

## У ПРОФСОЮЗОВ ОДНА ПРАВДА...

Между тем, по мнению московских профсоюзов, реформа ЖКХ необходимо проводить таким образом, чтобы собственники жилья понимали, зачем именно она проводится. Пока же...

Реформа ЖКХ - для кого она: Жилищного кодекса или все-таки для жителей? - оговорил присутствующих вопросом заместитель председателя Московской федерации профсоюзов **Сергей ЧИННОВ**. - Конечно, реформа - хотим мы ее или не хотим - будет проводиться. Но проводить ее надо так, чтобы люди знали, что будет в результате. И так, чтобы с ней не получилось, как с пресловутым 122-м законом.

Каждый потребитель ЖКУ, безусловно, должен знать, как гарантирует правительство Москвы деятельность вновь создаваемых управляющих компаний, включая и предлагаемую управляющую компанию промышленности. Как он застрахован от тех действий, к которым может привести некачественное руководство имуществом собственников жилья. Эти вопросы хотелось бы незамедлительно вынести на заседание правительства Москвы. Как и корректировку практически всех существующих в городе программ реформы ЖКХ.

Значимость, добавлю - опасность, реформы ЖКХ вполне понятна, - продолжил председатель профсоюза муниципальных работников Москвы **Сергей ЧАЛЫЙ**. - С 1 марта введен новый Жилищный кодекс, который закрепил перевод системы ЖКХ на рыночные рельсы. Тем самым государство освобождает себя от ответственности перед гражданами за предоставляемые коммунальные услуги и их качество. Взамен государственных унитарных предприятий эта ответственность переносится на различные акционерные общества. Логично, что мы, например, услышали о желании промышленников тоже управлять.

Параллельно стимулируется создание ТСЖ - общественных организаций, объединяющих потребителей ЖКУ. Планируется, что ТСЖ сами будут выбирать подрядные организации, проверять смету, контролировать качество выполняемых работ. Но ведь если коммерческие структуры на рынке ЖКХ появляются быстро, имеют вполне жизнеспособную материальную базу, то создание второго субъекта взаимоотношений - ТСЖ - идет медленно. Уже рожденные структуры оказались весьма слабыми образованиями, непаритетными своему партнеру по административно-хозяйственному потенциалу.

А люди, потребители ЖКУ? Им как быть в этих условиях? Они будут постоянно апеллировать к государственному структурам - в связи с завышенными тарифами и прочими нюансами, которые неизбежно возникнут в ходе эксплуатации жилого фонда. И как только люди почувствуют, что государство устраняется из процесса регулирования взаимоотношений в ЖКХ, начнутся серьезные социальные проблемы, которые в конечном счете могут вылиться в коллективные действия протестного характера.

В конечном счете в общественном сознании реформа ЖКХ будет восприниматься как филигранная операция по законному отъему денег у населения. И конечный ее итог - это освобождение граждан от значительной части их доходов. Если все пустить на самотек, результат может оказаться печальным и для города, и для страны в целом.

## ...У ГУПов - ДРУГАЯ ПРАВДА

То, что вы видите сверху, я вижу снизу, - заявил начальник ГУП «Специализированное пусконаладочное управление» **Дмитрий ИЛЬИН**. - Во-первых, реформа ЖКХ идет уже очень много лет - 15 по крайней мере. И довольно безуспешно. То же, подозреваю, произойдет и с

иницированными новым Жилищным кодексом акционерными обществами в отрасли. Иллюзия, что удастся создать ТСЖ и каждый дом будет свободно выбирать, кто его будет эксплуатировать.

Ликвидация ДЕЗов, борьба с ГУПами? А население этого хочет? Не хочет, потому что когда ДЕЗ исчезнет, неизвестно, кто на его место придет. Население хочет иметь дело с солидными, серьезными фирмами. Да, возможно, таковой будет и управляющая компания промышленности. Но с кем ей иметь дело? С маломощными ТСЖ? Или, может быть, все-таки с ГУПами? Вообще, почему мы считаем, что частники придут - и что-то станет лучше? Станет хуже. Потому что при отсутствующей в ЖКХ системе лицензирования непременно схалтурят, своруют - если придет бог знает кто.

