

06.10.2014 | Всероссийское совещание ЖКХ во Владимирской области

С 01 по 03 октября 2014 года во Владимирской области прошло Всероссийское совещание «Эффективное управление жилищно-коммунальным хозяйством в целях создания благоприятных условий проживания граждан».

В рамках совещания в г. Владимире и г. Суздале прошёл ряд мероприятий, в ходе которых по различным вопросам выступали представители Государственной Думы РФ, Минстроя России, госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ», региональных органов власти и других организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере ЖКХ.

Ваш покорный слуга в числе прочих специалистов принял участие в совещании.

О расселении аварийного жилья

Как заявила председатель комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы РФ Г.П.Хованская, «аварийные дома – национальный позор!».



Галина Петровна в ходе своего выступления отметила ряд

интересных моментов. Например, разъяснила, что переселяемые из аварийного дома граждане могут претендовать на получение не просто равноценной квартиры, но такой квартиры, площадь которой обеспечивает соблюдения нормы предоставления общей площади на одного человека, в соответствии со ст.57 ЖК РФ. Хованская сослалась на наличие обширной судебной практики по этому вопросу (в том числе Определения Конституционного суда).

Галина Петровна затронула также вопрос выкупа помещений у собственников согласно ст.32 ЖК РФ, сообщила о существовании законодательной инициативы, согласующейся с

решениями Верховного суда РФ, о необходимости учёта в выкупной стоимости квартир стоимости доли земельного участка под МКД и стоимости непроизведённого капитального ремонта.

Г.П.Хованская также обратила внимание на недопустимость переселения из одного населённого пункта в другой, даже при нахождении этих населённых пунктов в пределах одного муниципального образования.

Галина Петровна призвала представителей органов местного самоуправления к повышению ответственности и развитию взаимодействия с гражданами в вопросе расселения аварийного жилья.

Директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергоэффективности Минстроя России О.Н.Демченко в своём выступлении указала на то, что субъекты РФ должны, в первую очередь, самостоятельно изыскивать денежные средства на реализацию программ расселения аварийного жилья, а не ждать, что эти программы будут реализованы исключительно за счет федеральных средств.

Оксана Николаевна подчеркнула, что, несмотря на жалобы о большом объёме работы по подготовке различного рода отчётов (вплоть до того, что работа по подготовке отчётов осуществляется в ущерб той самой деятельности, о которой готовятся эти отчёты), контроль будет усиливаться. Кроме того, представитель Минстроя заметила, что часто оценка качества работы некоторых регионов крайне низка не вследствие действительно некачественной работы, а вследствие непредставления информации об этой работе.

Оксана Николаевна указала на бездействие некоторых субъектов РФ, отметив, в частности, что в 2015 году должен быть подготовлен Реестр аварийного жилья, признанного таковым после 2012 года, но никакой работы субъектов РФ в этом направлении не видно.

О.Н.Демченко заявила также о необходимости обеспечивать качество строительства новых домов, предназначенных для заселения граждан, переселённых из аварийного жилья, выразив недоумение, что подавляющая часть регионов России беспокоится лишь о количественных показателях, не заостря своё внимание на качестве, и обратила внимание на недопустимость завышения стоимости строительства жилья.

Первый заместитель генерального директора госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» В.М.Талалыкин в своём выступлении также отметил наличие случаев неудовлетворительного качества строительства и указал на необходимость введения санкций, обеспечивающих наказание виновных в некачественной работе.

Председатель наблюдательного совета ГК «ФСР ЖКХ» С.В.Степашин заявил о

первоочерёдности задачи по переселению граждан из аварийного жилья и заверил участников совещания, что утверждённая Программа переселения из аварийного жилья будет выполнена в полном объёме в утверждённые сроки.

Об инвестициях

По сообщению **С.В.Степашина** оборот сферы ЖКХ в России превышает 4 трлн рублей в год.

Заместитель министра строительства и ЖКХ А.В.Чибис в своём выступлении отметил, что ЖКХ является самой гигантской отраслью экономики страны. По заявлению Андрея Владимировича, в ЖКХ существует гарантированный спрос на услуги, отрасль сейчас реформируется, и вопросы жилищной сферы решает группа специалистов такого высокого уровня, которым не могут похвастаться многие другие отрасли.

Чибис отметил, что в ближайшее время губернаторы субъектов РФ утвердят «дорожные карты», учитывающие региональные особенности, указал, что одной из функций ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ» предлагается сделать финансирование и рефинансирование проектов в области капитального ремонта. Кроме того, осуществляется переход к установлению долгосрочных тарифов.

