

За незаконную перепланировку помещений инспектор может выписать штраф до 300 тысяч рублей



ИНВЕСТИЦИИ Концессии запустят и в небольших городах ЧАСТНЫЙ ИНТЕРЕС

Ольга Бухарова

МЕХАНИЗМ софинансирования концессий в сфере ЖКХ будет теперь работать и в малых городах. По словам министра строительства и ЖКХ Михаила Меня, инвестора всегда привлекали концессии в больших городах, где объем выручки позволяет вывести проект на окупаемость, а вот привлечь к концессиям бизнес малых городов было проблематично. «Долгое время шла большая дискуссия, в какой форме предоставлять софинансирование: кредиты или просто субсидии», — отметил министр. Он уточнил, что решили остановиться на субсидиях, но с обязательным условием участия концессионера.

— Мы планируем направлять прямые субсидии в те проекты, где участвует частный инвестор-концессионер, — пояснил «РГ» заместитель министра Андрей Чибис. — Сейчас с регионами обсуждается процент софинансирования. Но уже известно, что прямые субсидии будут выделены через Фонд содействия реформированию ЖКХ в размере не более 30% от стоимости проекта. Речь идет о городах с населением численностью менее 150 тысяч человек.

В прошлом году в сфере ЖКХ было заключено 112 концессионных соглашений, объявлено 414 концессионных конкурсов

Несмотря на макроэкономические изменения, концессия интересуют и регионы, и бизнес, который готов инвестировать в жилищно-коммунальное хозяйство. «Быстрых успехов на таком поприще ждать не стоит. Но в ситуации, когда объем строительства сокращается, необходимо переориентироваться на другие сферы», — считает президент компании «Мортон» Александр Ручьев. — Мы предлагаем министру разработать программу кредитования проектов инфраструктуры ЖКХ. Это вызвало бы большой спрос у инвесторов и застройщиков».

По данным министра, в 2014 году в сфере ЖКХ было заключено 112 концессионных соглашений, объявлено 414 концессионных конкурсов. Для удобства работы министром была разработана типовая конкурсная документация. Кроме того, теперь инвесторы вправе выйти с инициативой об объявлении конкурса на коммунальные объекты, а не ждать, пока его объявит местная власть.

Эксперты уверены, что в результате недостатков механизмов участия в инвестировании в коммунальную сферу приводит к тому, что инвестора, возманившегося вложить деньги в отрасль, отпугнут серьезные сложности. Елена Довлатова перечислила основные проблемы бизнеса: «Одна имеет самую маленькую годовую выручку: водоснабжение и водоотведение приносит 348 млрд рублей, тепло-снабжение — 900 млрд, электроэнергия — 1 трлн 200 млрд выходит, что вода у нас сегодня недооценена: на 1 вложенный рубль мы получаем 44 копейки. Из этого можно сделать вывод, что у нас экономически необоснованный тариф на водоснабжение и водоотведение. Например, Санкт-Петербург недополучает из тарифа 30% на осуществление операционной деятельности предприятий».

В связи с этим ряд экспертов считает, что из-за изначально низкой стоимости услуг на водоснабжение и водоотведение переход на долгосрочное тарифное регулирование не приведет к улучшению ситуации, а лишь продолжит дальнейшее накопление выпадающих доходов на предприятиях отрасли. По словам Довлатовой, долгосрочные тарифы будут эффективны лишь в том случае, когда они изначально экономически обоснованы.

Из первых рук Андрей Чибис: В каждом регионе установлен предельный индекс роста, за который не могут выйти коммунальные платежи

Тариф посадят на диету

Ольга Бухарова

С мая этого года все управляющие компании в сфере ЖКХ должны быть лицензированы. Сколько УК останется на рынке? Что ждет неплательщиков за коммунальные услуги? Кто должен определять, качественно оказаны услуги или нет? С этими и другими вопросами мы пришли к заместителю министра по строительству и ЖКХ РФ Андрею Чибису.

