

«МОЗГОВОЙ АТАКИ»...



ФОТО АЛЕКСАНДРА ВОЛОДИНА

подписи или проводили собрания. Более того, «Москвичи» предложили способ избавиться от монополизации этого общественного органа. Что такое домком? Что такое жилтоварищество? Что такое ТСЖ? Все это социальный заказчик. Нередки случаи монополизации этой структуры. По опыту мы знаем: кто-то захватил власть и не спешит с ней расстаться, не собирает собраний, не отчитывается. Давайте устроим конкурс социальных заказчиков, скажем «Москвичи»...

- Раскол, однако...

Да, раскол. Но раскол во благо. Посмотрим на него иначе: появились две группы, каждая предлагает своего лидера и свою программу. Выбирайте. Какая группа соберет больше подписей от жителей, той и будут предоставлены полномочия на управление домом.

- Так ведь это не что иное, как двухпартийная система управления государством! Только в масштабе дома...

Правильно! Домком – своего рода партия, представляющая интересы социального заказчика и одновременно социального контролера...

- Не справились за год, в следующем году не получат голосов...

Соберут меньше подписей и проиграют! Система прошла проверку временем и успешно действует в развитых государствах. Почему бы не применить нам? Дом, ТСЖ – и есть государство, только маленькое. Вот такую систему предложило нам профобъединение «Москвичи». Почему бы нашу большую систему не заменить здоровой? В ближайшее время будем вводить ее в жизнь.

- Выходит, Департамент жилищной политики имеет самое непосредственное отношение к реформе ЖКХ. Погружен в нее...

Вынужденно погружен. Мы координаторы по выполнению Комплексной городской программы формирования кондоминиумов и создания ТСЖ. В условиях того, что создание ТСЖ буксует по названным выше причинам, мэр столицы требует от нас создания иных форм объединения жителей, которые могли бы представлять их интересы и контролировать работу ДЕЗов и других управляющих компаний.

- И эти формы в конечном итоге позволяют развиваться и ТСЖ, и реформе в целом...

Более того, быть начальной стадией создания ТСЖ! Жизнь показала, что московское правительство во главе с Юрием Михайловичем Лужковым были трижды правы, когда говорили, что реформа в жилищ-

но-коммунальной сфере – не кавалерийский марш, а скорее долгий и тяжелый путь Моисея со своим народом по пустыне: людям нужен подготовительный этап – переходный период. Прежде нужно научиться контролировать тех, кто взялся обеспечивать тебе нормальную жизнь, поверить в свои силы и возможности, убедиться, что только от тебя зависит качество жизни, разобраться в том, какие деньги и за что платить. Обретут люди эти качества – и никому не нужно будет тащить их в ТСЖ – сами пожелают объединиться...

УДАРИМ ХОЗФИНАНОМ ПО КАЗНОКРАДСТВУ

- А есть ли уже какие-то механизмы контроля над деятельностью управляющих компаний, ДЕЗов?

В конце прошлого года вышло постановление правительства Москвы № 1122, там есть пункт 8, где сказано, что с 1 января 2003 года все управляющие организации и ДЕЗы должны составлять индивидуальный хозяйственный план и вести учет финансово-хозяйственной деятельности по каждому сформированному кондоминиуму. Более того, раз в полгода должны отчитываться в выполнении этого хозяйственного плана перед жителями дома.

Почему появилось это нововведение? Сегодня у ДЕЗа в управлении в среднем 150 домов. А где 150 домов – там ни один великий ум не проконтролирует, куда деньги потрачены! Куда ушло железо? Куда краска? Где подвинули? Где укрепили? А где заменили? Поэтому деньги улетают в трубу и уходят в песок. Сколько ни лей – все сухо. А тут на тебе: индивидуальный учет. Все видно до копейки: сколько с дома собрано денег, сколько из бюджета получено. И куда каждая копейка пошла. Эта – на зарплату. Эта – на материалы. На эти деньги столько-то отремонтировано. Столько-то железа поменяли на крыше...

- Неужели это постановление действует?

Я же сказал: с 1 января нынешнего года.

- И можно проверить любой ДЕЗ?

Можно. Но только по кондоминиумам – где есть индивидуальные хозяйственные планы. ДЕЗ, повторяю, должен отчитываться перед жителями раз в полгода. До последней страницы! При этом можно сравнить плановый документ с исполненным. И сразу видно, сколько и куда ушло денег и материалов.

