



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕНОВА

ДОМ В КОСМИЧЕСКОМ ИЗМЕРЕНИИ

ТСЖ «Крылатское 16», расположенное в 22-этажном доме по улице Осенней, существует уже четвертый год. Хотя полностью все 337 квартир были заселены к концу 2000 года.

Недостające бумаги собираем до сих пор, - сетует на обычную в деле оформления ТСЖ волокиту председатель товарищества Эдуард Петлевой.

Но не эти трудности волнуют Эдуарда Владимировича и не внутренние разногласия с некоторыми жильцами, а отношение с застройщиком дома - Мосстроймеханизацией № 5 (МСМ-5). Дело в том, что по проекту часть помещений первого этажа дома должна принадлежать товариществу собственников жилья, а МСМ-5, создавая ТСЖ, обязана была передать их в собственность жильцов. Как, например, в соседнем доме № 14, где тоже создано ТСЖ, но только годом раньше.

Эдуард Петлевой обращался к руководству МСМ-5, чтобы товариществу в их же собственном доме продали хотя бы комнату. Внятного ответа не последовало. И застройщик, даже не поставив собственников дома в известность, продал площади другой организации. На ка-

ком основании и на каком этапе отступили от норм и правил создания ТСЖ «Крылатское 16», сейчас и пытается выяснить правление товарищества. Понятно, что МСМ-5 подошло к созданию ТСЖ формально, поскольку застройщику вообще неинтересно этим заниматься и вкладывать немалые деньги в оформление. Но именно с этим условием Мосстроймеханизация-5 получила права на застройку домов по Осенней улице, а сейчас оказалась в роли нерадивой мамы, которая вместо того, чтобы ребенку дать, еще у него и отняла лакомый кусок.

Но мы возвращаемся к повседневной жизни ТСЖ. Эдуард Владимирович как человек военный (подполковник космических войск, инженер-радиотехник) четко и подробно докладывает о сегодняшних делах ТСЖ, делится планами на будущее.

Председателем ТСЖ Эдуард Петлевой работает третий год и считает, что любой из членов его правления досто-

ин занять эту должность - без них Петлеву было бы трудно. Особенно активно, а главное эффективно, ему помогают Зограб Усубов, Александр Приблудов, Сергей Скрипин и Христо Комаров.

- Сначала были и споры. Но со временем притерлись друг к другу. Действуем мы строго по уставу, принятому для ТСЖ. Общее собрание проходит раз в год. Решаем самые разные вопросы. Обсуждаем, например, бюджет на предстоящий год, как и на что истратить резервные деньги.

Мы с Эдуардом Владимировичем прикинули и подсчитали, что за двухкомнатную квартиру в их доме площадью около 60 метров надо платить 900 руб. в месяц. Город субсидирует около 30 тысяч руб. ежемесячно - на тех, кто имеет единственное жилье. Так что с учетом субсидии получается 500-600 рублей. Сюда входят и техническое обслуживание, и горячая вода, и отопление. Сумма вроде бы невелика. Мои знакомые за двухкомнатную приватизированную квартиру меньшей площади в муниципальном доме платят 400 руб. в месяц.

В этом году в ТСЖ подняли зарплату обслуживающему персоналу. Оба дворника, например, получают около 10 тыс. рублей каждый. Ввели в штатное расписание вахтеров - в подъездах стало больше порядка.

- Жильцы у нас сознательные, берегут общее имущество, - говорит председатель. - Понимают, что исписанные стены отразятся на их же кармане.

При этом в доме есть несколько квартир, не входящих в товарищество. Но их жильцы также платят за техобслуживание и подчиняются правилам ТСЖ. С ними проблем не возникает. А вот с теми, кто годами не платит за жилье, приходится бороться. Пока только предупреждают, потом намерены подать иск в суд. Ведь это жилье не муниципальное - там можно уехать на время, предоставить в ЖЭК справку и не платить. Здесь, даже если хозяин постоянно проживает, например, в Магадане, за техническое обслуживание своей пустующей квартиры обязан платить. Не все это понимают...

До 2001 года «Крылатское 16» обслуживало ООО «Мой дом». Подсчитав затраты, в товариществе решили от его услуг отказаться. И, наняв свой штат электриков и сантехников, сами занялись обслуживанием дома. Позже к ним присоединился соседний 14-й дом. Если и 18-й дом последует их примеру, то плата за техническое обслуживание всех трех домов значительно снизится. В перспективе возможно и юридическое объединение трех домов в одно ТСЖ.

Еще одна немаловажная деталь: льготные категории граждан имеют те же скидки, что и жильцы муниципальных домов. За них товариществу доплачивает Городской центр жилищных субсидий.

