

Проведение дебатов "Терки за ЖКХ – ЖКХ по чесноку" на актуальные темы  
в жилищно-коммунальной сфере Псковской области  
в рамках реализации социального проекта "Новое ТСЖ"



## Проект «Новое ТСЖ»

# «Терки за ЖКХ- ЖКХ по-чесноку»



ПсковСШ.РФ



Псковская Лента Новостей  
**ПЛН**  
Полная картина жизни



Псковское  
агентство  
информации

При реализации социального проекта используются средства областного бюджета, выделенные в виде субсидии Администрацией Псковской области

## Дебаты на тему: Молодежь в ЖКХ - Опыт или амбиции?

В рамках данных дебатов мы были поставлены на **следующие вопросы:**

- Нужна ли молодежь в ЖКХ?
- Какие специальности востребованы?
- На что может рассчитывать молодой специалист в ЖКХ?
- Что важнее опыт или амбиции?

### **Участники:**

- Команда "За молодость" (студенты, жители)
- Команда "За опыт" (Макаренко С.В., Кириллов А.В., Таратынов Д.Д.)

### **Место, время:**

- Центр студенческих инициатив, г.Псков - 31 января 2017 года

### **Формат дебатов:**

Дебаты программы Карла Поппера

### **Итоги дебатов:**

Подводя итог проведенный дебатам, можно говорить об успешно прошедших дебатах на тему, которая не просто является интересной как юристу, так и простому обывателю, но и по-настоящему актуальной и практически значимой.

Нужна ли молодежь в ЖКХ? В данном вопросе мнения обеих сторон дебатов сошлись - молодежь в ЖКХ нужна! На данный момент более 70% среднего и высшего менеджмента на предприятиях ЖКХ и в управляющих организациях люди старшего, предпенсионного возраста.

Ни нормальное функционирование, ни тем более модернизация жилищно-коммунального комплекса невозможны без квалифицированных кадров. Статистика же свидетельствует, что 80 % руководящего состава и 50 % линейного персонала организаций отрасли имеют непрофильное образование. Изменить ситуацию призвана формируемая в стране современная Национальная система профессиональных квалификаций о которой как раз и говорили в рамках дебатов.

Команда молодежи, в основном, делала упор на серьезный технический скачек в сфере ЖКХ, за которым не угнаться старшему поколению. Именно из-за этого наблюдается серьезное отставание в процессах ресурсосбережения, исполнения 261 ФЗ, применение в ремонте технологий ещё советского периода (особенно при капитальном ремонте).

При этом главным препятствием для трудоустройства выпускников вузов становится отсутствие практического опыта. Студенты, чей выпуск пришелся на 2015–2016 гг., выходят на агрессивный рынок труда, где сложно устроиться на работу даже опытным профессионалам. «Меня два раза

посылали на практику, и оба раза стажировки длились по две недели. За это время не успеваешь разобраться в работе. Хорошо еще, если рекомендательные письма дадут.» - Ярослав Ульянков. Вторая, более обширная проблема, студенты не устраиваются по специальности, а выбирает места, где можно быстро заработать. Они становятся операторами колл-центров, менеджерами по продажам, торговыми представителями.

По статистике 43% выпускников вузов и техникумов жалуются на невостребованность знаний и навыков, а также на недоверие к ним работодателей, которые не поручают им интересных задач. «Я еще на практике заметил, что молодым поручают много неинтересной или бумажной работы. Только и слышишь: подай, принеси», – жалуется Александр Галяутдинов. По его мнению, важная проблема, с которой сталкиваются выпускники, – изначально неправильный выбор профессии. Большинство пытаются попасть на бюджетные места и идут на факультеты, где принимают с теми баллами, которые удалось получить на ЕГЭ, а не туда, куда хотелось бы поступить. Вуз часто выбирают и по таким признакам, как близость к дому, наличие общежития

Сами же работодатели полагают, что молодых нынче плохо учат. Согласно проведенному в рамках проекта опросу 26% компаний не удовлетворены уровнем подготовки в учебных заведениях и считают, что выпускники не способны интегрироваться в рабочий процесс.

При этом обе стороны согласились, что необходимо наладить работу по профориентированию необходимо начинать ещё в школе. Проводить форумы на которых, объединить на одной площадке экспертов в сфере ЖКХ федерального и регионального уровня, профильные комитеты, управления Псковской области и органов местного самоуправления, председателей ТСЖ, представителей бизнес структур в сфере ЖКХ и молодых людей, которые хотят реализовать себя в этой отрасли, чтобы обсудить сферу ЖКХ, как одну из самых приоритетных тем в модернизации страны.