Честно сказать, имену к этому нововведению некоторое отношение. Живу я на

верхнем этаже дома и всегда страдал от текущей крыши, зимой особенно. Поэтому мы, жильцы верхнего этажа, постоянно писали жалобы: в РЭУ, в ДЕЗ – отремонтируйте крышу. И нам говорили: по отчетным данным, кровлю поменяли. Как так? Я знаю, что железо на крыше старое, его только покрасили, а у них по документам – поменяли. Я не стал писать прокурору. Но это натолкнуло меня на мысль, что подобное, кроме жителя, никто не может проконтролировать. Никто! Только житель верхнего этажа знает, поменяли кровлю или только покрасили. ДЕЗ же списывает вагон железа. А на самом деле кисточкой покрасили. Или подмазали швы. Проконтролировать можно только тогда, когда ведется индивидуальный учет каждого объекта.

- Хорошая идея. Глядишь, с введением таких новаций шаг за шагом реформа ЖКХ будет продвигаться...

У нас действительно застой наметился. Поэтому пока сами жители не подключатся к реформе, пока не увидят себя в роли реального заказчика, контролера, хозяина, пока не поймут, что они с этой системой связаны, можно сказать, пуповиной, пока не почувствуют, что от них что-то зависит, – реформа не пойдет. Кто он сейчас, наш житель? Исключительно плательщик услуг. Придет в ДЕЗ – там его могут и послать подальше. А в нашем случае от него будет зависеть подпись под финансовым документом. В ДЕЗе с ним уже будут иначе разговаривать.

А мы должны создать условия для этого, чтобы люди чувствовали себя хозяевами в доме.

- И убирали с дороги тех, кто не хочет менять нашу жизнь, как вы совершенно справедливо сказали, на качественную...

Бороться с саботажниками надо. Но есть проблемы, которые не решены на уровне РФ: слабое гражданское законодательство и закон о ТСЖ – они позволяют трактовать ряд положений двояко. Поэтому у нас и судебные прецеденты, связанные с деятельностью ТСЖ.

Вот самый распространенный пример: споры товариществ с органами власти по использованию нежилых помещений. Есть нестыковка, конфликт между законом города Москвы и Федеральным законом о правах товарищества по управлению нежилыми помещениями. В городском законе сказано, что товарищество имеет приоритетное право на аренду и выкуп нежилых помещений, принадлежащих городу.

А федеральный закон говорит, что приоритетов нет ни у кого – все равны перед законом и все решает конкурс. А что происходит на конкурсах – мы видим. И знаем, кто выигрывает конкурсы – денежные мешки. А товарищества остаются с носом. А ему нужны помещения – для своей эксплуатационной службы, бухгалтеров, слесарей, нужны складские помещения для инвентаря. В конце концов свои помещения ТСЖ может использовать для извлечения прибыли, идущей на эксплуатацию здания.

Встречаемся мы и с нарушениями Департамента имущества: он неправильно рассматривает общее имущество товарищества. В силу закона оно принадлежит домовладельцам, находится в общей долевой собственности. А Департамент имущества поступает так: увидел подвал – регистрирует как собственность города, затем либо продает, либо сдает в аренду. А товарищество – опять с носом. Подобные нарушения закона у нас не редки, мы пытаемся с ними бороться.

Или другой распространенный случай: чердак и крыша – общее имущество, и никто не вправе без согласия общего собрания домовладельцев ими распоряжаться. Более того, общее имущество не подлежит отчуждению, не подлежит купле-продаже. А за нарушение закона не наказывают. Можно лишь обратиться в суд, и тот признает эту сделку ничтожной, недействительной.

Проблем, как видите, хватает...

АПОЛОГИЯ РЕФОРМЫ

- Виталий Васильевич, говорят, реформа – это разделение функций заказчика и подрядчика. Но спрашиваешь: как разделить? И никто толком не скажет. Ни руководители районного уровня, ни окружного. Можно услышать только общие слова.

Меня этот вопрос тоже волнует, поэтому выскажу свое мнение.

Цель реформы я уже назвал: улучшение качества жизни людей. Принципы тоже ясны: сделать лучше при меньших затратах. Теперь об инструменте. Действительно, часто говорят, что нужно создать рынок коммунальных услуг – он в свою очередь разрушит монополию ДЕЗов.

Но что это за рынок? Как должен функционировать? Подрядчики предлагают – заказчики выбирают? Но наши реформаторы забыли, что рынок имеет три субъекта. Первый, ради которого рынок существует, – житель, потребитель услуг. Второй субъект – производитель, поставщик услуг – наши ДЕЗы, ГРЭПы, ресурсоснабжающие предприятия. Но должен быть и третий субъект – государство, которое регулирует взаимоотношения этих двух субъектов на рынке.

Регулирует! Создает законы и следит за тем, чтобы они не нарушались. Ведь рынок жилищно-коммунальных услуг ни в коем случае нельзя пускать на монетаристские рельсы. Продовольствие, товары ширпотреба – это монетаристский рынок. Но он, кстати, государством регулируется: законом о защите прав потребителя, инструкциями СЭС, разрешениями на торговлю.

