



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Сергей Круглик.

ТЕПЕРЬ ЭТО НАШИ ЗАБОТЫ!

Принятый 6 октября 2003 года Федеральный закон об общих принципах местного самоуправления в России провозгласил: отныне большая часть забот о жилищном фонде с 1 января 2006 года возлагается на муниципальный уровень. Поэтому уже с сегодняшнего, а точнее говоря, со вчерашнего дня все мы должны заблаговременно готовиться к тому, что многие непростые заботы о жилье будут отнесены, как сказано в законе, к вопросам местного значения.

То есть, говоря попросту, теперь это наши заботы.

Какие это заботы и как они могут решаться, собравшиеся узнали из рассказа казахстанского гостя Владимира Чиркова - кстати, в Казахстане и товариществ больше. Местные власти там пошли навстречу людям - реализовали их гражданские права и инициативы. Начали с экономии тепла. На всех домах поставили счетчики. Причем на самом видном месте: каждый жилец может посмотреть, какой температуры теплоноситель поступает в жилище. Допустим, на улице - минус 20, значит, вода должна

иметь температуру плюс 65. И если норматив не соблюдается - допустим, счетчик показывает 45, почти на треть меньше нормы, - любой жилец вправе - без всякого согласования и разрешения! - на соответствующую сумму снизить оплату. Расчетная таблица вывешена в каждом подъезде. Единственное, что ему нужно сделать, - позвонить старшему по дому и поставить его в известность.

Могло ли такое быть у нас? По российскому закону «О защите прав потребителя» за неполученную услугу человек платить не обязан. Но попробуйте воспользоваться законом. Холодные батареи - вызывайте комиссию Мосгортепла, ДЕЗа, районной управы. Они должны собраться вместе, составить акт. Нереально...

Чиркова забросали вопросами. - Что делаете, если потребитель не платит? - Разбили всех плательщиков на категории, - ответил Чирков. - Есть полная картина неплательщиков. Взыскание задолженности обязательно. Готовятся документы по задолженности. Допустим, Иванов из квартиры № 5 задолжал 10 тысяч. Тот, кто предоставил услугу, обращается в суд. Суд принимает решение. Судебный исполни-

тель взыскивает по месту работы. Случалось, когда должниками оказывались безработные, у которых обнаруживали по два джипа. В таких случаях описывается имущество. И все это отражено в законодательстве.

- Какова доля оплаты коммунальных услуг в структуре семейного бюджета? - Не выше 30 процентов совокупного дохода семьи идет на оплату коммунальных услуг. В услуги входит все: содержание жилья, тепло, вода, канализация, вывоз мусора. Компенсация начисляется исходя из норматива - не более 18 метров на человека...

Так похоже на Россию. Только все же - не Россия...

УРОДЛИВОЕ ДИТЯ СОЦИАЛИЗМА

Это - о нищем собственнике. Введя закон о бесплатной передаче в собственность гражданам жилья, по мнению депутата Мосгордумы Галины Хованской, Россия создала класс нищих собственников. И таких в стране не менее семидесяти процентов. А поскольку нищета - всегда проблема, то нищий собственник - проблема в квадрате. Местные власти прилагают громадные усилия, чтобы объединить нищих собственников жилья в ТСЖ, но те отчаянно сопротивляются. И правильно делают, потому что зачастую, вступая в эти объединения, люди попадают в худшие условия, чем это бывает с неорганизованными домовладельцами.

А вот еще один уродец - жилой дом, где наряду с собственниками живут наниматели социального жилья. В результате управление таким жильем, мягко скажем, весьма проблематично.

Еще пример. Закон о приватизации уравнял собственников и социальных нанимателей в части платежей - тем самым создал у собственников иллюзию, что они, получив права собственности, будут в том же объеме, как и социальные наниматели, пользоваться поощрениями: всевозможными льготами и доплатами.

Еще проблема: передача дома в управление товариществу от государства или муниципальной структуры. Вот он, миг передачи!



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Но чем же отравлен сей сладостный миг? Только не тем, что он цели достиг. А тем, что нет паспорта домовладения. И едва родившееся ТСЖ вынуждено переходить от простой процедуры регистрации юридического лица к сложной процедуре формирования имущественного комплекса. Процедура, между прочим, весьма дорогостоящая. Новоявленные товарищи - люди, как правило, не очень богатые, сталкиваясь с астрономическими затратами по оформлению имущественного комплекса, бросают на полпути это увлекательное занятие - в результате возникает товарищество, которое не принимает дом в управление, а вновь передает его той же государственной структуре, любимому ДЕЗу. На том процесс самоуправления заканчивается. И возрождаются проблемы взаимоотношения с чиновной структурой.

Еще проблема. Конституционный суд объявил, что вступление в ТСЖ - дело исключительно добровольное. У собственников жилья возникла очередная иллюзия: будто обойдя ТСЖ, они будут платить меньше. И тут уж никакой административный нажим не подействует - не пойдут в ТСЖ собственники.

Выход один - рынок услуг: увидит собственник, что в ТСЖ получит лучшую услугу за меньшие деньги, тянуть его не придется - сам побежит.

