

Концессия как инструмент
долгосрочного инвестирования
покажет свою эффективность
в ближайшие годы



МНЕНИЕ Многоэтажка со всеми помещениями должна стать единым объектом недвижимости СОБСТВЕННИК — В ДОЛЕ

Андрей Широков,
член правления ТПП РФ,
председатель комитета по
предпринимательству в сфере
ЖКХ

Александр Вербицкий,
руководитель экспертного
совета комитета ТПП

СЕГОДНЯ за собственниками жилья закреплена, и это справедливо, обязанность содержания общего имущества в МКД, но доля в праве собственности на это имущество никак не отражена в свидетельствах о государственной регистрации права собственности. Это приводит, например, к непониманию многими собственниками необходимости внесения взносов за капремонт общего имущества в МКД.

Жилищное законодательство в целом весьма неустойчиво: за 10 лет после введения в действие ЖК РФ в него более 40 раз вносились изменения и дополнения, принятое большое количество подзаконных правовых актов. Однако число претензий собственников по-прежнему велико — плата за жилищные и коммунальные услуги

Необходимо срочно
создать условия
для того, чтобы
управление жилой
недвижимостью
превратилось в рентабельный и ста-

бильный бизнес

растет, качество последних оставляет желать лучшего, газовые плиты в домах взрываются, доля аварийного и ветхого жилья остается высокой. Нормы законов об управлении МКД должны были превратить управление в самостоятельный вид экономической деятельности. Но этого не произошло, так как стоимость содержания общего имущества МКД часто определяется органами публичной власти с нарушениями утвержденных правил. В результате сегодня многие управляющие организации (УО) находятся на грани банкротства.

Сегодня разработка стратегии развития жилищной сферы, основанной в том числе на опыте управления МКД, стала одной из важнейших задач.

Одно из ее решений представлено в проекте «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ до 2020 года» (Стратегия-2020), разработанной Министерством строительства и ЖКХ РФ. Однако Стратегия-2020 не в полной мере соответствует требованиям законодательства о стратегическом планировании в РФ. Кроме того, ее положения обосновано критиковались экспертным сообществом. В частности, эксперты указывали, что пятилетний горизонт планирования недостаточен для коренных изменений в ЖКХ. Отметим, что Комитетом по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ внесены предложения по редакции Стратегии-2020, ряд из которых был принят разработчиками. В частности, в новую редакцию Стратегии-2020 включены следующие предложения: по совершенствованию норм института объединений собственников помещений в МКД; о внесении изменений в условия и порядок оплаты коммунальных услуг и ресурсов (скидки при предоплате, изменение сроков оплаты и др.); о государственной регистрации права на общее имущество в МКД; об установлении в рамках института лицензирования требований к УО по размерам уставного капитала, оборотных средств и т.д., которые позволяют устранить нестыковки во взаиморасчетах между УО и ресурсоснабжающими организациями (РСО).

По нашему мнению, доработанная стратегия является достойной основой для включения в Стратегию социально-экономического развития РФ до 2030 г.

Из первых рук Регионам дали право устанавливать дату начала и окончания отопительного периода

Мазут по осени считают

Ольга Бухарова

Минстроем России разработана стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства до 2020 года. Цель этого документа — создать высокотехнологичную современную отрасль, которая обеспечивает качественные жилищно-коммунальные услуги потребителям. Стратегия сейчас активно обсуждается на разных площадках. Планируется, что с учетом всех предложений до 15 сентября документ будет утвержден в правительстве. Что изменится в жизни обычных людей с принятием этого программного документа? Об этом мы решили поговорить с заместителем министра, главным государственным жилищным инспектором РФ Андреем Чибисом.

Андрей Владимирович, как согласно вашей стратегии ЖКХ должно улучшиться качество коммунальных услуг для потребителей?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Одно из приоритетных задач, на решение которых нацелена стратегия, — это привлечение частных инвестиций для модернизации коммунальной инфраструктуры. Сегодня требования к качеству коммунальных услуг установлены для потребителей в полном объеме: необходимый уровень температуры в помещениях, характеристики питьевой воды, продолжительность предоставления услуги и т.д. Для нас важно обеспечить необходимые параметры качества предоставляемых коммунальных услуг. А для этого в первую очередь необходимы современное оборудование и инфраструктура. Привлекая в отрасль частного инвестора, который выстроит новую или модернизирует существующую коммунальную инфраструктуру, мы получаем гарантированный результат — наши жители получают необходимую качественную коммунальную услугу.

