответствующая уровню риска этого вида деятельности и иным рыночным факторам.

В настоящее время отсутствие возможности легально зарабатывать толкает управляющие организации на незаконные схемы и попытки экономить в ущерб качеству оказываемых услуг.

В договоре управления МКД должны быть закреплены права, обязанности и ответственность каждого собственника помещений за содержание МКД в надлежащем порядке и управление общим имуществом дома, а также перечень работ по содержанию и текущему ремонту общедомового оборудования с указанием их стоимости.

На уровне нормативного правового акта определяется обязательный минимальный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового оборудования, которые должны быть выполнены при содержании любого МКД, а также требования к таким работам и услугам. В этот перечень должны войти работы и услуги, минимально необходимые для поддержания удовлетворительного состояния общего имущества, а также для обеспечения минимальных потребностей при использовании помещений.

Этот перечень работ, услуг должен быть отражен в договоре управления во всех случаях. Если собственники считают нужным, они вправе добавить иные работы и услуги по соглашению с исполнителем этих работ, услуг.

Важно, что каждое из требований к работам, услугам из минимального перечня должно быть выражено в количественных и измеряемых показателях. Порядок измерения степени соответствия требованиям устанавливается на уровне нормативного правового акта. Контроль за выполнением минимальных требований производится жилищной инспекцией только на основании жалобы любого из собственников. Контроль исполнения работ, оказания услуг сверх минимального перечня осуществляется самими собственниками как заказчиками этих услуг, а споры относительно их качества решаются в судебном порядке.

Постановлением Правительства РФ должна быть установлена типовая форма договора управления, и должны быть зафиксированы базовые (начальные) условия такого договора, которые применяются «по умолчанию», если собственники не приняли иных решений.

В рамках исполнения своей обязанности по содержанию и управлению общего имущества МКД собственники обязаны выбрать способ управления домом с соблюдением требований, определенных законодательством. Для дома, собственники помещений в котором не исполнили эту обязанность, ОМСУ выбирает способ управления управляющей организацией и привлекает такую организацию на условиях открытой конкурентной процедуры, при этом важно, что по результатам этой процедуры должна быть обеспечена рыночная цена договора. Таким образом может быть привлечена частная или муниципальная компания. К претендентам могут предъявляться дополнительные требования, обеспечивающие защиту потребителей, например, обязательное членство в одном из СРО управляющих организаций.

Собственники обязаны заключить типовой договор управления с выбранной компанией. В типовом договоре будет зафиксирован обязательный минимальный перечень работ и услуг по управлению, а также иные базовые (начальные) условия договора.

Эти начальные (базовые) условия определяют порядок исполнения собственниками обязанности по содержанию общего имущества, а также все основные аспекты взаимодействия граждан, исполнителей жилищно-коммунальных услуг и ресурсоснабжающих организаций, в том числе порядок распределения ресурсов на общедомовые нужды, порядок погашения задолженности в случае невнесения обязательных платежей кем-либо из жильцов, например, через формирование специального страхового фонда и т.п. Такие начальные условия должны подразумевать максимальный уровень защиты граждан с соответствующей такому уровню стоимостью. Эти условия будут стимулировать собственников принимать ответственные и самостоятельные решения, как это происходило при реформировании сферы ЖКХ в других странах, ранее входивших в СССР.

Расторгнуть заключенный договор управления можно не ранее чем через год, что необходимо для соблюдения интересов управляющей организации: при более коротком сроке невозможно будет привлечь частный бизнес в отрасль. Начальные условия могут быть пересмотрены собственниками по соглашению с управляющей организацией с соответствующей корректировкой стоимости договора.

Приобретая квартиру в МКД, собственник автоматически присоединяется к договору, действующему в таком МКД.

Срок: декабрь 2016 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

1.2. **Упрощение координации действий собственников МКД**

Предлагается существенно снизить барьер по численности участников общего собрания собственников при повторном проведении собрания по вопросу выбора способа управления домом.

Тогда при условии должного подтвержденного оповещения всех собственников повторное собрание будет считаться состоявшимся даже при минимальном количестве принявших в нем участие. Процедура оповещения производится заказным письмом с уведомлением о вручении, чтобы обеспечить максимальную достоверность.

