

Денег нет, но вы платите

В преддверии нового года чиновники анонсировали индексацию коммунальных тарифов. Дважды



Фото: Дмитрий Духанин / Коммерсантъ

14:36, 19 декабря 2025,

Ольга Путилова

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



Особой реакции это не вызвало, потому что ожидалось. Мы уже привыкли к тому, что дальше придется платить больше. Правда, нынче предусмотрено сразу два повышения тарифов. И соответствующее распоряжение правительства на этот счет имеется. С 1 января стоимость коммунальных услуг повсеместно вырастет на 1,7%. А вот осеннее повышение — 2026 станет дифференцированным, индексы в разных субъектах могут колебаться от 8 до 19,7%. Такие цифры заложены в прогнозе Минэкономразвития на следующий год. Так что все идет по плану.

Хотите так, хотите — этак

Такое бывает: принцип «раз дороже — значит, качественней» иногда работает. Но не в коммунальной сфере. Здесь происходит бесконечная подмена понятий. Хочется, чтобы повысилось качество услуг, а поднимается их стоимость. Требуется модернизация коммунального хозяйства, а ведется внедрение цифровизации. Причем обычный платательщик и модернизатор от ЖКХ существуют параллельно. Первые жалуются на работу коммунальной отрасли, чьи услуги обходятся все дороже. Вторые с упоением вещают о прелестях цифровизации, которая позволяет участвовать в собрании собственников, не выходя из дома, передавать показания, практически не глядя на них, оплачивать коммуналку только что не взмахом ресниц и т.д. и т.п.

Если собрать воедино все предлагаемые электронные сервисы и мобильные приложения, список сложится внушительный. Единый портал госуслуг (ЕПГУ), Госуслуги.Дом, ГИС ЖКХ с авторизацией через единую систему идентификации и аутентификации (ЕСИА), mos.ru, федеральная система «Город», ЕИРЦ, службы, скрывающиеся за аббревиатурами вроде ЕДЦ, личные кабинеты РСО, приложения МосПлатежи — в столице, МосОблЕИРЦ — в Подмосковье, свои — в других регионах,

личные кабинеты УК, сервис «Квартплата+»... Уф! И это далеко не все.

Одни рекомендуют «Электронный дом», другие настойчиво склоняют к ГИС ЖКХ. Каждый хвалит свое. А все это вместе вываливается на потребителя уже просто без счета.

Вопрос: сколько времени нужно потратить на ответственное изучение продуктов цифровизации, созданных для собственников жилых помещений? Как понять, для чего какой сервис предназначен: скажем, «Электронный дом» — это про организацию процессов в доме или про услуги? А ГИС ЖКХ — это для передачи показаний или проведения общих собраний? И главное — как все они связаны между собой?

Увлеченно внедряя все это, нам, возможно, хотят облегчить жизнь. Но за цифровой активностью суть как-то отошла на второй план. В один клик оплачивать ЖКУ или в два — не столь важно. Ни один из самых продвинутых сервисов не способен повлиять на стоимость услуг и слабо пока влияет на их качество. А именно эти вещи для потребителя первостепенны.

Ветшает и дорожает

Обещания повысить качество услуг сопровождают каждую индексацию. Но они мало что значат. Просто так принято. Выглядит ли очередное изменение тарифов хоть сколь-нибудь оправданным на фоне хронических проблем коммунального хозяйства? Едва ли. Существует ли экономическое обоснование их повышения? Возможно. Мы об этом можем только догадываться.

Индексация нужна не столько для решения проблем ЖКХ, сколько для наличия законных оснований собирать с потребителей больше.

Индексация — это не про стабильность работы отрасли. Хотя властные структуры, в том числе ФАС, утверждают, что повышение необходимо как раз для этого и для обновления инфраструктуры. Вот и депутат Госдумы Миронов подчеркивает, что подобные аргументы звучат ежегодно, но аварийность в хозяйстве не снижается. Относительно свежие цифры подтверждают это. Почему «относительно»? Просто есть устойчивое подозрение, что истинных масштабов изношенности мы не знаем. То ли подсчитать их никак не могут. То ли до нас не доносят.

