

# БОЛЬШАЯ СИЛА МАЛОГО БИЗНЕСА

Острота дискуссии об участии малого бизнеса в реформе ЖКХ в последнее время поослабла - он уже на деле доказывает свою состоятельность в реализации этой важнейшей идеи. Но очередной городской семинар с представителями жилищных объединений как раз и был посвящен вопросам практического малого бизнеса в эксплуатации жилищного фонда там, где созданы объединения жителей - ТСЖ, ЖСК и другие.

## ДОГОВОРИТЬСЯ О ТЕРМИНАХ - ВОТ ЧТО ВАЖНО

- убеждала Наталья Алферова, начальник отдела «Формирование и реализация реформы ЖКХ ГУ «Центр реформ ЖКХ г. Москвы». Взаимоотношения потребителя и поставщика услуг строятся на основе договора. И нужно не пожалеть времени, используя всю имеющуюся на сегодня правовую базу, чтобы договор составить грамотно, предусмотрев как повседневные, так и конфликтные вопросы.

Малому бизнесу согласно такому договору может быть делегирована любая доля полномочий по управлению и эксплуатации жилищного фонда, на каждая услуга и условия ее предоставления должны быть прописаны в договоре. А отправной точкой должно быть положение, что потребителями услуг являются все граждане - и собственники жилья, и наниматели, и арендаторы нежилых помещений. Наталья Владимировна подчеркнула, что сегодня малый бизнес все чаще привлекается не только для выполнения отдельных видов подрядных работ, но и для функций управления. А задачи управления шире, чем эксплуатация жилищного фонда. Большинство жилищных объединений в отсутствие альтернативы пользуются услугами ДЕЗов в качестве управляющих компаний. Но уже есть примеры, когда жилищные объединения выполняют эти функции сами: нанимают бухгалтера или даже создают собственные бухгалтерии, заключают договоры с подрядными организациями, и экономически это оправданно.

Но если жилищное объединение уходит от ДЕЗа, оно должно хорошо представлять себе круг вопросов, который придется решать. Например, лицензия на управление не нужна, но на некоторые виды работ по эксплуатации (обслуживание лифтового хозяйства, электрических и газовых сетей) она требуется. И в договорах со специализированными организациями это нельзя упустить из виду. Важно, чтобы договор был, с одной стороны, достаточно четким, с другой - да-

вал потребителям возможность маневра, расширения спектра услуг.

Сложилось три схемы организации работы жилищных объединений: когда ЖО само исполняет и функции управления, и функции обслуживания фонда; когда функции технического обслуживания передаются на договорной основе подрядным организациям; когда и управление, и эксплуатация осуществляются управляющей компанией.

## САМИ УПРАВЛЯЕМ, САМИ ОБСЛУЖИВАЕМ

- такой принцип выбрала с членами совета ТСЖ «Альмова, 3» его бывший председатель, а сегодня специалист отдела ГУ «Центр реформ ЖКХ г. Москвы» Наталья Вовк.

- Наш дом, - рассказывает Наталья Ивановна, - новостройка, сдан в 2001 году. Зарегистрировали ТСЖ, избрали председателя и правление. Дом, как водится, был сдан без отделки. На часть технического обслуживания ТСЖ заключило договоры - на лифтовое хозяйство, электропроводку. Заказчиком выступал сам застройщик. Но по мере выполнения отделочных работ его доля уменьшалась, и к концу года ТСЖ полностью перешло на самоуправление. Заключили договор с Московской жилищной корпорацией, стали получать бюджетные дотации. И стали хозяйствовать. В доме сразу же были установлены самые современные счетчики потребления воды и тепла. Кроме того, оказалось, что если подойти по-хозяйски, то и затраты на техническое обслуживание фонда, например, на уборку, можно уменьшать не в ущерб качеству, а просто исходя из сезонных потребностей. Через некоторое время все члены ТСЖ одобрили и поддержали полное самоуправление. Хотя и сегодня существует масса проблем - например, при заключении договоров со специализированными организациями. Рискнули обратиться к частным фирмам. Они оказались более мобильными, не требуют абонентной оплаты, аванса, а расплати-

вается с ними ТСЖ по факту выполненных работ.

