

Белые пятна «черной дыры ЖКХ»

Автор: Кирилл БАКУРКИН

<http://baikalinform.ru/migrenb-upravdoma/belye-pyatna-chernoy-dyry-zhkh>

10.03.2013 16:23

Что на самом деле происходит в самой скандализированной отрасли России?

Сразу в это сложно поверить, но ситуация в ЖКХ, мягко говоря, не совсем такова, как её трактуют на протяжении многих лет в прессе, на телевидении и обыватели в разговорах между собой. Разумеется, никто не пытается дезинформировать общество, но несложный образ - несчастные и честные жители, проворовавшиеся домоуправы и патологически равнодушные чиновники, себя уже изжил, и заслоняет собой любую попытку оценки реального и очень непростого положения дел.

Заблуждение первое - «государство святое, а коммунальщики всех обманывают».

Тот, кто внимательно проанализирует выступления президентов, в которых речь так или иначе касается ЖКХ, за последние 10-12 лет, будет, мягко говоря, удивлён – почти каждый раз озвучивается требование решительно и бесповоротно привести систему в порядок, но результат от этих выступлений нулевой. Собственно, он никогда не поднимется выше нуля, поскольку власти почти всех уровней – от муниципалитета до президента – сделав ЖКХ одним из средств политического манипулирования, не заметили как сами себя загнали в ловушку.

Во-первых, коммуналка – «черная дыра», инвестиции в которую бесконечны (просто даже в силу объективного и неотвратимого старения жилья) при сомнительном результате, а обыватель будет всегда недоволен, поскольку не имеет и не будет иметь выбора соотношения цена/качество (если ситуация не изменится).

Во-вторых, не может быть результативной конкуренции в бизнесе, цены в котором ограничиваются и регулируются государством, несмотря на то, что этот бизнес является частным (простите за банальщину, а она, увы, не последняя в этом тексте). То есть государство, делая вид, что борется с произволом, на самом деле его множит – не может управляющая компания с кем-то конкурировать в условиях отсутствия рынка услуг как такового – то есть нормальной, конкурентной среды. Конкурировать только на понижении стоимости услуг при одинаковом или только более-менее приемлемом качестве просто невозможно, а рынок вообще-то предполагает свободу цен на услуги – всегда должен быть шанс заплатить больше и получить, соответственно, больше и лучше.

В-третьих, именно политические манипуляции с ЖКХ породили интересный эффект – людей во множестве случаев не интересует качество услуг, их на самом деле интересует только их низкая стоимость.

Пока же ни власть не хочет «отпускать» коммуналку, ни коммуналка не может «отцепиться» от власти. Примеров этому множество, достаточно вспомнить очередное повышение тарифов, перенесенное с традиционного 1 января на послевыборный июль.

Автор пытался найти в трудах западных экономистов какие-то судьбоносные слова про жилищно-коммунальное хозяйство при капитализме. Не нашел. Мало прочитал, конечно, но не нашел пока. Странно, ведь это важнейшая сфера жизнеобеспечения государства, почему о ней нет ни слова? Почему какой-нибудь американский губернатор на выборах не говорит о снижении тарифов на отопление и избиратели не кричат от восторга?

Ответ очень простой – в странах без социалистического прошлого (или с таковым прошлым, но недолгим) ЖКХ – это такой же бизнес, как и сельское хозяйство, машиностроение или производство колбасы. Это очередная банальщина, но, как ни удивительно, подавляющее большинство обывателей скорей всего не способны принять эту «новость».

Представьте антиутопию, как если бы на протяжении 40-50 лет в какой-либо стране мясные продукты были бы условно бесплатны. А кроме этого, их можно было бы брать в магазине, не оплачивая товар годами. И эти мясные продукты выдавались бы строго по нормативу. Но при этом кастрюли, сковородки, ножи, тарелки и вилки были бы в собственности государства и выдавались бы по ордерам. А заслуженным гражданам выдавались бы особые ножи и вилки, и дачный походный набор. И в один прекрасный день (о, ужас!) разрешили бы приватизацию кухонных принадлежностей, колбасных заводов и, самое главное, цены на колбасу отпустили бы сначала в свободное плавание, а потом начали бы её регулировать и разрешать увеличивать раз в год, сделали бы скидки и субсидии на колбасу и пельмени...

Это, согласитесь, хороший повод сделать из палки «докторской» политический аргумент, если у вас в руках рычаг мясорубки, и вы обещаете электорату, что стоимость на мясные изделия не вырастет больше, чем на 6%.