«Мы рекомендуем всем молодым специалистам начинать строить карьеру не в момент получения диплома, а на 3–4-м курсе.» - подвел итог Ярослав Ульянков.

# Дебаты на тему: Реновация "хрущёвок", возможность или утопия?

В рамках дебатов мы постараемся ответить на **следующие вопросы:**

- Что делать если вашему дому 60 лет, а капремонт через 10 лет?
- Какие дома подлежат реновации?
- Сколько это стоит?
- Какие есть варианты?

**Участники:**

- Команда "За реновацию" (ФКР, УГХ, Жители).
- Команда "Реновация - что это?" (ГражданПроект, Строители, Архитектура).

**Место, время:**

- Центр студенческих инициатив, г.Псков - 07 февраля 2017 года

**Формат дебатов:**

- Дебаты программы Карла Поппера.

**Итоги дебатов:**

Итоги дебатов показали, что на территории Псковской области практически никто в серьез не занимался исследованием возможности комплексной реновации (реконструкции) МКД. Отдельные проекты, в разные годы рассматривались как ГК ПО по строительству и ЖКХ, так и частными инвесторами, но все они сталкивались со следующими основными проблемами:

1. Решение о реновации должно приниматься с согласия 100% собственников МКД, что практически невозможно, с учетом недоверия граждан к любым действиям касающихся своей собственности.
2. Требования к высотности зданий в черте г.Пскова ограничивают возможность надстройки дополнительных этажей в МКД.
3. Оценка реального состояния МКД долгое время не проводилась, что подтверждается данными переданными в ФКР ПО. Этот факт затрудняет составление планов реновации.
4. Отсутствие маневренного фонда, для временного расселения граждан из реконструируемых (реновируемых) МКД.

Что касается программы капитального ремонта МКД в Псковской области, хочется отметить, что область не использует все предоставленные федерацией возможности. Так, в широких кругах, практически не обсуждался вопрос об участии Псковской области в программе предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 17.01.2017 N 18.

Да и в целом ведется недостаточное информирование населения о программе капитального ремонта в Псковской области. Опросы показывают, что граждане не ознакомлены с основными понятиями в данной сфере:

Санация – комплекс строительно-монтажных работ, проводимая в целях восстановления или улучшения первоначального технического состояния дома а также улучшения условий проживания на длительный срок, устойчивой экономии энергоресурсов, сокращения потерь и повышения рыночной стоимости жилья.

Перечень работ, выполняемых в ходе санации: замена кровли, утепление и облицовка фасадов в соответствии с нормами энергосбережения, замена окон и балконных дверей, остекление балконов и лоджий, замена инженерных коммуникаций, трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, системы отопления с установкой новых радиаторов, установка узлов учета расходов тепла, электроэнергии, замена всех сантехнических приборов, газовых и электроплит, замена или ремонт вытяжной вентиляции, замена облицовочной плитки в подъездах, ремонт мусоропроводов, замена или ремонт лифтов. В отдельных случаях также предусмотрены иные мероприятия: установка системы отпугивания грызунов, комплексное благоустройство дворовой территории и др.

Пример наиболее полной и комплексной санации в Москве – дома серии П-18 на Краснохолмской набережной.

Капитальный ремонт – это полный комплекс мер, включающий, помимо всех вышеперечисленных мероприятий, замену перекрытий (а нередко также и части несущих стен, и перегородок). При этом могут осуществляться модернизация здания и его перепланировка (изменение поэтажных планов и планировок квартир), не вызывающие изменений основных технико-экономических показателей здания.

Реконструкция жилого здания – комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и качества квартир, строительного объема и общей площади здания и т.д.) в целях

улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг. При реконструкции зданий помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться также надстройка этажей, переобустройство подземных и цокольных этажей под гаражи и/или нежилые помещения, возведение пристроек. В ходе реконструкции осуществляется повышение уровня инженерного оборудования (включая полную реконструкцию инженерных сетей), а также изменение архитектурного облика здания.

Многие старшие советы МКД, после разъяснений проявляли интерес к участию своих домов в программах реконструкции МКД. Из этого стоит сделать вывод, что в отличие от предыдущих периодов, когда собственники ждали поддержки из вне, и не готовы были принимать решения по капитальному ремонту (реконструкции), сейчас пришло понимание, что привлечение инвестиций при ремонте своих МКД перспективное решение. В пользу данного подхода так же говорят два важных фактора.

