

НО УПРАВЛЯТЬ ИМ НАДО

Система ЕИРЦ окупилась за первые четыре месяца. Прозрачность финансовых потоков позволила выявить большие возможности экономии бюджетных средств. Скажем, на теплоснабжении удалось сэкономить около 20 процентов средств городской казны. Система «одного окна» избавила граждан от беготни по разным чиновничьим кабинетам. А это, как известно, не только экономия времени, денег, но и нервов.

По программе ресурсо- и энергосбережения в Москве созданы энергоэффективные зоны, которые тоже позволяют вести скрупулезный учет расхода тепла, холодной и горячей воды. Может быть, их пока и немного для мегаполиса, но они дают ориентир для других округов, управ и микрорайонов.

Сейчас - с подачи мэра Москвы - началась масштабная программа по оснащению всех столичных жилых зданий домовыми приборами учета холодной и горячей воды, тепла. Технически сложная задача, но вполне выполнимая.

И все-таки, при всем своем оптимизме, Ирина Шрамко констатировала, что достичь ожидаемого результата пока не удалось. Проблема в том, что существующее законодательство позволяет работать в сфере управления либо муниципальными и государственными предприятиями, либо ТСЖ. Положение коммерческих фирм не определено. Более 90 процентов жилищного фонда управляется ДЕЗами, и только 10 - ТСЖ и ЖСК. Но даже они не всегда проявляют желание работать самостоятельно. Монополизм в управлении жилищным фондом препятствует привлечению в эту сферу бизнеса, сдерживает развитие конкурентной среды, из-за этого качество оказываемых услуг населению остается невысоким. Только 3 процента жилищного фонда управляются коммерческими компаниями, тогда как на техническом обслуживании домов, содержании и благоустройстве придомовых территорий работает 74 процента малых предприятий.

Систему надо менять коренным образом, поскольку монополизм в жилищной сфере не дает нормально развиваться отрасли, сдерживает рост инвестиций, модернизацию зданий. Изменить ситуацию могут только новый Жилищный кодекс и пакет законопроектов по жилищно-коммунальной сфере, внесенный в Государственную думу. Расширить сегмент рынка в ЖКХ могут и дома-новостройки. В Москве сдаются около 5

млн. кв. метров жилплощади, и в таких домах ТСЖ создаются в обязательном порядке. Их руководителей необходимо обучить управлению домами, и такая работа последовательно ведется в Москве - в центре реформ, в некоммерческом предприятии «Управдом», в других организациях. К стати, среди руководителей дирекций тоже есть грамотные, активные люди, они не считают за грех бывать на круглых столах и семинарах, учатся - в преддверии акционирования ДЕЗов - управлять по-новому.

Примечательно, что на конференции не только произносились доклады. Шел заинтересованный разговор, то и дело возникал диалог зала и «президиума», мнения иной раз высказывались диаметрально противоположные. Например, с Ириной Шрамко категорически не согласился Виталий Пасечник, возглавляющий управляющую компанию «ЗАО «Дирекция объединенных строительных трестов» в городе Ангарске Иркутской области. Он считает, что наше законодательство в жилищной сфере хотя еще и сыро, но вполне позволяет вернуться энергичным коммерческим фирмам при наличии, конечно, доброй воли у главы города.

К стати, ангарские предприниматели, повышая качество услуг для населения, научились извлекать прибыль, продолжают расширять бизнес. Количество работников сокращено до оптимального уровня, а зарплата у них выросла вдвое. Опыт работы по новой системе оказался настолько успешным, что по некоторым видам работ и услуг появилась возможность снижения тарифов.

Правда, есть проблема. Федеральное законодательство запретило включать капитальный ремонт в стоимость квартплаты. И даже после приватизации квартир муниципалитеты должны оплачивать эти работы в жилых домах. Но сколько продлится этот переходный период? И когда же наконец собственники полностью примут на себя бремя ответственности?