Кстати, оппозиция (либеральная) сильно лукавит, когда рассуждает о ЖКХ в приятном для менталитета обывателя ключе. Стоит говорить правду: либерализация этого бизнеса поднимет тарифы, вероятно, в разы, но взамен сделает сферу прозрачной и честной. Эта правда неприятна, но она имеет шанс сбыться, а вот обещания снижения тарифов – никогда.

Заблуждение второе – «бедные жильцы и вороватые коммунальщики»

У того, кто хорошо помнит 90-е годы, должно быть ещё свежи воспоминания о веерных отключениях, когда дома и микрорайоны сидели без света и воды по причине тотальных неплатежей (автор не упоминает «кризис неплатежей», связанный с промышленными предприятиями, но знает о нём и отделяет от описываемой ситуации).

Пусть теперь никому неинтересно – куда подевались эти отключения, но понятно, что изменения в сфере ЖКХ не могли быть настолько радикальными и скоротечными, чтобы конечный потребитель, который сидит в квартире, вдруг исправился и стал платить полностью и вовремя. Это при том, что за неплатёж никто и ничего ему не отключит, пока не выполнит множество предупредительных законодательных ритуалов. Непосвященному человеку тогда могло бы показаться, что сработали какие-то механизмы рынка, которые, как прямая инъекция адреналина в сердце, сразу оживили гигантский механизм платежей. Но ничего подобного не случилось.

Просто эта проблема была сдвинута в сферу отношений между частными ресурсоснабжающими компаниями и частными управляющими компаниями, которые должны были либо научиться «выкручиваться» в условиях неплатежей, либо умереть. Экономическое «сердце» ЖКХ в реальности так никто и не запустил, покойника просто покрыли лаком, приладили рычаги к конечностям и изредка с их помощью выводят труп на люди.

Смотрите, как происходит: в структуре квартплаты только от 29 до 35% – это оплата текущего ремонта и обслуживания дома, остальное компания должна отдать ресурсникам, которые поставляют жителям воду, отопление и обслуживают канализацию. Не вдаваясь в долгие описания нормативной и тарифной казуистики, скажу, что раньше покрыть долги жителей помогали завышенные нормативы и тарифы.

Ни для кого не секрет, что повышение тарифов происходит в том числе из-за должников – это одно из самых простых решений, которое входит в вышеприведенное понятие «выкручиваться».

А теперь, когда вода, водоотведение и отопление учитываются, а тарифы получили границу роста, управляющие компании вынуждены подвинуть жилфонд в «непосредственное управление» (ничего, впрочем, не меняя в условиях обслуживания – это важно), поскольку не отвечать за долги перед ресурсниками они смогут не дольше месяца-двух, а потом – банкротство. В общем-то, неким буфером риска для управляющих компаний могли бы быть пресловутые «общедомовые нужды», но их размер гораздо меньше потерь, которые происходят за счет должников.

В каждом регионе долги жителей – это миллиардные суммы. И пора сказать уже правду – должники опосредованно воруют у своих соседей в куда как более значительных размерах, чем может представить себе обыватель. Если взять дом со «средним долгом» от 400 до 500 тыс. руб., то получается, что «средний» должник в этом доме обирает своих соседей от 3 до 14 тысяч рублей в год (в зависимости от количества квартир).

Характерно, что это не просто деньги, которые люди не заплатили, в сущности жилищно-коммунальное хозяйство кредитует горожан без процентов в очень даже приличных объёмах, которым могут позавидовать многие коммерческие банки. Многие не платят, исходя именно из возможности «получения кредита». Кстати, любой работник коллекторского агентства, который собирает долги за коммуналку или сотрудник управляющей компании, отвечающий за сбор средств, скажет, что неплательщики – это ни в коем случае не малоимущие, не пенсионеры и не многодетные матери-одиночки – это обеспеченные люди, которые хорошо знают законодательство. А здравомыслящим малоимущим выгодней платить вовремя и в полном объёме, как это не парадоксально.

Да, управляющие компании борются с должниками, но борьба имеет смысл, когда «противник» как минимум исчислим. А когда каждый третий житель – должник, как бороться? Вы прекрасно знаете, если на вашем телефоне останется копейка – вы не сможете никому позвонить, но у домов с долгом в миллион-полтора начинается отопительный сезон, беспрекословно вывозится бытовой мусор и это всеми воспринимается как должное. Значительная часть населения поэтому и считает, что управляющие компании не частные, а государственные. Людей можно понять – кто ещё будет терпеть такие долги и делать свою работу, как не государство?

