

# ПРАВО ОТ ОБЯЗАННОСТИ

ем: «включает в себя... плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом»... Пунктом ниже – то же самое для собственников. Эта составляющая не должна выделяться в какой-то отдельный платеж, не должно быть отдельной строчки.

**- Это почему же? Собственник должен знать, сколько платит за управление. Так рассуждает большинство. Допустим, людям объявят, что на управление каждый должен ежемесячно выделять 500 рублей. Кое-кто умножит на число квартир в многоквартирном доме и скажет: много, больше сотни платить не стоит. Как сделать, чтобы и волки были сыты, и овцы целы?**

- В тот момент, когда управляющая организация предлагает свои услуги собственникам помещений, она должна предложить им алгоритм управления домом, то есть четко назвать, что с этим конкретным домом надо делать. Допустим, требует ремонта кровли, нужна замена лифтового хозяйства, необходим ремонт лестничных маршей и т.д. и т.п. Но дом может быть и не столь запущенным, а, напротив, новым – следовательно, и перечень будет иной. Собственники вправе установить свой специфический перечень работ и услуг, но обязаны содержать дом в надлежащем состоянии. То есть работа будет определена конкретный объем работ, тогда будет ясность и с оплатой содержания и ремонта. Подчеркиваю: управляющий должен четко объяснить собственникам, из чего складывается цена договора. Управление неразрывно связано и с содержанием каждого элемента дома, и с заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями, и с организацией приборного учета потребляемых ресурсов, и с начислением платы, поэтому выделять стоимость управления отдельно сложно. Но, если собственники пожелают выделить плату за управление отдельной строкой, они вправе это сделать.

**- Они захотят, поверьте.**

- Верю, потому что собственники помещений должны знать, за что и сколько платят. Они должны знать, куда идет каждая их копейка. В связи с этим особое внимание предлагаю обратить на то, как сконструирован у нас договор управления многоквартирным домом. Статья 162, часть 3, пункт 3 – здесь сказано, что в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан «порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы». Порядок! Эта позиция говорит о том, что цена за содержание и ремонт жилья не регулируется государством или муниципалитетом. Как собственники договорятся с управляющим, так и будет. Если некий управляющий Федор Пупкин заломит слишком много, мы просто откажемся от его услуг.

**- Это положение, кстати, побуждает собственников к активности – к получению полной информации о различных фирмах, о расценках, о качестве работы, об отзывах и т.д. Собственники, чтобы выбрать лучшее, станут изучать рынок...**

- Но выбирать будут по своим средствам! Если собственник знает порядок определения цены, значит, знает и все требования, предъявляемые к обслуживанию дома, знает, что собой представляет результат. Повысится уровень контроля со стороны собственника. Сегодня у нас ситуация иная – человеку говорят: плати столько, сколько тебе зарядили, а что мы сделаем – тебя не касается.

**- Собственник, по сути, не знает, что делает обслуживающая организация. Перед ним лишь визуальная информация: весной покрасили штакетник, вы-**

**мыли пол в подъезде раз в неделю, вывезли мусор...**

- Собственник сегодня, к сожалению, не знает и о качестве обслуживания. Нередко надо писать письмо мэру, чтобы узнать, за что мы платим. ЖК предлагает прямо противоположную ситуацию: собственник заказывает услугу, зная о ее количестве и качестве. В кодексе заложена иная философия.

**- Но, увы, эта философия, похоже, не сразу овладеет умами. Уже есть печальный опыт использования нового кодекса. В Москве одно из ТСЖ оплачивало обслуживание из расчета 10 рублей за метр квадратный. С принятием ЖК собрали общее собрание и приняли решение: платить 2 рубля за метр квадратный.**

- Имеют право. Это их дом...

