



## Тариф «Невыносимый»

Более половины обращений граждан к президенту в ходе прямой линии касались завышенных тарифов и проблем с услугами в сфере ЖКХ



Фото: Анатолий Жданов / Коммерсантъ

09:55, 20 января 2025,

Ольга Путилова

полную версию материала со всеми мультимедиа-элементами  
вы можете прочитать [по этой ссылке](#) или отсканировав QR-код →



**По данным Союза жилищных организаций, рост коммунальных тарифов вернулся на уровень двузначных процентов, как в 90-е. Так, в столице тариф на содержание жилья вырос с нового года на 31%. И без того вызывающий вопросы взнос на капремонт поднялся с 25,58 до 29,66 рубля за квадратный метр. Эксперты называют сферу ЖКХ непрозрачной, а ее тарифы — непредсказуемыми. Причем рядовой плательщик давно уже перестал понимать, по каким правилам «играет» коммуналка. В 2024-м представители общественного движения «ЯУправдом» в рамках своего исследования пытались оценить политику ежегодной индексации коммунальных тарифов. В результате главе правительства РФ было направлено письмо с просьбой пересмотреть ее принципы и подходы.**

## **Проблемы роста**

Эксперты проанализировали влияние тарифов на динамику квартплаты. Для чего собрали данные по 85 регионам за 2020–2024 годы. За основу приняли типовую квартиру площадью 36,7 кв. м с одним проживающим. А за базу расчета стоимости услуг взяли региональные нормативы потребления. Согласно полученным данным, средняя квартплата по России в прошлом году составила 5059 рублей в месяц. Таким образом, с 2020 года она поднялась примерно на 35%. В среднем и в масштабах страны это, возможно, и приемлемый уровень. Только в регионах ситуация выглядит иначе.

Например, в Красноярском крае квартплата за 4 года выросла на 86%, а в Ингушетии — в 10 раз меньше. Если анализировать изменения тарифов на отдельные виды услуг, картина станет еще показательней. Понятно, что цена электроэнергии в Иркутске, построенном вокруг гидроэлектростанции, будет по определению ниже, чем в Москве. Но — уточню — нас интересует не размер тарифа, а его рост в разных регионах. И

выясняется, что электроснабжение в Татарстане с 2020-го подорожало на 45%, а на Камчатке — лишь на 6,8%.

Просто вопиющее расхождение по водоотведению: в Карачаево-Черкесии тариф на него повысился за 4 года на 322% (!), а в Тюменской области за тот же период — на 0,37%. Цифры отличаются в 300 с лишним раз. В двух регионах тарифы и вовсе снизили (да, и такое возможно). По теплоснабжению максимально тариф увеличился в Оренбургской области — на 176%. И это в 4 раза больше среднего роста по стране. А в Ингушетии этот тариф за 4 года не поднимался совсем.

Еще интересней картина выглядит, когда за то же отопление людям выставляют реальные счета. Объемы потребления от месяца к месяцу способны увеличиваться в разы. Виной тому перетопы, потери на сетях, отсутствие приборов учета и не только.

Доля отопления и горячей воды в платежке составляет больше половины. Любое изменение по этой доминанте серьезным образом влияет на размер всего платежа.

Сергей Креков, лидер движения «ЯУправдом» рассказывает, как это происходит: «В качестве примера приведу цифры из официального отчета Мосэнерго о поставке тепла в Москву за 2022 год. Объем тепловых ресурсов, поставленных потребителям, сократился тогда на 16%. В то же время нормативные потери, которые выставляли в качестве потребленной тепловой энергии, выросли на 20%. Отсутствие контроля приводит к тому, что люди могут получать платежки с цифрами, умноженными на два, на три, — и все это им обоснуют. Абсолютно чудовищная ситуация».



В этом контексте стоит упомянуть один любопытный эксперимент. В обычной пятиэтажке Екатеринбурга компанией «Терм» была установлена система электроотопления. Сравнительный анализ показал, что стоимость затрат на него примерно вдвое ниже расходов на центральное водяное отопление. Скажем, установка в разных комнатах дифференцированной температуры экономит до 20% энергии. А автоматическое поддержание в них желаемых градусов исключает перетоп жилья. В случае же с центральным отоплением вы можете батареи хоть во всей квартире отключить, на цифрах в платежке это никак не отразится.