Вы как-то говорили о том, что стратегия уже включает все те меры, которые сейчас реализуются в сфере ЖКХ. А что изменится?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Стратегия включает не только те меры, которые уже реализуются в сфере ЖКХ. В ней много новых идей, которые также будут способствовать дальнейшему развитию и повышению качества работы отрасли. Например, в сфере управления многоквартирными домами мы планируем выработать ряд решений, которые помогут собственникам многоквартирных домов быть более самостоятельными и активными. Развивать формы самоуправления, защиту и сохранность общего имущества многоквартирного дома, улучшать работу управляющих организаций и др. Есть новые идеи применительно к другим направлениям развития отрасли,



АЛЕКСАНДР КОРОЛЬОВ



Андрей Чибис: Весь отопительный сезон в каждом регионе должна работать «горячая линия».

Акцент



Оперативно подготовились к отопительному сезону в Москве и Тульской области. А в Санкт-Петербурге, Татарстане и Тюменской области на 100 процентов готовы запасы топлива

АНДРЕЙ ЧИБИС: Само принятие стратегии не повлечет каких-либо существенных изменений в законодательство. Однако проработка новых предложений в ходе ее реализации таких изменений, безусловно, потребует. Например, точно это коснется Жилищного кодекса РФ, нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность управляющих организаций.

Скорю по всей стране начнется отопительный сезон. В каких регионах к нему еще не готовы?

АНДРЕЙ ЧИБИС: Подготовка предприятий жилищного хозяйства и энергетики субъектов РФ к осенне-зимнему периоду 2015–2016 годов проходит в плановом режиме.

Если вы хотите, чтобы я выделил регионы, где оперативно завершили все подготовительные работы, — это прежде всего Москва. Здесь практически подгото-

товлен весь жилищный фонд. В Тульской области полностью завершены работы на тепловых сетях, а в Санкт-Петербурге, Татарстане и Тюменской области на 100 процентов готовы запасы топлива.

В ряде регионов отмечается серьезное снижение темпа подготовки к осенне-зимнему сезону в сравнении с предыдущим периодом жилфонда, котельных, сетей, запасов топлива. Обеспечение необходимого объема мазута и угля в установленные сроки — одна из основных задач при подготовке к осенне-зимнему периоду. Мы жестко контролируем подготовку регионов к зиме. «Отписки», поступающие от отдельных регионов о том, что все будет сделано, без указания сроков и графика поставки топлива мы не принимаем.

Одной из основных проблем, которая может оказать влияние на ход и качество подготовки ре-

«Холодной недели» в этом году, скорее всего, удастся избежать.

гионов к осенне-зимнему периоду 2015–2016 годов, является наличие задолженности за ранее потребленные топливно-энергетические ресурсы. Но, несмотря на это, страна к зиме будет готова!

В связи с поступающими обращениями регионов мы подготовили изменения в правила предоставления коммунальных услуг. Этими изменениями мы даем право регионам устанавливать дату начала и окончания отопительного периода. Это позволит более эффективно принимать соответствующие решения с учетом климатических особенностей конкретного региона.

После утверждения этих изменений регионам не нужно будет ждать пятидневного периода со среднеуточной температурой ниже восьми градусов для подачи тепла в квартиры, тем самым можно будет избежать так называемой «холодной недели».

Кроме того, минстроем была поставлена задача — за неделю до начала осенне-зимнего периода в каждом регионе организовать работу «горячих линий». У жителей в случае возникновения каких-либо проблем должна быть возможность в любое время позвонить на «горячую линию». А муниципальные власти и предствительные органы жилищного надзора обязаны оперативно реагировать. В некоторых регионах такая линия уже есть, но с началом отопительного сезона необходимо распространить эту практику повсеместно.

Территория В очистных сооружениях остро нуждаются многие населенные пункты Иркутской области

Что летится в Байкал?

Екатерина Деметьева

КТО, как и на какие средства должен приводить в порядок очистные сооружения в городах и поселках на побережье уникального озера? Эксперты, приехавшие в Иркутск на первое заседание межведомственной рабочей группы по обследованию канализационных очистных сооружений, имеющих сброс в озеро Байкал и его притоки, пытались найти ответы на эти вопросы.

