

# ЖИВОЙ РАЗГОВОР

## БУДУЩЕЕ СФЕРЫ ЖКХ ВИЖУ СВЕТЛЫМ, ПОТОМУ ЧТО ЭТО — СФЕРА ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ, БЕЗ КОТОРОЙ НЕВОЗМОЖНО ЖИТЬ

Интервью с Хмельниковым Борисом Вадимовичем, генеральным директором Научно-исследовательского центра муниципальной экономики, главным редактором журнала «Цены и тарифы в ЖКХ», членом Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания РФ, членом Экспертного Совета Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, членом Совета по профессиональным квалификациям в ЖКХ



**Борис Вадимович, расскажите, пожалуйста, о себе. О своем образовании, сколько лет Вы работаете в системе жилищно-коммунального хозяйства, где работали и какими темами занимались?**

Закончил я Московский институт управления имени Серго Орджоникидзе в 1985 году с отличием по специальности «Организация управления в городском хозяйстве». По окончании института экзаменационная комиссия рекомендовала меня для поступления в аспирантуру, но я пришел с этим направлением в Министерство жилищно-коммунального хозяйства тогда еще РСФСР, и на-

чальник Управления кадров и учебных заведений сказал: «Зачем тебе аспирантура? Пойди, поработай в ЦНИС». И вот таким образом в 1985 году я оказался в ЦНИС, где и работаю по сей день. То есть, получается 38-й год я работаю в жилищно-коммунальном хозяйстве, в неизменной организации. Начинать с инженера по организации и нормированию труда и дошел до генерального директора этой организации. С точки зрения профессиональной деятельности, пять лет я всегда добавляю, потому что любой специалист, который заканчивал эту специальность, всегда занимался городским или жилищно-коммунальным хозяйством. По сути, вся

моя сознательная жизнь, более 42 лет, посвящена жилищно-коммунальному хозяйству.

Тематика, которой я занимался, в основном связана с тем, чем занималась организация. Я пришел в 1985 году и, если кто-то помнит из старшего поколения — в Советском Союзе внедрялись новые условия оплаты труда. Знаменитое 1115-е постановление<sup>1</sup> весь Советский Союз, все отрасли, а не только жилищно-коммунальное хозяйство, переводило на новые условия оплаты труда. И мне повезло, что я оказался в это время в этом месте, познакомился со всеми документами. А поскольку наша организация разрабатывала эти документы, я познакомился тогда со «штучными» специалистами по нормированию и оплате труда, которые внедряли все это. Поэтому, резюмирую — начинал с тематики «оплата и нормирование труда» и продолжаю заниматься нормированием и оплатой труда.

Плюс, конечно, так как организация за это время несколько диверсифицировалась, мы занимаемся и программами комплексного развития, и программами модернизации коммунальной инфраструктуры, производственными, инвестиционными программами, нормативами потребления, расчетами платы за содержание жилья — всем, где есть экономические проблемы в жилищно-коммунальной сфере. То есть всем, что в сфере деятельности нашего Центра, приходится заниматься.

В 1992 году с бывшим генеральным директором нашего Центра, Пушкиным Михаилом Евгеньевичем, мы получили одними из первых квалификационные аттестаты специалистов на совершение операций на рынке ценных бумаг. Потому что появились биржи, появился рынок ценных бумаг, и мы получили соответствующие знания.

В 2002 году мы были вынуждены выучиться на аудиторов, получив квалификационный аттестат аудиторов, поскольку мы постоянно подлежали аудиту как унитарное предприятие<sup>2</sup>.

А потом мы занялись оценкой, так как нашу организацию нужно было оценить, поскольку государство решило ее приватизировать и продать. И поэтому в 2004 году мы прошли профессиональную переподготовку и получили аттестат оценщика. По сути, в рамках одной организации я занимался различными видами деятельности.