Как ни странно, серьезной проблемой стал вывоз твердых бытовых отходов. Предприятия малого бизнеса охотно идут на контакт, но цены на их услуги очень высоки. Наталья Ивановна считает, что трудности эти временные: будет расширяться база услуг малого бизнеса в ЖКХ - и они станут дешевле.

## УПРАВЛЯЕТ ТСЖ - ОБСЛУЖИВАЕТ ЧАСТНАЯ КОМПАНИЯ

Это еще один вариант, о котором рассказал Анатолий Хрипков - директор ООО «Кварт сервис». Возник этот вариант в связи с необходимостью предоставлять услуги повышенного качества владельцам элитного жилья. «Кварт сервис» пошел на определенные затраты, чтобы создать элитную сервисную службу - обыкновенному ДЕЗу она не по силам.

- Фирма была в сложном положении: нельзя значительно повышать затраты собственников жилья и нельзя допустить «антирекламы» низким качеством работ. Прошло два года. Сегодня «Кварт сервис» обслуживает на проспекте Вернадского семь домов: четыре элитных с подземными автостоянками и три - среднего класса. Жилищный фонд не совсем типичен для Москвы: в каждом элитном доме - диспетчерская служба, охрана, индивидуальный тепловой пункт. А всего фирма обслуживает 30 видов внутренних систем. По смете стоимость обслуживания каждого квадратного метра жилья должна обходиться в 14 рублей 40 копеек, фактически, с дополнительными услугами, приближается к 30 рублям. Без особого ущерба для комфортности и безопасности жилья можно отказаться от некоторой части услуг и приблизить цену обслуживания одного квадратного метра жилья к средней по Москве - 20 рублей 60 копеек.

## ТСЖ УПРАВЛЯЕТ - И К УСЛУГАМ ДЕЗа ПРИБЕГАЕТ

Председатель ТСЖ «Фонвизин» Рита Зайонц такую схему считает приемлемой и достаточно эффективной.

- В нашем ТСЖ - только собственники. Правление решило: то, что по силам, будем делать сами. Набрали свой штат сантехников, других рабочих, сами заключили договор на вывоз крупногабаритного мусора, а вот о вывозе ТБО договорились с ДЕЗом. В целях безопасности ограничили доступ во двор, заменили своими силами все вентили, переоборудовали комнаты для консьержей, установили в доме мини-АТС, компьютеризиро-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

вали расчеты жителей за коммунальные услуги. То, что рабочие, обслуживающие здание, сами живут в нем, облегчает решение многих проблем.

## ЧАСТНАЯ КОМПАНИЯ И УПРАВЛЯЕТ, И ОБСЛУЖИВАЕТ

Это не обычный московский микрорайон, а коттеджный поселок в Куркине. О том, как справляется со своими задачами ООО «Дезис», рассказал заместитель его генерального директора Александр Федоров. Он привел, в частности, любопытные факты. В поселке каждый дом обеспечивается горячей водой индивидуально и оснащен водосчетчиком. И по сравнению с городским нормативом потребление горячей воды в Куркине в три раза меньше.

- «Дезис» совмещает функции управления и обслуживания, выполняет все виды эксплуатационных работ, ориентируясь на средние городские расценки. А цена обслуживания и содержания одного квадратного метра жилищного фонда составляет сегодня 20 рублей.

## БИЗНЕС НА ВСЕ РУКИ

Отдельный и весьма поучительный раздел семинара - «Участие малого бизнеса в выполнении подрядных работ по обслуживанию жилищного фонда» - познакомил его участников с возможностями участия частных фирм в реформе ЖКХ.