Так что, как ни крути, получается, что жизнь в ТСЖ имеет целый ряд преимуществ - прежде всего в техническом обслуживании. Все поломки и неисправности устраняются быстро и качественно. Опять же лишней копейкой жильцы могут распорядиться по своему усмотрению. Деньги из резервного фонда в 2001 году взяли на строительство детской площадки. В прошлом году сделали капитальный ремонт подъездов. Сейчас договорились с районной управой построить рядом с домом спортивную площадку общего пользования.

Идем вокруг дома. На детской площадке рабочие подновляют домики и горки. Петлевой показывает, сколько и каких кустов высадили прошлой осенью и что намечают посадить еще. Наведя порядок в подъездах, самое время брать за придомовую территорию...

Елена ДРЕГАНОВА

ЖКХ В ЗЕРКАЛЕ МНЕНИЙ

В Западном административном округе социологи решили выяснить, что думают жители о работе коммунальных служб.

Глас народа оценил их работу скорее положительно, чем отрицательно. Большая часть опрошенных (53,6 процента) считает, что коммунальщики стали работать лучше, 11 процентов респондентов затруднились с ответом, а 20,2 процента жителей отметили только негатив.

Наиболее интересный вопрос: насколько оперативно сотрудниками ЖКХ устранялись неисправности? - выявил весьма любопытную географию. Оказывается, в районе Крылатское мелкие неполадки устраняют в течение нескольких часов, во Внукове в среднем на это уходит день, в Новопеределкине - почти сутки. Чем дальше район от властных органов, в том числе префектуры и центра столицы, тем больше работников ЖКХ трудятся с прокладкой. Самые дисциплинированные коммунальщики замечены в Крылатском, Раменках, Очакове-Матвеевском.

Социологи из пресс-центра Западного административного округа попросили жителей высказаться и по поводу работы дворников. 68,4 процента опрошенных оценили ее положительно, 20,2 - как очень среднюю. Самые плохие дворники, по мнению опрошенных, работают в Филах, Дорогомилове, Можайском районе, в Новопеределкине и Солнцево. Лучшие - в Крылатском, Очакове-Матвеевском, Раменках.

Возможно, статистика, как всегда немножко лукавит, но определенные выводы работникам ДЕЗов и управ этот опрос поможет сделать.

Александр АСТАФЬЕВ

ШОК ДЛЯ ОТРАСЛИ

Весной будущего года всех нас, возможно, ожидает взрывной рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Такой вывод сделал московский фонд «Институт экономики города» в аналитическом докладе «Теория и практика реформы жилищно-коммунального комплекса».

Сами тарифы на ЖКУ растут довольно плавно, отмечает один из авторов доклада, директор направления «городское хозяйство» ИЭГ Сергей Сиваев, однако велика вероятность того, что на их рост, как не раз случалось в пореформенные годы, наложится рост тарифов естественных монополий.

Впрочем, резкое увеличение тарифов на ЖКУ, по мнению экспертов, не должно отразиться на бюджете отдельной взятой семьи. По существующему закону семья имеет право на адресную дотацию, если расходы на оплату ЖКУ превышают 20 процентов (в Москве - 13 процентов) совокупного дохода. Остальное доплачивает бюджет в виде адресных дотаций. Вот только справится ли бюджет с увеличившейся нагрузкой? Это «главный вопрос» и «главное испытание» для ЖКХ на предстоящий год, считают экономисты. Ответ содержится в докладе, анализирующем ход реформы ЖКХ в стране за последние 10 лет.

- Целью реформы было сокращение неэффективных государственных расходов на оплату услуг ЖКХ, - поясняет Сергей Сиваев. - Главная проблема состояла в том, что расходы были безд-

ресные. Государство решило переложить их на собственников жилья - то есть на население. В финансовом отношении это удалось. Если в 1992 году население оплачивало ЖКУ «по-советски» - лишь 2 процента от стоимости потребленных услуг (остальное дотировалось государством), то начиная с 1993 года цены пошли вверх. В год дефолта, 1998-й, они выросли на 12 процентов. Следующий скачок пришелся на 2001-2002 годы, когда тарифы на ЖКУ увеличились вдвое. Сегодня доля населения в оплате ЖКУ достигла 70 процентов всех расходов на коммуналку.

При этом мне не очень понятна истерия при обсуждении вопроса о переходе на 100-процентную оплату ЖКУ. Никто не возмущался, когда плата возросла с двух процентов до 70. Исследования экономического поведения населения показывают, что люди не перестали платить. Более того, платить стали аккуратнее, видимо, опасаясь долгов перед коммунальщиками. Эксперты предсказывали, что число обращений за субсидиями увеличится вдвое. На деле их стало больше лишь на 20 процентов. Потому что реальные доходы у людей выше декларируемых.