Возможно, полноценную инвентаризацию поможет осуществить федеральный проект «Модернизация коммунальной инфраструктуры», в рамках которого до 2030 года обещают улучшить качество жизни для 20 млн россиян. Буквально весной 2025-го премьер Мишустин сообщил, что на улучшение инфраструктуры ЖКХ до 2030-го будет выделено из бюджетных и внебюджетных источников 4,5 трлн рублей. И конечно же, потребитель своей копеечкой поучаствует в процессе.

Пока же констатируем следующее: по данным правительства, в 2024-м на объектах ЖКХ было зафиксировано около 9 тысяч аварий, в текущем году их число снизилось. Ну так и зима только наступила. Меж тем в подмосковных Химках из-за сбоя в теплосетях более 260 домов остались без тепла и горячей воды. Это случилось еще до серьезных холодов — осенью.



Фото: Виктор Коротаев / Коммерсантъ

Один из экспертов отрасли уверяет, что жаловаться на тот же недотоп в Подмоскowie бесполезно. И поясняет: регион удерживает лидирующие позиции по строительству и вводу нового жилья. Только вот чeлoвeйники по 20–30 этажeй вешают на сети, рассчитанные на типовые пятиэтажки. Если зимой дать рабочее давление хотя бы 10 атмосфер, трубы просто порвет. В холодные зимы те, кто слабо топил, людей, конечно, поморозили. Но зато продержались без срывов. Какой из двух вариантов гуманней? Третий: новые сети.

«Пока я должен признаться, что у нас в целом по стране каждый год коммунальная инфраструктура ветшает больше, чем мы ее обновляем», — это широко разошедшееся по СМИ заявление вице-премьера Хуснуллина прозвучало год назад. К сказанному он добавил и стоящую перед властями задачу — «за два-три года негативный тренд сломать». С учетом рассчитанной на пять лет

программы модернизации как минимум два пути в комфортное коммунальное будущее нам обозначили.

Сначала повысим, потом поможем

В коммунальном хозяйстве что-то постоянно модернизируется, финансируется, инвентаризируется... Хотелось бы оценить результат. Пока же ощущаются лишь выходящие за грань разумного расходы на коммуналку. И чем дальше, тем очевидней.

В России получателями льгот на оплату ЖКУ являются примерно 3,5 миллиона человек. Ежегодно из федерального бюджета на эти цели выделяют почти 70 млрд рублей (данные Общественного совета при Минстрое). Одной рукой повышаем, другой — доплачиваем, в чем логика? Получатели таких субсидий — это граждане, чьи коммунальные расходы превышают определенный процент от дохода. Проще говоря, люди, которым не хватает денег на содержание собственного жилья. И не потому, что они безработные маргиналы или асоциальные элементы. Просто, оплатив квартиру, люди встают перед банальным вопросом: на что жить дальше?

А Минстрой тем временем предлагает выдавать субсидии не жильцам, а напрямую поставщикам ресурсов, компенсируя тем самым их расходы. Аргумент в пользу идеи весомый: она поможет повысить собираемость. С приоритетами, в принципе, все понятно. «Сегодня в ЖКХ работает фундаментальный парадокс: все бремя финансовой ответственности ложится на тех, кто платит (они рассчитываются и за себя, и за неплательщика), — говорит Сергей Креков, лидер профсоюза «ЯУправдом». — При этом что делает УК, которая не собирает весь объем денежных средств, а ресурсник требует с нее полной оплаты? Она берет деньги из статьи «содержание и ремонт». Эта статья — своего рода кредитный инструмент, отсюда в первую очередь идут под нож денежные средства».

Бытует мнение, что максимальная задолженность есть именно в тех домах, где УК является посредником по сбору коммунальных платежей. Видимо, на этом фоне и родилось у депутатов Госдумы предложение о поправках к Жилищному кодексу. Они предлагают снять запрет для управляющих компаний на передачу коммунальных долгов третьим лицам. Это означает, что круг потенциальных кредиторов по просроченным платежам может расшириться. Как сказал один парламентарий, долги будут уменьшаться, если к решению проблемы подключатся профессиональные взыскатели (разумеется, в рамках закона). Инициатива, правда, не вяжется с принятым ранее запретом на перепродажу долгов коллекторам.