**Спасибо, Борис Вадимович. И еще дополню. Борис Вадимович в нашем журнале «ЖЖХЭксперт: экономика и право» много пишет в нашу рубрику «Практика нормировщика» как «бывалый нормировщик». И кроме нормировщика Вы и инженер, и аудитор, и оценщик...**

**Следующий вопрос, Борис Вадимович. Год заканчивается. Каковы, по Вашему мнению, основные итоги уходящего года с точки зрения жилищно-коммунальной сферы?**

Как меня учили, ЖЖХ — стабильно работающая отрасль, для которой лучше, чтобы она меньше была «на слуху». Потому что каждый день любой человек в стране сталкивается с работой нашей отрасли — это обеспечение теплом, водой, водоотведением, газоснабжением, электроснабжением, не говоря о других услугах. И чем меньше потрясений в этой отрасли, тем лучше. Если говорить об уходящем годе, наверное, нужно сказать, что подготовлена Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства на период до 2035 года и это один из основополагающих документов, который будет реализовываться.

И плюс самый большой вопрос, который рассматривался на Госсовете — это программа модернизации. Честно говоря, за весь период моей работы в жилищно-коммунальной сфере никогда такое пристальное внимание государство, с точки зрения финансовых возможностей, не уделяло нашей отрасли. Программа модернизации очень финансовоемкая, и реально есть шанс и соответствующие финансовые возможности действительно сделать многое для отрасли.

**То есть, если подводить итоги года для ЖЖХ, то год завершился принятием этих двух серьезных документов. Вы входили в состав рабочей группы по подготовке проекта исходной версии Стратегии, которая в октябре была утверждена<sup>3</sup>. Поэтому хочу задать вопрос по Стратегии. Насколько утвержденный документ оправдал Ваши ожидания?**

Я такую крамольную мысль выскажу с точки зрения Стратегии. Как меня учили по моему базовому образованию в городском хозяйстве, стратегические документы очень редки в нашей отрасли, потому что она является эмпирической, и каждое

<sup>1</sup> Постановление ЦК КПСС, Совета Министров СССР, Всесоюзного Центрального Совета Профессиональных Союзов от 17.09.1986 № 1115 «О совершенствовании организации заработной платы и введении новых тарифных ставок и должностных окладов работников производственных отраслей народного хозяйства».

<sup>2</sup> До 18.03.2005 Центр назывался Федеральное государственное унитарное предприятие «Центр нормирования и информационных систем в жилищно-коммунальном хозяйстве» (ФГУП «ЦНИС»).

<sup>3</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года с прогнозом до 2035 года утверждена распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р.

муниципальное образование, каждый объект является индивидуальным и, как правило, очень тяжело какие-то общие правила для них разработать.

Но вот то, о чем Вы сказали — в Рабочей группе действительно была очень полезная работа, потому что высококвалифицированные специалисты, которых выбирал федеральный орган исполнительной власти, были определены по разным направлениям. Каждый из участников имел право быть в составе нескольких рабочих групп. Я был в группе по управлению многоквартирными домами и в группе по инвестициям коммунальной инфраструктуры. Мы готовили проект документа, но, к сожалению, первый вариант Стратегии не получил одобрения.

И надо отметить, что первый вариант Стратегии делался только для ЖКХ, а строители делали свою Стратегию. Потом было принято решение объединить, потому что, действительно, эти комплексы взаимосвязаны — без жилищно-коммунальной сферы невозможно заниматься строительством, а строительные объекты после завершения строительства становятся объектами ЖКХ.

Честно скажу, новый вариант Стратегии мне совсем не импонирует. И это очень мягкое слово. Все знают, я опубликовал достаточно жесткую статью в журнале «Тепловичок»<sup>4</sup> и, может быть, не лестно прошелся по авторам Стратегии, но мне кажется, что на сегодняшний день именно раздел Стратегии по ЖКХ представляет собой немного бессистемный набор лозунгов, не подкрепленный никакими экономическими обоснованиями.

