

Блэкауты заложены в тариф?

Эксперт проанализировал содержание статьи, опубликованной в газете «Известия»

В газете «Известия» в преддверии Нового года была опубликована интересная статья под названием «Коммунальщикам поручили подготовиться к возможным блэкаутам». Представление о ее содержании дает фраза, вынесенная в лид: «Столичные власти потребовали от управляющих компаний обеспечить жилые дома мобильными аварийными системами энергоснабжения». Прочитав это предложение, человек, достаточно погруженный в жизнь жилищно-коммунального комплекса России, уже должен насторожиться, хотя бы из-за расхождения заголовка и лида: с каких это пор управляющие организации из абонентов превратились в производителей коммунальных ресурсов для резервного энергоснабжения? Ведь по п. 3 ч. 2 ст. 161 и ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющие организации всегда отвечали только за предоставление коммунальных услуг, но они никогда не являлись производителями электрической энергии. Журнал «Коммунальщик» решил внимательно ознакомиться с текстом статьи и понять, какие новеллы Правительство Москвы все-таки решило претворить в жизнь.

Из текста статьи вытекает следующее: заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ Петр Бирюков поручил руководителям инженерных служб муниципалитетов столицы обеспечить бесперебойное энергоснабжение столицы, в том числе за счет автономных источников электропитания. Службы должны проследить, чтобы управляющие компании, обслуживающие жилые многоквартирные дома, приобрели автономные источники электропитания, мощность которых должна быть не менее 200 кВт — даже процедура исполнения поручения описана в статье. Потребность в обеспечении резервного энергоснабжения вполне оправдана, да и автор статьи ссылается на то, что требование усилить энергобезопасность столицы было подкреплено основанными на законодательстве о чрезвычайных ситуациях требованиями силовиков «быть готовым к разного рода экстренным ситуациям и потенциальным терактам». Учитывая сложившуюся в мире обстановку, стоит, на первый взгляд, только восхититься такой предусмотрительностью московского Правительства.

Осталось ответить на вопросы, откуда управляющие организации, пусть и с оговоркой, что данное поручение распространяется исключительно на ГБУ «Жилищник», должны изыскать средства на его выполнение, и где в жилищном законодательстве для них установлена такая обязанность? И с этого момента содержание статьи начинает приобретать фантазмагорический характер. Сотрудник ГБУ «Жилищник», например, рассказал «Известиям», что «в бюджете города есть деньги на приобретение оборудования, они же все уже заложены в тарифы за электроэнергию, которые платит потребитель». Он также подчеркнул, что «тарифы из-за закупок генераторов для москвичей не вырастут». Еще более удивительное заявление о том, что траты управляющих организаций (!) заложены в тариф (!), сделал заместитель исполнительного директора НП «ЖКХ Контроль» юрист Сергей Сохранов. Приведем его слова: «Все траты, которые осуществляют управляющие компании, уже заложены в те тарифы, которые установлены региональными властями и которые оплачивает потребитель». Интересно, не правда ли? Конечно, успокоительные заявления о том, что тарифы на электроэнергию (или на содержание и ремонт общего имущества — из контекста статьи не всегда ясно) не повысятся, звучат хорошо. Особенно хорошо они звучат на фоне разговоров о введении «абонентской платы» за пользование электросетями и ожидаемом росте тарифов на ЖКУ в Москве в 2016 году в среднем на 7,4%. А это почти вдвое больше, чем по стране в целом. Однако если верить прогнозам Минэкономразвития, рост тарифов на электроэнергию для всех категорий населения в процентном соотношении к предыдущему году будет постепенно снижаться, начиная с 2016 года.

Журналу «Коммунальщик» показалось, что содержательная часть вышеназванной статьи, как говорится, хромает на обе ноги. За квалифицированными разъяснениями журнал обратился к ведущему юрисконсульту направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Дмитрию Гордееву. Забегая вперед, скажем, что общее представление редакции о нормах и правилах жилищного законодательства РФ не подвело ее в оценке содержательного наполнения статьи, опубликованной в федеральном СМИ.

Ключевые слова: тарифы, ГБУ «Жилищник», Правительство Москвы, блэкауты, управляющие организации, мобильные аварийные системы электроснабжения, ЖК РФ, экспертная оценка, общее имущество, собственник.