Надо полагать, что политик, который обвинит электорат в безнравственности и воровстве – просуществует именно как политик недолго, поэтому тема должников хоть и поднимается, но делается это словно бы намеками, которые все стараются не понимать.

Заблуждение третье – «коммунальщики плюют на законы»

Автор, к сожалению, слабо осведомлён об исторических случаях введения «пакетного законодательства» – когда одновременно вступает в силу сразу несколько законодательных и подзаконных актов. Разумеется, доработка законодательства – нормальный и в целом позитивный процесс, но в момент отсутствия четких, сквозных (действующих на всей территории страны) и формальных (писанных, закреплённых законодательством) правил неизбежно начинают работать правила неформальные, которые также неизбежно предполагают определенный местечковый уровень самодеятельности.

В целом с 1990 года по 2010 год, по подсчетам Е.С. Шоминой*, «в жилищной сфере принято около 300 законодательных и нормативно-правовых актов только на уровне РФ

и еще сотни в субъектах, а также тысячи регулирующих документов на уровне муниципалитетов».

А если вкратце восстановить хронологию законодательства, то она такова:

- 2005 год – новый Жилищный кодекс;

- 2006 год – Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

- 2009 год – Федеральный закон Российской Федерации N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- 2011 год – Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Суммарное время «межзакония» в жилищно-коммунальном хозяйстве, когда одни нормативные акты не соответствуют другим, достаточно продолжительно. Прошел год между принятием Жилищного кодекса и постановлением о порядке предоставления коммунальных услуг, и почти три года – между принятием закона «Об энергосбережении» и новых правил о предоставлении коммунальных услуг. Но что такое три года, когда вам необходимо выстраивать взаимоотношения с собственником жилья на каких-то законных основаниях СЕЙЧАС? К тому же законодательство постоянно усложняется, и, в некоторых случаях, невозможно исполнить закон, не задев нарушением другие законы, или же выполнение закона оказывается невозможным просто в силу множественности трактовок. При этом, очень важно, что законодательство имеет явный перекос в сторону интересов ресурсников, а ресурсники, в свою очередь, при каждом удобном случае валят всё на обслуживающую организацию.

Ни одна сфера бизнеса не прижата законами и нормативами плотнее, чем ЖКХ. Да, это важнейшая сфера жизнеобеспечения, но достаточно странно, что на фоне отмены сертификации многих не менее важных производств, связанных, например, с питанием, для компании, которая убирает двор и красит стены – существует обязательное согласие собственников на повышение цен. Какой нормальный человек согласится платить больше? А управляющая компания может повысить стоимость своих услуг только таким способом.

И надо признать, что перенос требований к управляющей компании, например, на отрасль хлебопечения, с легкостью оставит нас без хлеба.

Безусловно, коммунальщики не святые (впрочем, не святее любого обывателя), но благодаря «странному законодательству» для них априори существует «презумпция вины». Понятно, что заведомо виноватым легче управлять, и на заведомо виноватого легче переключить внимание общества в случае, когда нужно сменить вектор недовольства.

Заблуждение четвертое – «неоправданные тарифы»

Собственнику жилья практически невозможно объяснить – почему, например, в некоторых регионах существует так называемая «перекрестка» и почему от неё надо избавиться, сделав при этом самому собственнику хуже, а промышленности лучше.

Что такое перекрестка? Это когда жилец платит ресурсникам 675 рублей за гигакалорию, а предприятие платит им же 686 рублей, при себестоимости гигакалории – 640 рублей.

Вообще, попробуйте объяснить любому человеку – почему он должен платить за тепло и горячую воду столько же, сколько «олигарх»?

Теперь, давайте рассмотрим на примере конкретного дома тариф управляющей компании на текущий ремонт. Например, жилая площадь одноподъездного дома в г. Братске по ул. Космонавтов, 26 (9 этажей, 36 квартир) составляет 1217,9 кв. метра. Ежемесячно жильцы платят по статье «текущий ремонт» разные суммы (в зависимости от площади своей квартиры), но в итоге она должна равняться 828 руб. 17 коп. (1217,9 умножаем на тариф 0 руб. 68 коп). В год эта сумма составит 9 938 руб. 4 копейки. Согласно законодательству подъезд должен ремонтироваться один раз в 5 лет. За это время дом наберет 49 690 руб. 20 коп.

На работы по ремонту подъезда девятиэтажного дома, как правило, требуется 674, 87 человекочасов, согласно которым фонд заработной платы для работников, в том числе и доплата за вредность, составит более 60 000 рублей (но, это по сегодняшним, а не будущим сметам, которые будут через 5 лет). Стоимость красок (разного цвета и разной стоимости), меловой пасты, шпатлевки, олифы и других материалов в ценах 2011 года составит более 30 тысяч рублей. Дороже всего обойдется краска для стен – 8 938,53 рубля. Плюс многочисленные налоги, в том числе и социальные.