Андрей Владимирович, в Кировской области, где из-за паводка на детей снега и льда было завешено три уголовных дела, жилищные инспекции и управляющие компании были как-то наказаны? **АНДРЕЙ ЧИБИС:** Да, в Кирове вынесен приговор и руководству управляющей компании и ее сотруднику. В отношении жилищного инспектора проводилась проверка, в результате выяснилось, что не было никаких обращений от граждан по поводу сосулек. В связи с этим состава преступления в действиях жилищной инспекции выявлено не было.

По СМИ ходила страшилка, что за нечищенные крыши и дворы вы пригрозили управляющие компании лишать лицензии? За чем так сурово?

АНДРЕЙ ЧИБИС: К сожалению, иначе нельзя. Этой зимой было много трагических случаев из-за сосулек, в той же в Кировской области. Поэтому проблема очистки крыш и иных частей дома от наледи входит в минимальный перечень услуг, которые, согласно постановлению правительства, должна выполнять управляющая организация. Она должна обеспечивать содержание дома в состоянии, безопасном для жизнедеятельности не только собственников и лиц, проживающих в нем, но и людей, проходящих мимо.

После введения лицензирования за нарушение, в том числе за невыполнение этой услуги, УК могут быть привлечены к ответственности. Достаточно два административных взыскания, и эта компания отстраняется от управления МКД.

Осталось меньше двух месяцев, когда все управляющие компании в сфере ЖКХ должны быть лицензированы, как идет процесс? Насколько я знаю, в Московской области первые лицензии вручены пока трем управляющим компаниям. Успеют к сроку все УК пройти экзамен?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Для получения лицензии управляющим компаниям мало сдать успешно экзамен, необходимо еще сдать все необходимые документы для лицензирования. Все пакеты должны быть сданы не позднее 1 апреля, а лицензию можно получить только до 1 мая 2015 года. После этого работать без лицензии УК в сфере ЖКХ на территории России запрещено.

Насколько я знаю, сейчас во всех субъектах РФ очень активно проходят экзамены, компании не мешкая сдают заявления на получение лицензии, во многих субъектах первые лицензии уже выданы. Никаких опасений, что процедура лицензирования будет сорвана, у нас нет. Другое дело, получат ли они лицензии, будут ли их документы соответствовать всем требованиям.

Сколько УК, по вашему мнению, не получат лицензии и уйдут с рынка?

АНДРЕЙ ЧИБИС: По моим ощущениям, исходя из результатов проведенных экзаменов, уйти с рынка может около 15 процентов управляющих компаний.

Введен совокупный платеж для населения по оплате ЖКУ. Что это за мера? Она может решить проблему неплатежей?

ЦИФРА

10
ТЫСЯЧ

многоквартирных домов планируется отремонтировать в этом году

Не очень понятно, поясните, пожалуйста...

АНДРЕЙ ЧИБИС: Например, если рост платы за ЖКУ установлен в некой области N на уровне шести процентов, и возможно отклонение плюс два процента, это значит, что в муниципалитетах этого субъекта установлен предельный индекс роста, за который не могут выйти платежи, — 8 процентов. Поэтому плата за коммунальные услуги у потребителя не может подняться выше этого значения. В этот совокупный платеж входят все расчеты: за воду, тепло, свет, газ и водоотведение.

Однако допускаются исключения. К примеру, если при возникновении новой услуги — газоснабжения на селе не было, затем провели газопровод, появился газ, то, соответственно, и платеж выйдет за пределы допустимых ограничений.

Вводя этот инструмент долгосрочного регулирования, мы на самом деле обеспечили контролируемый рост платы за коммунальные услуги на территории всей страны.

Проблема неплатежей — одна из самых болезненных в отрасли. Это тормозит приток инвестиций в сферу ЖКХ. Вы знаете, как решить эту проблему? Можете нарисовать портрет типичного неплательщика?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Проблема неплатежей действительно существует, в прошлом году долги россиян за коммунальные услуги превысили 130 миллиардов рублей. Не скрою, это снижает инвестиционную привлекательность отрасли, делает заемные деньги чуть более дорогими, потому что существуют риски неполаты.