Рынок ЖКХ должен контролироваться еще жестче: установление размеров оплаты, обоснованность тарифов жилищно-коммунальных услуг, выработка методик, правил, нормативов, которыми бы пользовались подрядные организации для обоснования и установления цен и тарифов – в этом роль государства. У нас, к сожалению, нет методик, устанавливающих экономически обоснованную цену за техническое обслуживание. У нас нет норм затрат материалов. Что такое хозфинплан, который делает каждый ДЕЗ? Это лишь зарплата обслу-



ФОТО АЛЕКСАНДРА ВОЛОДИНА

живающего персонала и затраты на материалы, которые нужны, их стоимость плюс налоги и отчисления в различные фонды. В наших городских нормативных актах большой пробел: нет системы нормирования расходов материалов.

Между тем техническое обслуживание – это не только вворачивание лампочек, уборка двора, полив газонов, но это и количество материалов, необходимых для обслуживания. Отсутствие норм приводит не только к различным мнениям при установлении оплаты за техническое обслуживание, но и злоупотреблениям на этой почве. Что говорят, когда скажем, на тот же «Аква-холдинг» жалуются? Что он необоснованно устанавливает плату за техническое обслуживание! Она завышена по сравнению с ДЕЗами. Но «Аква-холдинг» отвечает: покажите мне, сколько кирпича нужно закладывать, сколько цемента, сколько краски? Я считаю – столько. Докажите, что не так – ведь нет норм расхода материалов. Вот и закладывают в свои планы наши ДЕЗы железо вагонами, куда оно уходит – неизвестно, ничего не нормировано! А население платит, и никто это проверить не может.

Но и это еще не все. Скажите, зарплата нормирована? Для ДЕЗов, ГРЭПов она устанавливается. А для негосударственных организаций? Нет. И эти негосударственные «аква-холдинги» устанавливают зарплату не ту, которая в ДЕЗе принята, а выше. Потому что ни в одном нормативном акте Москвы не сказано, что зарплата не должна быть выше такого-то значения. Вот они и устанавливают зарплату в 3-5 раз вы-

ше. В результате растет цена технического обслуживания одного квадратного метра.

- С одной стороны, правильно: дворники надо платить больше...

Платить нужно всем достойно. Но как определить норму? Допустим, пришла частная компания обслуживать дом. По каким критериям она должна работать? Нет их у нас...

- В таких случаях принято ссылаться на чей-то опыт...

С удовольствием. Пять лет назад в Германии приняли закон о квартирной плате. Там сказано, что квартплата не должна превышать такой-то уровень, не должна расти больше чем на 20 процентов в два года. Скрупулезно расписана процедура установления квартплаты, то, как она согласовывается, как защищается – да, да, они не просто устанавливают расценки, но и защищают их, как диссертацию. Население должно понимать, за что платит. И контролировать. Вот каким путем пошли немцы.

Думаю, в Москве надо нечто подобное вводить. Рынок жилищно-коммунальных услуг нельзя пускать по монетаристским рельсам. В этом случае население останется без крыши и стен. А ведь крыша над головой – социальная ипотечка и должна быть под четким и жестким регулированием государства, местной власти. Причем жесткие рамки нужны не только управляющим организациям, поставщику услуг, но потребителю: он будет четко знать свои права и обязанности. И сможет участвовать в контроле, управлении. Начиная от домкома и кончая ТСЖ, высшей стадии эволюции самоуправления.

Пока же к нам идет поток жалоб. Особенно от ТСЖ: им завышают расценки. Поэтому в проекте решения координационного совета записано: необходимо разработать нормативы трудозатрат и расхода материалов, применяемых в кондоминиумах.

- Но ведь нормативы уже существуют: известно, сколько нужно дворников, сколько слесарей, электриков, бухгалтеров.

Существуют, но, как говорится, для больших чисел: для площадей, исчисляемых сотнями тысяч квадратных метров. Но если считать для одного дома, то получится, что нужно 0,3 слесаря, 0,2 дворника. Где товариществу взять 0,2 дворника? Он должен округлить до одного. Вот и выходит, что там, где один дом, там есть почва для махинаций. Методик нет...

- Проблема определена, но кто ее будет решать?

А вот это вопрос и для нас. Мы много раз возбуждали его. Но специалисты из Департамента ЖКХиБ пока отмачиваются, должно быть, в поисках ответа. 9 июля мы совещались в Управлении городского заказа. Встретили понимание – руководитель УГЗ Юрий Петров согласился, что нужно разрабатывать такие нормативы. Но кто этим будет заниматься? Чье это дело?

- Нужна «мозговая атака» всех заинтересованных специалистов.

Да, первый шаг сделан. Надеюсь, будет второй и третий. Вот тогда мы с вами будем говорить совсем на другие темы – о том, как люди сами реформируют свою жизнь, делают ее комфортнее. И не завидуют тем, кто этого уже добился...

Василий ДВОРЫКИН