



## ЖИВОЙ РАЗГОВОР



### «То, о чем наш Центр говорил более 10 лет, теперь прозвучало из уст министра...»

*БОРИС ВАДИМОВИЧ ХМЕЛЬНИКОВ,  
Генеральный директор  
Научно-исследовательского центра  
муниципальной экономики*

**В.А. Межецкая<sup>1</sup>:** Борис Вадимович! У нас в этом году произошел ребрендинг наших ведущих журналов и появился журнал «ЖКХЭксперт». Мы открыли в нем новую рубрику «Живой разговор» и долго думали, кого же первым пригласить в эту рубрику, чтобы взять интервью о судьбе жилищно-коммунального хозяйства, об итогах и перспективах. Выбор пал на вас прежде всего потому, что Вы являетесь руководителем ведущей экспертной организации в жилищно-коммунальном хозяйстве, уже отработавшей в нем 70 лет.

Как вы считаете, чем прошедший такой сложный 2017 год запомнится для сферы ЖКХ?

**Б.В. Хмельников:** Я буду субъективен, наверно, потому что выражаю свою точку зрения на то, что в отрасли произошло в 2017 году, но не по значимости, а по памяти. Во-первых, запустилась новая система обращения с твердыми коммунальными отходами. Да, реально это сложная система, сложности есть потому что одновременно, как говорят военные, на марше отрабатывается терминология, все технологии, все нормативные документы этой сложной системы правятся, но она запустилась. Обращение с ТКО теперь стало коммунальной услугой, причем это единственная услуга, для которой плата устанавливается не за фактическое потребление, а по нормативам накопления. Скорее всего, увеличится и сама плата, так как кроме обычных расходов, учитываемых раньше, теперь добавляет-

ся экологическая составляющая в виде платы за негативное воздействие на окружающую среду.

Второе, может быть не по степени значимости, но для людей более важное — в той или иной мере заработала система капитального ремонта многоквартирных домов. Теперь все граждане Российской Федерации, которые уже живут в тех домах, где провели капитальный ремонт, могут давать уже какие-то первые оценки. Важно, чтобы и те собственники, очередность проведения капитального ремонта домов которых находится в конце списка, тоже смогли дать оценки этой системе для своих домов.

В коммунальной сфере заработала система концессии, хочется подробнее об этом сказать, потому что всё-таки, на мой взгляд, система концессионных соглашений работает там, где есть интерес и концессионеры и где есть нормальный денежный поток. То есть, в наших крупных и средних городах. К сожалению, в малых городах эта система меньше заработает. Это показывает наш практический опыт.

В 2017 году мы сделали две работы по концессионным соглашениям и можно как раз сопоставить два небольших поселения: одно — в Тульской области — в городе Белеве (все знают белевскую пастилу) — концессионное соглашение по водоснабжению, второе — в Московской области, в поселке Богородское, который рядом с очень известным городом Сергиев Посад. И там, и там — система водоснабжения. Богородское меньше, но в Богородском есть концессионер, то есть тот частный инвестор, который готов вкладывать деньги и надеемся, что

<sup>1</sup> Главный редактор журнала «ЖКХЭксперт: экономика и право».

это концессионное соглашение пойдет на пользу самому поселению и, естественно, его гражданам. А вот, к сожалению, в Белёве пока нет концессионера. Это пример того, почему в маленькие поселения, к сожалению, не всегда приходят концессионеры. Для малых городов нужны иные механизмы финансирования. По словам Талалыкина Владимира Михайловича, первого заместителя руководителя Фонда содействия реформированию ЖКХ, экономическая модель концессии и субсидия процентной ставки по кредитам не решит проблемы капитальных вложений в малых поселениях, требуется прямое государственное финансирование.

Чем ещё запомнился 2017 год для сферы ЖКХ? Это постоянное изменение законодательных и нормативно-правовых актов. Работаю в сфере давно, и, к сожалению, количество изменений нормативно-правовых актов в отрасли не уменьшается, а только нарастает. В этом, наверное, сложности даже не с точки зрения экспертов, хотя и они не всегда успевают за этим. С точки зрения экспертов возникают сложности потому, что они, оказывая практическую помощь предприятиям и организациям, должны владеть этой информацией. Сложно для самих организаций ЖКХ, они только начинают привыкать к тем или иным нормативным актам, начинают понимать ту идеологию, те положения, которые в них заложены, как всё меняется, иногда на диаметрально противоположное. К сожалению, таких изменений очень много. В 2017 году так называемые ОДН или коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества опять вернулись туда, где они на самом деле всегда должны находиться — в плату за содержание жилья. Нельзя не сказать о проекте (и средства массовой информации, и политики, и чиновники считают, что это действительно приоритетный проект) «Комфортная городская среда». Проект есть, реально он существует, реально создаются общественные пространства, территории дворов благоустраиваются. В прошедшем 2017 году как раз запустился этот проект, надеюсь, он будет и дальше. Это положительный фактор и главное для меня, как в дальнейшем эти объекты будут содержаться. То есть граждане должны понимать, что если есть дворовое пространство, и оно входит в состав общего имущества, то бремя содержания ляжет на них. Муниципалитеты должны понимать, что общественное пространство, которое создано в рамках проекта, чтобы оно поддерживалось в хорошем состоянии, тоже требует финансовых ресурсов и средства должны быть заложены в бюджет.