Сегодня стоит говорить о реальных проблемах, которые к нам имеют отношение, а не вообще о реформе ЖКХ. Уверен, не будет сейчас никакой реформы. А вот проблемы в системе ЖКХ, которые нас касаются, будут существовать. И первая проблема - это конкурсы, точнее то, что на них происходит в городе. Они, эти конкурсы - ни для кого не секрет! - носят совершенно циничный характер, лоббируя интересы определенных групп предприятий. Вот о чем надо говорить и говорить, если серьезно вести речь о создании здоровой, нормальной конкурентной среды. Не будет этого, никакая управляющая компания промышленности ЖКХ не спасет.

Странно, что профсоюзы ничего не говорят об иностранной рабочей силе. Вообще никто не вспомнил, что больше половины нынешнего ЖКХ - это иностранцы, нелегалы, которые работают в Москве. Вот она - еще одна реальная проблема! Проблема, с которой и управляющей компании промышленности предстоит столкнуться. Так же, как с ней прямо сталкиваются все наши граждане, которых мы здесь представляем: это и нездоровая конкуренция, и криминальная среда, и все что угодно еще!

Действительно, нужно говорить, что у нас в ЖКХ занято абсолютное большинство нелегалов, - согласился **Самсон РЕЗНИК**, завершая разговор. - Более 100 тысяч! Разумеется, внимание нужно привлечь к тому, чтобы серьезно проработать этот вопрос. Либо узаконить, создав возможности для предприятий, либо продолжать создавать обстановку, которая рано или поздно взорвется.

## ЧТО ДЕЛАТЬ

Чтобы не случился взрыв ни этого частного вопроса, ни более глобальных проблем, трем сторонам предложено подумать над созданием рабочего органа - общественно-государственного координационного совета по проведению реформы ЖКХ в Москве. Он мог бы отслеживать все проблемы, которые есть в ЖКХ, анализировать их, привлекать представителей правительства, промышленности и профсоюзов к их решению.

Ведь сегодня, - справедливо заявил, в частности, **Андрей ШИРОКОВ**, - кто только в городе не занимается реформой ЖКХ! Департамент жилищной политики занимается, наш департамент жилищного хозяйства и благоустройства занимается, стройкомплекс занимается, комплекс социальной сферы тоже занимается. Это не считая еще многие структуры, которые частично занимаются все той же реформой. Все эти «кусочки», сейчас совершенно разрозненные, должен сложить воедино совет или комитет по жилищно-коммунальной реформе. От этого реформа только выиграет.

Логика: реформа ЖКХ во многом лежит на стыке межотраслевого управления. На проблемы межотраслевого управления она и наталкивается. Совет и призван решать проблемы, возникающие именно на этом стыке.

**Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ**

У нас нет какого-то плана по созданию товариществ собственников жилья. Зато есть условия, которые позволяют жителям объединиться, чтобы самим и действительно по-хозяйски распоряжаться своим домом. Мы никого не уговариваем, мы отвечаем на те вопросы, которые возникают у действующих ТСЖ.

Такое заявление сделал префект ЦАО Сергей Байдаков на встрече с жителями Басманного района, посвя-

нилось с приходом нового председателя ТСЖ, который перестроил систему управления домом. И теперь при товариществе организована вспомогательная структура управления, сформированы комиссии по различным вопросам, в том числе и для рассмотрения конфликтных ситуаций. Оформлены дотации на компенсацию затрат по эксплуатации и управлению. Здесь даже газету свою выпускают - «Эксклюзивный вестник». Не раз товарищество за-

говоря о программах поддержки объединений жителей, он, в частности, отметил:

Мы для себя не отделяем те дома, где образованы ТСЖ, от муниципальных домов. То есть все программы, реализуемые в муниципальном фонде, распространяются и на ТСЖ. Это «Мой двор, мой подъезд», программы безопасности, энергосбережения и другие. В течение четырех лет мы выполняем целевую программу выборочного капитального ремонта

# «ЭКСКЛЮЗИВ» - ВНЕ КОНКУРЕНЦИИ

ценной вопросам создания и текущей деятельности ТСЖ и других объединений жителей по управлению жилищным фондом.