Итак, тарифы приблизились к 100 процентам. А ЖКХ по-прежнему в кризисе. В связи с этим экономисты задаются вопросом: кто-нибудь еще, кроме населения, участвует в пресловутой реформе?

Ответ опять же вытекает из доклада. Почти никто! Сами коммунальщики заняты тем, что считают долги. Комплекс ЖКХ должен поставщикам ресурсов - то есть за воду, энергию, газ - более 270 миллиардов рублей. Потребители должны комплексу 180 миллиардов. Задолжала, во-первых, дотируемая часть населения - получатели субсидий и льгот. Во-вторых, власти местные и федеральные, которые обязаны компенсировать эти льготы, а также дотировать остающуюся 30-процентную долю затрат на ЖКУ. Увы, в большинстве регионов этого не делается, власти грешат нецелевыми расходами. Особенно в предвыборный период.

Если в смысле снижения государственных (бюджетных) расходов реформа удалась, то в смысле повышения качества предоставляемых услуг ее можно считать полностью провалившейся. «Качество предоставляемых ЖКУ у нас осталось на прежнем уровне, считает, в частности, Сергей Сиваев, при том, что серьезно ухудшилось состояние основного фонда. А финансовое состояние предприятий ЖКХ вообще стало притчей во языцех. Абсолютное большинство из них - банкроты. Объем их финансовых обязательств - проще говоря, долгов - превышает все возможности погашения. Более того, практически все они остались государственными (вариант - муниципальными) предприятиями, лишенными стимула к сокращению затрат.

Рост цен на услуги в сфере ЖКХ существенно отстает от роста цен на электроэнергию и газ. Например, в 2001 году цены на ЖКУ выросли на 10 процентов, на электроэнергию - на 37 процентов, на газ - на 29 процентов.

Есть еще одна проблема: долги ведомств перед поставщиками ресурсов. До реформ доля ведомственного жилищного фонда составляла 50 процентов. Теперь в среднем по стране сократилась до 3 процентов, по Москве - до 9. Почти все они - хронические должники ОАО «Мосэнергосбыт» и других компаний-монополистов. В результате этим летом жильцы ведомственных домов Минатома и Минобороны сидят без горячей воды.

- Если же говорить о муниципальном фонде, то столичные власти вроде бы принимают участие в коммунальной реформе, - продолжает Сергей Сиваев. - Но их усилия главным образом сводятся к насаждению товариществ собственников жилья (ТСЖ). Сегодня в Москве около 700 ТСЖ. На 2000 год было 132. Откуда столь ошутимый рост? Да просто это результат искусственного образования ТСЖ во всех новостройках. Большинство ТСЖ по-прежнему обслуживаются ДЕЗами. Некоторые заключают договоры с «независимыми» управляющими компаниями, которые все без исключения либо ГУПы, либо МУПы (муниципальные унитарные предприятия), либо «братские» ДЕЗам ООО. Поэтому реальной конкуренции на рынке ЖКУ нет даже в Москве.

Список пионеров реформы короток не без причин, утверждает Сиваев. Вся наша система тарифного регулирования побуждает предприятия коммунального

хозяйства повышать издержки. Прибыль, включенная в тариф, рассчитывается как процент к себестоимости. Чем выше себестоимость, тем выгоднее.

Впрочем, способ выхода из этой ситуации давно придуман. Предприятия, накопившие долги, просто банкротятся. И вместо него создается новое. И все начинается сначала. Здоровой эту ситуацию назвать сложно.

Еще одна причина пробок реформ - политическая. Экономисты отмечают четкую закономерность: чем ближе выборы, тем стабильнее тарифы. Влияние политики на сферу ЖКХ проявляется в том, что региональный лидер, зная трепетное отношение населения к стоимости горячей воды, манипулирует тарифами на эти услуги в целях проведения своих избирательных кампаний. Проще говоря, в избирательный год тарифы просто замораживаются.

Вот и на 2003 год экономисты прогнозируют низкий темп роста цен на ЖКУ. В частности, по прогнозу Сергея Сиваева, тарифы повсеместно будут заморожены на весь период выборов. Однако уже к весне 2004 года, когда региональные выборы завершатся, возможен скачок - взрывной рост тарифов.

И еще эксперты прогнозируют, что в 2004 году число обратившихся за дотацией увеличится. Хватит ли у государства денег на выплату всех компенсаций? Ответ на этот вопрос, Сергей Сиваев полагает, что все будет зависеть исключительно от внешнеэкономической конъюнктуры. По его убеждению, если цены на нефть сохранятся хотя бы на нынешнем уровне, денег хватит. А если упадут (как это прогнозируют многие эксперты мирового нефтяного рынка), то может и не хватить. И тогда последствия для ЖКХ могут быть воистину шоковыми.

Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