1. Недостаточность собираемых средств, для полноценного исполнения программы капитального ремонта в Псковской области, обусловленная низким минимальным взносом и 70% собираемостью.
2. Невозможность привлечения кредитных средств, для проведения капитального ремонта, здесь и сейчас. (Проект постановления правительства о привлечении кредитных и (или) иных заемных средств Собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, так и не был принят).

Итак, для успешного осуществления капитального ремонта и модернизации приватизированного жилищного фонда необходимо:

- установить обязанность собственников жилья создать фонд ремонта дома и меры ответственности каждого собственника помещения в многоквартирном доме за неисполнение обязанности участвовать в общих расходах по содержанию и капитальному ремонту общего имущества (вплоть до удовлетворения требований по обязательным взносам и платежам за счет помещения собственника);
- обеспечить возможность получения кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов;
- стимулировать инициативы собственников жилья по проведению комплексных энергосберегающих ремонтов путем предоставления целевых бюджетных субсидий;
- проводить информационные кампании и обеспечить методическую поддержку собственникам жилья и их объединениям (ТСЖ, ЖСК).

# Дебаты на тему: Работа с неплательщиками ЖКУ "Казнить нельзя помиловать".

В рамках дебатов мы постараемся ответить на **следующие вопросы:**

- Кто эти должники за ЖКУ?
- Как работать с должниками?
- Можно ли отобрать у должника последнее жилье?
- Эффективна ли система ЕРКЦ?

**Участники:**

- Команда "Техническое решение" (АПО, студенты, жильцы).
- Команда "Законодательное решение" (УГХ, Приставы, Коллекторы).

**Место, время:**

- Центр студенческих инициатив, г.Псков - 14 февраля 2017 года

**Формат дебатов:**

- *Дебаты программы Карла Поппера.*

**Итоги дебатов:**

Задолженности за услуги ЖКХ участники дебатов разделили на категории по срокам выполнения обязательств:

1. Текущая задолженность — это долг, образовавшийся в течение одного установленного срока.
2. Просроченная задолженность — это долг, срок оплаты которого уже прошел. (основная масса задолженности)

И по причинам возникновения: объективные и субъективные причины.

Субъективные причины неуплаты:

- Причины, обусловленные низкими доходами плательщика. Также к этой категории относятся причины, связанные с датой получения дохода – большинство жителей получают основной доход в виде зарплаты, сроки выдачи которой значительно разнятся.
- Причины, обусловленные высокими расходами плательщика.
- Причины, обусловленные морально-психологическим состоянием потребителя. Такие неплательщики делятся на умышленных, которые не платят за ЖКУ намеренно, например, из-за того, что не согласны с реформами жилищно-коммунального хозяйства, и неумышленных, которые элементарно забывают внести платеж по квитанции.
- Причины, обусловленные физическим состоянием потребителя.
- Причины, обусловленные местом пребывания плательщика (например, в другом городе), его временным отсутствием. Такие обстоятельства

приводят к возникновению разрыва между начисленными и оплаченными счетами и осложняют работу с должниками ЖКХ.

Объективные причины:

- Причины, обусловленные низким качеством ЖКУ, невыстроенной системой контроля над ним. Плательщики зачастую отказываются оплачивать некачественные услуги, к тому же если тарифы на них регулярно повышаются.
- Причины, обусловленные организационными проблемами с начислением платы за ЖКУ. К примеру, потребитель может быть не согласен с суммой к оплате. Пока он не выяснит, чем обусловлены суммы в квитанциях, он не станет их оплачивать.
- Причины, обусловленные неверной организацией системы сбора платежей за ЖКУ. Речь идет о неудобно расположенных кассах оплаты, не вовремя разосланных квитанциях, не дошедших до потребителя счетах и т.д.
- Причины, связанные с правом некоторых категорий граждан на льготы и субсидии. Иногда процедура реализации права на компенсацию бывает очень сложной, долгой и запутанной.
- Причины, обусловленные завышенными тарифами на жилищно-коммунальные услуги: причины, обусловленные ростом цен и тарифов на ЖКУ, – регулярное повышение объема платежей для каждого плательщика снижает их общий объем – население не успевает перепланировать семейные бюджеты, и граждане начинают переходить в категорию неплатежеспособных.
- Причины, обусловленные недостаточно продуманными механизмами привлечения к ответственности за неуплату жилищно-коммунальных платежей или за их несвоевременную уплату. К примеру, граждане могут не спешить оплачивать ЖКУ, если знают, что за просрочки не предусмотрено штрафов и пеней, а в случае предъявления к ним исковых требований в судебном порядке, они смогут оплатить всю задолженность без дополнительных штрафов в досудебном порядке.
- Причины, обусловленные недостаточным информированием населения. Речь идет о некачественном информационном обеспечении, недостаточном количестве информации и ограничениях доступа к ней.