Указанные меры, по мнению замминистра, должны увеличить инвестиционную привлекательность ЖКХ и привлечь инвестиции в отрасль.

О задолженностях

Заместитель председателя комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы РФ П.Р.Качкаев в своём выступлении обратил внимание, что в настоящее время задолженность предприятий жилищной сферы России составляет 600-650 млрд рублей. Причём, большая часть этой задолженности состоит из долгов собственников и нанимателей квартир.

Причины такой огромной задолженности Павел Рюрикович видит не в плохой работе тех или иных категорий участников жилищных отношений, а в комплексе проблем, среди которых и плохая работа Службы судебных приставов, и неудовлетворительная работа муниципалитетов, и наличие «неотключаемых» потребителей, и многие другие.

Результатом анализа ситуации, по словам П.Р.Качкаева, стал законопроект о повышении платёжной дисциплины в сфере ЖКХ, в котором в числе прочего предложено существенно увеличить размер пеней, начисляемых на задолженности за ЖКУ. Кроме

того, Павел Рюрикович выразил уверенность в необходимости перехода на прямые платежи потребителей КУ в РСО, поскольку существующая в данный момент система предъявления к оплате исполнителю коммунальных услуг 100% стоимости этих услуг независимо от доли собранных с конечных потребителей средств приводит к неизбежному банкротству УО.

Г.П.Хованская отметила, что неплатежи именно потребителей ЖКУ являются основной причиной возникновения задолженности между участниками жилищных отношений, в том числе задолженности исполнителей коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК) перед ресурсоснабжающими организациями. Галина Петровна заявила, что пора перестать обвинять УО в мнимом банкротстве, так как чаще всего вина в банкротстве УО лежит на РСО. Более того, продолжают случаться случаи банкротства ТСЖ, являющихся некоммерческими организациями, зафиксированы случаи обращения взыскания на общее имущество.

По мнению депутата, такая ситуация возникла вследствие неправильной схемы расчёта граждан за коммунальные услуги, когда исполнитель коммунальных услуг обязан оплачивать 100% стоимости потреблённых услуг в РСО, тогда как собрать соответствующие денежные средства с потребителей в полном объёме невозможно.

Хованская заявила, что является сторонницей прямых расчётов за коммунальные услуги между потребителями и РСО, пояснив при этом, что прекрасно понимает позицию РСО, предпочитающих работать с одним исполнителем КУ, чем с каждым из потребителей услуг в отдельности. Со слов Галины Петровны, само понятие «исполнитель коммунальных услуг» не отражает действительность, поскольку УО, ТСЖ, ЖСК могут являться для РСО посредником, агентом, сборщиком, но никак не исполнителем КУ, причём агентскую деятельность РСО обязаны оплачивать.

Председатель комитета Госдумы обратила также внимание на необходимость решения вопроса неплатежей именно потребителей, в том числе путём обращения взыскания на имущество должника. В данный момент обратиться взыскание на квартиру должника можно только, если эта квартира не является единственным. По мнению Хованской данная норма нуждается в доработке. В данный момент рассматривается проект о том, что взыскание можно обратиться на единственное жилье собственника в случае, как заявила Г.П.Хованская, превышения «всех мыслимых и немыслимых норм». Как отметила депутат, предлагаемая норма направлена не против несостоятельных граждан, которые могут подвергнуться риску лишения единственной квартиры, а против состоятельных владельцев огромных квартир, особняков, пентхаусов, которые часто оказываются должниками за ЖКУ и погашать свою задолженность не намерены.

Кроме того, Галина Петровна сообщила, что не поддерживает рассматриваемое в данный момент предложение о запрете должникам совершать сделки с недвижимостью. Хованская объяснила свою позицию тем, что подавляющее число собственников либо

редко совершает сделки с недвижимостью, либо не совершает их никогда, в то время, как разрешение на совершение сделки купли-продажи может повлечь за собой обязанность приобретателя недвижимости погасить задолженность за ЖКУ, что будет способствовать решению вопроса неплатежей.

Председатель Комиссии по ЖКХ и социальной инфраструктуре Общественной палаты РФ И.Л.Шпектор выразил согласие с позицией Галины Хованской относительно необходимости прямых расчётов потребителей КУ с РСО.

