

ЖИВОЙ РАЗГОВОР

Итоги ушедшего года лучше всего отражает известный лозунг «Но вы держитесь»

Интервью с Генеральным директором ЗАО «Центр муниципальной экономики и права» Борисом Вадимовичем Хмельниковым

— Каковы основные итоги уходящего года в сфере ЖКХ?

Для такой сферы как ЖКХ самое важное, на мой взгляд, стабильность законодательной и нормативной правовой базы, поскольку это является залогом надежной работы всех участников отрасли и, соответственно, удовлетворения этой работой потребителей.

И прошедший год не стал исключением из сложившихся за последние годы правил, когда законодательная и нормативная база отрасли постоянно менялась.

Во-первых, это конечно, переход на прямые договоры, который лоббистам от энергетики и связанным с ним структурам в лице расчетных центров удалось «продать». До сих пор у меня в голове, хоть я и не профессиональный юрист, не укладывается, как потребитель может иметь договорные отношения с ресурсоснабжающей организацией по предоставлению коммунальных ресурсов в жилое помещение, не имея точки подключения к сетям этой организации, ведь жилое помещение подключается к сетям, входящим в состав общего имущества. Цель принятия такого решения, озвученная политиками и чиновниками всех мастей — устранение управляющих организаций из цепочки расчетов и сокращение задолженности за коммунальные ресурсы. При этом почему-то авторы этой идеи, сознательно или нет, при обосновании такого решения не приводили информацию о том, почему при наличии таких прямых существующих договоров по электроснабжению и неучастии в расчетах управляющих организаций, например, по Москве и Московской области, задолженность за последние годы росла¹. И что самое удивительное, получая деньги потребителя за поставленный в жилое помещение ресурс, ресурсоснабжающая организация не отвечает за его качество в этом жилом помещении. Думаю, скоро появятся результаты мониторинга системы «прямых» договоров.



Во-вторых, это — подготовка к переходу на новую систему обращения с ТКО. Сложная и важная тема. В основном законодательная и нормативная база сформирована, принято много документов, но и проблем тоже много². Остановлюсь на наиболее чувствительных вопросах, связанных с определением объема этой услуги. Вряд ли кого удивлю, если скажу, что это теперь будет единственная услуга, которую потребитель не сможет не только измерить, но и повлиять на ее объем. Это связано с тем, что объем услуги определяется не по прибору учета (хотя один из производителей мусоропроводов, что для кого-то покажется удивительным, говорил мне, что может реализовать эту измерительную функцию для каждого потребителя), а по некоей средней величине — нормативу накопления. Первоначально рассматривался вариант, что для граждан объем новой коммунальной услуги будет зависеть и формироваться при установлении платы только от количества проживающих, но в итоге Минстрой России предоставил субъектам Российской Федерации право самим установить, кто мусорит — человек или квадратные метры. Вечный спор, какая единица измерения услуги более справедлива, при этом естественно, есть свои аргументы «за» и «против». Главный аргумент сторонников принятия за единицу измерения квадратных метров — это легкое администрирование: площадь жилого помещения известна, она есть в документах, умножаем норматив на площадь, получаем плату. Главный аргумент «против», он же — главный аргумент «за» сторонников единицы измерения «количество проживающих» — отходы создает человек в ре-

¹ См. таблицу на стр.29 в журнале «ЖКХэксперт: экономика и право» №5 за 2018 г.

² См. статью Михайлова П. Д. «Готовы ли управляющие организации и органы местного самоуправления к новой системе обращения с ТКО?» в разделе «Комментарии и прогнозы»

зультате своей жизнедеятельности, а не метры, на которых он живет. В ближайшее время мы увидим, что произойдет в регионах, но уже видно, что легко система не пойдет. Кстати, как всегда бывало, законодатели перед самым Новым годом приняли закон, по которому дали очередную отсрочку на один год не только для городов федерального значения, но и для остальных субъектов Федерации, правда, при определенных условиях, одним из которых является отсутствие выбранного субъектом регионального оператора.

