

Собственники жилья появились в Москве задолго до введения института собственности. Назывались по-другому: речь шла о членах ЖК и ЖСК, полностью выплативших свой пай. Как чувствуют себя «старые новые» собственники в нынешнее время? Об этом рассказывает директор ГУП «Жилкооперация» правительства Москвы Анатолий МЕРКУЛОВ.

Анатолий Тихонович! Почему вдруг кооперативные дома выделили в отдельный сектор и создали для них специальное предприятие, которое вы возглавляете?

Важно не разрушать, что уже было создано. Кооперативные дома начали строить не с конца 50-х годов, как принято думать, а еще в 20-е годы. Это было мощное подспорье для государства, которое самостоятельно не могло решить квартирный вопрос и решило привлечь деньги граждан. Построили - надо обслуживать. В системе Мосгорисполкома была специальная организация, которая занималась капитальным ремонтом домов ЖСК, их эксплуатацией, - Управление кооперативного хозяйства. После его ликвидации в 1988 году в составе Главмосжилуправления появилось наше предприятие. Кооперативные дома всегда были в лучшем состоянии, чем муниципальные, это был своего рода «золотой фонд» Москвы. При этом на поддержание кооперативных домов расходовалось гораздо меньше средств, чем в среднем по Москве. У них был хозяин - жильцы. Они и субсидировали, и контролировали ремонт. А деньги на него откладывали из своих средств: ежегодно 1,1 процента от балансовой стоимости квартиры.

А как сейчас - откладывают?

Очень немногие. Что, конечно, жаль. Те дома ЖСК, где осталась прежняя практика, находятся все же в лучшем положении, чем остальные.

Надеются на бюджет.

До 1992 года включительно мы делали капитальный ремонт на деньги пайщиков. Проблем с финансированием не было: у ЖСК был 10-кратный запас средств на эти цели. За счет них можно было построить пятую часть всего кооперативного жилищного фонда Москвы! А потом все эти деньги превратились в пыль. Тогда московское правительство и пошло навстречу пайщикам. Бюджетные средства начали выделять кооперативам с 1994 года. Другое дело, что денег выделили мало. Их и до сих пор мало. Но в таком положении находится весь жилищный фонд города.

У прежней городской структуры, помните, было все же больше обязанностей по отношению к ЖСК, чем только капитальный ремонт.

А кто вам сказал, что это единственная наша задача? За нами - контроль над организациями, которые обслуживают кооперативы. Методическое руководство ЖСК, консультационная помощь, которая крайне необходима ЖСК. В новых условиях без помощи им сейчас не обойтись. В месяц мы получаем до полутора тысяч писем и на все отвечаем. Кроме нас - по своим вопросам - этим занимается московский союз ЖК и ЖСК, который раз в неделю, по средам, дает гражданам бесплатную консультацию, а для председателей проводит специальные семинары. Есть у нас и другие функции - распределение дотационных средств, которые правительство Москвы выделяет кооперативным домам, а также домам ТСЖ, предназначенных на их обслуживание.

Анатолий Тихонович, вернемся к капитальному ремонту. Какими его видами вы занимаетесь?

Всеми. Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, кровли, герметизация межпанельных стыков, лифтовое хозяйство, асфальтирование дворовых территорий. Приоритеты определяем просто: где видим слабые места - туда и направляем средства.

Вы упомянули кровли. Насколько мне известно, это ахиллесова пята московских домов.

Ремонт кровель - наша гордость. Работы велись по современной зарубежной технологии. Мы заинтересовались норвежским опытом - там сходный климат. В Норвегии применяются так называемые дышащие кровли - когда материал не приклеивается к основе, что приводит к образованию вздутий и, как следствие, уязвимости по-

крытия, а соединяется механическими методами. Нормативный срок службы наших кровель более 30 лет, а практически - неограничен. В муниципальном фонде гарантия дается всего на два года.

Это дорогой ремонт?

На 20 процентов дешевле традиционного. При этом, если раньше мы закупали норвежский материал, то сейчас новое покрытие освоили наши заводы. Мы перестелили более полутора миллионов метров квадратных кровель. Почти все они обслуживаются дирекциями единого заказчика муниципальных районов. Спросите у них - надежно ли покрытие?

Меня интересуют взаимоотношения кооперативов с муниципальными орга-

долги. Пугают: «Не отдадите - отключим от тепла». Понятно, что такого никогда не случится, но арбитражные суды полны исков тепловиков, которые, как правило, выигрываются.