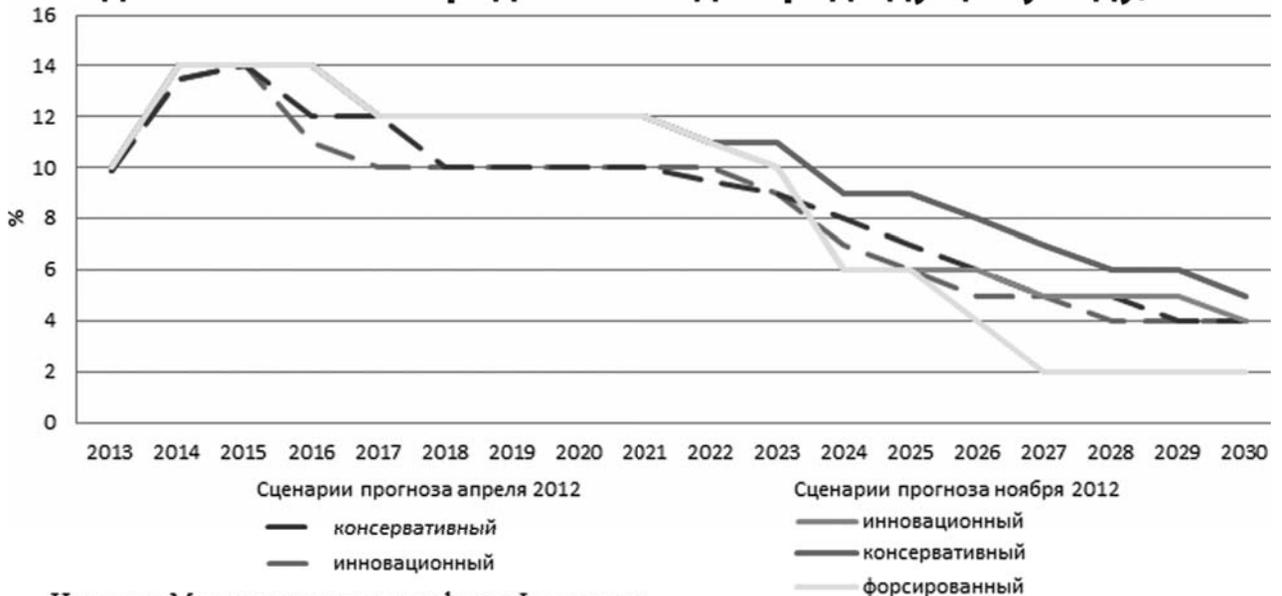


Динамика цен (тарифов) на электроэнергию для населения и других потребителей, в среднем за год (консервативный сценарий, прогноз ноября 2012 года)



Источник: Минэкономразвития; расчеты и графика: «Финмаркет»

