

Реформа ЖКХ проходит не только в России, но и в Германии. Обе страны ищут более эффективные, современные формы управления городским хозяйством. Приватизация, самоуправление, реконструкция жилого фонда, обновление систем жизнеобеспечения города - все эти проблемы актуальны и на немецкой земле. И в Германии, и в России, а в Москве в особенности, поскольку город проводит реформу ЖКХ со своим, столичным акцентом, накоплен немалый опыт, достойный пристального внимания и изучения. Именно поэтому визиты руководителей немецких городов в Москву и поездки членов московского правительства в Германию стали доброй традицией.

Зигфрид Хонерт, побывавший в нашей столице, принял участие в работе круглого стола, который был организован Московским городским институтом управления. Во время дискуссии он ответил и на вопросы обозревателя «МС».

- Господин Хонерт, успех коммунальной реформы во многом зависит от поддержки органов местного самоуправления, простых горожан, не так ли?

Зигфрид ХОНЕРТ:

БЮРОКРАТ СТАНОВИТСЯ МЕНЕДЖЕРОМ

- У нас местное самоуправление все более политизируется, и сотрудничество городских властей с представительными органами становится более сложным. Особенно когда надо решать проблемы городского хозяйства. Хотя механизм взаимодействия двух ветвей власти прост: руководство муниципалитета принимает определенное решение, затем его утверждает выборный орган - городской совет, который часто напоминает парламент. Начинаются споры, дебаты... это очень мешает делу, возникают проблемы. Я думаю, с подобным приходится сталкиваться и вам.

- Что касается Москвы, то у нас и правительство города, и городская Дума работают дружно. Иногда возникают дискуссии, когда затрагиваются финансовые проблемы, имущественные интересы, вопросы управления недвижимостью. Но это нормально - ведь в большом городе сталкивается множество интересов...

- Да, но эти интересы - в частности интересы инвесторов - не всегда отвечают нуждам и запросам горожан. Например, наши жители не очень-то приветствуют американские инвестиционные компании, которые стремятся купить метрополитен или другие предприятия городского хозяйства, например, водопровод. Понятно, что значительная часть доходов от работы этих предприятий попадет в карман инвестора, а не в городской бюджет.

- Большинство жителей Германии и России живут в городах. От того, насколько комфортно чувствуют себя горожане, зависит и политический климат в стране. Поэтому и реформа ЖКХ должна проводиться с умом, здравым расчетом, а не кавалерийским наскоком. Вы согласны?

- Реформа должна идти в ногу со временем, и не нужно пытаться опередить его. Ведь дело касается судеб миллионов людей! Германия, как и Россия, - страна городов. У нас - 14 тысяч муниципальных образований, среднее количество жителей в них - 25 тысяч. Но есть и города-миллионеры. Это Берлин, где живут четыре с половиной миллиона горожан. В Гамбурге - примерно два миллиона, в Кельне и Мюнхене - по миллиону. За последние 50 лет в Германии муниципальные власти получили от федерального правительства большие полномочия. Но при этом им забыли передать соответствующее финансирование. Недавно, например, наше правительство приняло программу создания школ полного дня, где учащиеся могли бы не только получать знания, но и полноценно отдохнуть до того времени, пока вернувшиеся с работы родители не заберут их домой. Я знаю, что школы полного дня есть и у нас, в Москве. Но у нас, в Германии, все расходы на их создание возложены на местные бюджеты. И 80 процентов городов сейчас в очень трудном финансовом положении.

- Тогда уместен вопрос: может быть, городские власти, чтобы поправить финансовое положение, должны активнее продавать недвижимость и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности?

- Не обязательно продавать, их можно сдавать в аренду. Наверное, хороший хозяин так и поступит. Налоги, условия купли-продажи одинаковые, те же, что и для частной собственности. Все сделки фиксируются в специальной поземельной книге. Коммунальная реформа как раз и нацелена на то, чтобы муниципальный сектор стал более эффективным, давал больше доходов в бюджет города. За счет этого мы могли бы решать общегородские проблемы.

- Допустим, инвестор или собственник жилья или земельного участка использует его не по назначению или не следит за его состоянием. Местные власти могут конфисковать эту частную собственность?

- Могут. У нас есть ведомство, которое следит за соблюдением порядка в городе. Если здание разрушается, а владелец не хочет ремонтировать его, несмотря на предупреждения, оно может быть передано

- Квартиры самого разного уровня. От скромных и неприглядных - до роскошных и фешенебельных. Они пользуются большим спросом. Заметьте, в Германии только у 40 процентов жителей квартиры частные. Большинство немцев - арендаторы.

- Выходит, арендатором быть выгоднее?