Мы с Вами обсуждали, например, тему ценообразования в жилищной сфере. В общем виде в Стратегии прописано об этом, хотя бы фраза есть, и уже над этим можно работать. Модернизация коммунальной инфраструктуры в целом прописана, и над этим тоже можно работать, потому что есть Программа.

Все зависит не от самой Стратегии, а от плана по реализации Стратегии. Мне сама Стратегия не импонирует, но, если это будет реализовываться, как это было задумано на Госсовете по программе модернизации, я думаю, что все будет нормально.

И Стратегия у нас на небольшой период — 2023–2030 и до 2035 года...

**В последнее время в Госдуму было внесено немало законопроектов, призванных решить существующие в сфере ЖКХ проблемы (о дос-**

**тупе операторов связи в МКД, об обслуживании газового оборудования, о новых полномочиях Правительства РФ в ЖКХ, о запрете менять новую управляющую организацию в течение года и т.д.). Какие законопроекты, на Ваш взгляд, могут оказаться полезными?**

Я бы начал по-другому. Важно, чтобы принимаемые законы не были вредными.

Например, всем известная тема о допуске провайдеров в дома. Не однозначное мнение и понятно, лобби достаточно сильное телекоммуникационных компаний, которые стремятся туда попасть. Но все понимают, что в нынешних условиях так, как заходят провайдеры в дома, ничего хорошего не происходит. В перекрытиях делаются отверстия, на крыше доступ и так далее, и так далее... Хорошо, когда в новых домах есть кабель-каналы, куда можно завести провода и есть места, где оборудование можно разместить. А что со старыми домами, где нет кабель-каналов? Если в таком виде предлагается, то я, как эксперт, буду против. Все время мы решаем и пытаемся все решать за собственников. С одной стороны, органы жилнадзора решают за собственников как им нужно жить, и по провайдерам тоже кто-то им помогает и пытается решить за собственников, но **это их дом!**

**Но у меня вопрос был, какие законопроекты могут оказаться полезными.**

По газовому оборудованию тоже не до конца однозначно, хотя я понимаю, что-то делать нужно. Ринулись все, предлагая, что это должна быть единая компания. Я понимаю, что при этом уничтожают некую конкуренцию, которая есть сейчас. У каждого газоиспользующего оборудования могут быть разные модели — газовых плит, газовых колонок. Предлагают, чтобы все их обслуживала одна организация.

**Так удобно управляющей организации.**

Конечно, удобно взаимодействовать с одной организацией. С одной стороны. С другой стороны, честно могу сказать, потому что я — выходец из советского прошлого, у нас и была одна газоснабжающая организация, которая всем этим и занималась.

**Но закон уже несколько лет назад был рассмотрен в первом чтении<sup>5</sup>, и пока по нему нет никакого движения.**

<sup>4</sup> Статья «Заметки бывалого экономиста на полях Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ» Журнал Teplovichok Today, № 3 (12) 2022

<sup>5</sup> Законопроект № 337041-7 «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в части организации обслуживания газового оборудования в многоквартирном доме)» зарегистрирован и направлен Председателю Госдумы 11.12.2017

Не думаю, что газосбытовые компании готовы сразу охватить весь рынок. Для них это тоже сложно, и здесь нужно говорить о кадровой проблеме — кадры этих организаций должны всем этим владеть.

**В моем понимании у прохождения закона должен быть какой-то срок. Не может же такое быть, чтобы такой важный закон столько лет рассматривался Государственной Думой! А взрывы газа в МКД продолжаются, и вся эта ситуация не останавливается.**

Одна из причин — человеческий фактор.

Раньше было жесткое закрепление, где находится газовая плита, и конструкция была достаточно жесткой, не гибкий шланг. А как только люди стали перемещать, то есть появились гибкие шланги, вот и утечка...

**Борис Вадимович, я надеюсь, Вы в Экспертном Совете Государственной Думы эту тему продолжите.**

Я слышал разные суждения о тех, кто является членами Экспертного Совета. Это действительно эксперты, и они разнообразные, и у нас достаточно серьезные профессиональные обсуждения идут. Прислушиваемся всегда к профессионалам. То есть если тема по газоснабжению, то к газовикам, если водоснабжения, то к водникам.

