

# В ОЖИДАНИИ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

## НЕ ПЛЮЙ ПРОТИВ ВЕТРА!

- **Виталий Васильевич**, в решении координационного совета также отмечено, что «неэффективность системы управления жилищно-коммунальным хозяйством выражается прежде всего в нерациональном управлении финансовыми потоками, их непрозрачности и неподотчетности жителям как потребителям и плательщикам за жилищно-коммунальные услуги. Дирекции единого заказчика в условиях дефицита денежных средств не идут на партнерские отношения с жилищными объединениями граждан, поскольку это предполагает контроль и четкое выполнение договорных обязательств». В ноябре прошлого года в интервью нашей газете вы уже говорили о сопротивлении, которое встречают ТСЖ на своем пути. Кстати, едва статья вышла, как нам позвонили читатели из ТСЖ «Форум» и пожаловались на ООО «Аква-холдинг», который, как они считают, плохо справляется с обязанностями управляющей компании. Позже нам стали известны и другие подобные примеры. Насколько серьезно противодействуете? И в чем оно выражается?

- У большинства ТСЖ и других объединений жителей – ЖСК, ЖК – проблем, связанных с обслуживанием жилья и хозяйственной деятельностью, масса. Проблемы эти общего характера: ДЕЗы, ГРЭПы, аварийно-восстановительные службы, мусоровывозящие и ресурсно- и энергоснабжающие организации, давно работающие в районе и округе, чинят товариществам видимые и невидимые препоны. Многие ТСЖ жалуются мэру. Поэтому в феврале нынешнего года по поручению Юрия Михайловича Лужкова первый заместитель мэра Москвы Петр Николаевич Аксенов провел совещание, куда пригласил председателей ТСЖ, заместителей префектов по ЖКХ, глав управ, руководителей ряда департаментов, которые так или иначе участвуют в деятельности жилищно-коммунального комплекса. Все председатели товариществ – выступили их около 15 – в один голос говорили о том, что система ЖКХ не позволяет ТСЖ нормально развиваться.

А теперь о формах противодействия. Представьте дом, который был в ведении ДЕЗа. И вдруг жильцы дома создают ТСЖ. Цель – улучшение качества жизни. Товарищество – инструмент достижения цели. Жители включаются в процесс обслуживания дома, понимая, что без их участия качество жизни улучшить невозможно. Это показала и мировая практика: в развитых странах общественные формирования участвуют в мероприятиях, связанных с улучшением качества жизни, и контролируют работу подрядных организаций. И так, ТСЖ заключает договор, скажем, с тем же ДЕЗом и говорит: вы по-прежнему управляете домом, только теперь мы будем вас контролировать.

И вот с этого-то момента у товарищества начинаются мытарства. Ведь ДЕЗ не привык к контролю, да еще самому жесткому – контролю со стороны того, кто платит деньги. Обнаружив, что ситуация не в его пользу, ДЕЗ заявляет товариществу: хорошо, договор мы с вами заключим, но только теперь вы будете платить за техническое обслуживание не по 6,7 рубля за квадратный метр, а, скажем, по 10 рублей.

И это еще не все. В ДЕЗе есть объединенная диспетчерская служба (ОДС). Нашему товариществу говорят: теперь за диспетчерское обслуживание отдельно платить будете. Товарищество: как же так, ОДС нас как обслуживала, так и обслуживает. Нет, говорят ему, теперь платить будете – вы же теперь юридическое лицо. Между тем диспетчерская – не собственность ДЕЗа, но хозяйство, созданное на деньги города, и ДЕЗ не вправе самостийно завышать расценки, определенные правительством Москвы. Но ДЕЗ откровенно наруша-

ет городские нормативно-правовые акты, буквально сдирает деньги с товарищества за работу диспетчерской. Причем суммы устанавливаются с потолка. Цифры превышают в 3, 5, а то и в 10 раз установленную. И такие примеры у нас в большинстве районов...

- **А жильцы скажут: что же получается – до ТСЖ мы платили одно, а теперь в три раза больше? До ТСЖ мы ОДС не платили «отдельно», а теперь платим. А работы ДЕЗ выполняет те же самые, что и выполнял. Значит, товарищество – это плохо. И сами жители будут голосовать против товарищества.**

- У нас есть факты еще более изощренного противодействия: в ход идет «тяжелая артиллерия» – управа. Она начинает «работать» с людьми: находит в доме «активистов», ветеранов, и те начинают писать о нарушениях в жилищную инспекцию, ОАТИ, пожарным, СЭС. А жилищный фонд у нас в таком плачевном состоянии, что любая инспекция всегда найдет какие-то недостатки. По заявлениям «активистов» являются Мосжилинспекция, СЭС, пожарные и налагают на товарищество штрафы. Из каких же денег ТСЖ платит эти штрафы? Да из денег самих жильцов. Как говорится, не плюй против ветра. На обслуживание дома остается меньше. Жители соответственно реагируют: жили мы припеваючи, обходился без штрафов, создали ТСЖ – стало хуже! Зачем нам ТСЖ? Председателя – долгой! ТСЖ – долгой. Элементарно, Ватсон...