**- Но цифра взята с потолка... И это не будет единичным случаем. Ведь не секрет, что на общие собрания ходят преимущественно пенсионеры. Надо ли говорить о том, какое решение примет бабушка и дедушка... Вместо реформы жилищно-коммунального хозяйства мы рискуем получить его полный развал...**

- Не все так мрачно. Как у нас до сих пор было: новый дом, а платят за его эксплуатацию больше, чем в старом. Особенно это проявлялось в ТСЖ. Происходило это потому, что ТСЖ создавал застройщик. В составе правления «свои» люди. ТСЖ заключало договор с «дружественной» застройщицей управляющей организацией, которая фактически устраняла недоделки строителей за деньги собственников. Цены завышались. В условиях выбора – как это требует ЖК – люди бы никогда не выбрали эту управляющую организацию.

ЖК перекрыл дорогу такому подходу. Собственники лишь должны осознать, что они – хозяева положения. Среди них всегда найдется кто-то грамотный, который проверит расчеты и придет к выводу, что цена завышена в пять раз...

ЖК перекрыл дорогу еще одному «пережитку»: старой системе ценообразования. Раньше, исходя из принципа социальной справедливости, устанавливалась средняя цена по городу. Что при этом происходило? Жильцы нового дома, где не нужно делать текущий ремонт еще лет пять, за него платили. В старом же доме, где нужен не только текущий, но и капитальный ремонт, платили смешные деньги. И тогда средства, которые шли на ремонт в одном доме, перебрасывали на другой. Такова логика монополиста – государства и муниципального предприятия. Муниципальный управляющий был фактически придатком администрации: его директор назначался властью и отвечал перед ней за качество. При этом муниципалитет мог прикрывать огрехи своего предприятия, а предприятие могло не требовать от города должного финансирования. В итоге страдало качество. Сегодня собственники новых домов вправе сами решать: платить сегодня меньше, а завтра больше или концентрировать деньги на будущие ремонты.

**- А не лучше, если рациональный выбор им подсказает управляющий?**

- В идеале хорошо бы на собрание пригласить нескольких управляющих. Еще лучше – до собрания провести инвентаризацию дома, выяснить, какой объем работ необходим. Имея представление об этом, можно вести диалог с претендентами на управление. На собрание надо пригласить профессионалов с их предложениями. И собрание решит, что предложение ООО «Сладкая жизнь» лучше, чем предложение ООО «Рога и копыта».

**- Собрание должно выбирать способ управления, но вы прекрасно знаете, что собрать всех жильцов практически невозможно. Как быть?**

- Можно провести опрос. Но первый

раз все-таки лучше провести очное собрание, потому что на нем можно установить некие процедуры, чтобы облегчить последующее принятие решений заочным способом. Опрос проще, но дольше по времени. Надо написать предложения проектов решений. Распечатать. Бросить всем в почтовые ящики. Затем напоминать по телефону, чтоб ответили...

**- Дмитрий Павлович, согласитесь, это гигантская работа...**

- Без труда не вынешь и рыбку из пруда. А что сегодня? Тотальное усреднение всего и вся. Допустим, как делают ремонт? Накапливается некая критическая масса жалоб и обращений к мэру. Он вызывает хозяйственника и дает распоряжение: ликвидировать! Хозяйственник в свою очередь снимает средства с остальных домов и делает ремонт жалобщикам.

**- Тришкин кафтан...**

- Вся система ЖКХ была этим самым тришкиным кафтаном...

**- Почему «была»?**

- Вы хотите, чтоб я сказал «остается»? Есть подвижки... Во многих городах власть понимает, что нельзя отстранять собственников-граждан от управления, и помогает им без навязывания своих решений, не пытается сделать ширму для старых ДЕЗов. Многие граждане сами поняли, что могут принимать выгодные им решения. Ведь частных собственников в многоквартирных домах около 75 процентов, и число их растет.

**- Кстати, о подвижках: одолеть инерцию жильцов, заставить их пользоваться своими правами тяжело...**

- Неввероятно тяжело! Процесс будет долгим. Но другого пути нет. Если законсервируем сегодняшнюю ситуацию, это приведет к еще худшим последствиям...