- Человек может арендовать квартиру у города или у частного лица. Условия договора с юридической точки зрения одинаковы. Почему многие выбирают аренду? Наверное, это связано с более низкими налогами, которые они платят. Частное жилье - дороже, не каждый может себе позволить его купить. Арендатором же может стать человек и со скромным достатком. Его интересы защищает государство, при необходимости выплачивая субсидии или пособия.

- За счет чего формируется городской бюджет?

- Традиционно - за счет налогов, сборов, эффективного использования муниципальной собственности. На заработанные городом деньги строятся школы, больницы, жилье, спортивные сооружения, идет

- Крыша над головой - основное право человека. Я говорил уже, что муниципального жилья для граждан Германии хватает. Проблемы с жильем есть у беженцев, у тех, кто получил право проживать в Германии.

- У нас жильцы объединяются в товарищества, создают кондоминиумы, которые подбирают для обслуживания своих домов управляющие компании. Как решаете вы подобные проблемы?

- У нас тоже есть кондоминиумы. И за последнее время их число резко возросло. Растет и количество компаний, которые обслуживают объединения собственников жилья. Но процесс этот идет не гладко. Много споров, судебных процессов. Обсуждают все - от качества уборки двора до размера платы за свет в подъезде. Очень популярны в Германии жилищно-строительные кооперативы, которые появились более 100 лет назад.

- Коммунальная реформа в России нацелена на передачу некоторых объектов ЖКХ в частные руки. На ваш взгляд, это позитивный процесс?

- Если частник работает в условиях рынка, а в наблюдательном совете общества с

Зигфрид Хонерт по образованию юрист, адвокат. В 1980-1996 годы возглавлял муниципалитеты в земле Северный Рейн - Вестфалия, занимал должность городского директора. Позднее был избран вице-президентом Союза городов и общин Германии. Руководит консалтинговым агентством, которое специализируется на проблемах городского хозяйства и управления.

городу. Как правило, свободных мест для застройки не хватает, и многие фирмы охотно приобретают аварийные здания, чтобы на их месте построить дом для своих сотрудников. Вообще, на мой взгляд, частная собственность - не панацея для решения городских проблем. У нас есть, например, наследственная аренда сроком на 99 лет. Вы можете арендовать участок, построить на нем дом, заложить его и так далее. В какой-то мере это позволяет решать городские проблемы, связанные со строительством жилья, выводом предприятий за пределы жилых кварталов. То есть можно планировать развитие городской инфраструктуры, учитывая интересы частного и арендатора. Ведь через сто лет городская среда может радикально измениться. И если все вокруг будет частное, то город задохнется в тисках проблем, особенно транспортных. Ведь по частной земле, принадлежащей тысячам владельцам, новый транспортный коридор не построишь. Поэтому, уважая право на частную собственность, нельзя превращать ее в некий фетиш.

- А кому принадлежат дороги, шоссе, улицы в немецких городах?

- Муниципальным образованиям - городам, поселкам.

- Допустим, некое частное предприятие прокладывает по улице водопровод, проводит газ для жителей города. Должно ли оно что-то платить в казну за право пользования городской собственностью?

- Платит концессионные сборы. Они идут на содержание улиц и площадей.

- Какова у вас доля муниципальной собственности?

- Площади, дороги, административные здания, сооружения различных технических служб городского хозяйства, мастерские, небольшие заводы, земельные участки, спортивные сооружения, учреждения культуры, театры. Кроме того, значительная часть - муниципальное жилье.

- У нас муниципальное жилье воспринимается как что-то заведомо неprestижное. Ни у кого язык не повернется назвать его элитным. А что скрывается у вас за этим понятием?

переселение из ветхих зданий.

- У нас, особенно в центре, не хватает магазинов, торгующих продуктами питания, ширпотребом. Многие владельцы стали ориентироваться на богатого покупателя, открывая на месте булочной роскошный бутик. Вам, наверное, тоже близки эти проблемы?

- У крупных и средних магазинов в Германии нет каких-то сверхприбылей, и они стремятся сохранить клиентуру, покупателей. Поэтому владельцы магазинов охотно продают имеющуюся у них недвижимость, чтобы сохранить свое дело - торговлю. А вырубленные средства пускают в торговый оборот. За счет этого многие поправили свои финансовые дела.

- У нас коммунальная реформа связана еще с сокращением числа чиновников-управленцев и передачей многих функций по обслуживанию жилья в частные руки. Вы, наверное, тоже боретесь с бюрократами и монополистами в коммунальной сфере?

- Нам нужны муниципалы-управленцы, чтобы город жил в нормальном ритме, чтобы работали школы, транспорт и так далее. Но количество их должно быть разумным. Иначе перейдем в другую крайность - от бюрократизма к хаосу и неразберихе. Чиновник в муниципалитете должен заботиться об увеличении бюджета города, эффективном использовании городской собственности, сокращении издержек. В общем, это должен быть профессиональный менеджер высокого класса с деловой хваткой... Пустует, допустим, под городом участок пашни, значит, надо купить его и построить муниципальное жилье. Словом, наш управленец - не бюрократ в обычном понимании, а человек, работающий в условиях рынка.