## РЫНОЧНЫЕ ЖИЛЬЦЫ

- **Но Виталий Васильевич, как вы-то оцениваете этот демарш ДЕЗов и управ?**

- Как злостное нарушение жилищной политики города...

- **Мягко сказано – ведь это, по сути, дезорганизация работы! Здесь уместнее слово, которое по вполне понятным причинам сегодня обходят, но которое, пожалуй, точно описывает происходящее: саботаж – преднамеренное расстройство или срыв работы при соблюдении видимости ее выполнения, скрытое противодействие исполнению чего-либо.**

- Охотно соглашусь! Действительно, саботаж – ибо, скажем, директор ДЕЗа прекрасно понимает, что реакция недовольства жителей последует немедленно: плохой председатель – переизбрать! Хотим председателя, который бы оставил прежнюю цену. Вот к чему это ведет.

Но и это еще не все проблемы. Существуют аварийно-восстановительные службы, предназначенные для того, чтобы в любое время суток устранить чрезвычайную ситуацию: трубу прорвало, канализацию забило, кого-то залило. Выиграв конкурс районной управы, являясь уполномоченной, аварийная служба работает с ДЕЗом, но, замечу, находится под контролем управы: работает по ставкам, согласованным с ней. Но на деле, как только товарищество обращается в аварийку и просит заключить с ней договор, та выставляет цены – не поверите! – в 50 раз выше, чем для ДЕЗов.

- **Откуда такие цифры?**

- От фонаря! Аварийщики говорят товариществу: вы теперь самостоятельная структура; с ДЕЗом у нас одни расценки – по указанию управы, а относительно вас указаний не было – будьте любезны, вот вам другие расценки. Шокированные товарищи – к главе управы. Но тот – непроницаемая стена.

Кстати, не только ТСЖ сталкиваются с этими проблемами во взаимоотношениях с ОДС, аварийными службам. Те же проблемы у частных компаний, стремящихся на рынок жилищно-коммунальных услуг. Им диктуют такие же условия. Вот, кстати, яркий пример: по арендной плате. ДЕЗы и ГРЭПы арендуют помещения для размещения своих служб. Им арендная плата установлена по минимальным ставкам: 250 рублей. А для ТСЖ Департамент имущества устанавливает ставку в 3-5 раз выше. И частным управляющим компаниям – то же

процентах жилых домов города Москвы». (Из решения Координационного совета при правительстве Москвы по развитию самоуправления в жилищной сфере. 3 июля 2003 года.)

О проблемах, поднятых на Координационном совете при пра-

вительстве Москвы, рассказывает начальник управления координации деятельности товариществ собственников жилья и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы Виталий АКИМКИН.

самое. Где логика? Те и другие делают одно дело. Но для ДЕЗа у нас 250 рублей, для частного и ТСЖ – 1000 рублей квадратный метр в год. Кто пойдет на такой «рынок»?

Вот так «окучивают» товарищества. Мы сочиняем инструктивные письма, обращаемся к префектам, к главам управ, проводим семинары, разъясняем. Но главы управ считают это не своим делом – не понимают, что это подконтрольная, уполномоченная организация. Говорят: у меня в подчинении только ДЕЗ, а этот дом вышел из-под моего влияния, значит, пусть живет по законам рынка. Мы им говорим: жители-то ваши. Они отвечают: нет, жители не наши – рыночные...

- **В это трудно поверить!**

- Увы, таков уровень мышления наших районных руководителей – полное непонимание того, что происходит. Такое впечатление, что главы управ не знают законов, не читают газет, не смотрят телевизор – живут еще в советских временах. Мы сталкиваемся с этим ежедневно и говорим на всех уровнях: вы нарушаете постановления правительства Москвы, но воз и ныне там – нам отвечают: все нормально, у нас рынок...

К сожалению, мы не можем никого наказать. Единственное, что можем: вынести на координационный совет, доложить мэру Юрию Михайловичу Лужкову, его первому заместителю Петру Николаевичу Аксенову. Аксенов дает поручения, где четко все расписано: главы управ должны контролировать работу ДЕЗов, аварийно-восстановительных служб, ОДС – с тем, чтобы они работали по ценам, применяемым для обычного жилищного фонда. Ничего не выполняется!

- **Почему?**

- Товарищества оторваны от системы ЖКХ. Система считает их инородным телом и всячески отторгает. Видимо, нужны какие-то радикальные меры. Пора жестко наказывать – одного, двоих директоров ДЕЗов уволить, чтоб другие поняли: работать по-старому больше не будем...

