

# КАДРЫ В ЖКХ

Новое — это хорошо забытое старое  
или сфера ЖКХ нуждается в трубочистах

**Розвадовская Г. Ю.**, директор НКО Союз Трубочистов  
**Мачулин А. Б.**, генеральный директор ООО «Промгазэнергосервис»



Согласно пункту 5 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее — Правила № 410), обязательным условием безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее — ВДГО и ВКГО) является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов (далее — МКД).

Плохо работающая вентиляция в газифицированных жилых зданиях, к сожалению, стала нормой. Взрывы бытового газа, отравление людей угарным газом с летальным исходом стали привычным явлением. Причем, взрывы и отравления происходят в равной степени и от неисправных газоиспользующих приборов, и от технически не пригодных к эксплуатации дымоходов и вентканалов во всех регионах России.

Согласно действующему законодательству, дымоходы и вентиляционные каналы в МКД относятся к общему имуществу МКД, за которым

государственные контрольно — надзорные функции, согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, осуществляет орган государственного жилищного надзора.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.10.2017 № 1219 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» утверждены изменения, которыми отменено лицензирование деятельности — устройство (кладка, монтаж), ремонт, облицовка, теплоизоляция и очистка печей, каминов, других теплогенерирующих установок и дымоходов. Утратил силу пункт 9 приложения к Положению о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 № 1225.

При этом, специализированная организация в период технического обслуживания и ремонта ВДГО и ВКГО проверяет наличие тяги и не осуществляет деятельность по проверке (осмотру), очистке, техническому обслуживанию и ремонту дымоходов и вентканалов.

Данный вид экономической деятельности является самостоятельным, по ведению которой в настоящее время действующим законодательством не предусмотрен статус организаций и индивидуальных предпринимателей, и государственный контроль (надзор) за деятельностью лиц, осуществляющих проверку (осмотр), очистку, техническое обслуживание и ремонт дымоходов и вентканалов, что не способствует безопасному использованию ВДГО и ВКГО и безопасному проживанию людей в газифицированных жилых зданиях.

Бесконтрольная работа лиц в вышеуказанной сфере деятельности создает условия для ненадлежащего содержания дымовых (дымоходов) и вентиляционных каналов в газифицированных жилых зданиях, и, как следствие, возможного (значительного) увеличения числа людей, которые могут погибнуть от отравления угарным газом, что подтверждается официальной статистикой происшествий.

Сегодня фактически отсутствуют наименование профессий в сфере деятельности по проверке (осмотру), очистке, техническому обслуживанию и ремонту дымоходов и вентиляционных каналов газифицированных жилых зданий, а также система подготовки соответствующих профессиональных кадров.

Согласно Общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности ОК 034–2014 (КПЕС 2008), утвержденному Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст (ред. от 10.07.2018), под кодом 81.22.13 существуют «Услуги по чистке печей и дымоходов», а в Общероссийском классификаторе профессий рабочих, должностей служащих и тарифных разрядов ОК 016–94 (ОКПДТР), принятому постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 367, под кодом 19561 существует рабочая профессия «Чистильщик дымоходов, боровов и топок».

В Едином тарифно-квалификационном справочнике работ и профессий рабочих (ЕТКС), Выпуск № 7 ЕТКС, утвержденном Постановлением Госкомтруда СССР, Секретариата ВЦСПС от 27.12.1984 № 381/23–157, приведены тарифно-квалификационные характеристики рабочей профессии «Чистильщик дымоходов, боровов и топок» 3-го и 4-го разрядов.

Подготовку специалистов данной профессии осуществляют различные организации по своим

собственным программам и методикам, которые никем не контролируются и не координируются.

Анализ вышеуказанных документов показывает, что наименование, функции и подготовка специалистов рабочей профессии «Чистильщик дымоходов, боровов и топок» не соответствуют наименованию, требованиям к профессии и системе подготовки специалистов в сфере деятельности по проверке (осмотру), очистке, техническому обслуживанию и ремонту дымоходов и вентиляционных каналов газифицированных жилых зданий и требует разделения по указанным направлениям.

Во всем мире профессия людей, обслуживающих дымоходы и вентканалы, называется «Трубочист». Эта профессия пользуется уважением со стороны потребителей и государства.

Во многих странах мира существует идентификация профессии «Трубочист», имеется профессиональный стандарт трубочиста, в котором четко определены функции трубочиста, его обязанности, ответственность, требования к образованию и опыту, условия допуска к работам.