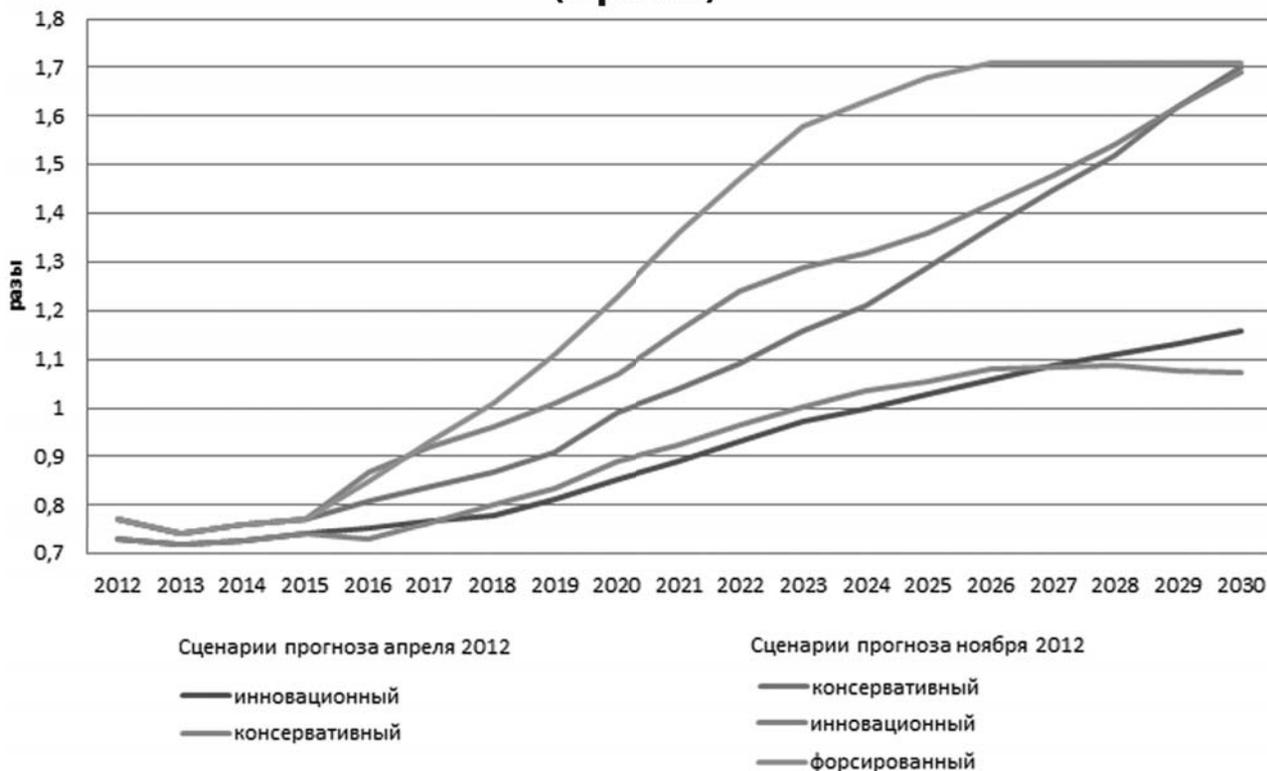
Рост цен (тарифов) на электроэнергию для населения в среднем за год к предыдущему году, %



Источник: Минэкономразвития; графика: «Финмаркет»



Соотношение тарифов на электроэнергию для населения и других потребителей (в разях)



Источник: Минэкономразвития; графика: «Финмаркет»

Эксперт: «Столичные власти часто принимают решения, не сверяясь с Жилищным кодексом РФ»

Указание заместителя мэра Москвы по вопросам ЖКХ Петра Бирюкова управляющим организациям приобрести мобильные автономные источники электропитания, на первый взгляд не вызывает удивления. Не из-за того, что оно по сути правильное, а потому, что все привыкли, что столичные власти часто принимают решения, не сверяясь с Жилищным кодексом РФ.



Дмитрий Гордеев,
ведущий юрист
направления
«Городское хозяйство»
Фонда
«Институт экономики города»

По ЖК РФ управляющая организация отвечает только за содержание общего имущества. Решение о приобретении генератора может быть принято на общем собрании собственников

помещений в многоквартирном доме. Но зачем собственникам помещений в конкретном доме мобильный генератор? Им, возможно, нужен стационарный. Зачем им освещать соседний дом? А междомового общего имущества в России не существует. Нельзя иметь мобильный электрогенератор в собственности владельцев помещений в нескольких многоквартирных домах. Таковы нормы гражданского и жилищного законодательства.

Просто решение, как бывает часто в Москве, принято властями за собственников, но исполняться оно будет за счет последних. У города нет прав принимать подобные решения. И частные управляющие организации его точно оспорят или просто проигнорируют, как незаконное. Так же поступят и ТСЖ, и ЖСК, если «самовольная инициатива отдельных руководителей в районах, внесших свою лепту в поручение мэрии» распространить решение «о включении в указанный список управляющих организаций ТСЖ и ЖСК», как сообщается в статье, не будет задушена на корню. ГБУ «Жилищник n-го района» же выполнит указание. Что это будет означать? То, что во взятом с потолка усредненном и не привязанном к перечню услуг и работ в конкретном доме размеру «установленного тарифа» (ставки платы за жилое помещение, установленной Правительством Москвы, дотируемой в определенном размере из бюджета города), найдут «свободные» средства на приобретение таких генераторов. Это будет сделано в ущерб выполнению реально необходимых



услуг и работ. Иного варианта нет. Однако собственники помещений в домах об этом ничего не узнают. Их приучили к размытым обязательствам, «клонированным» перечням услуг и работ, прилагаемым к договорам управления, принимаемым без их участия.