Участники дебатов обсудили основные методы досудебной работы с должниками по ЖКХ:

Метод 1. Обнаружить должников, которые не желают оплачивать услуги ЖКХ.

Существует определенная категория жильцов, которые принципиально не желают оплачивать коммунальные услуги. Они апеллируют к тому, что предоставляемые им услуги отличаются низким качеством, не соответствующим плате за них. Очень важно разъяснить жильцам, что неоплата коммунальных услуг – не выход, и существуют законные методы



решения проблемы. Если граждане считают, что управляющая организация предоставляет им услуги ненадлежащего качества или в недостаточном объеме, им следует законным способом добиться перерасчета за весь период их предоставления. Существуют четкие критерии оценки качества услуги, по ним нужно провести анализ, зафиксировать ненадлежащее качество услуги и на основании соответствующего акта заново рассчитать размер платы.

Метод 2. Повысить собираемость коммунальных платежей можно с помощью субсидирования

Человек может потерять работу, лишиться и без того маленького заработка, попросту заболеть – причин для накопления долгов за ЖКУ существует множество. Механизм субсидирования призван помочь людям, попавшим в сложные ситуации. Субсидию можно получить в том случае, если расходы на коммуналку «съедают» 22 % совокупного дохода семьи.

Метод 3. Предложить заключить соглашение о погашении задолженности.

Если личное общение и работа с должником ЖКХ не увенчалась успехом, можно приступить к досудебной претензионной практике. Официальную претензию можно направить заказным письмом или вручить лично в руки под подпись. Для многих должников официальный документ становится решающим аргументом в пользу погашения долга. После вручения такой претензии почти половина должников немедленно отправляется гасить долги – они опасаются наступления более тяжелых последствий. Остальные дают заверения, что оплатят коммуналку, как только появится такая возможность. С ними вы можете заключить соглашение о погашении долга. В нем прописывается график платежей, сроки поэтапного внесения определенных сумм. В дальнейшем вам останется лишь следить за соблюдением этого графика.

Метод 4. Создать неудобства для должников по услугам ЖКХ. Существует два законных метода работы с должниками ЖКХ: ограничение права выезда за границу; отключение или ограничение жилищно-коммунальной услуги. Задолженность за жилищно-коммунальные услуги может стать препятствием для выезда гражданина РФ за рубеж. Сведения о неплательщике подаются в Росреестр, и граница для него закрывается. Существует и такое понятие, как солидарная ответственность (оно закреплено в ч. 3 ст. 31 ЖК РФ). Члены семьи владельца жилого помещения, за которым числится долг, несут солидарную с ним ответственность, с ними также можно проводить работу как с должниками ЖКХ. Отключение или ограничение жилищно-коммунальной услуги является, пожалуй, наиболее действенным способом борьбы со злостными неплательщиками.

Метод 5. Задействовать комиссию по работе с должниками ЖКХ. Чтобы как можно более эффективно осуществлять работу с должниками ЖКХ, в городской администрации может быть создана специальная комиссия по сбору платежей за ЖКУ. В ее функции входит налаживание диалога с неплательщиками, выяснение причин накопления задолженности и формирование путей и способов оплаты долга. Заседания комиссии

проводятся каждый месяц, на них приглашаются все жители, долгое время не оплачивающие ЖКУ.

Если ни один метод досудебного урегулирования не увенчался успехом, то в дальнейшем идет работа с должниками ЖКХ в судебном порядке. Не стоит забывать и о приказном производстве — это новый порядок рассмотрения бесспорных требований кредитора. Теперь их можно рассматривать в сокращенные сроки без проведения судебного разбирательства и заслушивания мнений сторон, а лишь с помощью исследования представленных кредитором письменных доказательств. Итогом такого производства становится выдача судебного приказа.

Несмотря на все новые и новые методы борьбы с неплательщиками ЖКУ, их, к сожалению, не становится меньше. Может быть это связано с качеством реализуемых услуг? Существующим товариществам собственников жилья есть о чем подумать на досуге и улучшить качество своей работы.