

с.1

«Поэтому мы, конечно, пытаемся какие-то точечные изменения в этот документ вносить, но, по большому счету, его надо переписывать весь и полностью», — уверена замглавы профильного комитета Госдумы. И хотя, по ее словам, практически все с этим согласны, сделать это не позволяет отсутствие политической воли, потому что сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) крайне социально чувствительная. «И вот мне сфера ЖКХ начинает все больше напоминать карточный домик, который стоит косо, криво, но, если отсюда начать выдергивать карты, вся конструкция рухнет и получится еще хуже. Поэтому задача непростая, и мы пока продолжаем идти по пути точечных изменений», — признала Светлана Разворотнева и рассказала о ряде предпринимаемых сейчас мер в области стандартизации отчетности, которые помогут несколько наладить обстановку, а также о новых моделях управления МКД, которые обсуждаются на разных площадках с лета прошлого года.

Концептуальный подход

В том, что ЖК РФ необходимо написать заново, не сомневался практически никто из выступавших. При этом они выделили концептуальные ошибки, допущенные при его создании, которые нельзя повторить впредь. Так, директор Уральского филиала ФГБНУ «Исследовательский центр частного права имени С. С. Алексеева при президенте Российской Федерации», доктор юридических наук, профессор Бронислав Гонгало считает, что для того, чтобы выработать Жилищный кодекс, надо сначала создать концепцию, на базе которой потом формировать правовые нормы и развитие жилищного законодательства.

Примером тому может служить реформирование гражданского законодательства, которое началось в 2008 году. Тогда вначале были созданы рабочие группы, результатом деятельности которых была концепция будущего документа. Объем концепции первоначально составлял около 700 страниц, потом был сокращен до 100. На ее основании и был разработан законопроект, в последующем внесенный в Государственную Думу. Что же касается жилищного законодательства, то оно, по выражению Бронислава Гонгало, разрабатывалось с бухты-барахты.

Именно отсутствие научного сопровождения стало, по мнению Андрея Широкова, причиной постоянного латания жилищного законодательства. Он отметил, что каждый год в Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству рассматриваются разнообразные поправки в ЖК РФ, многие из которых отверга-



Жилкодекс устарел

ются, потому что представители профессионального сообщества пишут их, что называется, на коленке, практически на общественных началах. Поэтому сейчас, по мнению модератора заседания, настала пора создать научное учреждение, которое будет сопровождать жилищно-коммунальную реформу.

Научный потенциал

Выступления известных юристов и экономистов за круглым столом убедительно показали, что российские ученые готовы приступить к работе над новым ЖК РФ. Одним из наиболее обстоятельных докладов о том, что нынешний ЖК РФ устарел и больше не отвечает современным реалиям, стало выступление профессора Российской академии народного хозяйства и государственной службы при президенте Российской Федерации (РАНХиГС), доктора юридических наук Ирины Емелькиной, по словам которой, этот документ до сих пор частично находится в 2005 году.

Она отметила, что нынешний ЖК РФ не учитывает то, что в России устоялась частная собственность в жилищной сфере, о чем свидетельствует тот общеизвестный факт, что в стране приватизировано 95% квартир. При этом сложилась такая модель по удовлетворению жилищных потребностей, при которой государство поддерживает рынок, и граждане уже не надеются, что оно предоставит им бесплатное жилье. Рыночная модель, которая завязана на ипотеке и порождает другую частную собственность, формирует у соб-

ственников жилого помещения совсем иные потребности в использовании жилья, нежели у граждан, которым жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда предоставляется по договору социального найма. Общее имущество в МКД тоже стало частным имуществом, которым жильцы должны управлять сами, но их менталитет в этом отношении пока не перестроился. Чтобы решить эту проблему, по мнению профессора, нужно взять за образец устойчивую модель, которая есть в европейских государствах, однако вечные права в российском жилищном законодательстве пока учтены мало.