Такие случаи есть. А насчет отключений я бы не был так оптимистичен. Мы живем в условиях рыночной экономики. Ведь и поставщики тепла не только собирают деньги, но и сами платят. Не получая их от потребителей, они оказываются в отчаянном положении. А потому требовательность к дисциплине платежей со стороны поставщиков энергоресурсов (Межрегионгаза, Мосэнерго) ужесточается. Для выхода из сложившегося положения тепловикам приходится идти на непопулярные меры. Поэ-

трагивает основных условий договоров - кроме условий оплаты. Деньги по требованию поставщика (и это его законное право) будут идти на специальный счет по сбору платежей от юридических лиц. ЖСК как потребитель услуги (сторона в договоре) не имеет права отказать в удовлетворении данного требования, ибо распоряжается не своими деньгами, а теми, что заработал поставщик. Самостоятельность кооперативов при этом не ущемляется. Петр Аксенов, первый заместитель мэра в правительстве Москвы, руководитель комплекса городского хозяйства, одобрил новую схему. Работа уже ведется. Подавляющая часть кооперативов - в лице председателей - подписали дополнительное соглашение.

говоре проставляется одна цифра, на деле она другая. Именно поэтому и было предложено: не забирать такие помещения, а предоставить таким кооперативам право выбора. Желаете получать дотацию - передайте их в управление города. Нет - обслуживайте, капитально ремонтируйте свои дома за счет собственных средств и в полном объеме.

У вас большой опыт работы с кооперативными домами. Наверно, возникли какие-то мысли по реформе ЖКХ?

Главное - не рассматривать эту реформу в отрыве от общих преобразований экономики страны, добиться положения, при котором будет возможно ввести сто-процентную оплату жилищно-коммунальных услуг. Я знаю - мера непопулярная, но необходимая. Речь идет не только о коренном изменении бюджетов всех уровней, хотя и это важно, но о другой психологии людей. Надо дать им возможность свободно распоряжаться собственными средствами - хочешь, направь их на одни цели, хочешь - на другие. Но это возможно, когда средства и в самом деле будут свои. Разруха, как известно, начинается в голове. Реформа - тоже. Когда граждане будут знать, что полностью оплачивают проживание в доме, они по-другому будут относиться к своей собственности. Подумают, какую выбрать обслуживающую компанию, позаботятся о сохранности общего имущества, будут не так равнодушны к расходам, которые несет дом. В доперестроечные времена в кооперативных домах так и было: жильцы полностью оплачивали все услуги и ресурсы, а потому больше заботились о доме. А сейчас возмужалости у граждан больше, но больше и равнодушия. Поставят счетчик, не поставят - кого волнует? Дотация развращает людей...

С одной стороны, справедливые слова. Но, извините, тогда и квартплаты были символические. Не боитесь социального взрыва?

По-моему, пора уже забыть о кефире за 32 коп. Хотя еще раз скажу: повышение жилищных расходов должно сопровождаться повышением общего уровня жизни людей. Кстати, я не уверен, что и сейчас стопроцентная квартплата разорит их - если не отождествлять упразднение отраслевых дотаций с оказанием социальной помощи малообеспеченным слоям населения. Такая помощь есть во всех без исключения странах, но она носит персонализированный, адресный характер. Сейчас такая работа ведется и в Москве. Дело не в сумме, а в приоритетах расходов: надо осознать, что жилищные расходы - первейшие. Все отложить, а за квартиру заплатить. Так к этому относятся во всем мире. Здоровье и жилье - нет ничего важнее. Между прочим, почему мы все время говорим о повышении? А может, квартплата снизится или во всяком случае будет меньше той, что мы себе представляем.

Повышение - есть понижение. Не напоминает ли это известный роман?

Не иронизируйте. Это произойдет с приходом на жилищно-коммунальный рынок малого бизнеса, а значит, конкуренции. Стоит только какой-нибудь компании поднять цену на услуги, она живо вылетит с рынка. Ведь почему малый бизнес не спешит в ЖКХ? Потому что не доверяет государству - тем же дотациями. Больше верит живым деньгам, гражданам. В этом случае общий язык будет найден быстрее.

Анатолий Тихонович, последний вопрос: верите ли вы в жизнеспособность кооперативного движения? Может, им и в самом деле пора перекалцифицироваться в ТСЖ - как это часто рекомендуют?

Не спешил бы. Форма ЖСК более гибкая, демократичная, чем ТСЖ. В кооперативах - как? У каждого члена - один голос. А в товариществе все решают квадратные метры. У кого их больше, тот «главнее». Недаром жилищный департамент подготовлен законопроект, где предлагается в новых домах, когда там еще не все стали собственниками, руководствоваться уставами жилищных кооперативов, то есть дать больше прав жильцам и тем самым избежать произвола, который нередко насаждает в новых домах инвестор-застройщик. Но хочу сказать сейчас и о другом. Потребность людей в жилье не исчезнет никогда. А как она будет удовлетворяться, об этом трудно судить. Ясно одно: львиную его долю люди будут приобретать. Вопрос, стало быть, в том, где они будут находить деньги. А это может быть не только ипотека, но льготное кредитование за счет государства. Что же касается граждан, то они будут объединяться, чтобы получить такой кредит. Но это и есть кооперация! Кооперативное движение - одно из самых массовых и авторитетных в мире. Не сомневаюсь, что и мы к этому придем.

