



10 лет

модернизации
ЖКХ

Пройти жилищно-коммунальный путь

НА ПРОТЯЖЕНИИ ДЕСЯТИЛЕТИЯ В СТРАНЕ
ПРИНИМАЛИСЬ ЗНАЧИМЫЕ РЕШЕНИЯ,
НАПРАВЛЕННЫЕ НА МОДЕРНИЗАЦИЮ ЖКХ

29.12.2023



Есть немного сфер, оказывающих такое сильное влияние на то, как проходит каждый день нашей жизни. Сфера ЖКХ — в их числе. Горячая вода, отопление, электроэнергия — без них любому пришлось бы непросто. Последние 10 лет стали для отрасли временем перемен к лучшему. Это происходит благодаря большой работе по модернизации объектов ЖКХ. Мы решили вспомнить, каким был этот путь, и спросили экспертов, что они думают по поводу эффективности принятых мер.

Результат заметен. Эксперты считают, что именно 10 лет назад в стране начали появляться эффективные инструменты, которые помогли сделать большой шаг в сторону модернизации ЖКХ. Многие из них связывают этот процесс с тем, что в 2013 году в России появилось Министерство строительства и ЖКХ.

«Если обобщить 10-летний путь, который мы прошли, а у нас как раз в это время появилось Министерство строительства и ЖКХ РФ, то именно с этих пор и начались попытки найти наиболее действенные механизмы. Все эти 10 лет были временем, когда государство развернулось в сторону сферы ЖКХ, стало направлять в нее бюджетные средства», — отмечает эксперт **Общероссийского народного фронта и Комитета по ЖКХ «Деловой России» Павел Склянчук.** — Сегодня мы направляем средства адресно, а не «размазываем ровным слоем» по всем территориям и субъектам».

Алексей Кандыбка, доцент Южно-Российского института управления РАНХиГС, директор ООО «ЮК Консул», в свою очередь считает меры по модернизации ЖКХ, реализованные в последние 10 лет, довольно действенными и объясняет это тем, что в результате с рынка ушли компании, которые выигрывали тендеры, но не выполняли работу как следует.

«Многие из таких подрядчиков банкротились, так и не закончив ремонт, или сдавали заведомо неправильно сделанные трубопроводы, которые вскоре приходили в негодность, несмотря на затраченные на их ремонт миллионы и даже миллиарды рублей. Государству за последние 10 лет удалось навести здесь порядок, и сейчас ремонтом труб занимаются те, кто в этом разбирается, — считает эксперт. — Что касается той

Вестник

Строительство. Архитектура. Инфраструктура



миллионы и даже миллиарды рублей. Государству за последние 10 лет удалось навести здесь порядок, и сейчас ремонтом труб занимаются те, кто в этом разбирается, – считает эксперт. – Что касается той ситуации, в которой сейчас находится жилищно-коммунальная система, то мы видим, что различные ее инструменты дают результат – например, с энергетическими и газовыми сетями все в полном порядке. А что касается тепловых сетей и сетей водоснабжения, то с ними нужно продолжать работать. Пока они находятся в непрестом состоянии, но мы видим, что инструменты понемногу начинают работать комплексно».



Новый старый стимул. О каких же мерах идет речь? За прошедшие 10 лет их было довольно много, но сразу оговоримся, что рассмотрим лишь некоторые из них.



Начнем с программы «Стимул» (она, правда, заработала немного раньше — еще в 2011 году, но показала свои главные результаты именно в последнее десятилетие и в этот же промежуток вошла в федеральный проект «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда»). Благодаря ей в новых жилых микрорайонах появляется не только коммунальная, но и социальная инфраструктура: больницы и школы, детские сады и поликлиники, очистные сооружения и даже автомобильные дороги.

Есть регионы, в которых эта программа реализуется особенно успешно. В числе лидеров — Белгородская и Пензенская области.

С начала реализации программы «Стимул» в Белгородской области построили около **80** объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры на общую сумму около **8,5 млн** рублей.

В 2022 году реализовано 15 объектов:

- 1 объект социальной инфраструктуры
- 7 объектов дорожной инфраструктуры
- 7 объектов инженерной инфраструктуры

В 2023 году реализовано 6 объектов*:

- 4 объекта дорожной инфраструктуры
- 2 объекта инженерной инфраструктуры

*один объект является переходящим: его строительство осуществляется с 2022 года, а завершить его планируется в 2025-м

«В 2022 году по программе «Стимул» мы реализовали 15 объектов: один — социальной инфраструктуры и по семь — дорожной и инженерной инфраструктуры. А в 2023 году в ее рамках нам выделили 254,5 млн рублей на строительство шести объектов: четырех объектов дорожной инфраструктуры и двух — инженерной. По итогам года строительство



инфраструктуры и двух – инженерной. По итогам года строительство завершено по пяти объектам. Еще один объект – «Строительство сетей водоснабжения и водоотведения микрорайона ИЖС «Юго-Западный район города Белгорода» является переходящим – его строительство осуществляется с 2022 года, а завершить его планируется в 2025-м», – отметила министр строительства Белгородской области Оксана Козлитина.