**Беседовал**

**Леонид ГОВЗМАН**

## ЧЕМ ДЕШЕВЛЕ, ТЕМ... ДОРОЖЕ

Нину ВАВУЛО, заведующую отделом жилых зданий Академии коммунального хозяйства имени Памфилова, кандидата технических наук, в кабинете застать почти невозможно: командировки по всей России, от Калининграда до Восточной Сибири, а если она в Москве, то обязательно где-нибудь на объекте на чердаке, в подвале, на стройке...

эксплуатацию. Например, нормы по теплофизике повышены с 1999 года в три раза, и новое жилье им соответствует, а старое, в котором проживают миллионы москвичей? Оно было рассчитано на практически бесплатную для жильцов эксплуатацию: если холодно в квартирах, открыли дополнительную задвижку и дали тепла сколько надо. Сейчас за каждую килокалорию люди платят из своего кармана. И получается, чем хуже жилье, тем больше люди за него платят.

**- Но разве можно за несколько лет привести в надлежащий вид весь этот жилищный фонд?**

- Можно, с этого и надо было начинать. Именно в нашей академии есть научно обоснованные рекомендации, как недорого и эффективно, например, утеплить панельные дома с неудобными парными окнами, с толщину стен от 40 до 51 сантиметра. Просто нужно этим заниматься, подключить самих жильцов, грамотно объяснить, что они могут сделать в своей квартире, подъезде. Многие меняют старые окна на стеклопакеты и не знают, что тем самым ухудшают условия проживания, нарушают температурно-влажностный режим в квартире. Гораздо лучше и дешевле утеплить и уплотнить окна просто размоченной газетой. А дорогостоящие металлические двери в подъездах? Они, может, и антивандальные, но если они как следует не утеплены, то для жильцов это просто мучение. И если вернуться к целям реформы, а главная из них – повышение качества жизни людей,



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

то она сейчас еще дальше, чем до начала реформирования ЖКХ.

**- Почему же мы так удалились от заданного направления?**

- Главный порок – отсутствие профессионального подхода к эксплуатации жилья, нет настоящих специалистов, зато много людей, которые делают сегодня в ЖКХ «быстрые деньги» и исчезают бесследно. Наша академия всегда была надежной, солидной научной базой по разработке норм и правил эксплуатации и ремонта жилья. Чтобы определить, как поведет себя та или иная конструкция или материал, нужны десятки, сотни испытаний. И мы их проводили. Сегодня наша научная база сохранилась в десять раз. А новые проектные решения, новые строительные материалы и технологии так и хлынули на рынок. Заключение по ним дают многие

фирмы, но попробуй потом найти ответственного за то, что дорогой элитный дом стал приходить в негодность уже через три-пять лет... Примерно 80 процентов недостатков нового жилищного фонда, трудностей в его эксплуатации – это ошибки или недобросовестность проектировщиков, это «врожденные болезни» дома.

**- Если развить медицинскую аналогию, вы как раз терапевт, который ставит диагноз и назначает лечение. Опытный врач только взглянет на больного и уже знает, где причина его проблем...**

- И я могу по рисунку разводов на стенах сказать, в чем причина протечек: кровля плохо уложена или швы заделаны не тем материалом, или откосы подоконников сделаны не по правилам. Температуру внутренней поверхности стен я могу не из-

мерять, просто посмотреть на лица живущих в квартире детей, на цвет их кожи... Но когда мы по договору с обслуживающей дом организацией обследуем здание, то измеряем все, залезаем во все уголки, находим все дефекты и на каждый даем рекомендацию – как устранить. Если же заказчик пытается упростить себе задачу, нарушает предписанную технологию, мы на компромиссы не идем, вплоть до того, что прекращаем дальнейшее сотрудничество с ним, потому что дорожим своей репутацией.