ИНФОРМАЦИЯ В РЕАЛЬНОМ ВРЕМЕНИ

Отдельным блоком стояли на конференции проблемы оплаты жилья и коммунальных услуг. Единые информационно-расчетные центры, сеть которых была развернута в Москве прямо-таки в рекордные сроки - в течение одного года, значительно облегчили и ускорили расчеты с населением, а также с поставщиками

ресурсов и услуг. Сегодня они стали одной из основных структур по формированию доходов, а с помощью Банка Москвы и участниками расщепления полученной платы по ресурсоснабжающим организациям. Представитель префектуры Северо-Восточного округа Москвы Игорь Колесников рассказал, что 17 ЕИРЦ округа обслуживают 1 млн. 200 тыс. человек. Кроме операторов в них есть группы по работе с должниками, паспортники, а с 1 июня присоединится и паспортно-визовая служба.

ЕИРЦ округа оснащены современной компьютерной техникой, мини-АТС - многоканальными телефонами, что позволяет оперативно работать с населением в режиме «одного окна». ЕИРЦ сами печатают и доставляют жителям единый платежный документ, обобщают начисления с учетом всех действующих льгот и субсидий, информируют жителей по возникающим вопросам. Они оснащены единым программным обеспечением и являются держателями объединенной базы данных всех лицевых счетов населения. Сегодня в режиме реального времени можно получить информацию по любому квартироплателщику. Остается только постоянно обновлять эту информацию.

На базе окружного ЕИРЦ создан методический центр, где проводится обучение работников ЖКХ. Сегодня совместно с городскими структурами разработана модель, в соответствии с которой формируется банк данных по различным параметрам работы ЖКХ - характеристика жилого и нежилого фонда, придомовых территорий, проведенных текущих и капитальных ремонтов, вносятся сведения о составе проживающих, о зарегистрированных гражданах и т.д. В систему ЕИРЦ вовлечены и юридические лица - арендаторы, собственники нежилых помещений, учреждения социальной сферы. Собирается единая база данных совместно с УВД и ОВИРОм. Таким образом, наметились предпосылки для ускоренного реформирования ЖКХ, в том числе создания единой информационной системы города. За два года работы сбор коммунальных платежей поднялся с 86 до 94 процентов, при этом произошло снижение просроченной задолженности в 1,6 раза. Это ли не показатель эффективности работы ЕИРЦ?

В единой связке с ними действуют районные, окружные и городские центры жилищных субсидий. Представитель ГЦЖС г. Москвы Александр Шевелев сообщил, что центры эти для удобства жи-

телей организованы в пределах шаговой доступности населения. При помощи оптоволоконной связи они могут взаимодействовать с любым ЕИРЦ. В базе данных ГЦЖС - 3,5 млн. льготников, - тех, кто имеет право на компенсацию при оплате жилья и коммунальных услуг. Городской бюджет тратит на это 5,6 млрд. рублей. Еще 1,5 млрд. рублей поступает из федерального бюджета.

Кроме льготников есть в Москве и так называемые субсиданты. Таких в городе - 384 тыс. семей. На их субсидирование направляется ежегодно 3,2 млрд. рублей.

Целевые программы, разработанные в ООО «Электронная Москва», существенно облегчили работу ЕИРЦ и ГЦЖС, дали им возможность работать по единым стандартам. Сейчас электронщики работают над программами по автоматизированному съему данных с приборов учета тепла, горячей и холодной воды и передаче их в ЕИРЦ. Это поможет контролировать как потребителей, так и поставщиков, а также будет способствовать разработке и принятию оптимальных тарифов на поставляемые ресурсы.

ЗАКОНЫ, КОТОРЫЕ НАС ОЖИДАЮТ

Бесконечные сетования по поводу несовершенства законодательства в жилищно-коммунальной сфере, похоже, утомили наших нормотворцев. Подготовлены наконец проекты Жилищного и Градостроительного кодексов, а также целого пакета других законов. Документы неоднократно рассматривались в Правительстве Российской Федерации, а сейчас внесены в Государственную думу РФ. Принятие этих законов неизбежно потребует некоторых изменений и поправок в Налоговом кодексе. Не исключено, что законы будут приняты до конца нынешнего года, и тогда нас ожидают большие подвижки в ЖКХ, стремительное ускорение темпов его реформирования.