Есть замечательный российский ученый, по учебникам которого и я, в том числе, учился, Велихов Лев Александрович. И он еще в 1928 году по городскому хозяйству сказал следующее: «Муниципальная наука не может себе ставить задачи раскрытия каких-либо общих закономерностей. Наука о муниципальном, то есть о единичном хозяйстве интересуется не столько причинами, сколько планомерно поставленными и осуществляемыми целями. Она носит, следовательно, прикладной, описательный характер. Как дисциплина описательная, наука о муниципальном хозяйстве должна, исходя из эмпирической давности, отобразить в систематическом порядке весь полезный опыт, накопленный человечеством в данном направлении».

То, что у нас накоплено было в жилищно-коммунальном хозяйстве, нужно использовать. Было хорошее в газовом хозяйстве, давайте мы его сохраним. Не стоит это ломать.

**Борис Вадимович, Вы являетесь заместителем Председателя Комитета по предпринимательской деятельности в сфере жилищного и коммунального хозяйства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации. Какие задачи сейчас решает Комитет ТПП и какой у него ресурс для нужных изменений в отрасли?**

Прежде всего, нужно понимание, что Комитет этот по предпринимательству. Иногда у коллег неправильное складывается впечатление, чем должен заниматься Комитет. Комитет должен защищать предпринимателей, прежде всего. Предпринимателей, работающих и в жилищной, и в коммунальной сфере. И Комитет имеет возможность на своем уровне донести понимание проблемы до любого федерального уровня. Это может быть и Президент, и Председатель Правительства, и, естественно, Вице-Премьеры. То есть проблема рассматривается Комитетом, обсуждается на заседаниях, готовится соответствующее решение, в том числе Вы, Вероника Анатольевна, теперь возглавляете Подкомитет по кадровой политике<sup>6</sup>.

Различные точки зрения обсуждаются с точки зрения предпринимательства. Давайте возьмем одну простую вещь, и она Вам знакома. Мы живем в парадигме, что у нас нет вида экономической деятельности «управление многоквартирными домами»<sup>7</sup>. Вот уже с 2005 года Жилищный Кодекс действует, есть управляющие организации, есть даже их лицензирование, а вида деятельности нет. Комитет предпринимал усилия? Да, предпринимал.

**И предпринимает.**

И предпринимает, и продолжает эту тему активно обсуждать.

Что касается кадров. Комитет предпринимает усилия? Да. Мы, например, обсуждали тему социального партнерства, повышения мотивации привлекательности труда в жилищно-коммунальной сфере, подготовили соответствующие предложения, и их нужно довести до тех, кто принимает соответствующие решения. Через Торгово-промышленную палату, мне кажется, это удобнее сделать, чем через различные объединения.

**То есть ресурс у Торгово-промышленной палаты большой и надо его грамотно использовать?**

<sup>6</sup> Информация о Подкомитете по кадровой политике, развитию отраслевой системы социального партнерства и профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальной сфере была опубликована в № 5–6 журнала «ЖЖХЭксперт: экономика и право» за 2022 год в рубрике «Кадры в ЖЖХ» (стр.114–122).

<sup>7</sup> Более подробно об этом на страницах нашего журнала «ЖЖХЭксперт: экономика и право», № 9 за 2022 год, в рубрике «В портфель законодателя», «Совет Федерации учел предложения ЦНИС» (стр.68–72).

Ресурс большой и да, его нужно грамотно использовать и надо прислушиваться. Но еще раз повторюсь — Торгово-промышленная палата защищает предпринимателей — тех людей, которые создают продукт, предоставляют услуги, выполняют работы.

### **А как Вам видятся пути решения кадровых проблем и можно ли их в ближайшее время решить?**

И можно, и нужно решить.