**- А можно по ходу грамотной эксплуатации как-то компенсировать, исправить «врожденные пороки» здания?**

- Можно, но это очень дорого, а эти расходы ложатся уже на жильцов... Есть дома буквально «ремонтонедоступные», решение приходится придумывать на ходу. Но это должны быть не просто остроумные решения, а грамотные, профессиональные. А вот профессионалов как раз и нет. Сейчас жильцам предлагают объединяться в ТСЖ. Но если в правлении ТСЖ нет специалистов по эксплуатации и ремонту жилья, оно сможет в лучшем случае собрать деньги с жильцов, но использовать их по-умному не сможет.

**- Но ТСЖ может пригласить любую профессиональную управляющую компанию...**

- Такие компаний, к сожалению, единицы, а избавиться от недобросовестных управляющих ТСЖ может только через три года после заключения договора. А дом требует ухода каждый день. Здание, как живой организм, реагирует на все – изменение температуры, влажности, вибрацию земли, даже на жильцов, на их отношение к своему жилью. Один пишет заявку, чтобы устранить небольшую недоделку в подоконнике, а у другого окно выпадает, а ему и горя

мало. Очень вредит дому то, что отдали на откуп жильцам системе ресурсоснабжения: каждый может заменить в своей квартире радиатор отопления, перенести ванну, поставить новую сантехнику – все это вмешательство в систему.

**- Так, может быть, не стоит разрушать монополию ДЕЗов в сфере управления жильем?**

- Со многими московскими ДЕЗами мы работаем очень слаженно: Преображенским, Отраденским, Дмитровским... На мой взгляд, эти организации стали наконец понимать, для чего они созданы, как надо работать с населением, подрядными организациями, муниципальными органами власти. Они начинают жесткий контроль качества строительства. Так, мы, например, получили уникальную возможность протестировать качество каждого цикла строительства – от нулевого до благоустройства придомовой территории – это жилой комплекс в Куркине. Поначалу строители не воспринимали нас, экспертов, как партнеров, но потом мы нашли общий язык, сейчас работаем вместе, проводим технические совещания, находим оптимальные решения. Это очень интересно, и есть гарантия, что эти новые здания будут действительно надежны, высокого качества, у них не будет никаких «врожденных болезней».

**- Иными словами, будущее дома и стоимость его эксплуатации, содержания зависят от качества проекта и строительных работ?**

- Совершенно верно. И если мы хотим минимизировать эти расходы, чего требует и сама реформа ЖКХ, новому строительству следует уделять первостепенное внимание.

**Наталья КРАСОВА**

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

С технической эксплуатацией жилых зданий связана ее судьба, для нее это открытая книга, которую она с увлечением читает и сама пишет. 10 лет назад в этой книге появилась новая значительная страница – реформа ЖКХ. С нее-то мы и начали разговор с Ниной Вавуло в один из редких дней, когда она оказалась в кабинете.

**- Нина Михайловна, как вы оцениваете перспективы реформирования жилищно-коммунальной сферы?**

- Реформа началась не с того, с чего должна была начаться, и развивается однобоко. Идет бесконечное структурное реформирование, оно тоже нужно, но главный вопрос остался за бортом – состояние жилищного фонда.

**- Вы имеете в виду старый жилищный фонд? Так называемые хрущевки?**

- И старый, и новый. Мы условно делим его на эти две категории. Старый – введенный в эксплуатацию до 1999 года, а новый – после. И у того, и у другого – свои проблемы. 40 лет назад жилье возводилось в Москве очень быстрыми темпами, часто в ущерб качеству, но помогло решить важные социальные и экономические проблемы. Это не только пятиэтажные дома, подлежащие сносу, но и многие другие серии. Этот фонд вполне жизнеспособен, но его необходимо привести в порядок в соответствии с новыми, повышенными требованиями и новыми тарифами на его содержание и