

УДК 332.8:338.242.4

UDC 332.8:338.242.4

08.00.00 Экономические науки

Economics

ПОЛИТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

POLICY OF STATE REGULATION IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Казарова Ангелина Яковлевна
к.э.н.

Kazarova Angelina Yakovlevna
Cand.Econ.Sci.

SPIN-код автора: 1682-7282

SPIN code of the author: 1682-7282

Ставропольский государственный аграрный университет, Ставрополь, Россия

Stavropol state agrarian university, Stavropol, Russia

В работе рассмотрены критерии, определяющие размер платы, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме; статья содержит рекомендации, способствующие повысить качество управления жилищным фондом; представлены возможные мероприятия, способствующие системному изменению принципов благоустройства и формирования общественной среды

In this work we consider criteria determining the amount of a payment, and also the Rule of content of a common property in the apartment house; the article contains recommendations promoting to increase quality of management of a housing stock; the possible actions promoting system change of the principles of improvement and forming of the public environment are provided

Ключевые слова: ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, КАЧЕСТВО УСЛУГ, МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, ГОСУДАРСТВО, ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ

Keywords: HOUSING AND COMMUNAL SERVICES, MANAGING COMPANY, SERVICE QUALITY, APARTMENT HOUSE, STATE, LICENSING

Doi: 10.21515/1990-4665-123-051

Для наведения порядка на рынке управления многоквартирными домами проведено лицензирование управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года № 1110, которым утверждено положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Лицензирование позволяет защитить права граждан и мотивирует управляющие компании, получившие лицензии, работать добросовестно и качественно, поскольку в противном случае они рискуют потерять эту лицензию [3].

Система предоставления субсидий стала более современной и удобной. Появилась возможность установления более справедливого и

объективного регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Работа региональных органов государственного жилищного надзора теперь контролируется федеральной властью. Введена должность главного государственного жилищного инспектора, наделенного правом проведения проверок региональных органов государственного жилищного надзора.

Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает, что собственники квартир обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности. Это доля пропорциональна размеру общей площади квартиры (ст. 39, 42 ЖК РФ). Плата за жилое помещение не зависит от количества зарегистрированных на его площади человек. Таким образом, размер платы за содержание жилья устанавливается на квадратный метр.

Оплата за отопление рассчитывается исходя из занимаемой площади жилья. При наличии коллективных приборов учета теплоэнергии в расчет платы за отопление принимаются среднемесячные показатели за предыдущий год, с последующим перерасчетом в конце года. Платежи за другие коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) осуществляются по показаниям приборов учета. При их отсутствии платеж рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на человека, установленных органами местного самоуправления [5].

Жилищным кодексом РФ определен регламент принятия решения о размере тарифа на содержание и ремонт жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного

кодекса РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год [4].

Формирование тарифа на оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома - прерогатива управляющей компании и собственников помещений в многоквартирном доме, производится в три этапа – расчет, согласование и утверждение.

Перечень и периодичность обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома является необходимой частью для расчета тарифа. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, структура и размер платы за них регламентированы Жилищным кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с Правилами, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией [1].

Перечень услуг и работ, цены и тарифы по статье «Содержание и ремонт жилья» утверждаются решением общего собрания в порядке, согласно статьям 45-48 Жилищного кодекса РФ, то есть, в форме очного или заочного голосования. Договор управления многоквартирным домом является основным правоустанавливающим документом, регулирующим отношения между собственниками и управляющей компанией, в том числе ценовые. Регулирование цен и тарифов по статье «содержание и текущий ремонт» должно происходить только на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Управляющая организация должна подготовить расчеты, собственники помещений – провести общие собрания и утвердить свои решения по размеру платы за содержание и ремонт своего жилища.

Действующим законодательством не предусмотрено установление и изменение тарифа на жилищные услуги управляющей организацией в одностороннем порядке. На общем собрании собственники могут исключить какие-либо составляющие тарифа или добавить новые, тем самым регулируя размер платы.

Таким образом, тариф и порядок расчета тарифа на содержание и ремонт жилого помещения должен быть указан в договоре управления многоквартирным домом. За более подробным разъяснением по расчету тарифа необходимо обращаться в управляющую организацию [6].

С января 2017 года из квитанции исключается графа «Расходы на общедомовые нужды», а необходимый минимум воды и электроэнергии для обслуживания конкретного многоквартирного дома войдут в состав платы за содержание жилья, но только в том объеме, который предусмотрен нормативом, и по цене, установленной государством (региональными властями) [7].