Приведу свой очень простой пример. Я уже не так хорошо помню, но почему-то я выбрал эту специальность, она для меня была привлекательной. Начну с того, что в последнее время меня приглашают быть Председателем государственной экзаменационной комиссии в моем родном университете, и я вижу, что не очень привлекательна наша сфера для того, чтобы шли туда студенты. Но в наше время был один из самых высоких конкурсов на нашу специальность «Организация управления в городском хозяйстве». Сейчас эту специальность очень хорошо объединили, сделали «Урбанистика и коммунальная инфраструктура управления городом», и это может ее сделать более престижной.

Второе — та тема, которую Вы постоянно поднимаете, Вероника Анатольевна, — это тема реализации Федерального отраслевого тарифного соглашения<sup>8</sup>. Наши работники тоже работают за зарплату. В период пандемии ЖКХ была одной из немногих отраслей, которая работала 365/24/7. Никакие врачи не смогли бы обеспечить нам медицинские услуги, если бы не было жилищно-коммунального хозяйства. Потому что медицинские учреждения тоже должны быть обеспечены водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением и так далее. И это все обеспечивали наши работники. Поэтому они должны иметь достойную зарплату, которая должна быть защищена минимальными пределами по Федеральному отраслевому тарифному соглашению, и условия социального партнерства должны соблюдаться всеми сторонами — и работодателями, и работниками. Но самое главное, и сейчас эта тема как раз поднимается на более высоком уровне — это должно учитываться при тарифном регулировании и там, где нерегулируемая деятельность — деятельность управляющих организаций. Потому что есть понимание, что работники не могут за 5–7 ты-

сяч рублей в месяц оказывать какие-то услуги, выполнять работы и так далее. Это не реально, потому что у этих работников также есть семьи, и они должны существовать, и у них есть дети. Поэтому, прежде всего, престиж профессий в жилищно-коммунальном хозяйстве должен быть защищен таким документом социального партнерства, как Федеральное отраслевое тарифное соглашение. Но на сегодняшний день не у всех уровней власти есть понимание, хотя, кто-то может быть и не знает<sup>9</sup> — у нас в Конституцию внесли серьезные изменения, и у нас Правительство обеспечивает реализацию принципов социального партнерства в сфере регулирования трудовых и иных непосредственно связанных с ними отношений.

**Сейчас эту тему подняла Торгово-промышленная палата Российской Федерации, Российская Ассоциация водоснабжения и водоотведения серьезно озаботилась проблемой зарплаты работников водоканалов. Вы считаете, что эти кадровые проблемы можно решить таким инструментом, как ФОТС. Но ведь есть мнение — нет источников финансирования, нет денег, а уровень минимальной месячной ставки работников 1 разряда со следующего года должен быть равен МРОТ.**

Да, минимальному размеру оплаты труда, и это, на мой взгляд, существенное достижение, которого не было за все предшествующие периоды времени. Это действительно серьезный шаг, который сделали Общероссийское отраслевое объединение работодателей сферы жизнеобеспечения и Общероссийский отраслевой Профсоюз работников сферы жизнеобеспечения.

Сейчас у большинства руководителей нет понимания, какая должна быть на предприятии система оплаты труда. И почему проблемой все озаботились. Я опять возвращаюсь к старому советскому времени. В 1985 году у всех было очень много работ, связанных с анализом условий оплаты труда: сначала анализировали, потом переходили. То есть шаги какие-то предпринимались. То же надо делать и сейчас. Есть у нас ФОТС, в нем закреплены базовые условия, и каждая организация должна просто посмотреть, каким образом ей легче перейти на эти условия. Тем более, что там есть механизм не одномоментного перехода, а есть переходные положения, и все это можно сделать.

<sup>8</sup> Информация о Федеральном отраслевом соглашении в жилищно-коммунальном хозяйстве была опубликована в № 7 (стр.38) и № 8 (стр.41) журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» за 2022 год в рубрике «Оплата и нормирование труда».

<sup>9</sup> Более подробно об этом на страницах нашего журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» в № 9 за 2022 год, тема номера «Социальное партнерство» (стр.2–17).