Также необходимо продолжать развитие информационной системы ТИС ЖКХ с предоставлением возможности голосования в электронной форме.

Срок: декабрь 2015 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

1.3. **Создание системы контроля собственниками средств, направляемых на капитальный ремонт**

Средства, направляемые на капитальный ремонт общего имущества МКД, должны быть полностью подконтрольны собственникам помещений. Все работы по капитальному ремонту МКД должны приниматься с участием собственников дома или их представителей по их поручению.

Базовой формой сбора средств на капитальный ремонт должно стать формирование специального счета по каждому дому, а не у регионального оператора. На базе регионального оператора невозможно создать эффективную и прозрачную систему контроля за сбором и расходованием средств.

Также предлагаем разработать механизмы оптимизации управления собранными на специальных счетах денежными средствами, чтобы минимизировать влияние на них инфляционных потерь. На рынке банковских услуг по сохранению средств на капитальный ремонт также необходимо развивать конкуренцию, а избыточные требования к банкам следует исключить.

Срок: декабрь 2015 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

2. **В направлении развития предпринимательства, усиления конкуренции и привлечения инвестиций в сферу ЖКХ**

Прежде всего следует признать, что деятельность по управлению МКД является конкурентным бизнесом. Для этого предлагаем следующие меры:

2.1. **Отмена лицензирования деятельности по управлению МКД**

Основные задачи, которые входят в управление МКД, это мелкий текущий ремонт, уборка помещений, приобретение коммунальных ресурсов и оказание коммунальных услуг, расчет и сбор коммунальных платежей. Ни один из этих видов деятельности в отдельности не требует лицензии. Более того, лицензии сегодня не требует даже деятельность по строительству. В результате складывается абсурдная ситуация, когда чтобы дом построить, лицензия не нужна, а чтобы потом его убирать — нужна.

Лицензирование это мощный инструмент государственного регулирования. Он уместен в редких случаях, например, для обеспечения безопасности или когда государство по каким-либо причинам считает нужным усилить входные барьеры в бизнес.

В условиях, когда механизм лицензирования искусственно навязывается той деятельности, которая в этом совершенно не нуждается, всегда возникают перекосы и злоупотребления. Так, правила выдачи и аннулирования лицензии управляющим организациям уже сейчас формальны и никаким образом не защищают жителей, более того — они содержат риски нарушения законных интересов собственников. Например, чтобы исключить дом из управления управляющей организацией, достаточно двух обоснованных жалоб. Получить такие жалобы, особенно в случае старого дома, достаточно легкая задача. В результате риск потери бизнеса оценивается как очень высокий.

Лицензия управляющей организация может быть аннулирована на основании того, что она потеряла право управлять 15% домов по общей площади. Это означает, что собственники остальных 85% домов, несмотря на возможную полную удовлетворенность ее работой, будут поставлены перед фактом, что избранное ими лицо более не может управлять их домом, т.к. его лицензия аннулирована. Таким образом, сохранение лицензирования противоречит заявленному проектом Стратегии принципу «защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах и исключающей незаконную смену управляющей организации».

Механизм лицензирования неизбежно станет инструментом «зачистки» района от «неправильных» управляющих компаний и передела рынка в пользу «правильных», как правило, малочисленных и аффилированных с местными властями.

Очевидно, что это вступает в прямое противоречие с заявленными задачами развития предпринимательства и усиления конкуренции, поэтому механизм лицензирования должен быть отменен.

В качестве альтернативы предлагаем развивать институт добровольных саморегулируемых организаций. Этот механизм позволит частично застраховать риски недобросовестного поведения управляющих организаций, поскольку СРО будет обеспечивать выплаты компенсаций организаций-членов. При выборе управляющей организации для МКД, жильцы которого не выбрали ее самостоятельно, ОМСУ обязан будет при проведении конкурса отдавать предпочтение организации-члену одной из СРО.

Срок: декабрь 2015 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России, ФАС России.

2.2. **Снижение транзакционных издержек при работе на рынке жилищно-коммунальных услуг**.