Ответственность за неучтенную воду, незаконные подключения оборудования к электроэнергии будут возлагаться на организации, оказывающие коммунальные услуги в доме. Это позволит обеспечить прозрачность и справедливость начисления платежей за коммунальные услуги, а потребители существенно сэкономят на своих платежах, так как им больше не придется оплачивать коммунальные услуги, которыми незаконно пользуются другие.

Вводятся штрафы «в пользу потребителей», которые будут выплачиваться за счет организаций, управляющих домом или ресурсоснабжающих организаций, в случае предоставления некачественной коммунальной услуги, с одновременным сохранением условия обязательного перерасчета, вплоть до полного освобождения от оплаты такой некачественной услуги.

Дефицит профессиональных кадров в сфере управления многоквартирным жилищным фондом является одним из факторов,

тормозящих развитие жилищно-коммунальной отрасли. Наряду с подготовкой «прикладных» специальностей: слесарей, сантехников, электриков, в образовательные программы вузов необходимо ввести обучение профессиональных управдомов. Это поможет повысить качество управления жилищным фондом, повысить эффективность взаимодействия между собственниками, управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями [5].

Так, Министерство ЖКХ Ставропольского края уделяет большое внимание информационно-просветительской работе. В марте текущего года стартовала реализация федерального образовательного проекта «Школа грамотного потребителя». При администрациях городских округов и муниципальных районов открыты просветительские центры. Все желающие могут два раза в месяц бесплатно получать консультации в сфере ЖКХ. Базовый курс направлен на повышение общей правовой грамотности населения в вопросах ЖКХ. Вопрос подготовки профессиональных управдомов пока остается открытым. По итогам работы «круглого стола» принято решение изучить передовой опыт других регионов РФ в части подготовки квалифицированных кадров в сфере ЖКХ, подготовить методическое пособие для руководителей товариществ собственников жилья и жилищно-строительных компаний. Также представители общественности края намерены обсудить вопросы подготовки кадров для ЖКХ региона с краевым Министерством образования и службой занятости населения, а также обратиться в Думу Ставропольского края, чтобы региональные депутаты вышли с предложением в Государственную Думу о внесении изменений в федеральное законодательство, регулирующие вопросы подготовки кадров в сфере ЖКХ [2].

На сайте Фонда ЖКХ reformagkh.ru в разделе «Мой дом» содержатся подробные сведения о зарегистрированных на сайте многоквартирных домах, внесенные организациями, осуществляющими управление ими, в

соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731. В этом разделе публикуется техническое описание и состояние многоквартирных домов, а также отчеты об исполнении договора управления и об исполнении смет доходов и расходов товарищества по каждому многоквартирному дому и т.д [6].

Также на сайте Фонда ЖКХ reformagkh.ru в разделе «Мой управляющий» содержится информация, раскрываемая организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731. В частности, в разделе представлена общая информация об организации, а также показатели ее финансово-хозяйственной деятельности.

В Правительство Российской Федерации внесен проект постановления, в соответствии с которым:

- если перерыв при предоставлении коммунальной услуги составил менее 10 дней, компенсация составит 30% от стоимости коммунальной услуги за период перерыва, превышающего установленную продолжительность, в 2016 году, с 2017 года – 50 % от стоимости коммунальной услуги;
- если перерыв при предоставлении коммунальной услуги составил 10 дней и более, компенсация составит 50% от стоимости коммунальной услуги за период перерыва, превышающего установленную продолжительность, в 2016 году, с 2017 года - 100%;
- при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества – в размере 30% от стоимости коммунальной услуги за период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Приняты меры, направленные на защиту добросовестных плательщиков за жилищно-коммунальные услуги и борьбу с должниками, фактически получающими те же услуги, но только «за чужой счет».

В целях дополнительной защиты интересов ответственных пользователей жилищно-коммунальных услуг, с 2016 года ужесточены и меры воздействия на неплательщиков. При этом «смягчены» условия финансовой ответственности для граждан, которые исправно платят, но по каким-то причинам не успели сделать это точно в срок, установленный законом (до 10-го числа месяца, следующего за отчетным). Теперь им дается еще месяц на оплату без каких-либо финансовых последствий для них. Повышенная финансовая ответственность (пени в размере 1/130 от ставки рефинансирования Центробанка) наступит только с 91 дня просрочки, что схоже с потребительским кредитом под 20% годовых.

Усиливается ответственность и для юридических лиц (управляющих и ресурсоснабжающих организаций). Так, после двух месяцев просрочки управляющие организации должны будут заплатить штрафы за неоплату счетов ресурсоснабжающих компаний по ставке 1/300 ставки рефинансирования, с 3-го месяца - 1/170, а с 4-го уже 1/130 ставки рефинансирования, то есть чуть больше 20% годовых.