Всего же с начала реализации программы в регионе построили около 80 объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры на общую сумму около 8,5 млн рублей.

В Пензенской области, начиная с 2019 года, по программе «Стимул» построили 27 объектов социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры для микрорайонов на территории г. Пензы и в микрорайоне Город Спутник Засечного сельсовета, на строительство инфраструктуры в рамках программы было выделено почти 3 млрд рублей.

В числе построенных объектов инженерной инфраструктуры – котельная и трансформаторная подстанция в Городе Спутник, построенные в 2020 году, возведенные в 2021 году инженерные сети для микрорайонов ГПЗ-24, Шуист и Арбеково в Пензе, в 2022 и 2023 годах – инженерные сети для одного из самых перспективных микрорайонов – ЖК «Лугометрия» и др.

«Строительство инфраструктурных объектов позволило региональным застройщикам обеспечивать возведение жилья, не отвлекая ресурсы на строительство социальных объектов, магистральных инженерных сетей, автомобильных дорог», – отметил министр строительства и дорожного хозяйства Пензенской области Александр Гришаев.

Всего с начала реализации программы «Стимул» в Пензенской области построено **27** объектов социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры:



Концессионные вопросы. В феврале 2015 года Правительство РФ подписало постановление о том, что на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры будет выделяться финансовая поддержка за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ. Процентная ставка по кредитам или займам, которые привлекались на реконструкцию, модернизацию или строительство коммунальной инфраструктуры, субсидировалась до 12% годовых. А в 2017 году заработал такой механизм софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры за счет средств Фонда ЖКХ, который позволял снизить ставку концессионерам в ЖКХ до 5%. В данном случае финансировалась подготовка проектов модернизации коммунальной инфраструктуры и софинансировалась процентная ставка по кредитам концессионерам в ЖКХ.

«Коммунальные концессии работали и будут работать всегда. Мне кажется, это один из самых эффективных инструментов – заключение концессионных соглашений, когда было разработано законодательство, Минстрой как регулятор поощрял регионы передавать объекты в концессию с тем, чтобы повысить эффективность хозяйствования объектами инфраструктуры. Нужно настраивать данный инструмент и обязательно его сохранять», – уверен Павел Склянчук.



Однако **Сергей Сиваев**, профессор Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», к.т.н., считает программу Фонда ЖКХ по субсидированию процентной ставки по банковским кредитам в рамках концессионных соглашений не особенно удачной.

«Просто потому, что таких кредитов практически не было. Именно поэтому потом перешли на софинансирование проектов коммунального сектора в виде предоставления грантов. На мой взгляд, это лучшая практика, когда финансовый рынок (банки) финансировали ту часть проекта, которая обеспечивала возвратность заемных средств, а грант Фонда ЖКХ дополнял проект своими ресурсами и делал его реализуемым», — отмечает эксперт.

С 2016 года в стране реализуется **программа модернизации**, по которой предусмотрены субсидии регионам и оператором которой сегодня выступает Фонд развития территорий.

«На сегодняшний день в 42 регионах построили и реконструировали более 120 объектов, а также свыше 250 км сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения. В результате качество коммунальных услуг повысилось для более чем 6 млн россиян», — рассказал генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.





Упаковать коробки. Одно из интересных решений для модернизации ЖКХ было найдено в июне 2017 года. Именно тогда состоялось подписание первого в России коробочного решения для концессионеров. Минстрой РФ разработал его совместно со Сбербанком России и Правительством Тульской области. Оно касалось реконструкции систем теплоснабжения и водоснабжения г. Ясногорска.

Как рассказал руководитель Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству Общественного совета при Минстрое РФ Владимир Талалыкин, реализация коробочных решений обеспечивалась за счет банковских продуктов. Они представляли собой комплексные решения, содержащие стандартный набор документов, необходимых для заключения и исполнения



стандартный набор документов, необходимых для заключения и исполнения концессионных соглашений в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. К этому инструменту эксперты относятся по-разному.