Для этого предлагается:

-          Упростить процедуру разрешения споров при взыскании долгов и при нарушениях качества жилищно-коммунальных услуг. Это можно сделать по принципу института судебных приказов. Судебные процедуры по вопросам качества или оплаты жилищно-коммунальных услуг, по которым нет содержательных споров, но есть приборно и документально зафиксированный факт нарушения, должны быть максимально простыми и быстрыми. Это станет дополнительным фактором привлечения частного бизнеса и инвестиций в отрасль.

-          Установить возможность ограничения (отключения) подачи ресурса за задержку платежей по любому из коммунальных ресурсов. Установить обязанность управляющей организации произвести такое отключение по требованию РСО.

-          Закрепить обязанность потребителей-неплателыциков оплачивать стоимость коммерческого кредита на сумму невыплаченных вовремя денежных средств с первого дня просрочки платежа за коммунальные услуги (ресурсы). В противном случае стоимость кредитов прямо или косвенно оплачивают добросовестные потребители.

-          Упростить порядок обращения взыскания на жилое помещение и переселения в другое помещение в случае задолженности за коммунальные услуги (ресурсы).

Срок: декабрь 2016 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

3. **В направлении совершенствования системы отношений между собственниками, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями**

Конечными выгодоприобретателями от всего процесса управления МКД, включая приобретение коммунальных ресурсов, являются собственники помещений. Все действия осуществляются от имени и по поручению собственников. Этот принцип необходимо закрепить на уровне ЖК РФ.

При наличии понятного выгодоприобретателя становится возможным радикальное повышение инвестиционной привлекательности отрасли, т.к. кредитные организации начнут рассматривать эту сферу не как «черный ящик», а как привычный рынок сбыта потребительских кредитов. Это открывает широкие возможности для инвестирования, в том числе и средств пенсионного фонда, поскольку сфера ЖКХ обеспечивает постоянный гарантированный спрос.

Необходимо четко разграничить зоны ответственности между всеми участниками отношений в ЖКХ в соответствии с экономической природой поставляемых товаров и оказываемых услуг.

Также необходимо закрепление в законодательстве ключевых терминов, таких как коммунальная услуга, ресурс, исполнитель коммунальных услуг и т.д.

Должен быть закреплен минимальный перечень услуг по содержанию общего имущества дома, а также минимальные требования к таким услугам. Со стороны жилищных инспекций по жалобам производится контроль соблюдения этих минимальных требований. Все спорные вопросы относительно иных договорных условий сверх минимальных требований решаются в судах. При этом действует упрощенный порядок судопроизводства, с минимальным перечнем подтверждающих документов и с более сжатыми сроками.

В рамках совершенствования системы отношений между всеми участниками рынка жилищно-коммунальных услуг для повышения прозрачности предлагаем следующее.

3.1. **Упорядочивание применения различных способов управления МКД**

Для каждого МКД устанавливается обязательное наличие исполнителя жилищно- коммунальных услуг. Это лицо, выбираемое собственниками помещений (в отдельных случаях — назначаемое ОМСУ) для содержания и обслуживания общедомового имущества, а также для оказания услуги по обеспечению комфортного нахождения в помещении.

При этом исполнитель жилищно-коммунальных услуг будет являться «единым окном» для собственников помещений в многоквартирном доме, неся ответственность за качество предоставляемых услуг, т.е. обеспечивая комфортное проживание. В обязанности исполнителя жилищно-коммунальных услуг будет входить в том числе выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и в интересах собственников, снятие показаний и контроль качества приобретаемого ресурса, расчет платежей за жилищно- коммунальные услуги, контроль количества и качества принимаемых коммунальных ресурсов, прием жалоб на качество коммунальных услуг и защита интересов собственников в спорах с ресурсоснабжающими организациями.

Непосредственное управление ограничивается домами с количеством квартир до 12, при этом также должен быть определен исполнитель жилищно-коммунальных услуг в таком доме из числа собственников помещений.

Срок: декабрь 2015 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

3.2. **Закрепление за собственниками помещений статуса конечного заказчиков коммунальных услуг**

Собственники помещений должны выступать конечными выгодоприобретателями по всем договорам ресурсоснабжения. Договоры ресурсоснабжения должны заключаться от имени и по поручению собственников, а не от имени исполнителя коммунальных услуг, как сейчас. В качестве агента, представляющего интересы собственников, могут выступать управляющая организация, ТСЖ, ЖСК или иное лицо, определенное собственником в договоре управления МКД в качестве исполнителя жилищно-коммунальных услуг.