Кроме того, за 20 лет существования ЖК РФ изменилось отношение россиян к жилью: теперь они хотят жить комфортно. Появилось роскошное жилье, а также возродилось жилье, распространенное до начала прошлого века, например, дома блокированной застройки, которые в ЖК РФ даже не упоминаются. Много проблем накопилось и с таунхаусами, в которых есть общие стены, земельный участок, чердак и общее имущество, а также с растущими как грибы после дождя коттеджными поселками, которым жилищное законодательство фактически не уделяет никакого внимания.

Также Ирина Емелькина привлекла внимание участников заседания к тому, что жилые помещения в МКД, особенно на первых этажах зданий, стали активно использоваться не только как жилье, но и для профессиональной

и предпринимательской деятельности. И если раньше в квартире запрещалось регистрировать юридическое лицо, то теперь это сделать можно, но при этом нельзя открывать в ней офис без перевода квартиры в нежилое помещение.

Особенно подробно профессор РАНХиГС остановилась на проблемах целевого назначения и использования жилого помещения. Сегодня в нем можно осуществлять многие виды деятельности, при этом главная проблема для юристов состоит в определении того, какая именно деятельность может вестись в таком помещении.

Ирина Емелькина обратила также внимание на то, что в ЖК РФ введена норма, запрещающая оказание гостиничных услуг в жилых домах, но запрет размещения гостиниц в жилых помещениях привел к тому, что краткосрочный наем тоже стал запрещенным. Конституционный суд пытался дать разъяснения, чем отличается краткосрочный наем, когда квартиры сдаются посуточно, от гостиничных услуг, но при этом до конца точки над и пока не расставлены. Для того чтобы не запрещать краткосрочный наем, который, как она считает, должен существовать, потому что много квартир как раз для этого и были построены, Ирина Емелькина предложила ввести норму, по которой необходимо уведомлять управляющую компанию или ТСЖ о том, что эти квартиры предназначены для краткосрочного найма. По ее мнению, управляющая компания и жильцы должны знать, кто отвечает за такие квартиры и кто потом может возместить им причиненный ущерб.

за 25 минут пройти тест из 25 вопросов. К каждому из них прилагаются один верный и два неверных ответа. В течение всего тестирования можно вернуться к предыдущим ответам и исправить их. Успешным считается результат, когда правильно решены минимум 20 заданий. По итогам тестирования участники получают электронный сертификат, а победителей акции ждут благодарственные письма или грамоты. По итогам диктанта также будет составлен рейтинг тем, которые нужно чаще освещать, чтобы у граждан формировалось правильное представление о работе жилищно-коммунальных служб.

Как отметил координатор проекта «Школа ЖКХ», председатель Комиссии Мосгордумы по государственному строительству и местному самоуправлению Александр Козлов, в последнее время появилось много фейков о ЖКХ, и это является чувствительной проблемой, так как в результате многие граждане становятся жертвами обмана, им наносится ущерб. Из-за действий злоумышленников страдает также репутация добросовестных сотрудников жилищно-коммунальных и ресурсных компаний. «Диктант станет одним из способов профилактики, чтобы жители игнорировали сообщения мошенников», — считает Александр Козлов.

Проверяем ЗНАНИЯ

С 25 марта по 20 апреля по стране проходит Второй всероссийский диктант ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Всероссийский диктант ЖКХ — это просветительская акция, которая позволяет его участникам освежить и улучшить свои знания о сфере жилищно-коммунального хозяйства. Ее цель — повышение правовой грамотности граждан в вопросах, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Это важно, так как проблемы с расчетами платы за тепло, воду и другие ресурсы беспокоят население в наибольшей степени. Кроме того, в диктант включены вопросы об управлении многоквартирными домами (МКД), капитальном ремонте, благоустройстве территорий и других актуальных темах отрасли.