Фото: Алексей Смышляев / Коммерсантъ

## Одно лечим, другое калечим

Логичным вопросом, из чего складывается тариф на капремонт, задался рядовой житель Москвы. «Они что, — спрашивает

Антон, — посчитали, в какие деньги обойдется ремонт всех домов, которые стоят в очереди, и поделили сумму на всех жителей страны?» Эту мысль он вынес на обсуждение в чат жильцов дома. И понял, что в своем непонимании не одинок. Вот лишь один из комментариев (в отредактированной форме): «Если бы это взнос был в отдельной квитанции, догадываетесь, сколько народу перестало бы ее оплачивать».

Не очень понимая порядок цифр, мы, однако, платим. А тариф на капремонт продолжает расти. Заметней всего он повысился в Нижегородской (вдвое) и Калининградской областях, в Краснодарском крае, Севастополе и Чувашии. Антирекорд установлен в Республике Коми, где всего за три года показатель увеличился почти на 87%. И при этом в 15 регионах зафиксирован нулевой рост. Выходит, в разных концах страны столь разные представления о капремонте? Или кардинально отличаются доходы граждан? А может, одни регионы сидят на государственных дотациях, другие без них? Скорее,

в тарифной политике ЖКУ сформировался очевидный дисбаланс. А все потому, уверены эксперты, что экономически обоснованного механизма их образования попросту нет.

«Слабый контроль ФАС, отсутствие фильтров, как раньше (в виде региональных энергетических комиссий, которые требовали прозрачности тарифообразования и могли исключить из него необоснованные расходы компаний), позволяют ресурсникам закладывать в тариф максимум, руководствуясь лояльными методическими рекомендациями Минстроя, и постоянно индексировать свои тарифы на основании постановления Правительства РФ, — рассказывает Никита Чулочников, президент Ассоциации компаний,

обслуживающих недвижимостью (АКОН). — Иная ситуация с жилищными услугами, плата за которые изменяется неравномерными скачками. Изначально она занижена, рост фактически заморожен. А взнос на капремонт растет опережающими темпами по сравнению со взносом на содержание и текущий ремонт.

Усредненный размер муниципальной тарифной сетки, по которому работают государственные управляющие компании (УК), не покрывает даже определенный государством обязательный минимум работ по содержанию и ремонту. Происходит хроническое текущее недофинансирование и ускоренный износ многоквартирного дома (МКД). Следовательно, сокращаются сроки и растут затраты на будущий капремонт. УК вынуждены в ущерб одному дому перебрасывать ресурсы на работы в другом, который находится в худшем состоянии».

Каждый дом, по мнению эксперта, требует индивидуального расчета затрат на текущее обслуживание и ремонт. Это напрямую зависит от фактического состояния дома и платежеспособности жильцов. Лучший способ — открытый тендер для выбора УК. Она, в свою очередь, совместно с собственниками формирует набор необходимых для конкретного дома работ и услуг на длительный период и вносит это в договор. На выходе получаем экономически обоснованный размер платы. При таком подходе УК не нужно закладывать в тариф свои риски. А собственник понимает, за что отдает деньги.

## **Откуда они берутся**

Оценив идеологию тарифного регулирования в регионах за 4 года, эксперты сделали однозначный вывод: к производству самого ресурса отношение оно имеет слабое. Мы знаем, что правительством установлен предельный уровень индексации