Типичный портрет неплательщика — это собственник, имеющий постоянный достаток. Его принципиальная позиция — мне не нравится, как работает ЖКХ, платить не буду. Как правило, регулярно не платят за коммунальные услуги люди с достатком, которые не получают социальную помощь. И точно к хроническим должникам не относятся пенсионеры.

Сегодня принят комплекс мер, который серьезно ужесточит платежную дисциплину. Рассчитываем, что в весеннюю сессию будут приняты изменения в Жилищный кодекс, где за несвоевременную уплату услуг ЖКХ будет введена повышенная ответственность — 1/170 ставки рефинансирования в день, если долг превышает три месяца. Это примерно 17 процентов годовых, что соответствует стандартному рыночному кредиту. Таким образом, с 91-го дня, как вы не платите за коммуналку, в качестве пени будет применяться повышенная процентная ставка.

Кроме того, согласно принятым изменениям в законодательстве, должник по ЖКУ попадает в общую базу данных, к которой есть доступ у банков. И он автоматически является недобросовестным заемщиком, для которого получить кредит станет проблематично. Должник портит себе кредитную историю.

Среди крайних мер за неуплату могут по решению суда, предупредив надлежащим образом, отключить электричество, даже ограничить водоотведение.

Набор этих мер, в том числе ужесточение ответственности, ужесточение репутационной ответственности, когда у тебя плохая кредитная история, на наш взгляд, мотивирует людей к честному выполнению своих обязанностей. Конечно, при условии, что эти услуги оказывают надлежащего качества.

За оказание услуг ненадлежащего качества будем вводить ответственность для управляющих организаций. Например, если допущен перерыв в оказании услуг,



АРКАДИЙ КОПЫЛОВ

Акцент



Если допущен перерыв в оказании услуги, УК будет выплачивать штраф не в казну государства, а потребителю, который сидел без света, без воды или без тепла. За некачественно оказанную услугу потребитель получит от своей компании денежную компенсацию в размере 17 процентов годовых. Такой законопроект сейчас находится на рассмотрении в Думе.

Кто должен определять — качественно оказаны услуги или нет?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Если у вас, к примеру, нет горячей воды, перебои с электричеством или теплоснабжением, этот факт незамедлительно актируется, в качестве свидетелей приглашаются соседи. Если представитель управляющей компании не приехал, то акт направляется по адресу в УК. Вообще по любым проблемам, связанным с оказанием жилищно-коммунальных услуг, следует

обращаться в Госжилинспекцию, которая обязана защищать права потребителя.

Существует мнение, что нет никакой корреляции между величиной тарифа и платежами за ЖКУ. Вы тоже так считаете?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Прямой зависимости нет. Более того: у нас введены беспрецедентные ограничения роста платы. Так, в среднем по стране в 2014 году тарифы за коммуналку выросли не более чем на 4,2 процента, что ниже инфляции.

В этом году, согласно установленным тарифам, которые вступают в силу с 1 июля, предельный рост составит 8,7 процента. Поэтому рост тарифов за ЖКУ на платежную дисциплину никакого серьезного влияния не оказывает.

Заключение прямых договоров между ресурсоснабжающими

Андрей Чибис считает, что рост тарифов на платежную дисциплину не влияет.

организациями и потребителями может войти в устоявшуюся практику в регионах?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Этого действительно не хотят многие поставщики ресурсов, потому что все прошлые годы очень часто управляющая компания, собирая деньги с населения, не доплачивала ресурсоснабжающим организациям. Как говорится, часть денег оседала в карманах или на счетах посредника. В очень многих регионах эта проблема существует.

Мы планируем ввести регулирование и законодательно закрепить полномочия расчетных центров. Это означает, что собственнику будет выставляться единая квитанция за все виды потребленных ресурсов и услуг. И расчетный центр будет рассчитывать эти платежи по ресурсоснабжающим организациям, свою долю будет получать управляющая компания. Надеюсь, что в этом году соответствующие законодательные изменения будут внесены.