## **Давайте посмотрим, подождем. А вот наша организация, ЦНИС. Какую роль в решении кадровых проблем она может сыграть?**

Она уже, по сути, играет. Это впервые появилось — мы как организация, которая наряду с двумя сторонами социального партнерства, дает официальные разъяснения, прозвучали в самом Федеральном отраслевом тарифном соглашении<sup>10</sup>.

ЦНИС или Центр муниципальной экономики, как кому удобно, участвовал в подготовке этого документа. Все условия мы обсуждали вместе с социальными партнерами и помогали им реализовывать их в ФОТС. Вот наша помощь с точки зрения подготовки нормативного правового акта.

Второе. Мы внедряем это соглашение. Сейчас опять появляются, как это было раньше в советское время, работы, связанные с построением системы оплаты труда. Здесь важно сказать, что система оплаты труда многогранна. Это не только условия оплаты труда. Это еще и условия определения нормативной численности. Здесь может нескромно говорить, но подавляющее большинство нормативных сборников подготовлено нашим Центром, и в условиях Федерального отраслевого тарифного соглашения у нас численность работников организаций определяется по нормативам.

Еще раз повторюсь, ЦНИС приглашают, и мы участвуем в работе экзаменационных комиссий будущих кадров.

Центр ежегодно принимает на практику специалистов. У нас ежегодно проходят и производственную практику, и преддипломную практику специалисты Государственного университета управления.

Следующая вещь. Мы являемся Центром оценки квалификаций, независимой процедуры проведения профессиональных экзаменов, участвуем в подготовке документов для этой системы.

## **Где находить финансовые источники ресурсоснабжающим и управляющим организациям на прохождение НОК?**

Нынешнее состояние показывает, что у нас подавляющее большинство специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства не соответствуют тем требованиям, которые изложены к специалистам в профессиональных стандартах. Финансы всегда можно найти, потому что давний лозунг «Кадры решают все!» будет всегда актуальным. А кадры решают все, и, естественно, любая

организация заинтересована в том, чтобы в ней были профессиональные кадры. Это не такие большие средства на самом деле и для управляющей, и для ресурсоснабжающей организации. Большие средства будут нужны не на саму независимую оценку квалификаций, а для того, чтобы подготовить людей без образования.

Честно могу сказать, что каждодневно приходится сталкиваться с непрофессионализмом наших работников. Вопросами экономики у нас даже не все уровни власти занимаются и не все понимают, что такое экономика жилищно-коммунальной сферы или экономика городского хозяйства. Мало кто понимает, а это все идет от образования.

## **А насколько реально проведение независимой оценки квалификаций, например, в управляющих организациях? Сколько у нас на рынке управляющих организаций?**

Около двадцати тысяч.

## **И возможно, чтобы все работники этих управляющих организаций провели независимую оценку квалификаций?**

Думаю, что проблем нет. Сейчас уже создано достаточное количество Центров оценки квалификаций. Для того чтобы приблизиться к местам, где люди сдают экзамены, создают Экзаменационные центры, идут на опережение. У нас же как — мы ждем, когда это будет обязательным, пока это добровольно, НОК проводиться не будет.

## **В следующем году независимая оценка квалификаций для управляющих организаций может стать обязательной, прогноз довольно высокий.**

Мы же все знаем, что для унитарных предприятий у нас уже истек срок.

## **Да, есть норма, 584 постановление Правительства Российской Федерации. Но норму-то эту у нас, по сути, никто на сегодняшний день не выполняет.**

Никто не следит за ее исполнением. Если такие высокие требования, такая высокая планка будет установлена для жилищно-коммунального хозяйства, это будет мотивировать. Тем более, что сейчас в главном документе, в Федеральном отраслевом тарифном соглашении, у нас закреплена норма. Вы сами, Вероника Анатольевна, эту норму продвигали, о том, что человек, который прошел независимую оценку квалификации

<sup>10</sup> В соответствии с п. 10.13 ФОТС, «Разъяснения по содержанию и применению ФОТС осуществляются Сторонами ФОТС и уполномоченной организацией — ЗАО «Научно-исследовательский центр муниципальной экономики».