В-третьих, это — ГИС ЖКХ. Сколько было сломано копий по поводу ее работы. Но по данным многих уважаемых организаций, в том числе и Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП), эта система не готова к промышленной эксплуатации. И вот как-то накал страстей по поводу ее работы спал. Не знаю, может это совпадение, но как только в Минстрое сменился заместитель Министра, курирующий ЖКХ, а в Минкомсвязи — аналогичный руководитель, курирующий ГИС ЖКХ, о ней перестали говорить и на сегодня я даже не знаю, в каком состоянии находится работа по ее вводу в эксплуатацию.

В конце мне бы хотелось сказать о том, что, к моему глубочайшему сожалению, не прекратилась практика считать виновником большинства проблем в отрасли управляющие организации. Этому способствуют и многочисленные СМИ (естественно, за исключением журнала «ЖКХэксперт: экономика и право»), и политики, и чиновники, и общественники всех мастей. На основе этого происходит усиление надзора за деятельностью управляющих организаций, вводятся все новые штрафы, повышенные, не подкрепленные никакими экономическими расчетами требования к стандартам деятельности, новые лицензионные требования... Тогда может просто настало время признаться, что введение института управления многоквартирным домом было ошибкой, поскольку управляющие организации де-факто занимаются просто содержанием общего имущества.

В общем скучно, как всегда, не было... Нельзя также не сказать и о том, что у ЖКХ на федеральном уровне сменилось руководство: и в Правительстве, и в Минстрое. Посмотрим, изменится ли регулирование в нашей сфере.

— Какие важные изменения в сфере ЖКХ Вы ожидаете в 2019 году?

Во-первых, должна в полную силу заработать независимая оценка квалификаций, и это происходит, чтобы было понятно, не только в нашей сфере. Правительством 2019 год установлен как опре-

деляющий при переходе на профессиональные стандарты для унитарных предприятий. Работы у управляющих и ресурсоснабжающих организаций очень много, и главное, на мой взгляд, это — профессиональное образование работников, которое должно будет соответствовать образовательным требованиям, предъявляемым к тому уровню квалификаций, по которому работники будут проходить профессиональный экзамен. Пользуясь случаем, хочу сказать, что Центр муниципальной экономики и права аккредитован СПК ЖКХ в качестве Центра оценки квалификаций (ЦОК)³. Поэтому мы тоже будем вовлечены в эту работу.

Во-вторых, вводятся новые стандарты управления многоквартирными домами, в частности вступают в силу новые требования к деятельности аварийно-диспетчерской службы, в том числе по срокам устранения аварийных ситуаций.

В третьих, повышен размер НДС, и это значит, что для всех участников отрасли в определенных случаях увеличатся расходы, и если для ресурсоснабжающих организаций Правительство установило соответствующие изменения тарифов, то для управляющих организаций таких изменений и быть не могло, значит, об итогах ушедшего года можно говорить известным лозунгом «Но вы держитесь». Стоит в этой связи сказать и о том, что для тех управляющих организаций, которые применяли упрощенную систему налогообложения, не продлена льгота по страховым взносам, что также приведет к увеличению расходов, и опять хочется произнести ранее приведенный лозунг. Это лишь подтверждает то, что управляющие организации находятся в зоне риска.

В-четвертых, еще на семь лет продлена деятельность Фонда содействия реформированию ЖКХ. Хочется верить, что продолжит работать запущенный механизм переселения граждан из аварийного жилья, будет осуществляться поддержка энергоэффективного капитального ремонта и модернизации коммунальной инфраструктуры.

В очередной раз делается попытка убрать с рынка унитарные предприятия как класс, но думаю, что точку здесь ставить рано... А еще впереди — «Умный город», который облегчит нам управление городским хозяйством, опять же новая система обращения с ТКО, а главное — надеемся, что независимо от всех изменений в домах всегда будет отопление, освещение, водоснабжение, да и сами дома будут надлежаще содержаться, ведь несмотря ни на что, в 2019 году мы будем отмечать 370-летие ЖКХ России!

³ <https://www.cnpis.ru/cok/>