Трубочистная деятельность охватывает большой спектр работ, требует глубоких знаний. Значительная часть этих работ должна выполняться специалистами высокой квалификации, имеющими высшее техническое образование.

Работа по обслуживанию дымоходов и вентканалов, которая входит в состав трубочистной деятельности, требует:

- специальных знаний и периодической аттестации лиц, выполняющих работы;
- повышенных требований к технике безопасности и, соответственно, наличия специальных защитных и страховочных средств;
- необходимого количества специальных приборов, инструментов, оборудования, в том числе автомобилей для доставки специалистов и инструментов на объекты.

Результат работы лиц, занимающихся трубочистной деятельностью, должен обеспечить надежное функционирование дымоходов и вентиляционных каналов.

В настоящее время после отмены лицензирования не установлены требования к лицам, которые обслуживают дымоходы и вентканалы.

Требования нормативов по обслуживанию дымоходов и вентканалов<sup>1</sup> не выполняются юри-

<sup>1</sup> Согласно пункта 12 Правил № 410: Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

дическими и физическими лицами. Работа лиц, занимающихся трубочистой деятельностью, ведется бессистемно, не по графикам, а их труд считается низкоквалифицированным и дешевым.

Действующие нормативно-правовые акты, регулирующие проектирование, монтаж, эксплуатацию и обслуживание дымоходов и вентканалов, изданы давно, часто имеют непонятный статус, многочисленные дополнения и поправки, содержат противоречия или даже исключают друг друга.

Часто встречающейся проблемой является выдача актов проверки дымоходов и вентканалов, не соответствующих проектам зданий и выполненным работам. Иногда в проекте строительства дымоходов и вентканалов заложены отступления от нормативов.

Практика проведения работ по обслуживанию дымоходов и вентканалов в газифицированных жилых зданиях показывает:

- легкомысленное отношение управляющих организаций и граждан к дымоходам и вентканалам;
- недостаточную подготовку ответственных сотрудников в управляющих организациях и собственников по правилам эксплуатации дымоходов и вентканалов;
- вмешательство собственников в конструкцию дымоходов и вентканалов.

В результате, нарушения в эксплуатации дымоходов и вентканалов сказываются негативными последствиями в газифицированных жилых зданиях — гибелью людей от отравления угарным газом, возникновением пожаров и взрывов газа.

В итоге на территории Российской Федерации в настоящее время в действующих федеральных нормативных правовых актах не установлен вид деятельности по проверке (осмотру), очистке, техническому обслуживанию и ремонту дымоходов и вентиляционных каналов газифицированных жилых зданий, и, как следствие, нет профессии по данному виду экономической деятельности и подготовленных должным образом специалистов.

Для решения вышеуказанной проблемы в сфере деятельности по проверке (осмотру), очистке,

техническому обслуживанию и ремонту дымоходов и вентиляционных каналов в газифицированных жилых зданиях необходимо принять следующие меры.

Установить государственный надзор (контроль) со стороны органов государственного жилищного надзора за организациями и индивидуальными предпринимателями в данной сфере деятельности путем внесения изменений (дополнений) в Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и, как следствие, внесение изменения (дополнения) в Правила представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 584.

Сформировать в органах государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации реестры организаций и индивидуальных предпринимателей по данному виду деятельности.

Включить в установленном порядке профессию «Трубочист» в Общероссийский классификатор профессий, должностей служащих и тарифных разрядов ОК 016–94.

Для специалиста по эксплуатации дымоходов и вентиляционных каналов жилых зданий («Трубочист») разработать и утвердить в установленном порядке профессиональный стандарт.

Разработать и утвердить в установленном порядке Национальный стандарт ГОСТ Р «Системы дымоходов и вентиляционных каналов жилых зданий. Общие требования», в котором актуализировать существующие в различных нормативных правовых актах и документах требования по обслуживанию дымоходов и вентканалов для помещений, где установлено газоиспользующее оборудование и теплоагрегаты, работающие на твердом и жидкообразном топливе.