Более дорогая альтернатива предложенной конструкции — это система расщепления платежей за коммунальные ресурсы. В целях обеспечения своевременных платежей за коммунальные ресурсы может быть предусмотрено обязательное открытие для каждого многоквартирного дома специального расчетного счета, на который будут поступать платежи собственников помещений. Распределение платежей за потребленные ресурсы и за жилищные услуги должно производиться банком автоматически, без участия в процессе распределения платежей ресурсоснабжающих организаций и исполнителя коммунальных услуг.

Срок: декабрь 2015 года. Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

3.3. **Закрепление принципа полной ответственности потребителей коммунальных ресурсов за их оплату**.

Потребление коммунальных ресурсов должно быть оплачено в полном объеме. Это касается потребления как на индивидуальные, так и на общедомовые нужды (далее — ОДН). Порядок распределения ресурсов на ОДН устанавливается в договоре управления. Порядок «по умолчанию» — пропорционально площади помещения.

При этом оплата поставленных ресурсов должна осуществляться собственниками исходя из показаний общедомового прибора учета, без применения нормативов. Если общедомовой прибор отсутствует либо не используется, то должны применяться стимулирующие к установке и использованию такого прибора расчетные способы.

Применение расчетных способов при определении количества потребленных любых ресурсов (услуг) должно допускаться в качестве временной меры только для исключительных случаев, когда прибор учета по какой-то причине не применяется (вышел из строя, проходит поверку и т.д.). При этом если прибор учета не используется при наличии технической возможности его использовать, должны применяться стимулирующие расчетные методы определения количества потребленного ресурса. Если прибор учета не используется в силу объективных обстоятельств, то применяются расчетные способы, ориентированные на средний уровень потребления в сопоставимых условиях.

3.4. **Переход к исключительно адресной системе социальной поддержки**

Переход к исключительно адресной системе социальной поддержки нуждающихся граждан при предоставлении жилищных и коммунальных услуг подразумевает, что стоимость этих услуг, а также энергетических ресурсов определяется исходя из экономических, а не политических подходов, то есть в случае с тарифной моделью расчета цен на ресурсы — исходя из экономически обоснованных затрат ресурсоснабжающих организаций. После этого необходимо определить, какие граждане действительно нуждаются в субсидиях. Одним из условий для получения субсидий должно быть добросовестное исполнение обязательств по оплате оказанных жилищно-коммунальных услуг, то есть вопрос о предоставлении субсидий должен решаться заблаговременно, а не после начисления платежа.

Процедура получения субсидий для тех, кто в них нуждается, должна быть максимально упрощена. Но сами критерии для получения субсидий не должны быть излишне мягкими, поскольку это неизбежно спровоцирует неоптимальное распределение бюджетных средств и приведет к злоупотреблениям.

Представляется невозможным декларировать принцип обеспечения адресности государственной поддержки и одновременно поддерживать положения о предельных индексах платы граждан за коммунальные услуги в его нынешнем виде. Законодательство о предельных индексах в его сегодняшней реализации подразумевают искусственное ограничение тарифов для всех граждан с компенсацией за счет бюджета разницы между обоснованным размером тарифа и размером, который условно признан доступным. В таком виде компенсация предоставляется всем потребителям ресурса, вне зависимости от того, нуждаются они в поддержке или нет.

Адресная система поддержки граждан не допускает наличия искусственных ограничений. Только адресная система поддержки обеспечивает ряд ключевых преимуществ по сравнению с принятой сегодня системой сдерживания тарифов для всех граждан:

-           четкое понимание количества граждан, нуждающихся в поддержке, что это даст возможность проводить более оптимальную бюджетную политику и более эффективно распределять ограниченные средства, а это особенно важно в периоды спадов экономической активности;

-           поддержание стоимости ресурсов на реальном уровне стимулирует повышение энергосбережения, а при тотальном субсидировании тарифа механизмы экономии никогда не будут достаточно эффективными.

Поэтому необходимо исключить искусственные ограничения на стоимость услуг ЖКХ для населения и перейти на их оплату исходя из их полной стоимости при условии оказания адресной поддержки нуждающимся гражданам.