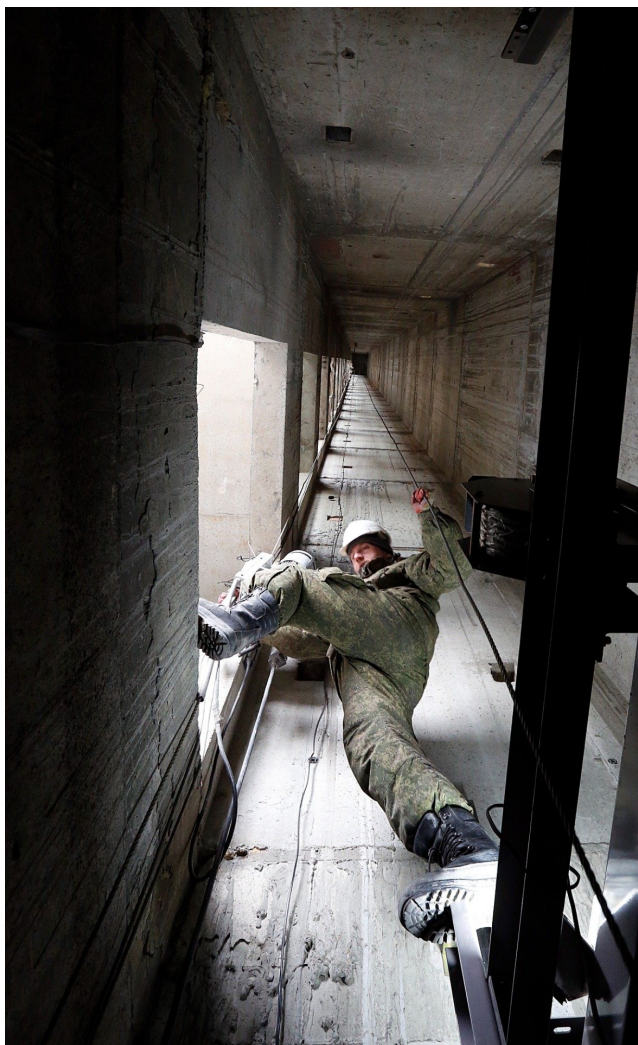
тарифов ЖКХ для населения. Однако обеспечить их плавный и разумный рост не удастся.

«Пиковые значения тарифов, их резкая индексация приводят к тому, что структура коммунального платежа меняется нелинейно, — объясняет Сергей Креков. — Не существует никаких природных или экономических факторов, чтобы мы получали рост квартплаты в разных регионах с разницей в пять с лишним раз. Так быть не должно». Однако именно так и есть.

В прочтении ФАС тариф — это планируемая выручка (с учетом всех обязательных платежей и обоснованных расходов), которую должна получить организация, снабжающая нас ресурсами (РСО). Эксперты добавляют: за счет тарифа покрываются все затраты РСО, связанные с производством и поставкой коммунальной услуги. Отсюда и возникает кратная разница в тарифах по регионам: расходы-то у ресурсников разные. А индексация призвана покрывать кассовые разрывы, возникающие при росте этих затрат.

«Такая тарифная политика — катастрофа для ЖКХ, — уверен Креков. — Покрытие валовых затрат РСО без расчета прямых затрат на единицу генерации приводит к завышенным тарифам (о которых, к слову, не раз говорил бывший глава ФАС Игорь Артемьев). Себестоимость производимых ресурсов не имеет никакого значения, ведь любая сумма понесенных затрат будет оплачена потребителем. А готовность государства повышать тарифы, покрывая из кармана граждан кассовые разрывы, лишена экономического обоснования в принципе».





Ремонт лифтовой кабины. Фото: Валерий Матыцин / ТАСС

Влиять на тариф могут и разного рода хитрости. Точнее, сомнительные операции с общедомовым имуществом, как это произошло в Челябинске. Как рассказала Людмила Н., активист дома по проспекту Победы, 378а, замена лифтов была навязана жильцам в рамках капремонта, который они называют не иначе как варварским. «Все мы знаем, — продолжает женщина, — что согласно ст. 44 ЖК, решение о капремонте и об использовании средств из фонда — это компетенция общего собрания. Однако при замене лифтов в нашем доме мнения собственников никто не спросил, собрания не проводили.

Своим ответом о приемке работ жилинспекция просто шокировала (*из него следовало, что УК является владельцем лифтов.* — **О. П.**). Это просто нонсенс: если УК — владелец, тогда при чем здесь наши деньги?



Объявление о замене появилось за два дня до демонтажа оборудования и отключения лифтов. Собственники, проживающие на верхних этажах (в доме 9 этажей и 11 подъездов), в том числе пенсионеры, не успели запастись продуктами и лекарствами. Фонд капремонта (ФКР) без нашего ведома успешно освоил все деньги. На лифты потратили 28 млн рублей, накоплено у нас было 10. Теперь наш дом должен фонду 18 миллионов.