и сдал профессиональный экзамен, имеет право на стимулирующую доплату в размере до 20%<sup>11</sup>.

**Сейчас говорят, что у нас есть, оказывает-ся, рынок управления многоквартирными домами. И хочется понять, является ли этот рынок профессиональным?**

Я честно скажу, что слово «рынок» часто используется в понимании того, что он есть, но я не вижу, что он есть. Потому что когда мы говорим «рынок», это значит, что у потребителей и у собственников есть возможность выбрать то, что он хочет выбрать. Нет такого, чтобы приходили к вам несколько компаний одновременно и предлагали свои условия. Как правило, есть уже какая-то компания, с которой вы уже работаете, которую вы уже знаете, есть сарафанное радио.

Я приведу пример своей управляющей организации, которая в чистом виде является управляющей организацией — там руководитель, главный инженер и другие специалисты. Тот самый «идеальный вариант». Знаю абсолютно точно, что эти люди умеют грамотно выстраивать взаимоотношения с подрядчиками, то есть они выбирают тех подрядчиков, которые добросовестные. И самих подрядчиков я тоже знаю, каждый день с ними общаемся. Поэтому управляющие организации должны быть профессиональными. Все идет к тому, что могут появляться управляющие многоквартирными домами, потому что у нас в профессиональном стандарте появилась такая квалификация. Может быть, мы идем к тому, что будут появляться действительно профессиональные люди, которые являются самозанятыми, и я допускаю это, или предприниматели без образования юридического лица, которые будут в состоянии обеспечивать содержание дома и управлять им.

**На последнем заседании Дискуссионного клуба, который проводил Фонд «Институт экономики города», говорилось о том, что сейчас наблюдается некое недоверие к управляющим организациям.**

Я бы так не сказал.

**И некоторые коллеги, которые там выступали, говорили «управляющие компании», «управляющие компании» ... Может это — первое, из-за чего недоверие идет. Когда организацию называют какой-то компанией?**

Было совершенно справедливо сказано — «доверяйте». Раз вы уже создали такие условия,

и управляющие организации в этих сложных условиях работают, дайте им возможность. Чем больше мы им доверяем сами как собственники, тем с большим доверием и к нам организация будет относиться. Это взаимное доверие.

Пример очень простой приведу, когда мы говорим об управлении. Что-то на доме надо сделать, а вот это «что-то» не учтено в размере платы. Вот, где начинается компромисс. То есть собственники должны пойти навстречу. Например, нам нужно было обустроить свой подъезд. Мы, собственники, взяли и сами скинулись, и все. Управляющая организация нам дала работников.

**Борис Вадимович, подведя итог всему вышесказанному, можете коротко ответить на вопрос — каким Вы видите рынок профессионального управления многоквартирным домом?**

На этом рынке первое — будут профессионалы, которые имеют соответствующую квалификацию, подкрепленную независимой оценкой через профессиональный экзамен.

**То есть Свидетельство?**

Да. У которых будет достойная оплата труда не ниже, чем предусмотрено Федеральным отраслевым тарифным соглашением. Мне кажется, что здесь публичная власть немножко не способствует профессионализму управляющих организаций.

**Так надо «разъединить» тогда эти моменты.**

Мне кажется, что нужно отделить надзор, может быть, вообще, чтобы его и не было.

**Много сейчас говорится о том, чтобы создать Жилищный суд.**

И правильно. Почему по остальным проблемам человек никуда не идет кроме суда? Получается парадоксальная вещь, в жилищном законодательстве надзор есть, а во всем остальном нет.

**И это породило создание института жалобщиков.**

А нужно было в 1992 году, когда закон о приватизации принимался, людям объяснить, что право собственности — это ответственность. Это не только право, это обязанность. Обязанность содержать свой дом возникает у собственника. И больше ни у кого. И вы сами должны договариваться.