На то он и тариф, чтобы расти

Вопрос экономического обоснования коммунальных тарифов актуальности не теряет. Просто внятного ответа на него никак не придумают. Как правило, выдается набор типовых фраз про инфляцию, НДС, изношенность отрасли, необходимость модернизации, долги населения, расходы РСО и прочее в том же духе. «Во всех сферах экономической деятельности страны мы знаем, как обосновать, — продолжает Сергей Креков. — Здесь — нет. Очевидно, что для формирования экономически обоснованной стоимости в рыночной экономике существует один механизм — тендер». В ЖКХ он другой — цены растут, качество — нет. И все это смахивает на монополию.

Не случайно же комментарии рядовых потребителей относительно тарифообразования в коммунальной сфере лежат примерно в двух плоскостях: почему дорого и плохо, а главное — откуда берутся цифры. Которые к тому же совсем не бьются ни с прогнозами по инфляции, ни с ее фактическими (официальными) значениями.

Услуги становятся все дороже, а качество

оказания этих самых услуг все ниже. Часто нет даже объективных критериев оценки услуг.

Например, уборка подъезда или придомовой территории. Да и зачем оценивать качество, ведь отказаться от услуг ЖКХ все равно невозможно.

Хотелось бы почитать технико-экономическое обоснование повышения тарифа. На какие цели пойдет разница в сумме. Мы получим более качественные услуги? Построят новую инфраструктуру? Почему именно такой шаг увеличения, а не иной? Цифры из головы берут, рандомно?

В любом случае новые цифры уже известны. Наименьшее подорожание может быть в Хакасии и на Чукотке — в среднем на 8%. Наибольшее — под 20%. И здесь список окажется длиннее. Для Москвы октябрьское повышение составит около 15%. Чуть меньше (14,6%) — значения по Петербургу. Самое серьезное увеличение тарифов ожидает Ставропольский край, Дагестан, Тамбовскую и Тюменскую области, Северную Осетию — плюс/минус 20%.