«Основным недостатком этих решений являлась стоимость заемных средств, с учетом которых для проектов с длительным циклом окупаемости данные решения не подходили. В рамках этих механизмов проекты в небольших городах не могли быть реализованы, — объясняет Владимир Талалыкин. — Одним из механизмов выправления данной ситуации были инструменты финансовой поддержки проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры за счет средств Фонда ЖКХ, направляемых в виде субсидий в города с населением менее 250 тыс. человек».

Сергей Сиваев считает, что, говоря об эффективности коробочных решений, важно различать две истории: меры поддержки и рыночные механизмы.

«Коробочное решение Сбера — это не мера поддержки, а создание рыночного финансового механизма, который может использоваться многократно. Сбер попытался сформировать стандарт кредитного продукта для коммунального сектора. Поскольку риски заимствования для частной стороны высокие, Сбер пытался их сдвинуть в сторону публичной власти. Это не всегда получалось, но в целом это правильная и нужная работа», — считает он.

А Павел Склянчук, напротив, не относит коробочные решения к эффективным инструментам модернизации ЖКХ. «Коробочные решения не сильно себя оправдали. «Коробок» много не получилось, а те, которые получились, оказались сложно упакованными, и распаковать их было непросто», — отмечает эксперт.



Сделать чище. Важной вехой развития сферы ЖКХ стал старт нацпроекта «Жилье и городская среда», в рамках которого реализуется проект «Чистая вода». Его амбициозная цель – повысить качество питьевой воды в городах и селах за счет создания новых систем водоочистки и водоподготовки.

«Проект «Чистая вода» реализуется с 2019 года. За это время введен в эксплуатацию 921 объект. Проект очень важный, он направлен на то, чтобы улучшить обеспечение качественной питьевой водой как городского населения, так и в целом населения в разных уголках страны. Мероприятия, которые проводятся в его рамках, позволили увеличить обеспеченность качественной питьевой водой с центрального водоснабжения с 85,5% до 87,8% (к концу 2023 года – 88,1%). Почти 3% – это огромное количество населенных пунктов, достаточно мелких, где никогда не было центрального водоснабжения. Для городского населения



никогда не было центрального водоснабжения. Для городского населения нам удалось улучшить показатели с 92,7% до 94,3%, – рассказал **заместитель министра строительства и ЖКХ Алексей Ересько**. – Сегодня многие субъекты обращаются к нам с просьбой продлить федеральный проект на дальнейшие периоды».

Замминистра отметил, что в число регионов-лидеров по числу введенных объектов входят Брянская область (98 объектов), Кабардино-Балкарская Республика (56), Московская (46), Тамбовская (36), Белгородская (32), Саратовская (27) и Смоленская (26) области, а также Чеченская Республика (22).

«Если говорить о конкретных объектах, то можно выделить строительство сети водоснабжения в п. Клетня Клетнянского района Брянской области. Он позволил обеспечить качественной питьевой водой более 5 тыс. жителей. Этот тот самый случай, когда малонаселенный пункт исторически был плохо обеспечен водой. Другой пример – реконструкция станции водоподготовки в размере 5 тыс. кубов в сутки в г. Красный Кут Саратовской области, где получателями качественной питьевой воды стали 16 тыс. жителей. А благодаря реализации проекта в г. Аргун удалось обеспечить качественной питьевой водой 22 тыс. жителей Чеченской Республики», – подчеркнул Алексей Ересько.

«Сегодня многие субъекты обращаются к нам с просьбой продлить федеральный проект «Чистая вода» на дальнейшие периоды»





– Алексей Ересько, заместитель
министра строительства и ЖКХ РФ

В числе регионов, где активно реализуется федеральный проект «Чистая вода», – Новосибирская область.

«За период реализации проекта мы создали новые комплексы очистки питьевой воды в Тогучине, Карасуке, Сузуне, Красноозерском, Венгерово, Усть-Тарке, Маслянино. Новый магистральный водовод пришел в г. Обь. В этом году работа ведется на объектах в Ордынском, Татарске и Коченево, – рассказал министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области **Денис Архипов**. – Достигнут значительный прирост и по сельским населенным пунктам: за пять лет в нашем регионе число модульных станций подготовки воды выросло почти в два раза – до 390 штук, причем 36 из них были построены за 2022-2023 годы. Сейчас, даже при выходе из строя старой скважины, новая, которая устанавливается на ее месте, в обязательном порядке выполняется с монтажом модуля очистки воды».

Изучить меню. В 2020 году был сделан следующий шаг – утверждены правила господдержки модернизации объектов ЖКХ с износом более 60%. Они вошли в историю под названием программы модернизации объектов коммунальной инфраструктуры со степенью износа свыше 60%, а иными словами, программы «60+».