Об этом участникам конференции сообщил представитель фонда «Институт экономики города» Александр Пузанов. Становым хребтом этих законопроектов является новый Жилищный кодекс. В принципе, он заслуживает всенародного, а не только думского обсуждения, поскольку затрагивает жизненные интересы и планы каждой российской семьи. Проекты кодекса и других законов, кстати, размещены в Интернете и с ними можно свободно ознакомиться. Всего в пакете 27 законопроектов.

В чем же их отличие и новизна? Например, в Жилищном кодексе впервые в качестве отдельных глав имеются разделы, посвященные переводу жилых помещений в нежилое, перепланировке и переустройству квартир. На сегодня эта тема наиболее острая и конфликтная, снять ее помогут нормы Жилищного кодекса в сочетании с положениями Градостроительного кодекса. В жилищной «энциклопедии» освещены и вопросы того, кто должен определять категорию малоимущих граждан, норму предоставления жилой площади, учетную норму и др. Но и тут надо понимать, что разделы Жилищного кодекса необходимо рассматривать в единой, взаимодополняющей связке с нормами уже принятого Закона о местном самоуправлении.

Создаваемая конструкция законов включает в себя и недавно вступивший в силу Закон о техническом регулировании. Только в соответствии с ним можно оценивать новые трактовки технических регламентов, стандартов, анализировать нормы Жилищного кодекса, касающиеся требований, предъявляемых к жилым помещениям, пределов их использования, трактовать ситуацию в том случае, если нарушены законные права и интересы соседа. Но в то же время защитит неотъемлемое право собственника на реализацию своей воли по использованию принадлежащего ему имущества.

Жилищный кодекс рождался в муках и борениях, в столкновении мнений и суждений, которые вызвала стремительно меняющаяся жизнь. Но процесс слишком затянулся - достаточно сказать, что первый проект ЖК был опубликован еще в 1994 году. Похоже, сейчас дело идет к финалу. Только не надо думать, что при всем его объеме он охватит все стороны деятельности жилищно-коммунальной отрасли. Действовать он будет в сочетании с уже принятыми и принимаемыми законами.

Реализация принятого Жилищного кодекса не произойдет одновременно. Понадобится переходный период, и немалый. Скажем, людям надо дать время на размышление - хотят ли они стать собственниками или нет у них такого желания. Когда они определятся, Закон о приватизации прекратит свое действие и войдет в Жилищный кодекс отдельной главой. То же самое произойдет, видимо, и с Законом об основах федеральной жилищной политики, Законом о ТСЖ. Предполагается, что Жилищный кодекс в итоге систематизирует правовое поле жилищного законодательства и несколько сот частных нормативных правовых актов, принятых за последнее десятилетие. А потом еще появятся постановления Правительства РФ, конкретизирующие положения этого «глобального» документа.

Виктор ШИРОКОВ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

платит около 73 процентов от реальной экономической обоснованной стоимости коммунальных услуг. Федеральные власти рассматривают сегодня пути реструктуризации долгов коммунальщиков. Они, кстати, немалые. Например, сумма кредиторской задолженности составляет 355 миллиардов рублей. Возникновение ее - результат недофинансирования отрасли в 1990-е годы. К сожалению, пока не ясно, каким образом будет решаться проблема долга, но она обсуждается, и есть надежда, что неопределенность в отношении государства к коммунальщикам и их долговым обязательствам исчезнет. И работники отрасли получат четкий и законодательно оформленный механизм погашения долга.

Таким образом, исчезнет еще один ограничитель для внедрения частного бизнеса и частной инициативы в ЖКХ. Но это дело будущего. Сегодня же инвестировать в предприятие, обремененное долгами, желающих нет...

К ОЗДОРОВЛЕНИЮ - ЧЕРЕЗ БАНКРОТСТВО?

Некоторые предприниматели и финансисты предлагают альтернативную схему оздоровления отрасли. Есть закон о банкротстве, значит, нужно предприятие-должник подвергнуть этой процедуре. По сути, такое коммунальное предприятие-должник может быть продано за бесценок, или заимодавец сможет обеспечить себе

контроль над ним, получив более 50 процентов акций. Но оздоравливать отрасль таким образом - значит обанкротить около 60 процентов предприятий ЖКХ. А если это водоканал или газовый трест? Каковы будут социальные последствия?