На территории района сейчас действуют 47 ТСЖ, в двадцати домах сформированы имущественно-земельные комплексы. На балансе ДЕЗа находится 28 товариществ, 19 домов управляются самими ТСЖ. Кроме того, в районе сформировались восемь территориальных общин и 21 домовый комитет. То есть процесс создания объединений жителей развивался в последние годы достаточно активно. В то же время недостаточными темпами шла передача жилых домов в управление собственникам жилья и уполномоченным ими представителям, управляющим компаниями.

Опыт минувших лет, - сказала глава управы Басманного района Елена Васина, - показывает, что те товарищества, которые начали с разработки и утверждения экономической модели функционирования ТСЖ, не только выжили, но и успешно развиваются.

В этом смысле показателен пример ТСЖ «Эксклюзив», который создан в новом доме, построенном в 1998 году. Как отметила глава управы, в первые годы здесь нередко возникали конфликтные ситуации. Но положение изме-

нило первое место в конкурсе «Улучшаем свое жилище».

Теперь здесь занимаются другой работой, - заметила далее Елена Васина, - проектами по селективному сбору мусора и вертикальному озеленению.

Впрочем, в районе немало и других крепко стоящих на ногах объединений жителей. Здесь ввели практику составления финансово-хозяйственных планов кондоминиумов, находящихся в управлении ДЕЗа. Они ложатся в основу бизнес-планов каждого многоквартирного дома при их передаче товариществам, что позволяет ТСЖ выбрать оптимальный способ управления. В апреле провели инвентаризацию ТСЖ, действующих в новостройках и домах, прошедших реконструкцию. Управа и ДЕЗ провели более двух десятков встреч с инициативными группами, где жителям были предложены примерный устав и пакет документов, необходимых для формирования домовых комитетов. При управе действует согласительная комиссия, на рассмотрение которой выносятся спорные и конфликтные ситуации, возникающие между жильцами домов и управляющими компаниями.

Префект ЦАО Сергей Байдаков отвечал на вопросы, которые наиболее часто адресуют власти объединения жите-

домов, где созданы ТСЖ. Тем самым мы принимаем на себя обязательства, которые не выполняло государство в части передачи в управление ТСЖ отремонтированных домов. За счет бюджетных средств мы проводим ремонт наиболее проблемных участков - инженерных коммуникаций, кровли и т.д.

Префект подтвердил, что на ТСЖ распространяется постановление правительства города о предоставлении средств на содержание охраны подъездов.

Речь идет о бюджетной дотации, - сказал он, - которая выделяется именно на данные цели. Это могут быть консьержи, видеонаблюдение, патрулирование. Обращаться надо в ДЕЗ, а в случае отказа - в управу, в префектуру. Отказ в выплате дотации на содержание охраны подъезда недопустим.

Вопрос в ходе встречи было задано немало - и общих, и сугубо конкретных, касающихся того или иного дома. Некоторые наиболее специфические вопросы, возникающие в повседневной практике ТСЖ, прояснила Ирина Смирнова, генеральный директор ГУП «Центр поддержки объединений жителей ЦАО». Судя по отзывам, прозвучавшим в конце встречи, она действительно оказалась полезной для всех ее участников.

**Петр ПОЛЫНОВ**

спроектировано под мусор, прошедший первичный разбор на предприятиях и населением. В итоге мы приняли решение приобрести минимум дорогостоящего импортного оборудования. Так что наш комплекс по существу позволил прокатать первые отечественные разработки оборудования для МСК. Были, конечно, ошибки и просчеты, но позднее даже они пошли на пользу.

Сейчас это предприятие проводит эксперимент по селективному сбору в двух районах СВАО - Алексеевском и Останкине. Кстати, определено и тут вырисовывается параллель с ООО «Концерн «Вторичные ресурсы»». В ВАО оно вышло уже на пять микрорайонов Преображенского района.

Мы вышли на рынок ЖКХ с принципиально новой технологией, - свидетельствует Сергей Растимешин. - Она ориентирована именно на малый бизнес. Освоили и поставили на производство полнокомплектные технические средства для этой технологии. Практически все - отечественного производства.