Беседу вел
Исаак ГЛАН

Анатолий МЕРКУЛОВ: ПАЙЩИКАМ ДАЛИ ПРАВА. НО ОНИ РАСТЕРЯЛИСЬ...

МЕРКУЛОВ Анатолий Тихонович. По специальности юрист, окончил МГУ. Работал в правоохранительных органах, был прокурором. Последние 15 лет руководит Мосжилкооперацией.

низациями. Со стороны ДЕЗов есть случаи дискриминации ЖСК: либо их отказываются обслуживать, либо предлагают непомерные расценки. Ваше мнение на этот счет?

Если и есть такие случаи, то они единичны и противоречат позиции правительства Москвы. Обо всех этих случаях нас ставят в известность, мы принимаем меры. Но есть другая проблема - более сложная, глубинная. Средства, которые выделяются из бюджета, и платежей граждан не хватает для реальной эксплуатации домов. В результате объем поставляемых услуг постоянно сокращается. «Вымываются» такие работы, как регулярный ремонт подъездов - раньше он осуществлялся раз в три года, сейчас в лучшем случае - раз в пять лет. Хуже стала уборка подъездов. Реже меняются светильники и т.д. Еще раз подчеркнут: здесь нет дискриминации. Та же беда в равной мере относится и к муниципальному фонду. Разница лишь в том, что в муниципальных домах коммунальные платежи начисляются жителям самими ДЕЗами, и они понимают, что повысить их без соответствующего решения правительства Москвы они не вправе. А вот ЖСК оплачивают коммунальные услуги как юридические лица, поэтому есть соблазн получить с них побольше. В сущности, это результат элементарного недопонимания того, что ЖСК по отношению к своим жителям - такая же управляющая организация, как ДЕЗ - к «муниципалам», и увеличивать ставки за аналогичные услуги дирекции не вправе. Есть «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», извольте их выполнять - независимо, какой это дом: ЖСК или городской.

Но почему мы требуем компетентности от правления? Это те же жильцы: преподаватели, артисты, инженеры. Откуда у них знания?

Здесь вы правы. Руководить домом становится все труднее - совершенствуется их техническая оснастка, сложнее становятся отношения с инфраструктурой. Различные курсы жилищного ликбеза, консультационные услуги проблемы часто не решают. Если председатель правления ЖСК не специалист, да еще по горло занят на своей основной работе, что он может? Многие к тому же зависят от того, грамотно ли составлен договор. Здесь нужны юридические знания. Именно поэтому мы создаем институт управляющих организаций. Следующим международным практикой - в развитых странах нет ни одного дома, у которого бы не было своего управленца. В рамках нашего предприятия будет создано подразделение, которому поручат заниматься эксплуатацией домов ЖСК, предлагая каждому их них (либо группе домов) квалифицированные услуги по управлению жилым фондом.

Не прекращаются конфликты между ЖСК и теплоснабжающими организациями. На кооперативы вешают несусветные



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

тому шутить с оплатой тепла в нынешних условиях не советуем.

Еще одна муниципальная организация и еще один конфликт - с ЕИРЦ. Не хотели ЖСК пользоваться услугами этих центров. Я знаю, что вы много занимались этой проблемой. Но сначала объясните, в чем ее суть?

Я полагаю, что нет необходимости убеждать кого-либо в том, что городские власти имеют право располагать точной и объективной информацией по всей структуре жилищных платежей, сделать прозрачными их потоки. Это понятно - там же дотации, бюджетные деньги. Для этого и были созданы центры. В муниципальном жилищном фонде этот вопрос решался просто - ЕИРЦ, по сути, структура дирекции, ее бухгалтерия. Сложнее с ЖСК. Ведь это самостоятельное юридическое лицо. У него свой бухгалтер. Если бы его члены вносили свои деньги в тот же центр, минуя кооператив, то его счет просто бы обнулится. Но у ЖСК есть и собственные расходы - скажем, на свое же правление. Из чего платить? Я уж не говорю о такой абсурдной ситуации, когда договора с поставщиками услуг заключают сами ЖСК и несут за них ответственность, но повлиять на поставщиков, потребовать у них более качественных услуг они уже не смогли бы: у них отняли материальные рычаги - деньги.

Как разрешился вопрос?

В соответствии с законом. Теперь договоры, которые кооперативы заключают с поставщиками услуг и ресурсов, дополняются отдельным соглашением. Оно не за-