Проблемы, проблемы, проблемы - несть им числа.

Но есть ключевые, непосредственно касающиеся управления жильем на местном уровне. Первая - фрагментарный (читай - бессистемный!) характер планирования, отсутствие целостной программы стратегии жилищного развития. Вторая - спонтанное (читай - бессистемное!) принятие политических решений без административной и законодательной проработки. Третья - отсутствие специалистов и финансовых средств у муниципалитетов...

ФИНСКИЙ ВАРИАНТ

Товарищество нищих собственников - обидный диагноз. Невольно гложет сомнение: тем ли путем идем? За рубежом у товариществ путь иной: создаются на стадии проектирования дома. Будущие владельцы определяют: какие строить квартиры, лестницы и лифты, захотят бассейн - будет бассейн, а также гараж и прочие атрибуты комфорта. Подумают о нежилых помещениях: для каких целей, сколько и где расположить - ведь аренда каждого будет пополнять общую казну; за ее счет товарищи собственники отремонтируют дом, уменьшат жилищные расходы...

О подобном варианте рассказал мне в частной беседе генеральный директор жилищного департамента Министерства окружающей среды Финляндии, эксперт ООН Марти Луйянен (Marti Lujanen). Беседа началась с того, что г-н Луйянен поведал о структуре жилищного фонда Финляндии.

- 65 процентов граждан Финляндии - собственники, - сказал Марти. - 35 процентов финнов квартиры арендуют; у половины из них - частная аренда, другая половина - обладатели социального жилья.

- Поговорим о собственниках. - Дом - акционерное общество. Жильцы - собственники акций, которые позволяют владеть частью дома, иметь в нем квартиру. Доли у всех разные.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Марти Луйянен.

Акционерное общество - это бизнес? - Не бизнес, в половине случаев - единственный выбор, потому что в Финляндии арендного жилья немного, и лучший выход для человека - стать собственником акций, и при достаточном их количестве - собственником жилья.

Дело в том, что после войны, в начале 50-х, наше правительство очень хотело спасти и сохранить жилищный фонд. Проанализировав различные варианты, в 70-х создали для этой цели жилищный накопительный банк. Накопив 50 процентов стоимости жилья, другую половину в виде ссуды ты можешь получить в банке. Кстати, для банка это действительно бизнес.

Надо сказать, что, хотя мы выплачиваем проценты по займам, наше богатство растет, потому что возрастает стоимость дома. - В какие союзы объединяются собственники? Что такое ТСЖ в понимании финнов?

- В нашем случае - акционерных обществ - дополнительных ассоциаций не создают, потому что система ценных бумаг не нуждается в параллельных структурах и позволяет управлять недвижимостью. Дважды в год - собрания акционеров. На них принимают основные решения: о капитальном

ремонте и размерах взносов, о том, какой заем взять в банке. Там же выбирают правление. Дважды в год - собрания правления. Правление нанимает менеджера, управляющего. Как видите, другой структуры создавать не нужно - совершенно ясно, что принадлежит собственно акционеру, а что - акционерной компании. Все, что связано с крышей, лестницами, лифтом, принадлежит компании. Кстати, даже краны принадлежат компании. Но если вы в своей квартире сменили краны и после этого они не работают - это уже ваши проблемы. Если вы их не трогали, тогда звоните в ремонтную службу - приходит мастер и чинит. Покраска рам внутри квартиры - забота акционера. Покраска снаружи - вопрос компании. Одним словом, все, что внутри квартиры, к акционерному обществу отношения не имеет. Все это записано в законе.

- Марти, расскажите, пожалуйста, о доме, в котором живете вы.

- Живу я в южной части Хельсинки в пятиэтажном доме. Он расположен в километре от министерства, поэтому на работу хожу пешком. В доме 14 квартир. Это означает, что им несложно управлять. Я, кстати, председатель правления.

- Тогда с вами можно поговорить о жилищно-коммунальных проблемах вашего дома!

- Вряд ли - у нас нет проблем. - Так не бывает. Сколько дому лет? - Тридцать пять. - И нет проблем?!

- Нет. - А есть ли у вас человек, который каждый день занимается домом?

- Есть семья. Муж работает вне дома, жена - внутри: чистит, убирает, а когда идет сильный снег, помогает мужу. Они не акционеры. Мы сдаем им квартиру в аренду, но платят они меньше, чем мы.

До 70-х годов в каждом доме был такой хауз-мастер. Теперь в новых районах, где большие дома, есть специальные компании по обслуживанию домов.

- Но если в доме нет проблем, в чем ваша функция как председателя правления?

- Я председательствую на четырех собраниях в год: на двух общих собраниях и на двух собраниях правления. Иногда менеджер звонит мне что-то уточнить. Например, нынешней осенью сломалась машина по уборке мусора. Мы узнали, что ремонт стоит дорого. «Почему бы нам не купить новую?» - сказал менеджер. Я ответил: «Давайте купим новую, и наш работник будет счастливым».

- Прямо скажем, несложная у вас работа!

- Не больше 10 часов в год уходит у меня на все это руководство. Но вознаграждения я не получаю. Хотя собрание акционеров может мне его назначить. В больших акционерных товариществах есть специальные комитеты, куда входят ответственные по саду, по организации праздников.