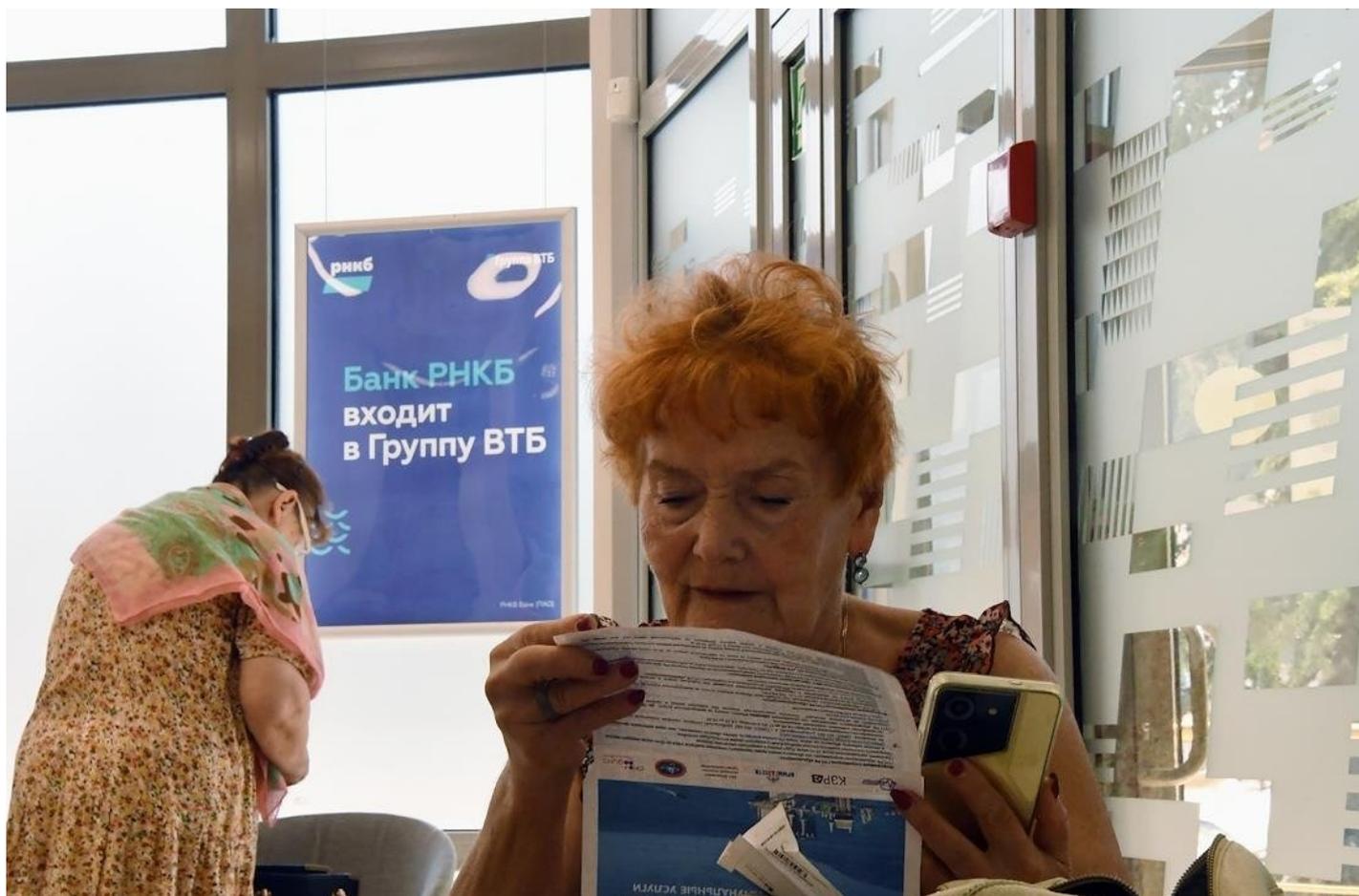


Фото: Виктор Коротаев / Коммерсантъ

На основании утвержденных параметров напомню, что в каждом муниципалитете устанавливают свой индекс изменения платы за коммунальные услуги. ФАС проконтролирует соблюдение регионами предельных индексов, заверили в ведомстве. Но если вопросы есть к самому размеру этого индекса, точнее — его верхнему порогу? Внеплановая индексация (а вовсе не пересмотр тарифов), объясняют нам, связана с увеличением базовой ставки НДС. С 1 января 2026 года она вырастет на 2%, что потребует скорректировать стоимость коммунальных услуг.

Формально и при сильном желании в этом даже можно углядеть причинно-следственную связь. А как быть с другим ключевым экономическим показателем? «Эти (новые) тарифы превышают инфляцию в два раза», — утверждает председатель «Жилищного союза» Константин Крохин. И как не превышать, если в них учитывается не только стоимость ресурсов как таковых. В тарифы включают, например, ранее учтенные

затраты, а также расходы, совсем не связанные с оказанием услуг. ФАС регулярно проверяет достоверность и экономическую обоснованность таких расходов. В случае выявления нарушений выдает предписание об исключении необоснованных затрат. Так, в 2024 году служба убрала из состава тарифов 29,2 млрд рублей и даже добилась их снижения в ряде регионов.

Для понимания, из чего обозначенные миллиарды складываются, особой фантазии не надо. Да и генпрокурор Краснов в интервью РБК обозначил наиболее вопиющие, по его словам, примеры: оплата онлайн-тренингов сотрудников коммунальной сферы, командировок работников, проезда к месту отдыха их семей, проведение обучающих семинаров с выездом в другие регионы — все это с оплатой под ключ. Более того, в тарифы включается приобретение автомобилей представительского класса и проведение корпоративных мероприятий.

Краснов потребовал откорректировать тарифы на общую сумму свыше 5,7 млрд рублей. Справедливость почти восторжествовала. Но одно не дает покоя: как им (ресурсным и обслуживающим организациям) из года в год удается так нагибать нас, заставляя платить не только за воду и газ, но и за свои, прошу прощения, неумные хотелки?! А затраты коммунальщиков и представителей РСО непрерывно растут по объективным причинам или от того, что некоторые берегов не видят?

Оплаченный перетоп и вынужденный слив

Тарифы не обсуждаются — просто устанавливаются. Оспаривать их размер, конечно, можно, только платить придется все равно. Но есть и другая сторона — начисления. Они, как известно, производятся по фактическому потреблению — это в идеале. А на практике всегда найдется энное количество воды или тепла,

которые надо на кого-то списать.