Всего по плановой смете стоимость ремонта в этом доме может обойтись более 150 тысяч рублей. Необходимо также учитывать, что за пять лет эксплуатации дома вероятно может понадобится ремонт межпанельных швов, частичная замена инженерного оборудования в подвале, которые сумму в 49 690 руб. 20 коп. могут убавить значительно. Это означает, что тариф на текущий ремонт для практического осуществления этого ремонта нужно увеличить как минимум в три раза, а не на 12-15%. Попробуйте, сообщите об этом жильцам.

СМИ создали из словосочетания «деньги жильцов» образ священной коровы, но на самом деле это такие же деньги, которые собственник квартиры платит, например, водителю троллейбуса или продавцу мороженого. Страшно подумать, но на деньги жильцов дворник покупает в магазине бутылку водки, булку хлеба и палку колбасы.

Ещё один немаловажный момент – мало кто из жильцов догадывается, что из их денег, а не из каких-либо иных, коммунальщики платят налоги.

Что делать?

Тема обсуждения ЖКХ в России, или общественный дискурс как говорят умные люди, основана на конфликте стоимости и результата. Не очень плодотворное основание для каких-либо конструктивных решений, дискурсанты и предмет дискуссии уже явно перегрелись. Отрасль стала похожа на ожогового больного, которого вместо лечения постоянно посыпают солью.

Движение дальше просто невозможно, поскольку население практически любое перемещение в отрасли ЖКХ воспринимает в штыки и против любых инициатив, если они не несут снижение тарифов или нормативов. А ни одна инициатива, которая требует инвестиций, и не может нести снижения стоимости услуг. Любое начинание требует вложений – от установки приборов учёта до вкручивания лампочки в подъезде.

Ситуация приближается к катастрофической. В том числе и для тех политиков, которые «заряжают» свой электорат на конфликт с коммунальщиками, поскольку они никогда (!) не смогут выполнить обещанное. И эту ситуацию уже нельзя сдвинуть или перевернуть, используя те же способы, которыми она была создана.

На сегодняшний день понятно, что «политика» не отпустит коммуналку и понятно, что у самих коммунальщиков есть только один способ избежать травли – отвязаться от политики самостоятельно, вовлекая жильцов в процесс управления жилфондом. Благо законодательство позволяет это сделать.

Это долгий и сложный процесс, но начать стоит с отдельных и наглядных проектов, где всякая отчетность должна стать совершенно четкой и прозрачной, а качество максимальным. Кроме этого необходимо отвязаться от долгов собственников перед ресурсниками, переведя жилфонд в непосредственное управление. Надо полагать, ресурсное лобби в течение короткого времени продвинет законодательные акты, которые не позволят гражданам брать у компаний беспроцентные кредиты.

Не надо забывать о необходимости капремонта (когда-то закончится государственное финансирование, да и его, будем откровенны, катастрофически не хватает) и отсутствии у руководства страны политической воли для принятия непопулярных решений. Решить вопрос с капитальным ремонтом можно пока на уровне региона, муниципалитета или отдельного дома, но его обязательно надо решать, что называется, сегодня, поскольку если дом рухнет завтра – всем понятно кто будет в этом виноват.

Автор позволит себе даже пофантазировать, что приведение сферы ЖКХ в порядок «снизу» будет означать ни больше не меньше – мирную революцию в стране, поскольку любой неискренней власти очень сложно существовать без оправдания своей неискренности.

*(Шомина Е. С. «Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. Гос. ун-т – Высшая школа экономики. – М.: Изд. Дом. Гос. ун-т – Высшей школы экономики, 2010. -364 с. -1000 экз.)

ОБ АВТОРЕ. Кирилл БАКУРКИН — журналист, редактор братской газеты "Горожанин", преподаватель Братского филиала ИГУ, блогер (никнейм bakuriani в Живом Журнале) — а в последнее время по совместительству пиар-менеджер управляющей компании ООО "Жилтрест", что позволило глубоко изучить «изнутри» проблемы коммунальной отрасли.

Взявшись за попытку представить альтернативный взгляд на ЖКХ в серии публикаций на сайте baikalinform.ru, Кирилл подчеркивает, что она никак не связана с интересами его работодателя и не является «заказной»: «Хотя в это мало кто поверит — и вообще, клеймо «говнюка» в комментариях, по старинной интернет-традиции, увы, неизбежно...»