На берегу Байкала со стороны Иркутской области расположены 17 населенных пунктов, только в четырех из них имеются очистные сооружения — в Байкальске, Листвянке, Слюдянке и Култукке. Причем, как выяснила Западно-Байкальская межрайонная природоохранная прокуратура во время мартовской проверки, за исключением разве что Байкальска, эти очистные станции работают из рук вон плохо. — Во всех случаях существенно были превышены концентрации многих загрязняющих веществ, в некоторых случаях более чем в 30 раз, — рассказывает Западно-Байкальский природоохранный прокурор Алексей Калинин.

К очистным станциям Слюдянки претензии особые — они практически новые, их торжественный запуск состоялся в 2010 году. Но, как отмечает Калинин, работы не были завершены, а объекты хоть и запущены, но не приняты в эксплуатацию. Биологически активный ил на них практически не действует, обеззараживание сточных вод вместо двухступенчатой очистки с облучением ультрафиолетом ведется банальной хлорной известью. При этом деньги на строительство из ФЦП об охране озера Байкал, — 232,6 миллиона рублей — были освоены в полном объеме.

→A4

КАЗУС Технические помещения в жилых домах должны быть доступны для ремонта Чердак не продается

Алексей Стригин

ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР Санкт-Петербурга Игорь Албин распорядился остановить продажу фондом имущества нежилых помещений в жилых домах — до проведения анализа «на наличие у них признаков общего имущества многоквартирных домов». Такой анализ будет проведен для всех нежилых помещений в Петербурге, не являющихся частной собственностью. Информацию об этом Албин поручил комитету по управлению городским имуществом (КУГИ) опубликовать в Интернете.

Подобное решение было принято после того, как стало понятно — технические помещения, в которых расположены необходимые для обслуживания дома инженерные коммуникации, оказываются недоступными для ремонта и контроля — они сданы в аренду или даже проданы предпринимателям. Последние чаще всего ставят на них железные двери и никого не пускают.

В самих помещениях проводятся бесконтрольный ремонт и перепланировки, которые нередко приводят к разрушению несущих конструкций жилого дома. Кроме того, подобные незаконные инициативы внесли сумятицу в работу городского фонда капремонта, который должен собирать взносы на капремонт не только с владельцев квартир, но и с собственников нежилых помещений жилых домов и тратить эти средства на ремонт общедомового имущества дома. Однако часто разобравшись в том, кому принадлежат технические помещения, просто невозможно, что приводит к обострению конфликтов между сторонами.

В тысячах городских многоквартирных домов нет возможности установить общедомовые приборы учета именно потому, что подвалы проданы, и доступ в них перекрыт собственником. Теперь, если уже проданные чердаки или подвалы признают общим имуществом дома, то заинтересованные лица должны будут оспаривать их принадлежность в суде. При этом эксперты считают, что чиновники преследуют одну цель — получить максимальный доход с городского имущества. Другими словами, даже если чиновники определяют всех хозяев подвалов и чердаков, вовсе не значит, что им запретят пользоваться этим имуществом и делать перепланировки. Так, совсем недавно активисты движения «Живой город» обнаружили очередную незаконную мансарду, которую возвели на доходном доме Иеронима Китнера, расположенного на углу набережной Фонтанки и Прядильного переулка. Работы здесь велись давно, однако местные жители считали, что кто-то из жильцов просто делает ремонт в квартире. Оказалось, что это было связано со строительством мансарды.

И, несмотря на то что все документы уже переданы в полицию, эксперты считают, что подобные разбирательства могут тянуться годами и заканчиваются отнюдь не в пользу жильцов. Например, совсем недавно в городе вынесен приговор по уголовному делу о повреждении здания-памятника на Миллионной улице, 4, проекта Трезини и Кваренги.

В сентябре 2011 года предприниматель Олег Ро приступил к строительству мансарды над дворцовым флигелем здания, не согласовав проект работ в КГИОП. Предприниматель снял с флигеля часть кровли, но работы до конца так и не довел.