Возможен и другой вариант, когда потребление растёт не по факту, а вынужденно. Жительница Москвы Марина со своей проблемой обращалась в все мыслимые инстанции — от РЭУ, которое обслуживает дом, до жилинспекции. Принимала у себя в квартире несколько комиссий, члены которых демонстрировали многозначительность и... полную неспособность решить проблему. Теперь ее «закрывает» Марина — ежемесячно из собственного кармана:

«Я вынуждена литрами спускать холодную воду, чтобы из горячего крана пошла, наконец, действительно горячая, — рассказывает женщина. — Мне не нужно столько воды, сколько приходится сливать.

То же самое с холодным краном, из которого течёт теплая вода. Причем у всего подъезда такая проблема. Причину ищут уже который год. Найти никак не могут. Получается, я уже столько лет оплачиваю чьи-то хозяйственные косяки? Почему я отдельно плачу за холодную и горячую, если у меня из обоих кранов идет только теплая?»

У Анатолия, живущего в московской сталинке, другая головная боль — слишком тёплый дом. И в межсезонье это становится реальной проблемой. «Вот прямо сейчас, когда на улице плюсовая температура, а по календарю уже зима, топят не по-детски, — возмущается собеседник. — Люди со старыми батареями (без регуляторов) буквально стонут. У нас в квартире включены только две батареи из шести. И те работают вполсилы. Но когда я получаю квитанцию, сумма там под 5 тысяч! Как будто топил весь подъезд. О каком фактическом

потреблении мы говорим? Я реально потребил раз в 10 меньше, чем мне насчитали. И что с этим делать? Нам в ответ твердят, что система не может ориентироваться на погоду».

Регулировать подачу тепла в жилые дома по погоде наверняка можно. Где-то уже именно так и делают. Подход разумный и рациональный. Только зачем? Потребитель и так за все заплатит — и за личное, и за общее. Согласно постановлению правительства № 354, в каждой платежной квитанции должны содержаться показания общедомовых приборов учета и потребленный объем. На практике платежки выглядят несколько иначе. Жилищный надзор, по словам Крохина, в Москве и Подмосковье в защиту потребителя по этому вопросу просто не работает. Эксперт советует писать в прокуратуру. Мало того, сами начисления вызывают вопросы. Лично мне компания-поставщик тепла прямо в клиентском офисе вернула 12 тысяч ошибочно начисленных рублей. Объяснение, как такое могло получиться, звучало столь неубедительно, что приводить его не имеет смысла.

Услугу заказывать будете?

«Общаясь с представителями власти, с УО, председателями ТСЖ, советов домов, просто гражданами, могу сказать, что никто не характеризует систему коммунальных правоотношений как успешную, — констатирует Сергей Креков. — По разным причинам, но не устраивает она всех. Можно провести такой практический эксперимент: взять любую запись экспертов, обсуждающих коммунальные проблемы 5, 10, 15 лет назад. Это почти всегда будут одни и те же люди, которые будут говорить одно и то же. 20 лет мы не можем создать рынок сферы управления с нормальными цивилизованными отношениями».

Что же с этими отношениями не так? Одной из главных проблем эксперт называет отсутствие в наших многоквартирных домах (МКД) заказчика услуг управления. Не

собираетелного образа, а конкретного человека, который услугу (в прямом смысле этого слова) заказывает и заключает договор на ее оказание. Сегодня более 60% МКД управляются по итогам конкурсов, которые проводит муниципалитет. В результате торгов определяют управляющую компанию, ставят на объект и отправляют в свободное (плохо контролируемое) плавание. Иногда о существовании такой УК в своем доме жильцы узнают, лишь получив платежку. В новостройках управляющую компанию приводит, как правило, застройщик. И в этом случае у собственника тоже нет права выбора.



Фото: Игорь Иванко / Коммерсантъ

Сегодня в иных домах количество квартир доходит до 5–6 тысяч. Управлять такими огромными комьюнити, считает Креков, это как руководить отдельным населенным пунктом. А если представления о процессе у собственника и управляющих кардинально расходятся?

Дмитрий Моравецкий возглавляет совет дома в ЖК «Символ».

— К сожалению, основной девиз УК «Смарт» (*собственникам квартир бизнес-класса она досталась от застройщика.* — О. П.)