Приведенная в статье газеты «Известия» фраза сотрудника ГБУ «Жилищник» о том, что «в бюджете города есть деньги на приобретение оборудования,

они все уже заложены в тарифы за электроэнергию, которые платит потребитель», вызывает несколько вопросов. Если в бюджете города есть деньги на приобретение генераторов, то зачем «они же все уже заложены в тарифы»? Как известно, платежи по тарифам на энергию (да и на воду, газ) поступают не в московский бюджет, а энергетикам. Если затраты на закупку генераторов заложены в тарифы, то почему «тарифы из-за закупок генераторов для москвичей не вырастут»? Как заложенные в тарифы энергетиков средства на генераторы попадут к ГБУ «Жилищник», которому адресовано указание заместителя мэра Москвы по вопросам ЖКХ Петра Бирюкова приобрести резервные источники электроснабжения?

Формально, ни в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 ни в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 для собственников помещений в многоквартирном доме, для лиц, управляющих многоквартирными домами, не установлена обязанность иметь в доме автономные резервные источники



Словарь ЖКХ

Блэкаут — авария в энергосистеме — нарушение нормального режима всей или значительной части энергетической системы, связанное с повреждением оборудования, временным недопустимым ухудшением качества электрической энергии или перерывом в электроснабжении потребителей.

питания. В отличие от роддомов, больниц, зданий, в которых размещаются органы власти, и других подобных объектов определенной установленной категории надежности. Поэтому, во-первых, ГБУ «Жилищник» не может приобретать какое-либо оборудование, входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме, без решений общих собраний собственников. Это не предмет ответственности собственников помещений

и управляющих организаций. А во-вторых, город может за счет бюджетных средств в рамках мер по устранению последствий чрезвычайных ситуаций приобретать мобильные генераторы, но возлагать такую обязанность на управляющие организации за счет платы за содержание жилого помещения неправомерно.

Представляется, что городу нужно рассмотреть иные меры по созданию резервных источников электроэнергии без нарушения положений жилищного законодательства. Все субъекты управления домами (и управляющие организации, и ТСЖ/ЖСК) должны выполнять одни и те же требования к управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленные на федеральном уровне. Поэтому лучше отказаться от практики давать указания подчиненным госучреждениям только потому, что они будут вынуждены выполнять любые указания, даже отданные с превышением компетенции города.

Требования силовиков к городским службам «быть готовым к разного рода экстренным ситуациям и потенциальным терактам» должны предъявляться в рамках оснований и процедур федерального законодательства о чрезвычайных ситуациях. В жилищном законодательстве про это ничего нет и быть не может.

Коммунальный комплекс: люди и факты

В новом году начнет работать Всероссийская Ассоциация председателей советов многоквартирных домов

Минстрой России выступил с предложением создать Всероссийскую Ассоциацию председателей советов многоквартирных домов. Такое решение ведомства озвучил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис в рамках форума «Управдом», который прошел в здании Правительства Московской области.

«От имени главы Минстроя России Михаила Меня хотел бы благодарить Московскую область за то, что взяла на себя смелость и первой в России консолидировала управдомов в единую организацию: сильную, ответственную, профессиональную. Считаю, что ваш

опыт эффективной работы нужно тиражировать на территорию всей страны», — отметил Андрей Чибис.

«Управдом — не просто сила, это миссия. Вы взяли на себя непростую ответственность за соседей. Спасибо, что меняете ЖКХ к лучшему, не жалея себя. И мы сделаем все, чтобы помочь вам в этом сложном, но необходимом труде», — пообещал Андрей Чибис.

Планируется, что работа по созданию Всероссийской Ассоциации начнется уже в этом году, а к середине 2016-го Ассоциация будет представлена в большинстве регионов страны. Ее возглавит Юлия Белехова, два года возглавлявшая Ассоциацию председателей советов многоквартирных домов Московской области.