Игорь Леонидович заявил: «Место определяет сознание», и развил свою мысль, пояснив, что участники жилищных отношений имеют разные позиции по одним и тем же вопросам, их интересы различны. РСО могут быть не заинтересованы в установке приборов учёта, не заинтересованы в выполнении работы по сбору денежных средств, они стремятся получать максимальный доход вне зависимости от объёма поставленных коммунальных ресурсов и минимизировать свои издержки. Потребители же заинтересованы в минимизации стоимости коммунальных услуг, в установке приборов учёта, реализации мероприятий по энергоэффективности и т.п.

Проблему неплатежей потребителей И.Л.Шпектор считает важнейшей в сфере ЖКХ и выражает уверенность в необходимости ужесточения ответственности собственников. Для стимулирования установки ИПУ он предложил увеличение норматива не на 20-30%, а в 10 раз. Игорь Леонидович сообщил, что не согласен с предложением по установлению штрафа за искажение показаний счётчиков в размере 30 тысяч рублей – он считает, что наказание должно быть в виде штрафа в 300 000 рублей или в виде тюремного заключения.

И.Л.Шпектор заявил, что для решения проблемы неплатежей необходимо, в первую очередь, ужесточить ответственность потребителей ЖКУ.

О лицензировании

Заместитель министра строительства и ЖКХ А.В.Чибис пояснил, что Минстрой рассматривает лицензирование ЖКХ в качестве эффективного механизма очистки рынка по управлению МКД от недобросовестных УО. Именно этот механизм, по мнению замминистра, способен запустить свободную конкуренцию на этом рынке.

Андрей Владимирович сообщил, что Постановление о порядке лицензирования будет подписано Правительством РФ в ближайшие 10 дней. В соответствии с принятым ПП РФ будут изданы приказы Минстроя, проекты которых уже подготовлены.

Чибис считает, что сам факт грядущего лицензирования уже положительно сказывается

на отношениях управляющих организаций с собственниками/нанимателями помещений МКД. Уже сейчас, по его мнению, УО изменили методы взаимодействия и обращаются с жильцами управляемых домов как со своими клиентами.

Замминистра отметил, что для претендентов на получение квалификационного аттестата предусмотрены минимальные требования, сама процедура сдачи квалификационного экзамена и дальнейшего получения лицензии детально проработана, в том числе определены сроки прохождения каждого из этапов. Квалификационный экзамен будет проходить в форме компьютерного тестирования, претенденту будет предложено ответить на 100 вопросов (из 200 возможных) в течение 120 минут. Для успешной сдачи экзамена необходимо правильно ответить на 86 вопросов.

По мнению, А.В.Чибиса, разработанный порядок сдачи квалификационного экзамена исключает коррупционную составляющую и позволяет беспристрастно экзаменовать претендентов на получение квалификационного аттестата.

Председатель комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы РФ Г.П.Хованская заявила, что она по-прежнему выступает против лицензирования деятельности по управлению МКД, и единственным положительным моментом в процессе лицензирования считает квалификационную аттестацию, которая положительно повлияет на уровень компетентности специалистов, работающих в ЖКХ. Г.П.Хованская предложила делать выводы о пользе лицензирования ЖКХ хотя бы через год.

Об отношении властей к ЖКХ

Не хочется в заключении этого краткого описания Всероссийского совещания говорить о негативных аспектах – все специалисты сферы ЖКХ прекрасно знают их и без меня. Отмечу лучше ряд позитивных, на мой взгляд, моментов.

Во-первых, чувствуется, что представители федеральных органов власти стали по сравнению хотя бы с прошлым годом более глубоко разбираться в проблемах сферы ЖКХ. Власти уже не заявляют столь безапелляционно, как раньше, что вина за плачевную ситуацию в жилищной сфере лежит исключительно на управляющих организациях, ТСЖ, ЖСК. Уже звучат здравые мысли о негативном влиянии таких участников жилищных отношений, как ресурсоснабжающие организации и потребители жилищно-коммунальных услуг, слышны заявления о системных проблемах в отрасли.

Во-вторых, чувствуется, что непосредственно занимающиеся ЖКХ чиновники, депутаты, представители общественных объединений открыты к сотрудничеству, готовы к диалогу с непосредственными участниками жилищных процессов, с экспертами и специалистами любого уровня – от федерального чиновника до работника провинциальной управляющей

компании.

И наконец, несмотря на неточности, ошибки, «недоделки» и «перегибы», всё же ощущается желание функционеров ЖКХ наладить жилищную сферу, сделать её эффективной, развитой, успешно функционирующей.

А, как известно, было бы желание, а возможности найдутся.

Автор: Нифонтов Д.Ю.