Такой путь, заявил Владимир Талалайкин, приведет к развалу всей инфраструктуры, разворовыванию имущества и потере управляемости коммунальным хозяйством на муниципальном уровне. Под угрозой могут оказаться системы жизнеобеспечения населенных пунктов, и согласиться с таким способом решения проблемы нельзя.

Нельзя не учитывать и лоббистского давления на федеральные власти крупных коммерческих структур, которые заинтересованы в дележке коммунальной сферы в духе приватизации по Чубайсу, то есть получении госсобственности почти бесплатно. По мнению ряда выступавших, именно эти круги организуют кампании в СМИ, муссируя тему ценового беспредела в ЖКХ.

Анализ ситуации с ценами на коммунальные услуги выявил следующее: в 2003 году они увеличились на 17 процентов. Рост цен в промышленности за это время составил 14 процентов, а в энергетике - 23,9 процента. Общий рост цен на потребительском рынке составил 29,6 процента. В условиях инфляционной экономики тарифы на коммунальные услуги неизбежно должны увеличиться. И как видим, их увеличение на общем фоне выглядит довольно скромно. Хотя такой рост весьма ощутим для семейного бюджета.

Вопрос ценообразования в ЖКХ, как и вопрос задолженности отрасли - один из самых важных, самых болезненных, требующих поиска оптимального решения.

МОСКОВСКИЕ ГОРИЗОНТЫ ОТРАСЛИ

На фоне решительных заявлений представительской федеральной власти и лидеров регионов, ратовавших едва ли не за кавалерийский наскок, выступление руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Николая Павлова прошло в спокойном тоне, без эмоций.

Реформа не должна ухудшать социальное самочувствие граждан, заявил он. Такого мнения придерживается московское правительство. Поэтому максимальный объем коммунальных платежей в столице снижен

с 13 процентов от совокупного дохода семьи до 10, в то время как по России он составляет около 22 процентов. В Москве разделены функции заказчика и подрядчика, то есть у предприятий ЖКХ нет права заказа и одновременного исполнения тех или иных работ, сформирована конкурентная среда, в коммунальную сферу пришел малый и средний бизнес. Для удобства расчетов созданы единые информационные расчетные центры. В результате сбор платежей достиг 98 процентов. А эффективность реализации программ по благоустройству города можно проверить, заглянув в любой московский двор. Создана законодательная база для товариществ собственников жилья, которая позволяет решать проблемы управления и ремонта жилья, выбирать поставщиков коммунальных услуг. Внедрение системы ЕИРЦ позволило с 1 января 2004 года перейти к новому этапу реформы, предусматривающему адресную социальную защиту населения, внедрению так называемых персонализированных счетов граждан.

В столице идет процесс демополизации отрасли. На смену ДЕЗам приходят управляющие компании, а количество малых предприятий за три года - с 2000-го по 2003-й - увеличилось в два раза. Сегодня на них трудятся 40 тысяч человек. В руках малого бизнеса 27 процентов объема ремонтных работ на магистралях столицы, 22 процента работ по озеленению, 19 процентов - по техническому обслуживанию жилого фонда, 13 процентов - по ремонту кровель, подъездов.

Москва - один из немногих городов России, в котором реализуется программа «Кадровое обеспечение реформы ЖКХ». И не случайно, что столь зримые успехи столицы отмечены специальными призами Федерального агентства по строительству и ЖКХ. Их получили Мосводоканал и одна из первых управляющих компаний «Преображенское».

Дискуссии о предстоящих переменах в коммунальной отрасли продолжались и на круглых столах, которые состоялись после пленарного заседания. Собравшиеся были едины в главном - прорыв в реформе ЖКХ назрел давно. Главное не растратить боевой запал на пустую риторику. Декларации о намерениях реформаторов должны быть подкреплены правовой базой - пакетом законодательных актов, которые предстоит принять Госдуме этой осенью.

Александр АСТАФЬЕВ