Минстроем России разработан проект федерального закона, предусматривающий введение прямых договорных отношений, при которых от имени собственника и в его интересах договор с ресурсоснабжающей организацией будет заключать лицо, управляющее домом, например, управляющей организацией. Но деньги за коммунальные услуги, согласно договору, пойдут напрямую ресурсоснабжающей организации, минуя счета управляющих организаций. Это даст возможность вести с конечным потребителем работу по взысканию задолженности. При этом все споры относительно качества граждане будут адресовать, как и прежде, в одно привычное окно – лицу, управляющему домом.

Процедура проведения общего собрания жильцов стала более удобной и доступной. Расширен перечень возможных форм проведения

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем введения новой очно-заочной формы проведения общего собрания, что упрощает порядок принятия решений, связанных с управлением многоквартирными домами.

Минстроем России разработаны и приказом от 25.12.2015 №937/пр утверждены правила оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядок их передачи в органы государственного жилищного надзора.

Протоколы и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме получили статус официальных документов, что создает условия для безусловного привлечения к уголовной ответственности за их подделку в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации.

Приняты решения, способствующие повышению открытости сферы управления жильем. Введен стандарт раскрытия информации организациями, оказывающими коммунальные услуги, в рамках которых указанными организациями в полном объеме на соответствующих сайтах раскрывается информация об установленных тарифах, планируемых расходах и фактических расходах организации [2].

Запуск государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) позволит обеспечить для граждан и профессиональных участников рынка максимальную информационную открытость в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В закон о капремонте внесены серьезные корректировки. Так, с 1 июля 2015 г. освобождаются на срок до 5 лет от уплаты взносов на капремонт жители новостроек, сроки проведения ремонта ограничиваются 3 годами, а закупка стройматериалов по закону теперь должна проводиться только на конкурсной основе. Так же планируется освободить от взносов одиноких пожилых пенсионеров.

Генеральная прокуратура России взяла под особый контроль ситуацию с капремонтом жилья в России. Нарушения касаются порядка формирования фондов, использования средств, а также своевременности и полноты выполнения обязательств подрядными организациями. В этом году прокуроры выявили около 20 тысяч таких нарушений. Так, в Свердловской области в 2015 году планировалось отремонтировать около тысячи домов, в итоге отремонтированы 134. В Ставропольском крае в конце августа прокуратура объявила предостережение руководителю регионального фонда капремонта, поскольку из 400 домов, которые должны пройти капремонт в этом году, полностью отремонтирован на сегодня только 1 дом, к ремонту остальных так и не приступили. В общем числе 5,5 млн обращений граждан в прокуратуру, сфера ЖКХ находится на одной из лидирующих позиций.

На национальном уровне в России реализуется новый приоритет – «ЖКХ и городская среда». Планируются системные изменения принципов благоустройства и формирования общественной среды. Формируется базовый перечень мероприятий, на которых должны сконцентрироваться усилия всех местных властей начиная с 2017 года. Эти мероприятия будут включать работу с освещением, формирование общественных пространств, то есть благоустройство парков, дворов, работу с инфраструктурой для маломобильных групп населения. Конкретные участки по этому перечню должны будут определить местные власти совместно с сообществом горожан. Проект комплексного развития территории должен будет учитывать и транспорт, и создание рабочих мест, и досуг, и общение людей между собой [4].

Стандарт определит технические требования к городской среде и ориентиры по ее эстетическому оформлению, предложит принципиальные решения по планировке, функциональному зонированию и оснащению этих территорий. В дальнейшем региональные и муниципальные документы должны быть актуализированы в соответствии с

федеральными, что создаст единый вектор развития муниципалитетов в стране.

Стандарты лягут в основу изменений в федеральное, региональное и муниципальное законодательство в части установления градостроительных регламентов и нормативов.

Государство будет противостоять инфляции в сфере тарифов не только экономическими мерами, но и юридическими. Федеральная антимонопольная служба подготовила проект федерального закона, который будет содержать принципы тарифного регулирования.

Федеральная антимонопольная служба планирует влияние на ценообразование тарифов не только оперативной регуляторикой, но и планирует создать постоянно действующие юридические рамки для тарифов по услугам, имеющим социальную значимость [5].

Литература:

1. <http://www.tass.ru>
2. <http://www.minstroyrf.ru>
3. <http://www.aif.ru>
4. <http://fkr26.ru>
5. <http://www.zhkh.su/news>
6. <http://www.reformagkh.ru>
7. <http://www.consultant.ru>

References

1. <http://www.tass.ru>
2. <http://www.minstroyrf.ru>
3. <http://www.aif.ru>
4. <http://fkr26.ru>
5. <http://www.zhkh.su/news>
6. <http://www.reformagkh.ru>
7. <http://www.consultant.ru>