В 2021 году у регионов появилась еще одна возможность для развития инфраструктуры: запущен механизм, получивший название «**Инфраструктурное меню**». Сегодня он включает в себя шесть разных инструментов.



«По стартовавшей в прошлом году программе с участием средств ФНБ уже достигли хороших результатов: модернизировали и построили 624 объекта, в том числе 560,3 км инженерных сетей и 136 объектов производственного назначения: котельных, очистных сооружений и т.д. Благодаря этому улучшено качество жизни свыше 6 млн человек. В том числе в преддверии отопительного сезона в ряде регионов сдали в эксплуатацию новые котельные», — рассказал Ильшат Шагиахметов.

По его словам, география работ обширна. К примеру, в Томской области запустили сразу 11 котельных, из них 10 построили, а еще одну реконструировали. В р. п. Мошково Новосибирской области построили 5 котельных, в г. Каменске-Уральском Свердловской области ввели в эксплуатацию газовую водогрейную котельную после реконструкции. Также новые котельные появились в г. Королеве Московской области и Южно-Сахалинске.

«Начиная с прошлого года регионы также активно используют инфраструктурные бюджетные кредиты — около 560 проектов связаны с ЖКХ. Это больше половины от всех проектов, которые будут реализованы по линии ИБК. До конца 2025 года запланировано обновить более 2,4 тыс. км инженерных сетей. Также строятся и модернизируются котельные, очистные сооружения, подстанции и другие объекты. Уже ввели в эксплуатацию 97 объектов в 23 регионах. С привлечением средств специальных казначейских кредитов будет построено более 300 объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе 468 км тепловых сетей и около 100 котельных», — добавил он.

«Начиная с прошлого года регионы также активно используют инфраструктурные бюджетные кредиты – около 560 проектов связаны с ЖКХ. Это больше половины от всех проектов, которые будут реализованы по линии ИБК»



– Ильшат Шагиахметов, генеральный директор ППК «Фонд развития территорий»



В числе регионов, которые активно пользуются инструментами «Инфраструктурного меню», — Амурская область.

«Минстрой АО является главным распорядителем бюджетных средств в рамках ИБК по объекту «Дошкольное образовательное учреждение на 350 мест в Северном планировочном районе г. Благовещенска».

Предусмотренный объем финансирования — 0,7 млрд рублей, — рассказал

министр строительства и архитектуры Амурской области Николай Сибиряков. — Кроме того, в настоящее время в рамках механизма

инфраструктурных облигаций финансируется проект «Строительство путепровода через Транссибирскую железную дорогу в п.г.т.

Новобурейский». Также ранее в адрес АО «ДОМ.РФ» были направлены два

ходатайства о финансировании строительства (реконструкции) объектов

инфраструктуры с использованием финансирования через инфраструктурные

облигации. В настоящее время Правительством области готовятся еще

четыре ходатайства для направления в ДОМ.РФ».

Масштабная модернизация коммунальной инфраструктуры с применением механизмов инфраструктурного меню идет в Алтайском крае. Например, за счет средств Фонда национального благосостояния здесь реализуются семь проектов.

«В Барнауле за счет средств ФНБ реконструировали водопроводную линию по Змеиногорскому тракту протяженностью порядка 1,2 км,

модернизировали магистральные тепловые сети. В целом в Барнауле

обновили 34 участка протяженностью почти 5955 метров и семь участков

тепловых сетей в Бийске протяженностью 2102 метра», — рассказал

начальник отдела водоснабжения управления по развитию коммунальной

инфраструктуры Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства Алтайского края Максим Сорокин.

Сейчас ведется строительство водопровода протяженностью 2,1 км и реконструкция коллектора (перекладка существующих изношенных сетей)

протяженностью 477,6 метра. К выполнению проектно-изыскательских работ

по реконструкции тепловых сетей и переводу на природный газ теплового

пункта №1 приступили в Новоалтайске. На территории города

запланированы работы на участках протяженностью 5,9 км. Здесь обновят

4,7 км тепловой сети и 1,2 км магистрального трубопровода. Также будет

реализовано крупное мероприятие по модернизации блока входных

устройств водопроводных очистных сооружений №1.



«В рамках ИБК в сфере водоснабжения и водоотведения запланирована реализация трех проектов с общим объемом 2,043 млрд рублей. Уже реализован один проект – в р.п. Южный г. Барнаула произведена реконструкция сетей водоснабжения и водоотведения. В 2024 году запланирована реализация еще двух проектов по обновлению сетей водоснабжения и водоотведения в Барнауле», – отметил Максим Сорокин.