→A2

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО Жилье с долгами по коммуналке должны запретить продавать

Квартиры минус

Ольга Бухарова

Долги потребителей за услуги ЖКХ превысили 1 триллион рублей, причем половина этой суммы — задолженность не компаний, а просто граждан. Главный жилищный инспектор подлагает, что для решения этой проблемы нужно ужесточить законодательство. Мы обратились к депутату Госдумы, первому заместителю председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Елене Николаевой за разъяснениями, какие законы могут подействовать на должников.

Елена Леонидовна, вы не первый год занимаетесь проблемой коммунальных платежей. Какими мерами, на ваш взгляд, нужно бороться с хроническими должниками?

ЕЛЕНА НИКОЛАЕВА: Прежде чем начать применять к неплательщикам меры, необходимо разобраться, почему возникают неплательщики. Есть две категории граждан: «которые не могут» и «которые не хотят». Борьбаться с последними, первым надо помогать. Взымать повышенный размер неустойки за неоплату диф-

ференцированно не получится, поэтому имеет смысл ограничивать поставку ресурсов.

Однако делать это только, к примеру, за потребленную электроэнергию, вне зависимости от того, по какому виду ресурса возникла задолженность, на мой взгляд, неверно. Считаю необходимым предусмотреть определенное минимальное количество ресурса в месяц, поставка которого будет осуществляться, а потом отключать. Соответственно, если человек не может платить, он будет экономно расходовать отпущенный ему ресурс, если не хочет — то будет вынужден это делать, иначе ресурс будет отключен.

На мой взгляд, недооцененной мерой является введение обременения на квартиры при наличии задолженности. Соответственно должник не сможет продать свое жилище помещение, пока не погасит задолженность. Такое предложение высказывалось, когда шла работа над законопроектом № 500410-6, но было отклонено.

Такая мера помогла в тех случаях, когда обратиться взыскание на жилье по долгам нельзя, так как оно единственное пригодное для проживания.

По данным ВЦИОМ, рост коммунальных платежей ощутили на себе более 80 процентов россиян. Что дальше будет с тарифами?

ЕЛЕНА НИКОЛАЕВА: Основная сложность, с которой мы боремся, — это непредсказуемость тарифного регулирования. Национальный интерес заключается в том, чтобы тарифообразование было максимально прозрачным, чтобы мы, как граждане, могли понимать, какие факторы и компоненты влияют на итоговый тариф и какими действиями мы можем его оптимизировать или сдерживать его рост.

Наша позиция, которую мы заняли еще в самом начале шестого созыва Государственной Думы, заключается в том, что тарифообразование должно быть долгосрочным. Депутаты Госдумы еще в 2012 году подготовили закон о долгосрочном тарифном регулировании, который в том же году был принят, однако пока до сих пор не полностью вступил в силу.

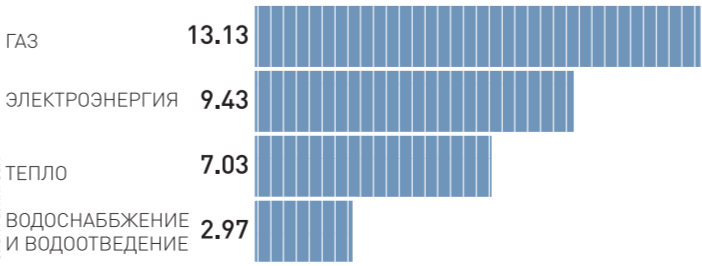
С 2016 года в нашей стране долгосрочные тарифные решения обязательны. В этом году процесс пошел достаточно активно — уже сейчас принято 875

долгосрочных тарифных решений. Надеюсь, с 2016 года ситуация значительно улучшится.

Помимо этого, мы разработали и провели федеральный закон № 417-ФЗ, по которому рост платы граждан за ЖКХ ограничили предельными индексами. Это эффективная мера — если проанализировать информационный поток, который идет в последнее время, то большинство граждан возмущено введением платежей на капитальный ремонт (поскольку это новый платеж), но никак не плановым ростом платежей за газ, холодную и горячую воду, электричество. Платежи за эти коммунальные услуги поднимаются два раза в год, и суммарное повышение платежа не превышает уровня инфляции — считаю, что это уже большая победа.

СРЕДНИЙ РОСТ ТАРИФОВ В ЖКХ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА, %

Источник: РАВВ



→A4