- **А нельзя ли назвать примеры: кто особо отличился в борьбе с товариществами?**

- Тот же ООО «Аква-холдинг» в Юго-Восточном округе. На него много жалоб. Назову также ДЕЗ «Митино», ГУП «Мослифт», ООО «Мой дом. Управление жилищным фондом», ЗАО «Эстейт Сервис Дирекция Куркино СЗАО». Мы предупреждаем, пишем письма. Ничего не меняется – глава управы считает это не своим делом. Отвечает: все нормально, а жители продолжают жаловаться. Выходит, глава управы не в

полной мере выполняет свои функции, у него это направление работы идет бесконтрольно. Две перекрещивающиеся линии жизни: одна – у главы управы, вторая – у жителей района.

О чем это говорит? В советское время нам внушали: государство – это мы. С одной стороны, это была, конечно, ложь. Но, с другой стороны, государство в определенной степени защищало своих граждан. Что изменилось с объявлением демократии? Управа – это государство! Главы управ – это государственные мужики! А жители – это государство или нет?

- **Люди по-прежнему хотят, чтобы государство их защищало, а вот главы управ, похоже, не хотят выступать в роли защитников.**

- Вот и получается: жители хотят, мэру почет – ведь он говорит: я разрушу монополию ДЕЗов, заставлю работать на население. А внизу – скрытый саботаж: система не хочет выполнять указания мэра...

- **Причина проста: привычка к бесконтрольным деньгам.**

- Бесконтрольно расходуемым! Деньги на обслуживание жилищно-коммунального хозяйства не под контролем населения, а под контролем самих исполнителей...

## ДАЕШЬ ДВУХПАРТИЙНУЮ СИСТЕМУ!

- **Но ведь как-то нужно переломить ситуацию, Виталий Васильевич.**

- С выходом закона о ТСЖ мы планировали, что товариществ будет много. Видели в них панацею и начало реформы ЖКХ, ибо товарищества собственников жилья – одна из ключевых форм участия населения в реформе, в управлении жилыми домами, территориями. Но панацеи не получилось. Мы видим, как на местах товарищества – хозяйствующие субъекты – душат, и часто руками самих же жителей. Я привел несколько примеров – задавить такими способами можно любое товарищество. Поддержки, опоры в органах местной власти нет. Труден путь товариществ.

Поэтому мы пошли по пути поиска иных форм участия жителей в контроле над деятельностью управляющей организации и вынесли на КС проект постановления о создании жилищных товариществ в разной организационно-правовой форме. Это может быть, например, домовый комитет – орган общественной самодеятельности. Есть закон РФ об общественных объединениях, который позволяет жителям по месту жительства создавать органы общественной самодеятельности, общественные

формирования. Цель и задача домкома та же: повышение качества жизни жильцов. Инструмент: контроль над деятельностью управляющей организации, скажем, того же ДЕЗа. Домком действует без регистрации юридического лица – закон об общественных объединениях позволяет – чтобы его не могли штрафовать. Но функции представителя общественности, то есть контроль над теми, кто всеми вытекающими последствиями. Будем ставить их на учет в департаменте. Наделим полномочиями участия в приемке всех видов работ по дому: будь то благоустройство территории и подъезда по программе «Мой двор, мой подъезд» или иная работа, связанная с коммунально-бытовым обслуживанием, будь то ежемесячный акт о текущей эксплуатации дома – без подписи председателя домкома он будет недействителен и оплате не подлежит. И домкомы будут действовать. Цель у нас одна: создать жесткий контроль над теми, кто тормозит реформу. Эта форма самоуправления жильцов будет уже не по зубам ДЕЗам...

- **Но ведь председателя домкома можно подкупить.**

- Мы предусмотрели и это. Создаем согласительную комиссию в управе. Ведь может случиться и так, что председатель предъявит завышенные требования. Допустим, скажет: поставьте мне золотой унитаз, тогда подпишу акт. Куда директору ДЕЗа обратиться за помощью? В согласительную комиссию при управе. Председатель согласительной комиссии – глава управы или зам. главы по ЖКХ. Члены комиссии – советники муниципального собрания, избранные народом, работники управы, представители товариществ.

Главное в комиссии – открытость. Пришли, допустим, председатель ТСЖ и директор ДЕЗа с челобитной. Директор говорит: председатель не подписывает – хочет унитаз из золота. Комиссия решает: требования председателя завышены. Другой поворот темы: директор ДЕЗа «договорился» с председателем ТСЖ, подкупил. Как защититься? И вообще, как защититься от нерадивого председателя, нечестного на руку?

Мы предлагаем надежную систему защиты – причем идею нам подсказали в ходе обсуждения проекта положения о домкомах сами представители общественности – есть такое профобъединение «Москвичи», оно нам и подсказало: чтобы не возникали случаи мошенничества, неплохо было бы, чтобы каждый год домком и его председатель подтверждали свои полномочия у жителей. Например, собирали бы



ФОТО АЛЕКСАНДРА ВОЛОДИНА