Но поощрять практику прямых договоров между ресурсоснабжающей организацией и собственником мы не собираемся. Иначе складывается ситуация, когда потребитель вместо одной квитанции приходит пять, причем разноцветных, что может только запутать человека, кому и за что он должен платить. Более того, получается, что так или иначе затраты на печать пяти квитанций в том или ином виде отражаются в тарифе каждого естественного монополиста.

→A4

Инициатива Новостройки исключат из системы обязательных взносов за капремонт

Застройщику дали пять лет

Ольга Воскресенская

РЖД регионов просит ввести мораторий на обязательные взносы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Как рассказал «РГ» член Общественной палаты по контролю в сфере ЖКХ Сергей Сохранов, в субъектах РФ считают, что эта мера необходима именно сейчас, чтобы в период кризиса снизить финансовую нагрузку на население. Однако основных аргументов в пользу моратория, по мнению экспертов, пока нет: происходит обесценивание перечисляемых платежей в процессе инфляции и отсутствует система обязательного страхования фондов капремонта. Жильцы также хотят иметь возможность в экстренных случаях использовать средства на ремонт.

Мораторий могут ввести до 2017 года, этот срок необходим, чтобы успеть за это время сформировать фонд капитального ремонта.

Между тем сейчас в Госдуме рассматривается возможность освободить от обязательных платежей за капремонт жильцов новостроек, которые введены в эксплуатацию меньше пяти лет назад. Эти поправки в Жилищный кодекс сейчас готовятся к рассмотрению депутатами во втором чтении. «Предполагается, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в соответствующую региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта», — пояснила «РГ» один из инициаторов поправок, первый заместитель председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Елена Николаева.

По ее словам, срок в 5 лет обосновывается просто: новый дом находится на гарантии у застройщика по ограждающим конструкциям (стены, фундаменты, крыша, окна и т.д.) именно в течение этого срока. А вся инженерная начинка многоэтажки (внутридомовые сети, приборы, насосы, датчики, задвижки и т.д.) фактически находится в зоне ответственности застройщика в течение 3 лет. «Поэтому, конечно, несколько рано начинать сбор взносов на капитальный ремонт с людей, потратившихся на покупку квартиры, на ее ремонт, осуществляющих плату по ипотечному кредиту, а тут появляется еще и необходимость платить обязательные сборы в фонд капремонта, срок которого далеко впереди, — пояснила она «РГ». — Если дом начинать «распылаться» через год после сдачи в эксплуатацию, то строительная компания обязана производить его ремонт в счет гарантии, а не за счет средств жителей.

Благоустройство Северную столицу обещают засыпать цветами

Миллионы алых роз

Ирина Кривошапка, Санкт-Петербург

В ЭТОМ году в Санкт-Петербурге урезано финансирование комплексной уборки и благоустройства городской территории на 4 миллиарда рублей. Однако сокращенный городской бюджет озеленению не помешает.

Отличительной чертой этого года стало увеличение доли вывозимого снега на утилизацию. С начала зимы, по информации гидрометецентра в городе выпало 95,5 см снега, мы вывезли 1 800 кубометров снега, из них 680 тысяч кубометров на снегооплавильные комплексы, — отметил председатель комитета по благоустройству Санкт-Петербурга Владимир Рублевский.

Сейчас в Северной столице вновь идут работы по весеннему благоустройству. Если плюсовые температуры сохранятся и в ночные часы, начнутся так называемые по-мывочные работы: в этом году 342 улицы Петербурга очистят с добавлением моющих средств.

Параллельно с этим будут активно проводиться работы по озеленению районов города. В этом году здесь запланирована посадка двадцати двух тысяч деревьев, 250 тысяч кустарников и девяти миллионов цветов.

УК и ТСЖ Петербурга разрабатывают собственные планы по улучшению облика своих территорий. Как рассказала глава одного из ТСЖ Приморского района, посоветовавшись с горожанами, решили не просто обновить детские площадки и цветочные клумбы микрорайона, но и закупить новые саженцы кустарников, часть из которых приобретена в Прибалтике. В ближайшее время они будут привезены в Петербург.



Каждый микрорайон в этом году готовит свой план по улучшению дворовых территорий.