- Не секрет, что в Москве люди годами стоят в очереди на муниципальное жилье. Как вы решаете эту проблему?



ФОТО АЛЕКСАНДРА АСТАФЬЕВА

ограниченной ответственностью, который он создал для оказания коммунальных услуг, есть представитель муниципалитета, жильцы, то я бы назвал этот процесс позитивным. У нас тоже возникают в городском хозяйстве коммерческие структуры, которые решают хозяйственные задачи. И это хорошо. А ведь раньше, когда я был бургомистром одного из городов, ко мне мог прийти политик и сказать: «Мы тебя на выборах поддерживать не будем, потому что в городе высокая арендная плата на землю». Словом, было политическое давление. Оно и сейчас есть. Но когда коммерция на первом плане, то политические амбиции уходят в тень. Надо думать о пополнении бюджета, а не о том, как договариваться с различными партиями, склонными к популизму.

- Немецкие города славятся своей чистотой, ухоженностью. Наши коммунальщики надеются, что в результате реформы и мы приобщимся к городской европейской культуре.

- Многие зависят от людей. От их воспитанности. Патристичности. Особых секретов нет. Мусор у нас собирают и вывозят как частные предприятия, так и муниципальные. У каждого из них есть коммерческий интерес. Да и жители городов привыкли, что ненужные вещи - металлолом, макулатура и так далее - могут принести небольшой доход в семейный бюджет. Словом, мы проводим реформу, опираясь на традиции. У нас накоплено также много позитивного в области коммунального хозяйства. И я надеюсь, что и вы сумеете распорядиться своим опытом по-хозяйски.

Эдуард ЯКУШЕНКО: РЕФОРМЫ НАС ОБЪЕДИНЯЮТ

За круглым столом высказываются различные, подчас диаметрально противоположные мнения. Рождаются ли в таких дискуссиях истина? Насколько плодотворно общение московских и немецких коллег - руководителей городов и муниципальных образований? С этими вопросами обозреватель «МС» обратился к первому заместителю руководителя Департамента муниципального жилья и жилищной политики г. Москвы Эдуарду Сергеевичу ЯКУШЕНКО.

- Мне хотелось бы поблагодарить немецких друзей, которые оказывают нам помощь в реформировании коммунальной системы уже десять лет. Мы неоднократно выезжали в Германию и знакомимся с опытом наших коллег. Проводили семинары, круглые столы, на которых делились своими проблемами, удачами, спорили, дискутировали. Могут спросить: а зачем мы это делаем? У Германии богатый исторический опыт реформирования ЖКХ, он очень близок нам, россиянам. Многие начинания, которые опробованы уже в Германии, постепенно внедряются и у нас. Например, судо-сберегательные кассы, которые существуют там не один десяток лет и позволяют людям со скромным достатком стать владельцем собственной квартиры, мы организовали и в Москве. И результат получился обнадеживающим. Недавно мы посетили Дрезден, где ознакомились с опытом реконструкции пятиэтажек. В Германии есть много интересных разработок, которые мы можем применить у себя на практике. Но мы не только изучаем опыт немецких коллег, но и делимся своим. Как известно, реформа в экономике, в коммунальной отрасли идет у нас уже 15 лет. И это находит отклик у товарищей из Германии, которые иногда направляют нашу деятельность в то или иное русло, чтобы избежать возможных ошибок. Но это не значит, что мы живем чужим умом. Москва первой в России встала на путь реформирования коммунальной отрасли. Мы изменили форму оплаты жилья, форму управления жилищным фондом. Появились предприятия-заказчики и подрядчики, поставщики коммунальных услуг. Мы создали частный сектор в жилищной сфере. На рынке появился товар в виде жилого фонда. Наши усилия были направлены на то, чтобы научить людей управлять своей собственностью. В Москве из трех миллионов двухсот тысяч квартир более полутора миллионов - частные. Решено было создать товарищества собственников жилья, то есть передать в их руки управление частным жилым фондом. ТСЖ создаются не просто. Во многом мешают сложившиеся стереотипы мышления. И сейчас мы активно работаем в этом направлении. Впереди - ликвидация дотационности коммунальной отрасли и создание условий для ее самфинансирования. Нам надо перейти к субсидированию малообеспеченных граждан. Еще одно условие реформы - повышение надежности инфраструктуры, обеспечивающей жителей водой, теплом, светом, газом. Обсуждая эти проблемы сегодня и знакомясь с опытом Германии, мы еще раз проанализируем ход реформы. Ведь от этого зависит социальное самочувствие москвичей.