Президент Московской жилищной ассоциации, генеральный директор НП «Центр экологических инициатив» Владимир Кузнецов поделился опытом утилизации бытового мусора.

Крупные городские организации, которые собирают и утилизируют мусор, не ходят до его, так сказать, источника, грубо говоря - до мусорного контейнера. Фирма Кузнецова поставила это дело на цивилизованную технологическую основу. Она предлагает оборудовать неболь-

шие модули, поставить малогабаритные прессы для картона, сортировальные столы. Такой мини-заводик может переработать за сутки до двух тонн мусора.

Генеральный директор ООО «Помощник» Валерий Андреев называет свое предприятие «скорая техническая помощь». Как и медицинская, она выезжает по вызову и днем, и ночью. Весь город охватить одна фирма, конечно, не может, но у «Помощника» два филиала, две диспетчерские службы и несколько мобильных бригад, состав которых меняется в зависимости от характера вызова.

Первоначально «Помощник» брал на обслуживание отдельные квартиры за абонентскую плату, прямо скажем, не маленькую - 1 доллар за кв. метр. Сегодня фирма работает с ТСЖ по разным договорам - и с абонентской оплатой или по факту. В качестве социальной льготы некоторые квартиры «Помощник» обслуживает бесплатно. Как признался сам Валерий Викторович, сейчас им важна надежная репутация и рост клиентуры.

Марат Волков возглавляет фирму с экзотическим названием «IQ-менеджмент», которая занимается самым что ни на есть простым делом - уборкой помещений в жилых домах. Но - с использованием современной техники и средств. На обслуживании у нее четыре обычных муниципальных дома в Лианозове. Это эксперимент, цель которого - доказать, что по расценкам ДЕЗа можно содержать жилищный фонд гораздо чище и уютнее. Жители домов, рассказывает Волков, были в недоумении, когда фирма начала работать. Сначала связали это с очередными выборами, потом испугались, что будет повышена оплата за уборку подъездов и дворов. Теперь успокоились и вполне довольны: плату не повысили, а подъезды сверкают чистотой. Эксперимент уже можно считать удачным. Во-первых, где чисто, там люди меньше мусорят, а во-вторых, сделан шаг в создании конкурентной среды.

Наталья КРАСОВА



СЕРГЕЙ АЛЕКСЕЕВ

Московский городской военный прокурор, генерал-майор юстиции, заслуженный юрист РФ, кандидат юридических наук. Родился в городе Чите. Окончил юридический факультет Иркутского государственного университета. В органах военной прокуратуры с 1977 года, ветеран военной службы. Женат, двое детей.

ЗЛИНА БЫСТРИЦКАЯ

Народная артистка СССР, доктор искусствоведения, профессор, вице-президент Национальной академии кинематографических искусств, академик РАЕН. Родилась в г. Киеве. С 1941 года на фронте - медсестра. 1949 г. - Киевский театральный институт. С 1950 года снимается в кино. С 1958 года артистка Государственного академического Малого театра России. Педагог. Кавалер многих орденов и медалей СССР, России и иностранных государств.

ВИКТОР КОЛЕСНИКОВ

Кандидат экономических наук, доктор коммерции, член-корреспондент Академии экономических наук и предпринимательской деятельности. Родился в г. Томске. Работает в совете директоров ЗАО «Еврогазинвест». Участвует в благотворительных акциях, поддерживающих российских военнослужащих, раненных в Чеченской Республике. Женат. Дочь 11 лет, ученица средней школы.

## Кандидаты в депутаты Государственной Думы, возглавляющие Московский региональный список Народной Партии

**Духовность, созидание и правопорядок - основа будущего России  
Голосуй за НАРОДНУЮ ПАРТИЮ  
Наш номер в избирательном бюллетене - 12**

Агитационный материал Народной партии Российской Федерации публикуется бесплатно