Еще в прошедшем 2017 году я не припомню, чтобы было достаточно большое количество, как

всегда любят это говорить, аварийных ситуаций. К сожалению, год ознаменовался тем, что было большое количество аварий, связанных с газовым хозяйством внутри домов. Вот об этом нельзя не сказать. Поэтому меняются законодательные акты, нормативные акты, с тем, чтобы обеспечить безопасность проживания. Ну вот, наверное, и всё.

**В.А. Межецкая:** Да, спасибо огромное, Борис Вадимович. Я хочу ещё вернуться к прошлому году и вспомнить, что в декабре была ежегодная конференция Владимира Владимировича Путина (которая уже, наверное, стала традиционной) и на ней наш Президент озвучил, что нужно вводить регулирование по жилищным платежам. А на следующий день уже Министр строительства и ЖКХ уточнил это положение, которое озвучил Президент и сказал, что Минстрой предлагает утвердить Федеральную методику определения платы. Как вы считаете, для кого и для чего должна быть разработана эта федеральная методика и вообще, нужна ли это методика? Почему так ретранслировали слова Президента именно в эту федеральную методику. Какие основные принципы в ней должны быть отражены? Что об этой методике Вы можете сказать?

**Б.В. Хмельников:** Прежде всего хочется сказать: то, о чём наш центр говорил более 10 лет, теперь прозвучало из уст министра, и, видимо, не случайно. Спасибо Андрею Вячеславовичу Широкову, руководителю Комитета Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательской деятельности в жилищном и коммунальном хозяйстве, в феврале прошлого года им была организована встреча с министром и на этой встрече как раз мы попытались до министра и до его подчиненных, донести информацию о том, что, к сожалению, не существует никаких методических никаких основ, как же формируется плата за содержание жилья. У Президента была очень интересная фраза «Нет верхнего потолка». А вот здесь как раз вопрос и заключается, а должен ли быть верхний потолок или должен быть наоборот, нижний потолок, который должен обеспечивать безопасность. Поэтому уже и средства массовой информации, и руководители, и министр, и заместители министра уже говорят о том, что такая методика готовится. Я тоже знаю, такая методика готовится, и еще раз повторюсь, такая методика должна быть. Почему она должна быть? Должны быть правила игры, понятные, прежде всего тем, кто работает на рынке — это управляющие организации, и тем, кто является потребителями услуг этого так называемого рынка, то есть они должны по одним правилам играть, у них

должно быть у всех понимание, что управляющая организация предоставляет эти услуги, а собственники эти услуги оплачивают. А дальше как раз и возникает вопрос: нужно ли вводить ограничение и что такое обязательные жилищные услуги? И вообще такого термина на сегодняшний день в законодательстве нет «обязательные жилищные услуги», потому что каждый дом индивидуален. У каждого дома есть свои конструктивные и технические параметры, есть своя степень износа, есть свои требования к безопасности. А что это такое? Что такое безопасность? Наверное, это чтобы крыша не упала на граждан, чтобы конструкции ее поддерживали, чтобы фундамент обеспечивал безопасность проживания, чтобы он не треснул, и дом не начал разрушаться и так далее. Поэтому Президент сказал «верхнее ограничение», а министр уже сказал «обязательные жилищные услуги», но такая развилка достаточно большая. Я думаю, что в конечном итоге, конечно, какой-то документ появится<sup>2</sup>, он должен быть, но вопрос, какие в ней должны быть ключевые принципы. Ключевыми принципами должно быть то, о чём мы — сидящие: и интервьюируемый, и тот, кто задает вопросы, знаем не понаслышке, что, как и любое сложное техническое устройство, дом должен иметь инструкцию по эксплуатации, то есть в зависимости от того, что записано в этой инструкции по эксплуатации и должны определяться требования к содержанию дома. Пример очень простой — вот у вас, например, кровля мягкая. К ней есть определенные требования. Например, когда вы соберетесь чистить снег, должны быть специальные приспособления, которыми вы не повредите эту кровлю. Если это стальная кровля, вы можете использовать металлические лопаты, если у вас там образовалась наледь или снег, то его вы можете счищать металлической лопатой, в принципе это не повредит. Если говорить о более сложных технических устройствах (дома становятся всё более и более современными), насыщенные там — и системы дымоудаления, пожарной автоматики, внутридомовое газовое оборудование которое должно быть безопасным. Здесь много всяких факторов. На самом деле я думаю, что основной проблемой является отсутствие инструкции по эксплуатации и федеральные чиновники, политики пытаются сформулировать какие-то требования к дому. Ну как их можно сформулировать? Они же не формулируют требования, например, к автомобилю, что нужно с точки зрения технического обслуживания автомобиля. Дом не менее сложная, а более сложная система, потому что это место посто-

<sup>2</sup> Проект методики полностью опубликован на стр.71.