— богатые тоже плачут, — рассказывает собеседник. — Она в основном выводила деньги из дома, ничего в него не вкладывая. Причина была в договоре управления. Как мы знаем, в нем присутствует только базовый набор услуг. Все остальное любая УК проводит как допслужбы. И когда она перестает их оказывать, единственная возможность для жителей — обращение в суд. Жилинспекция сразу говорит, что это не ее вопрос. Мы в свое время, когда УК просто перестала вести работу, решили, что за такое «качество» услуг платить не будем. В ответ нам убрали охрану, техслужбу, отключили мобильное приложение. Но самое неприятное — нас хотели выставить на аукцион по подбору УК через администрацию. Причем мы узнали об этом случайно. «Без меня меня женили» — так это называется. Чуть не попали в коммунальное рабство.

В отсутствие заказчика услуг проблемы испытывают не только многоэтажки с сотнями квартир, но и совсем небольшие дома. Проблемы эти создает управляющая компания. Хотя призвана их решать. Жительница Зеленограда Ирина Виноградова председателем совета дома стала еще восемь лет назад, «когда на нас напал капремонт».

Надо пояснить, что в городе установилась практически монополия ГБУ «Жилищник». Конкуренцию ему составляют разве что УК от «ПИК» — основного застройщика. По части необоснованных платежей и трат вопросов у Виноградовой за эти годы накопилось много.

«Вот сейчас Госдума РФ принимала закон об обязанности управляющей организации отчитываться перед собственниками — это такой бред, — говорит Ирина. — Я человек, который работает на земле, и деньги я считаю. Из чего

складывается годовой отчет УК? Из актов по каждому виду работ. Мы составили свою форму такого акта, к нему прикладывается смета. Из 12 актов получается годовой отчет. Деньги, которые УО не были потрачены, переходят на следующий год. Все просто и понятно.

Получаю акт выполненных работ от «Жилищника»: а там рисуется все что угодно.

Раньше в постановлении № 170 было написано: 5–8% идет на услуги по управлению. Сейчас эта строка странным образом куда-то делась. Бери сколько хочешь? Они приходят на дом и ничего не делают. Первый иск подала жилинспекция. Каждые три месяца они («Жилищник») дурниной бегают по квартирам и никак не могут сделать вентиляцию. Следом в суд подал Роспотребнадзор: дом не убирают, развели антисанитарию. Деньги потрачены, работы не выполнены. Всего же жилинспекция оштрафовала «Жилищник» на моем доме за прошлый год на 2,5 млн рублей. У меня сейчас семь судов с ними». Понятно, что при таком подходе управляющей организации сменить ее — это единственно верное решение. Только реализовать его сложно.

И как раз заказчик услуг, приди мы к такой схеме, способен монополию разрушить. Заказчик — это избранный собственниками представитель, который наделен полномочиями заключить договор с УК. Если компания работает плохо, он же договор и расторгает.

«Здесь все просто, — объясняет Сергей Креков, — либо он сменит компанию, либо жители сменяют его. У нас сегодня законодатель додумался до того, что запретил менять УК в первый год работы. Когда мы вместе с ассоциацией АКОН (*объединяет профессиональных участников рынка*

обслуживания недвижимости. — О. П.) возмутились и попытались остановить этот законопроект, из Совета Федерации пришел гениальный ответ: этот законопроект необходимо принять, дабы пресечь злоупотребления правом собственника на смену компании. Они же начнут их менять, было сказано нам. Так в этом, собственно, и суть — формирование и развитие рынка через смену компаний. Отсутствие механизма смены — это и есть та проблема, которая не позволяет сформировать рынок».

По состоянию на 1 января 2025 года размер просроченной задолженности за коммунальные услуги в России составил 770 млрд рублей. Об этом сообщила зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева со ссылкой на данные Минстроя. И отметила, что прямой связи между увеличением тарифов и ростом долгов нет. Возможно.

Но в этой связи стоит привести высказывание другого участника рынка: «Если множество людей по известным причинам оказались в тяжелом финансовом положении, каким образом повышение тарифов заставит их оплачивать услуги ЖКХ аккуратнее? Им сложно платить хоть по низким тарифам, хоть по высоким. Поэтому я предполагаю, что индексация тарифов может лишь еще больше снизить собираемость платежей». Это было сказано пять лет назад. Повысилась ли собираемость на фоне продолжающегося повышения тарифов? Оставим вопрос открытым.

ЧИТАЙТЕ ТАКЖЕ:



[«Откройте, это квитанция!»](#)

Управляющие компании «заходят» в дома исключительно для сбора денег. Обслуживание в их планы не входит?