Но мы знаем, что производители лифтов выпускают комплекты для обновления. То есть меняются двигатель, редуктор, тросы, ролики, ставится новая автоматика, кабины перелицовываются. А пользователи получают практически новый лифт по цене в 4 раза дешевле. Но дешевое сразу неинтересно ни ФКР, ни УК. Они без счета, совершенно впустую тратят деньги, а потом требуют поднять тариф».

В главное управление жилищной инспекции по Челябинской области от жителей поступило больше двух десятков жалоб. Акт прокурорского реагирования находится на рассмотрении больше года. А вот тариф, осмелюсь предположить, уже вырос. И не только на содержание общего имущества с новыми лифтами. Впрочем, это локальная история.

## **Вкладывать будем, если тариф поднимете**

Более широкий охват у другого способа «управления» тарифами. Хотя правильней назвать его методом воздействия (или шантажа). Частных инвесторов в коммунальную отрасль начали привлекать не сегодня и даже не вчера. Государственно-частное партнерство (ГЧП) прочно застолбило свое место в ней. А вот стало ли эффективным? Во всяком случае, Счетная палата ряд подобных проектов оценила негативно.

Около двух тысяч предприятий коммунальной сферы отошло в частные руки. «Их в государственно-частное партнерство

передали бесплатно, — продолжает Сергей Креков. — Частник пообещал, что вложит деньги в модернизацию предприятий. Но для этого тарифы должны быть повышены, а индексация — ускорена. Это прямо в договоре прописано. Власти сказали: конечно. В результате что частник сделал в первую очередь? Уволил людей, сократил до минимума расходы, обнулил все что мог. Сегодня количество концессий (форма ГЧП), которые расторгнуты, уже перевалило за сотню.

Что делает умный гэчепэшник? Он берет тарифы с людей, выводит эти деньги на сторону, а потом заводит назад под видом своих инвестиций. Но деньги не вкладывает ни в ремонт, ни в модернизацию.



Ему бы текущие затраты покрыть. А глупый частник просто берет деньги и исчезает. Решения о расторжении концессий есть в Твери, Новосибирске, Волгограде». Причина расторжения практически везде одинаковая — неисполнение обязательств. А главное из них — это финансовое участие.

В 2021 году мэрия Новосибирска, областное правительство, МУП «Энергия» и Сибирская генерирующая компания (СГК) досрочно расторгли две концессии, по которым последняя должна была вложить в ремонт теплосетей почти 600 млн рублей. Полностью свои обязательства СГК не выполнила, поэтому возникло требование компенсировать городу около 240 млн рублей. Но это не помешало сторонам практически сразу начать переговоры о новой концессии, и не на 6 лет, как прежде, а сразу на 10.

Особенность проблемы — в отсутствии контроля. Кроме того, в случае такого партнерства принципы установления тарифов и их индексации имеют особый порядок и выпадают из-под тарифного регулирования ФАС. Но самое парадоксальное, что некоторое время назад Минстрой подготовил проект постановления о выделении субсидий из федерального и региональных бюджетов на модернизацию и ремонт сетей компаниям, которые состоят в ГЧП-партнерстве.

«Когда они (чиновники Минстроя) прописали, что собираются этим компаниям выдавать деньги из бюджета, — комментирует Сергей Креков, — они вынуждены были признать, что отданные в свое время сети никто не восстанавливает и ничего в них не вкладывает. При этом города и районы остаются то без отопления, то без воды. Это катастрофа, и надо каким-то образом спасти ситуацию. Залить все деньгами — очередная стратегия Минстроя. А источника два: либо мы с нашими платежами, либо бюджет».



Уточню: пока это только проект постановления. Но поиск новых партнеров — теперь уже за пределами страны — начался. Под занавес ушедшего года Минстрой объявил, что часть из 4,5 трлн рублей, необходимых для модернизации ЖКХ, он планирует получить за счет «иностранных инвестиций». Эксперты подобные планы (в официальных документах их называют «международным сотрудничеством») считают абсурдом.

Зато есть острая необходимость модернизации отрасли. Профессиональное сообщество пытается достучаться до власти, выдвигая самые разные предложения по реформированию ЖКХ. Оно, собственно, началось — более 10 лет назад. Но оценивать даже промежуточные итоги бессмысленно, потому что их нет.