янного проживания граждан. Должна обеспечиваться безопасность, ведь люди там проводят очень большую часть своей жизни. Здесь хочется привести такой пример. Когда не так давно, 7 лет назад, Фонд содействия реформированию ЖКХ построил первый энергоэффективный дом в городе Барнауле, он заказал нам работу для того, чтобы было понимание, как изменятся расходы граждан по содержанию этого дома и как изменятся их платежи: и за жилищные услуги, и за коммунальные. Мы сделали обследование этого дома и дали соответствующие рекомендации. Так вот сложность была в этом доме в том, что он был насыщен энергоэффективным оборудованием, а собственники и управляющая организация даже не знали, как должно содержаться это оборудование. Например, системы рекуперации некоторые собственники просто заклеили. Естественно, не была обеспечена ни система вентиляции, ни система отопления. Этот пример говорит о том, что в каждом доме должна быть Инструкция по эксплуатации. Потому что на самом деле, мне даже сложно представить, как Минстрой сможет реализовать что такое обязательные жилищные услуги для каждого дома.

То есть плата должна быть, во-первых, определена в соответствии с инструкцией по эксплуатации и в зависимости от этого должна включаться в договор управления и, соответственно, должна рассчитываться прямым счетом: по всем видам работ и услуг, которые выполняются по содержанию жилья. Как известно, плата состоит из нескольких составляющих. Есть содержание, текущий ремонт и расходы по управлению. Что касается содержания, плата за последующие периоды может индексироваться. Если не меняется перечень, состав, периодичность работ, она может быть проиндексирована на ту величину, на которую меняются финансовые составляющие этой платы. Меняется оплата труда и кстати, тоже нужно сказать, что не все, к сожалению, понимают, в том числе федеральные чиновники, что у нас есть отраслевое тарифное соглашение, и расходы по оплате труда должны быть не ниже, чем они предусмотрены по отраслевому тарифному соглашению. Поэтому это как раз говорит о том, что Президент хоть и сказал верхний предел ограничить, есть нижний предел ограничения. При индексировании, соответственно, должны быть изменены цены на материалы, которые применяются для тех или иных видов работ и так далее.

Что касается текущего ремонта, здесь более сложная ситуация, потому что по результатам обследования управляющая организация выявляет недостатки конструктивных элементов и доводит до собственников, какие работы необходимо вы-

полнить в этот текущий период, а какие можно отложить. Это очень похоже на то, что происходит с автомобилистами. Если вы приезжаете на техническое обследование и вам говорят: вот этого нужно сделать, от этого зависит безопасность вашего движения и вы должны это сразу сделать, а, износ ваших тормозных колодок ещё такой, что позволяет вам еще ездить до следующего технического обслуживания. Тоже самое касается текущего ремонта. То есть результаты обследования есть, довели информацию, но решение всё равно принимают собственники. Если собственники проголосовали «за», это решение принято. Что касается расходов на управление, то это вообще одна из наиболее сложных тем. Всё, что касается управления многоквартирного дома и экономики дома, заключается в том, что если государство установило определённые стандарты управления, то, естественно, собственники должны обеспечить финансирование этих стандартов управления. Пример очень простой, у всех на слуху. Если государство установило обязательное требование по внесению информации в ГИС ЖКХ со стороны управляющих организаций, это — обязанность управляющих организаций. Их деятельность финансируется за счет платы за содержание, и собственники должны понимать, что должны это профинансировать. Если этого не будет, то каким образом эти расходы по управлению будет покрывать управляющая организация? Поэтому это тоже ключевые принципы методики, в

ней должны быть все эти составляющие, которые в итоге образуют плату за содержание. Должны быть принципы формирования этих вещей. На самом деле, если говорить про такую методику, то наш центр сделал ее еще более 15 лет назад. В 2000 году она была утверждена приказом Госстроя № 303. Приказ такой достаточно знаменитый, одновременно было утверждено три приказа: по водоснабжению, по теплоснабжению и по содержанию жилья. В силу того, что центр выполняет функции федерального центра по ценовой и тарифной политике, он разработал эти документы, и они были утверждены. Потом появился Жилищный кодекс и к этому документу перестали возвращаться, потому что как раз сегодня на втором канале выступала Светлана Разворотнева и говорила, что собственники сами определяют, что должно быть в доме, сами определяют размер платы и считалось, что это рыночный вид деятельности, который должен быть конкурентным, но, к сожалению, жизнь такая, что если правил нет, то все играют как хотят. Мы в течение всего этого периода после 2000 года уже несколько раз совершенствовали методику. У нас есть свои методические подходы, которые мы реализуем управляющим организациям, органам местного самоуправления, товариществам собственников жилья. Это публичные документы, их можно приобрести. Базовым положением нашего подхода является то, что все расходы формируются ресурсным методом.

*(Продолжение в следующем номере)*