Для этого в Жилищный кодекс предлагаем внести изменения об исключении статьи 157.1 о применении индексов к плате за коммунальные услуги, либо о применении принципов и подходов этой статьи только в отношении наиболее нуждающихся групп граждан, критерии которых нужно определить дополнительно.

Срок: декабрь 2015 (внесение предложений по переходу к адресной системе поддержки). Ответственные: Минстрой России, Минэкономразвития России.

4. **В направлении повышения энергетической эффективности**

4.1. **Стимулирование потребителей к установке приборов учета (общедомовых и индивидуальных), установления ответственности за вмешательство в работу приборов учета и несанкционированное подключение к внутридомовым сетям**

Сложившаяся сегодняшняя политика формального выполнения требований законодательства об энергосбережении требует пересмотра. В качестве первого шага к повышению энергетической эффективности необходимо определить создание достоверных систем учета и появление баз данных о количественных и качественных характеристиках коммунальных ресурсов, производимых, передаваемых и потребляемых на нужды жилого фонда, промышленности, бизнеса, бюджетных и казенных учреждений.

Требование об оснащении приборами учета должно стать безусловным.

В качестве основной меры мотивации к установке и эксплуатации приборов учета необходимо предусмотреть применение стимулирующих методов расчета объема потребления коммунальных услуг при отсутствии индивидуальных приборов учета.

Причем применение таких стимулирующих методов не должно ставиться в зависимость от наличия общедомового прибора учета.

При отсутствии общедомового прибора учета также должны применяться стимулирующие способы расчета объема поставленных ресурсов.

Это полностью соответствует положениям статьи 13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...».

Применение нормативов не допускается. Применение расчетных способов для определения потребления любых ресурсов (услуг) должно допускаться в качестве временной меры только для исключительных случаев, когда прибор учета по какой-то причине не применяется (вышел из строя, проходит проверку и т.д.). Важно, чтобы расчетные способы тоже стимулировали разумно подходить к планированию эксплуатации приборов учета и минимизировать затраты (например, по данным за аналогичный период прошлого года).

Срок: декабрь 2015 года. Ответственные: Минстрой России, Минэнерго России, Минэкономразвития России.

4.2 **Совершенствование технических требований в сфере создания объектов инфраструктуры и жилищного строительства.**

В целях повышения энергоэффективности необходимо законодательно закрепить применение только закрытой независимой системы отопления, ввести требование наличия индивидуального теплового пункта при вводе МКД в эксплуатацию.

Это позволит перейти на количественное регулирование тепловой нагрузки, что радикально повысит качество теплоснабжения. Также эта мера решит множество потенциальных споров, т.к. закрытая независимая система не допускает воздействия возвращаемого теплоносителя на качество снабжения других потребителей.

Кроме того, переход на закрытые независимые системы сделает возможной модернизацию тепловых сетей со снижением температуры теплоносителя до 100 градусов Цельсия и ниже. Это позволит существенно снизить потери тепловой энергии в сетях, а также перейти к использованию пластиковых труб, что снизит общую стоимость эксплуатации тепловых сетей.

Также целесообразно рекомендовать применение горизонтальной разводки системы отопления дома.

Срок: декабрь 2018 года. Ответственные: Минстрой России, Минэнерго России.

5. **Совершенствование работы рынков коммунальных ресурсов**

5.1.**Реализация «дорожной карты» о внедрении новой модели рынка тепловой энергии** (далее — новая модель)**в соответствии с принятым распоряжением Правительства РФ № 1949-рот 02.10.2014**.

В том числе:

- Переход на новую модель к 2020 (2023) году по всей России.

- Введение требований об установке приборов учета тепловой энергии для потребителей до 0,2 Гкал/ч тепловой нагрузки при смягчении требований к системам учета для таких потребителей.

5.2.**Совершенствование правил подключения к системе теплоснабжения**

До внедрения новой модели:

- Изменение правил расчет стоимости платы, в частности, отмена положений о «льготных» ставках платы за подключение, наличие которых приводит к искажению сигналов при подаче заявок на подключение, а также к завышению тарифов на тепловую энергию, что совершенно недопустимо.