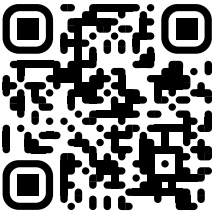
Всероссийский диктант является одной из акций проекта «Школа ЖКХ», кураторами и партнерами которого выступают Мин-



строй России и Всероссийская ассоциация развития местного самоуправления (ВАРМСУ). Участие в мероприятии носит добровольный характер, и его организаторы приглашают повысить свою грамотность людей любых уровней компетенции. Диктант достаточно несложный, поэтому справиться с ним и хорошо ответить на вопросы

могут не только сотрудники управляющих компаний, председатели и члены советов МКД, активисты товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов, а также представители надзорных органов, но и обычные граждане.

Чтобы принять участие в акции, нужно зарегистрироваться на портале «Школа ЖКХ» и



Елена МОРОЗ

Заседание Экспертного совета при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ на тему «Улучшение качества среды для жизни» провел его руководитель Владимир Ресин. В мероприятии приняли участие авторитетные специалисты строительной отрасли, представители министерств, предпринимательского сообщества и банковского сектора.

«Предстоит колоссальная работа»

В своем вступительном слове Владимир Ресин акцентировал внимание на социальном значении нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни», направленного на достижение целевых показателей и решение задач национальной цели развития «Комфортная и безопасная среда для жизни», определенных указом президента РФ, подчеркнув, что правительство и строительное сообщество реализуют комплексные системные подходы к повышению качества условий жизни в городах.

Министерство строительства и ЖК РФ курирует пять федеральных проектов: «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах», «Жилье», «Модернизация коммунальной инфраструктуры», «Формирование комфортной городской среды», «Новый ритм строительства». Владимир Ресин обозначил деятельность в рамках реализации вышеуказанных проектов как план действий до 2030 года, требующий поистине колоссальной работы.

Наличие современной инфраструктуры, доступность услуг образования, здравоохранения, культуры, мест приложения труда, благоустройство территории — все это, по словам депутата, и есть качественная среда, обеспечение которой на должном уровне (а также создание нормативно-правового пространства, понятной системы законодательного исполнения принимаемых градостроительных решений) составляет значительную часть задач экспертов в области строительства. «Важно не просто строить новые дома и дороги, а создавать современные условия для жизни — с удобной инфраструктурой, транспортной доступностью, благоустроенными территориями», — подчеркнул Владимир Ресин.

Расписание для ТКО

Новые правила вывоза мусора помогут сделать города чище

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях правительство России утвердило постановление, модернизирующее условия вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО) и работу с ними региональных операторов. Документ регулирует порядок заключения договоров с такими компаниями и позволяет упростить и ускорить соблюдение процедурных моментов.

В разработке постановления принимали участие специалисты публично-правовой компании «Российский экологический оператор» (ППК ЭО). Как сообщили в ее пресс-службе, внедрение новых правил позволит создать единые стандарты работы в сфере обращения с отходами по всей стране, что, в свою очередь, должно привести к повышению качества услуг, сокращению числа конфликтных ситуаций и формированию понятных правил взаимодействия между всеми участниками процесса обращения с ТКО. «Мы уходим от избыточной бюрократии, внедряем цифровые инструменты и устанавливаем четкие гарантии для потребителей. Например, теперь заключить договор на услугу по вывозу ТКО можно онлайн.



К вершинам прогресса

Профессионалы наметили градостроительные приоритеты

Собравшиеся сфокусировались на обсуждении вопросов комплексного развития территорий (КРТ), реновации и индустриального строительства. Как сообщила руководитель Департамента КРТ Минстроя РФ Мария Синичич, активно начата реализация федеральных проектов. Все, что касается совершенствования, регулирования градостроительной деятельности, механизмов комплексного развития территорий, обеспечения ресурсами для строительства социальных и коммунальных объектов, ныне в числе приоритетов Минстроя.

Радикальная новизна и мастер-план

Участники заседания в процессе обсуждения отметили, что механизм комплексного развития территорий становится мощным инструментом формирования качественно новой городской среды. Должны заработать принятые в прошлом году поправки к закону о защите и поощрении капиталовложений в РФ. Дополнительной проработки требует законо-

дательное закрепление понятия «мастер-план», цель которого — формирование сбалансированного экономического и градостроительного развития проектируемых территорий с обеспечением долгосрочного планирования и реализации совместных инвестиций по КРТ с господдержкой.