Взять хотя бы программу по замене лифтов в многоквартирных домах (МКД) — она ведь, по сути, провалилась. Все лифты, выработавшие свой ресурс, планировали заменить к 2025 году. Не получилось. Срок продлен. На сколько? Сказать сложно. Но со всей определенностью нам обещают массовые отключения после 15 февраля, когда истечет срок замены лифтов в соответствии с техрегламентом Таможенного союза.

А еще в стране необходимо менять более 40% водопроводных и 46% канализационных сетей. В замене нуждается свыше 50 000 км тепловых и паровых сетей — их износ достиг критического уровня. ЖКХ сегодня — это вечный бой с тотальным износом и авариями. При этом в стране нет мониторинга коммунальной инфраструктуры и технической инвентаризации МКД. О масштабах износа дома или отдельных его систем можно только догадываться — и говорят об этом депутаты из профильного комитета Госдумы. Но зато все мы точно знаем, что через полгода тарифы на ЖКУ вновь поднимут.





Митинг против повышения тарифов ЖКХ в Новосибирске. Фото: Кирилл Кухмарь / ТАСС

## Одной рукой даем, другой — забираем

Летом — после планового повышения — количество плательщиков, которые не потянут новые цифры, увеличится в разы. Как сказал один из экспертов, «квартплата не может раздуваться бесконечно, таких денег у людей просто нет». В рамках своего исследования эксперты движения «ЯУправдом» взяли официальную среднюю пенсию (по данным Росстата) и выяснили, какую долю в ней занимает квартплата. В Республике Саха, например, на нее уходит почти 44% пенсии. На Камчатке, в Ленинградской области, Республике Алтай и Москве эта доля выше 30%.

Вопрос: устанавливая тарифы, власти учитывают реальную способность людей тянуть эту бесконечно раздувающуюся квартплату и финансировать непрерывно растущие аппетиты РСО? Ответ на поверхности. И цифры — тому подтверждение: задолженность россиян за услуги ЖКХ, по данным Минстроя РФ,

осенью прошлого года составляла более 833 млрд рублей. Тенденция к уменьшению если и наблюдается, то совсем слабая. А вот ужесточение возможно:

размер пени за неуплату по газу, свету и воде составляет сейчас 9,5%. По российскому законодательству, он должен вырасти до актуальной на начало года ставки ЦБ, то есть вдвое.

Сумму долга по коммуналке это явно не уменьшит. Неслучайно же депутаты ГД направили в правительство письмо с предложением сохранить пенни на прежнем уровне хотя бы в 2025-м.

Отдельная тема — тарифы в связке с субсидиями. Напомню, что последние назначают, если значительная часть дохода семьи идет на оплату коммуналки. А именно — больше 22%, это базовое значение по стране. Ситуация такова, что в 55 регионах доля квартплаты (причем нормативной, а не реальной) в структуре пенсии превышает этот порог. Следовательно, на субсидии претендует огромное количество людей. А местные бюджеты едва справляются с такой нагрузкой.

«Но главная проблема — в самом принципе расчета, — утверждает наш эксперт. — Удивительно, но для определения объема субсидии нормативы используются совсем не те, по которым начисляется коммуналка! В результате у человека квартплата по нормативному потреблению — 5–6 тысяч, а выплата по субсидии — 600–800 рублей. Он начинает разбираться. Выясняется, что, по представлению органов, которые эту субсидию выделяют, квартплата должна быть 2 тысячи рублей. Ничего не знаем, такой у нас норматив, говорят

человеку. Но если мы честно и ответственно хотим поддержать тех, кто не в состоянии оплачивать коммуналку, нужно убрать подобный подход».

## ЧИТАЙТЕ ТАКЖЕ:



### [Не только люди, но и дома не просыхают](#)

В случае с капремонтом гарантия у граждан только одна — это обязательные взносы в фонд его финансирования

15:09, 23 декабря 2024, Ольга Путилова



### [Ветхие заветы](#)

Государство намерено часть расходов на снос ветхого жилья переложить на собственников квартир

13:45, 16 октября 2024, Ольга Путилова