Подойти комплексно. В октябре 2022 года принята Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, которая также стала значимой вехой для отрасли.

«Стратегией предусмотрена реализация долгосрочной комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры, благодаря которой



«Стратегией предусмотрена реализация долгосрочной комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры, благодаря которой отрасль жилищного хозяйства сможет выдержать нагрузку в связи с увеличивающимися темпами строительства, а также повысится качество предоставляемых гражданам коммунальных услуг. В документ закладываются кардинальные решения, направленные на повышение энергетической эффективности систем инженерно-технического обеспечения путем поэтапного снижения их износа, уменьшения потерь в сетях инженерно-технического обеспечения и аварийности этих систем. По оценке ведущих специалистов отрасли, общая стоимость решения указанных задач оценивается в 4,5 трлн рублей», – отметил Владимир Талалыкин.

А в 2023 году в регионах началась реализация новой программы модернизации коммунальной инфраструктуры, утвержденной в декабре 2022-го.

«Здесь регионы также получают субсидии на обновление и строительство коммунальной инфраструктуры. Причем финансовая поддержка из федерального бюджета составляет большую часть всех затрат по программе. Основной акцент идет на модернизацию инженерных сетей. Но ряд регионов в рамках поручений президента и правительства построят и модернизируют объекты производственного назначения, в том числе канализационные очистные сооружения, котельные, насосные станции. Всего по ней планируется провести модернизацию порядка 1,5 тыс. км инженерных сетей. Благодаря этому повысится качество жизни более миллиона человек», – рассказал Ильшат Шагиахметов.

Он добавил, что сейчас по поручению президента РФ идет доработка комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры до 2030 года. В нее будут включены все действующие механизмы, в том числе ИБК, СКК, программа с участием средств ФНБ.

«Мы полагаем, что синхронизация этих инструментов даст очень хороший эффект. Конечно, главная задача – обеспечение россиян качественными коммунальными услугами», – подчеркнул руководитель ФРТ.



Нет предела совершенству. Однако эксперты отмечают, что в сфере ЖКХ еще остаются некоторые проблемные моменты, которым стоит уделить внимание.

Алексей Кандыбка считает, что стране необходима эффективно работающая комплексная программа, которая позволила бы реализовать все мероприятия не точечно, а масштабно и повсеместно. «Она должна быть как программа капитального ремонта домов — на многие годы вперед», — уверен эксперт.

Вопросу комплексности и взаимосвязанности мер уделяет внимание и Павел Скланчук. «На мой взгляд, сегодня существует переизбыток различных мер поддержки модернизации, но нет их взаимосвязанности. То есть регионам, к примеру, предлагается так называемое меню, когда нужно выбрать то или иное блюдо для того, чтобы применять у себя на территории, но им нужно предложить комплексные обеды, чтобы замена сетей сопровождалась одновременным стимулированием строительства нового жилья», — считает он.



Сергей Сиваев в свою очередь отметил, что в целом благодаря федеральным мерам поддержки в городскую инфраструктуру привлечены значительные инвестиционные средства. «Ими надо умело пользоваться, но при этом нельзя не отметить, что рыночные инструменты финансирования развития и модернизации коммунальной инфраструктуры работают очень слабо. Проблема привлечения в сектор средства не через государственные программы, а рыночными методами остается нерешенной», — подчеркивает эксперт.

На вопрос о том, какие шаги необходимы для разрешения сложностей и преодоления препятствий на пути к дальнейшей модернизации ЖКХ и совершенствования отрасли, Павел Склянчук ответил, что видит несколько путей. «Мегазадача состоит в том, чтобы остановить износ коммунальных сетей, а для этого нужно, чтобы ежегодно их менялось как минимум 3%, а меняется около 1-2%. Второй момент — должен быть продлен нацпроект «Жилье и городская среда», и внутри него должен появиться отдельный проект по ЖКХ с четкими показателями и подходами», — отмечает он.

Кроме того, по мнению эксперта, в тарифах важно учитывать амортизацию оборудования, а также уделить внимание дебиторской задолженности.

«Еще один момент связан с технологическим присоединением. Должна быть прозрачность, понятность правил, когда коммунальщики подключают новые объекты и мощности. Стоимость технологического присоединения не должна быть тормозом развития экономики. И еще нужно синхронизировать программы модернизации ЖКХ с другими программами, например благоустройства или замены дорог, — резюмировал Павел Склянчук. — Вот основные моменты, которым нужно уделить внимание и до 2030 года урегулировать. И тогда модернизация ЖКХ будет идти еще более быстрыми темпами и принесет еще большие результаты».