- Каковы взаимоотношения акционеров с муниципальными органами власти? - Никаких! Электричество и тепло мы покупаем у одной муниципальной компании. Воду покупаем у другой муниципальной компании - по водоснабжению...

- А если возникают проблемы между покупателем и продавцом?

- Существует национальная ассоциация акционерных компаний. Есть специальное соглашение между этой ассоциацией и снабжающей организацией. Ассоциация от нашего имени проверяет правильность счетов. Возникли разногласия - ассоциация установит специальные измерительные приборы, будет проверять. Как видите, мы не имеем дела с администрацией города.

- Но есть ли у вас муниципальная собственность?

- Десять процентов жилищного фонда - муниципальная собственность. Как правило, это социальное арендное жилье, но еще школы, больницы. В акционерных же обществах нет ничего муниципального.

- А земля?

- В Хельсинки особое положение с землей. 500 лет назад, когда был основан Хельсинки, шведская королева подарила землю городскому муниципалитету. И до сих пор муниципалитет владеет 70 процентами земли города. В муниципалитетах, которые окружают Хельсинки, совсем другая ситуация, более сложная.

Земля под нашим домом и вокруг - наша: мы ее купили 35 лет назад, когда создавали жилищную компанию. Если бы точным, то деньги в этом процессе не участвовали: владелец земли получил несколько квартир в нашем доме, то есть мы поменяли квартиры на землю.

- Как вы используете землю? Извлекаете ли из нее прибыль?

- На собраниях акционеров каждый год мы обсуждаем бюджет и решаем, сколько нам нужно денег на обслуживание дома. Это сложная задача. Единственное, что нам нужно, - покрыть расходы. Но никакой при-

были - если мы получим прибыль, тогда придется платить налоги. Бюджет должен быть сбалансированным...

- Вернемся к общим вопросам. Как в Финляндии решаются проблемы, если в одном доме живут люди с большим достатком и малым?

- У нас, как и у вас, есть люди разного достатка. Членами общества акционеры становятся добровольно, значит, знают, сколько будут платить за квартиру и что сколько стоит. Но вас, как я понимаю, интересует: что будет, если кто-то не захочет платить. Наша система исключает такое поведение. Но все-таки предположим: кто-то не платит. Тогда менеджер пошлет ему одно уведомление, второе. А если реакции не последует, тогда последует требование освободить квартиру, чтобы компания могла сдать ее внаем. И будет сдавать до тех пор, пока не получит те деньги, которые задолжал этот человек. Но в реальности таких случаев никогда не было. Другое дело, если человек потерял заработок или заболел - не может больше зарабатывать, - тогда он идет в муниципалитет и просит социальное жилье. Ему оказывают помощь. Но это не вопросы акционерного общества.



Марти Луйянен.

- Члены акционерного общества - средний класс?

- Половина финнов - члены акционерных обществ и живут в домах такого рода. Все мои коллеги по работе, включая секретаря, водителей и людей из охраны, имеют возможность жить в таких домах.

- То есть люди живут сообразно заработкам?

- Понимаю, к чему вы клоните - хотите сравнить Финляндию и Россию? Обращаю ваше внимание на два момента. Во-первых, у нас нет такой дикой разницы в доходах, как в России. Во-вторых, финны могут брать кредиты, в том числе для строительства арендного жилья. Кроме того, 450 тысяч человек - 20 процентов всех квартиростроителей Финляндии - ежемесячно получают чек на частичное покрытие квартплаты...

НЕОЖИДАННАЯ ЗАВИСТЬ

Итак, грамотное управление недвижимостью в жилищном секторе - один из важнейших постулатов реформирования ЖКХ - признано сегодня на всех уровнях. Бизнес, прорывающийся в эту сферу, едва начинает развиваться, и многим еще неизвестно, поэтому идет медленно. Невысокие темпы создания ТСЖ. Причины хорошо известны и названы. Тормозит процесс и отсутствие сформулированного законодательства в Жилищном кодексе. Правительство в июле 2003 года рассматривало новый вариант кодекса, но не внесло в Госдуму, ибо в нем недостаточно проработаны вопросы защиты прав собственника жилья. К тому же всплыл альтернативный вариант, представленный в ЕЭК. Международные эксперты обратили внимание на то, что российские законодатели должны четко и ясно выстроить приоритеты в Жилищном кодексе, которые бы не являлись тормозом в развитии жилищной сферы. Участвовавшие в работе международного семинара руководители Госстроя РФ обещали, что к концу января 2004 года рабочая группа завершит разработку такого варианта кодекса, который бы отражал все, что изложено в альтернативном варианте, с учетом замечаний Европейской экономической комиссии. Одним словом, надежде на то, что в обозримом будущем у нас будет не хуже, чем в Финляндии, угаснуть не дают.

...И когда Марти Луйянен ответил на все вопросы, у меня невольно вырвется: «Хорошо живете!»

«У вас интересней - вы можете что-то менять», - скажет Марти. И улыбнется...

Василий ДВОРЫКИН