Заместитель генерального директора Фонда развития территорий Анастасия Пятнова затронула тему регулирования улучшения городской среды в опорных населенных пунктах с точки зрения безопасности, экологичности и всестороннего комфорта граждан. На сегодня в России, по данным Министерства экономического развития и Министерства строительства и ЖКХ, насчитывается 2 160 опорных населенных пунктов, где проживает около 73% населения страны.

Темой выступления генерального директора Московского фонда реновации жилой застройки Максима Степанова стало рассмотрение системного, рационального подхода

к переселению и строительству новых кварталов.

Директор департамента промышленности ООО ПФК «Крость» Андрей Сазонов представил инновационные решения по внедрению высокоскоростной системы индустриального строительства, позволяющие ускорить возведение жилых кварталов.

Старший вице-президент Банка ВТБ Антон Вовк рассказал о принципах ответственного проектного финансирования девелоперских проектов.

«Качественная среда для жизни — это не только комфортные дома. Это школы, больницы, общественные пространства, рабочие места. И наша задача — создать понятную, работающую на будущее систему, в которой все элементы градостроительной политики будут связаны между собой. Строительный комплекс России уже преодолел огромный путь. Есть примеры успешных решений, на которых можно учиться и двигаться дальше, ступенька за ступенькой», — обозначил цель Владимир Ресин.

Экспертный совет планирует продолжить работу по совершенствованию законодательных механизмов развития инфраструктуры и повышения качества городской среды.



Также вводится скидка за просрочку: если регоператор долго не вывозит отходы, то плата за вывоз снижается», — заявили в пресс-службе.

По новым правилам регоператоры обязаны будут рассматривать поступающие заявки на заключение договоров в сжатые сроки: максимальный период рассмотрения всех документов не должен превышать 10 рабочих дней. Причем если в регоператоре не уложились с предоставлением ответа контрагенту в этот срок, договор автоматически вступает в силу на 16-й рабочий день на условиях типового соглашения. Вторым важным новшеством является внедрение электрон-

ного документооборота, и все потребители услуг по вывозу мусора смогут подавать заявки и подписывать договоры в цифровом формате через официальные сайты региональных операторов, что раньше не всегда было возможно. При этом все типовые формы договоров и актуальные тарифы размещаются в открытом доступе на интернет-ресурсах операторов, что призвано обеспечить необходимый уровень прозрачности.

Изменения также будут способствовать повышению контроля качества предоставляемых регоператорами услуг. Так, все транспортные средства, занятые в вывозе ТКО, в обязательном порядке будут осна-

щаться системами спутникового мониторинга, что позволит в онлайн-режиме отслеживать движение мусоровозов и соблюдение ими графика. В случае серьезных задержек потребители получат право на снижение платы за услуги на 3,3% за каждый день просрочки.

Согласно новым правилам, от имени многоквартирных домов договоры с региональными операторами заключают управляющие компании, товарищества собственников жилья или жилищные кооперативы. А владельцы частных домов могут выступать стороной договора как самостоятельно, так и через уполномоченные организации.

Даже при отсутствии формально заключенного договора регоператор обязан обеспечивать вывоз отходов. В таких случаях расчет за эту услугу производится по утвержденным нормативам накопления ТКО. Тем не менее, в РЭО рекомендуют своевременно оформлять договорные отношения, чтобы избежать спорных ситуаций.

Постановление вступит в силу 1 сентября. Как считает руководитель направления правового сопровождения споров в сфере коммунального хозяйства и управления недвижимостью Юридической группы «Яковлев и партнеры» Сергей Сергеев, новые правила устраняют ряд несовершенств прежнего порядка заключения договоров на вывоз мусора и uproшают саму процедуру: «Новое регулирование направлено на совершенствование правоотношений в отрасли. Как эти правила будут применяться — зависит от региональных операторов. Посмотрим, насколько они будут договороспособны».