*продолжение сноски со стр. 68*

- а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;
- б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;
- в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) — не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона);
- г) при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

# В ПОРТФЕЛЬ ЗАКОНОДАТЕЛЮ

**Предложения Научно-исследовательского центра муниципальной экономики по совершенствованию законодательства в сфере управления многоквартирными домами для Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Федерального собрания Российской Федерации**

1. В целях усиления контроля и надзора за целевым использованием организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, финансовых средств, поступающих от потребителей услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, Центр предлагает:
  - 1) разделить виды предпринимательской деятельности «управление многоквартирными домами» и «содержание многоквартирных домов»:
    - при оплате собственниками с обязательным выделением платы за управление и содержание многоквартирных домов в платежном документе (будет полная прозрачность и снижение платы для собственников в тех МКД, в которых осуществляется непосредственное управление и отсутствует управление МКД управляющими организациями, а осуществляется только «содержание МКД»);
    - в ОКВЭД, статистической и финансовой (бухгалтерской) отчетности (невозможно понять финансовые результаты деятельности по управлению многоквартирными домами в силу того, что в государственной статистической и официальной финансовой (бухгалтерской) отчетности этот вид предпринимательской деятельности не выделен;
    - для упорядочения выплаты штрафов за нарушение деятельности по управлению многоквартирными домами только из доходов по данному виду предпринимательской деятельности.
  - 2) в целях установления прозрачной и ясной платы за содержание жилого помещения для собственников МКД и создания эффективной системы контроля по виду предпринимательской деятельности «управление многоквартирными домами», защиты экономических интересов управляющих организаций необходимо:
    - реформировать Стандарты управления многоквартирных домов, расплывчато определенные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. (первый шаг к созданию системы контроля вида предпринимательской деятельности «управление многоквартирными домами»);
    - установить Правила определения платы за управление (на переходный период к становлению реального рынка управления недвижимостью);
    - разработать Рекомендации по определению стоимости управления МКД (даст возможность собственникам оплачивать только те услуги, которые реально выполняются).
  - 3) изменить фискальную систему за нарушения по управлению многоквартирными домами, а именно:
    - наложение штрафов только через суд (с введением принципа соразмерности штрафов);
    - определить финансовым источником выплаты штрафов плату за управление многоквартирными домами. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, по сути — целевые деньги и их уменьшение ухудшает качество выполнения работ (выполнение работ специалистами с низкой квалификацией и более дешевыми материальными ресурсами и пр.).
  - 4) в целях построения эффективной системы жилищного контроля предлагается:
    - изменить базовые подходы при проверке органами ГЖИ жалоб собственников. Единственным критерием вынесения штрафов должно быть отсутствие письменного договора управления и не вы-

полнение условий договора управления (конкретных перечней работ). Необходима отмена постановления Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 и подготовка новых «Правил и норм содержания многоквартирных домов». При этом разрабатываться этот документ должен по конкурсу и проходить серьезное обсуждение на Научно-техническом Совете, который должен быть создан при Минстрое России и включать профессиональных отраслевых экспертов, имеющих серьезный опыт работы в жилищно-коммунальной сфере.

- определить базовые критерии оценки эффективности органов ГЖИ как критерии, характеризующие сохранность и безопасность проживания в многоквартирных домах, улучшение технического состояния МКД, 100% наличие в многоквартирных домах договоров управления, соответствующих целям и стандартам управления многоквартирными домами, исключив критерии, характеризующие финансово-экономическую организацию деятельности по осуществлению органами ГЖИ жилищного контроля (объем платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации и пр.).
  - ввести независимую оценку квалификаций специалистов ГЖИ. В штате региональных ГЖИ должны быть оптимальное (нормативное) количество специалистов, осуществляющих контроль безопасности и технического состояния МКД, особенно внутримоноового газового оборудования, лифтового хозяйства, систем пожаротушения и мусороудаления.
- 2.** По вопросу внедрения стандартов сервиса управления многоквартирными домами как эталонного набора услуг и работ базового качества, а также базового уровня сервиса предлагается следующее:

1) Инструкция по эксплуатации МКД должна стать базовым документом для определения перечня, состава и периодичности проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Ее наличие позволит обеспечить безопасные и благоприятные условия проживания граждан. Такую инструкцию

должен иметь любой дом, не зависимо от года постройки. Это тот самый документ, который определяет перечень необходимых, обязательных для дома работ (в отличие от «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденного постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.). Такая инструкция может быть и «защитой» для управляющей организации при рассмотрении вопросов в надзорных и судебных органах. Утвердив подобную инструкцию по эксплуатации на общем собрании, предварительно разработав ее самостоятельно, управляющие организации страхуют себя от многих проблем. Наличие Инструкции по эксплуатации, с содержащимся в ней перечнем, составом и периодичностью работ, обеспечивающими безопасность проживания граждан создаст основу для установления предельного (максимального) размера платы за содержание жилья.