**Борис Вадимович, еще один вопрос. Каким Вы видите будущее сферы ЖКХ?**

<sup>11</sup> В соответствии с п. 2.8.2.7 ФОТС, «доплата за уровень квалификации по профессиональным стандартам согласно коллективному договору и (или) локальному нормативному акту в пределах 20% тарифной составляющей расходов, направляемых на оплату труда».

Я его вижу светлым, потому что это — сфера жизнеобеспечения, без которой невозможно жить. Не помню дословно цитату Маркса об услугах водовоза. Но там смысл был такой — если бы услуги водовоза стоили столько, насколько они представляют значимость для человека, то водовоз был бы высокооплачиваемым человеком. Потому что без воды человек не может. И все это прекрасно понимают. И также мы понимаем, что в век современных технологий мы не можем жить без электричества, без отопления, без газоснабжения. И все эти процессы не сами по себе рождаются, это — огромная инфраструктура, которая должна работать в режиме 24/7. И без этой системы жить невозможно. Всего, чего угодно может не быть, а система жизнеобеспечения будет всегда.

**В этом году Центр муниципальной экономики (ЦНИС), руководителем которого Вы являетесь, будет отмечать свое 75-летие. С какими достижениями ЦНИС встречает этот славный юбилей?**

Можно было бы, как о любых достижениях, касающихся производственной деятельности, говорить о тысячах работ, о сотнях сборников, о выпускаемых периодических изданиях и разработанных программных продуктах. Но я хочу сказать о другом. Я пришел в организацию, где специалисты были «штучные», известные всей стране. Потому что в каждом нормативном сборнике, и Вы, Вероника Анатольевна, об этом знаете, было написано — «ответственный за разработку» и «ответственный исполнитель». И этих людей все в отрасли знали, к этим «штучным» специалистам обращались, потому что то, чем они занимались, было связано с жизнедеятельностью всех работающих в сфере ЖКХ, с нормированием и оплатой труда, тогда эти условия были обязательны. Потом государство отказалось от обязательности. Хотя

мы говорим, что сейчас эти нормы в Федеральном отраслевом тарифном соглашении закреплены, и сейчас можно говорить о том, что не меньше ответственность этих профессиональных людей, которые готовят подобные нормативные документы.

Для меня большим достижением ЦНИС является огромное количество созданных семей, когда наши коллеги в стенах ЦНИС познакомились и создали семьи, родили детей. Я очень благодарен тем людям, с которыми мне удалось по жизни работать, с теми, кто были нашими наставниками. Поэтому главным достижением ЦНИС является человеческий капитал, это люди — высокие профессионалы, и честно могу сказать, что им любые задачи по плечу.

**Я так сижу и думаю, а я ведь тоже часть этого человеческого капитала...**

**Борис Вадимович, мой последний вопрос в этом интервью.**

**Какой вопрос Вы бы задали себе сами, что я не спросила, но что Вы считаете сейчас самым актуальным для нашей отрасли?**

Сложно самому себе задать вопрос. Я бы, наверное, спросил, что бы я пожелал себе, нашим коллегам и их семьям. Я бы пожелал, а говорим мы в преддверии 75-летнего юбилея и Нового года, здоровья, здоровья и еще раз здоровья! Взаимной поддержки, взаимоуважения, взаимопомощи.

Очень важно, когда в коллективе все это есть. Мы — та лодка, где все мы вместе плывем. Насколько мы вместе будем грести, настолько мы быстрее поплывем. И мы это можем сделать только все вместе.

**Спасибо, Борис Вадимович! А что бы Вы пожелали подписчикам нашего журнала?**

Здоровья, здоровья и еще раз здоровья!



*Беседовала  
главный редактор журнала  
«ЖЖХэксперт: экономика и право»,  
заместитель генерального директора  
Научно-исследовательского центра  
муниципальной экономики (ЦНИС)  
Межецкая Вероника Анатольевна*