- Размер платы за подключение определяется по единым для всех правилам: либо по индивидуальному проекту по единой методике с учетом стоимости мероприятий на создание инфраструктуры от существующих объектов до объектов потребителя, либо исходя из универсальных ставок на оформление подключения, если стоимость создания инфраструктуры учтена в инвестиционной программе с возмещением за счет тарифов.

- Уточнение терминологии, в частности, разделение понятий «подключение к системам теплоснабжения» и «присоединение теплопотребляющих установок», т.е. врезка. Это необходимо, чтобы корректно завершить процесс подключения, с исключением возможности бездоговорного потребления.

- Совершенствование требований к бизнес-процессу по подключению, с исключением несбалансированных сроков по выдаче технических условий и сроков осуществления самого подключения.

- Систематизация требований к процессу подключения в едином нормативно­правовом акте, отмена неактуальных актов, в частности, Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 в части, касающейся теплоснабжения.

Срок — сентябрь 2015 года. Ответственные: ФАС России, Минэкономразвития России, Минстрой России.

После внедрения новой модели в полном объеме — исключение платы за подключение и применение договоров теплоснабжения с гарантией потребления на долгосрочный период.

Срок — в соответствии с «дорожной картой».

5.3.**Синхронизация правил подключения к сетям и эксплуатации инженерной инфраструктуры для всех видов ресурсоснабжающих организаций**

Сегодня порядок и правила заключения договоров на подключение и поставку ресурса очень сильно отличаются у разных ресурсоснабжающих организаций, в том числе отличаются сроки подключения, условия оплаты, перечень требуемых документов и т.д.

Для потребителя это неудобно. Например, при вводе в эксплуатацию вновь построенного дома, которому необходимо обеспечение доступа ко всем коммунальным ресурсам, такая бессистемность задерживает оформление необходимых документов и затягивает фактическое подключение объекта.

В процессе эксплуатации инфраструктуры несогласованность действий между разными ресурсоснабжающими организациями (электро-, тепло-, водо- и газоснабжение) повышает суммарные издержки при выполнении ремонтных и инвестиционных программ.

В целях повышения согласованности действий между разными ресурсоснабжающими организациями и снижения стоимости общих издержек на подключение и содержание систем инженерной инфраструктуры предлагаем:

- Ввести понятие технологического коридора для районов нового строительства. При проектировании городской застройки ввести обязанность органов местного самоуправления заблаговременно выделять коридоры для прокладки инженерных сетей с разработкой планов межевания территорий.

- Установить систему публичных сервитутов с взаимными обязательствами сторон. При проектировании городской застройки на выделенные участки должны оформляться публичные сервитуты РСО.

5.4.**Приватизация или передача в концессию объектов коммунальной инфраструктуры, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в хозяйственном ведении (оперативном управлении)**.

Срок: декабрь 2015 года — подготовка предложений в виде доклада в Правительство РФ. Ответственные: Минэкономразвития России, Минстрой России, ФАС России.

5.5. **Регистрация прав собственности на объекты коммунального комплекса консолидируемые на уровне субъекта Российской Федерации, что также повысит их инвестиционную привлекательность**.

Срок: декабрь 2015 года — подготовка предложений в виде доклада в Правительство РФ. Ответственные: Минстрой России, ФАС России.

6. **Прочее**

6.1. **Предложения по целевым показателям развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года**

- Необходимо пересмотреть контролируемые показатели. Добавить показатели: доля закрытых систем теплоснабжения (горячего теплоснабжения), доля независимых схем отопления, доля ресурсов, измеряемых приборным способов; количество муниципальных унитарных предприятий. Исключить показатель «количество компаний, перешедших на долгосрочные методы регулирования тарифов», т.к. это не имеет отношения к стратегии развития ЖКХ и уже предусмотрено федеральным законом.

- Доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой, соответствующей санитарно-эпидемиологическими нормам, даже к окончанию срока реализации стратегии не достигает даже 80%. Предлагаем поставить более амбициозную цель. Если для этого нужно сформировать стратегию на более длительный срок, то предлагаем формировать стратегию на 10-летний срок.

- Также более высокую цель предлагаем задать для показателя «доля сточных вод, проходящих очистку на биологических очистных сооружениях, отвечающих установленным требованиям».

- В проекте Стратегии приводятся явно заниженные показатели потерь тепла (порядка 10%). Предлагаем привести в соответствие с действительностью.