Для решения данной проблемы необходимо:

- а) запретить законодательно (посредством изменений в Градостроительный кодекс) ввод многоквартирных домов в эксплуатацию без Инструкций по эксплуатации;
  - б) установить срок разработки и восстановления Инструкций по существующим многоквартирным домам с размещением данных инструкций в ГИС ЖКХ, а также административную ответственность за ее отсутствие. Определить основным источником восстановления инструкций бюджет субъекта РФ (от поступлений штрафов за нарушение жилищного законодательства за последние 3 года).
- 2) принять новые Методические рекомендации по определению платы за содержание жилых помещений. Методика должна позволять определять плату по содержанию многоквартирных домов не дифференцированно (как сейчас), а индивидуально, на основе установленных стандартов эксплуатации с учетом соблюдения критериев безопасности и комфортности проживания в домах, а также платежеспособности собственников и экономических интересов управляющих организаций.

В соответствии с законодательством<sup>1</sup>, плата должна устанавливаться индивидуально по каждому МКД с учетом реального технического состояния дома. Установление так называемой «дифференцированной платы» не создает добросовестной конкуренции и рыночных отношений в жилищной сфере, не ведет к эффективному использованию средств собственников помещений в многоквартирном доме, а, наоборот, создает предпосылки оплаты собственниками помещений из одних домов за другие дома.

Более того, нельзя заменять понятие «стандарт эксплуатации» на понятие «стандарт сервиса», так как безопасность и надлежащее техническое состояние МКД должно быть в приоритете перед комфортностью проживания. Понятие комфортности является субъективным показателем, и введение т.н. «стандартов сервиса» увеличит и без того многочисленные споры в жилищной сфере и создаст социальную напряженность.

Данное понятие «стандарт эксплуатации» было введено приказом Госстроя России 28 декабря 2000 года № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда»<sup>2</sup>. Методические рекомендации актуальны и сейчас, так как в них определены четыре базовых стандарта эксплуатации (перечень, состав и периодичность выполнения работ) с учетом соблюдения критериев безопасности и комфортности проживания в домах, а также платежеспособности собственников и экономических интересов управляющих организаций (включая механизм определения прибыли управляющей организации и механизм страхования общего имущества МКД).

Стандарты эксплуатации должны быть определены на основании Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, технических регламентов, санитарных норм и правил, а также конструктивных и технических особенностей элементов, входящих в общее имущество.

3) По вопросам совершенствования законодательства в сфере управления многоквартирными домами считаем целесообразным:

1) изменить подходы при лицензировании (продлении лицензий) управляющих организаций путем перехода от субъективных показателей (по Стандартам раскрытия информации) на оценку реального финансового состояния управляющих организаций и оценку качества (эффективности) деятельности управления многоквартирными домами. Для этого необходимо разработать:

- Методику определения финансовой устойчивости и платежеспособности управляющих организаций как базовых критериев лицензирования деятельности;
- Методику и критерии оценки качества управления многоквартирными домами.

2) ввести законодательное понятие «лицевой счет многоквартирного дома», установленное национальным стандартом «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения. ГОСТ Р 51929–2014» (утвержден приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2014 г. № 543-ст) с установлением обязательного его ведения в ГИС ЖКХ. Таким образом, в ГИС ЖКХ для собственников МКД будет прозрачной информация по дому, что снизит жалобы со стороны населения.

3) в целях создания источников и системы текущего ремонта МКД необходимо законодательно:

- ввести минимальный срок договора управления 5 лет (с планом и стоимостью работ по текущему ремонту МКД на 5 лет);
- выделить из вида деятельности «содержание многоквартирных домов» вид деятельности «текущий ремонт» с обязательным выделением данной платы в договоре управления и платежном документе.

<sup>1</sup> Юридическая основа — статья 156 ЖК РФ, Ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ; определение ВС РФ от 18 сентября 2013 г. № -49КГПР6-13).

<sup>2</sup> Документ разработан нашей организацией во исполнение уже не действующих «Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства», утвержденных постановлением Правительства РФ № 89 от 17.02.2004 (также разработанным нашим центром).