И во сколько это обошлось? - Могу сказать, что отечественное оборудование обошлось нам на порядок дешевле, чем импортное. Единственное, что пришлось купить по импорту, - это германский пресс.



У нас таких пока нет. Этот безотказный, все бьет и бумагу, и банку, и ПЭТ. А вот другие механизмы иностранного производства от неработоспособного мусора ломаются. Так что отечественное оборудование не только дешевле, но и надежнее.

## СИНДРОМ КРОЛИКА

Развитие МСК, как ни одно другое хозяйственное направление в жилищно-коммунальной отрасли, зависит от совместных усилий всех ее участников. И обусловлено непосредственной поддержкой Департамента по развитию малого предпринимательства, префектур округов, районных властей. Однако только этого, оказывается, недостаточно. Так что же, собственно, еще нужно?

Говорят, проблема малого бизнеса - это инвестиции, - ответил мне на этот вопрос Сергей Растимешин. - Да, это верно. Конечно, нужны инвестиции. Еще говорят, что проблема в организации технологических решений. Тоже верно. Приходилось слышать и о большой проблеме с кадрами для малых предприятий. Все это так. Малый бизнес в ЖКХ, естественно, нуждается и в инвестициях, и в технологических решениях, и в кадрах.

Однако все-таки основной вопрос сейчас отнюдь не в этих составляющих, сколь бы они ни были важными. По большому счету, главная проблема, в кото-

рую постоянно упирается малый бизнес в реформе ЖКХ, - проблема множества согласований и разрешений.

Да, все наши объекты производятся в заводских условиях. Все они аттестованы и согласованы с Санэпидемнадзором, Госпотнадзором, со всеми мыслимыми и немыслимыми разрешительными инстанциями. Но они нуждаются в привязке по месту расположения. Тут-то все и начинается.

Самое главное - процедура оформления - по земле, по электроснабжению. Особенно много проблем с Мосэнерго. Скажем, наш МСК «Утилька» потребляет всего несколько киловатт электроэнергии. А проблема оформления растягивается на годы. Почему-то для Мосэнерго легче «поставить» какой-нибудь крупный торговый центр или гигантский оптовый рынок, чем вполне урядную «точку», необходимую жилищно-коммунальной организации.

По большому счету, все это означает, что предприниматель, мотивируемый самыми искренними намерениями внести посильный вклад в реформу ЖКХ, получивший поддержку и в районе, и в префектуре, и даже в Департаменте малого предпринимательства, обречен на бесконечное хождение по инерции, не подчиненным этим структурам, инстанциям. Они же настроены к нему, что скрывает, порой отнюдь не радушно. Отсюда эдакий синдром кролика.

Вот пример: еще в марте 2004 года было подписано постановление правительства Москвы «О создании условий для привлечения предпринимательства в сферу ЖКХ». Ждали его долго. Дождались! С одной стороны, в нем заложено немало моментов, которые действенно могут способствовать эффективному участию малого бизнеса в реформе ЖКХ. А с другой стороны - вопрос: а как их, эти возмож-

ности, реально реализовать? По крайней мере применительно, в частности, к МСК довольно затруднительно. Почему? Да просто-напросто потому, что отсутствуют нормативные документы, необходимые для реализации этого постановления. Когда они появятся, тогда и работать малому бизнесу в городском хозяйстве станет легче, и реформа ЖКХ пойдет быстрее.

**Геннадий ГЕНИН**

**ЖСК Центральный**

Медаль: «За высокие достижения по развитию рынка жилья в России»  
Москва, Кремль 22.11.2004 г.

## жилищные ССУДЫ

- До 10 лет
- Кратчайшие сроки
- Квартира в собственности
- Прописка при оплате от 30%
- Занят жильё сертификатов субсидий
- Страхованные вклады
- Ссуды без справки о доходах, прописки, без залога

**от 2,5% в год**

в любых новостройках и на вторичном рынке

Дейтельность кооператива застрахована **РОСНО**

109316, Москва, Волгоградский пр-т, д. 26 Без выходных 9<sup>00</sup>-21<sup>00</sup>

www.cgsk.ru, info@cgsk.ru **975-81-68**