

ГОРОД ОБЪЕДИНИТ ДОРОГИ

Начало этому было положено семинаром «Приоритеты реформы ЖКХ Москвы», в котором участвовали ведущие эксперты отрасли. Приоритетов они назвали немало. Однако главный, по их мнению, развитие самоуправления жителей. По очень простой причине. «Здесь меньше всего специалистов, меньше всего информации, зато больше всего политических спекуляций», - пояснил вынос этой темы во главу угла, открывая семинар, президент фонда Андрей Шавелев.

КУДА НАМ ПЛЫТЬ

Андрей ШАВЕЛЕВ: Вопрос, как



А.Шавелев: «Все правила ЖКХ подвергнуты переустройству».

говорится, назрел. По закону о введении в действие Жилищного кодекса все правила управления ЖКХ подвергнуты переустройству. Кодекс сказал: за имущество в жилом доме отвечает его собственник, а не государство в лице города, муниципалитета или иного формирования. С одной стороны, утратили силу все законодательные акты, ранее регулировавшие процесс управления в ЖКХ. С другой - встали такие задачи, как приватизация рынка управления многоквартирными домами, самостоятельный выбор собственниками способа управления, снятие барьеров для создания ТСЖ и иных форм самоуправления. Одновременно обнажилось немало проблем. В то же время и в обществе, и среди специалистов существуют значительные расхождения как в оценке самих проблем, так и в подходах к их решению.

Наиль ГАЙНУТДИНОВ, председатель совета фонда «Комму-

Под таким философским слоганом начал свою практическую деятельность недавно образованный фонд «Коммунальная культура жизни», который, по характеристике председателя его совета Наиля Гайнутдинова, выполняет роль своего рода технопарка, специализирующегося на развитии ЖКХ. Сейчас фонд занят составлением для правительства Москвы целостной «Концепции реформирования городского хозяйства».

нальная культура жизни: Проблема в сущности только одна. Понятно, что широкомасштабная реформа стартовала. Реформа - это прежде всего реструктуризация предприятий отрасли, которая должна дать повышение эффективности, а также повышение качества услуг. Во многих муниципалитетах к этому приводит элементарное наведение порядка в ЖКХ. И задача самоуправления этому способствовать.

Иное дело, как? Жилищный кодекс установил способ выбора собственником своей управляющей компании. И это надо сделать до 1 марта 2006 года. К этому времени собственник должен определиться, будет ли он сам управлять своим жильем или наймет кого-то для такого управления. Есть, впрочем, еще и третья форма: если собственники многоквартирного дома не определятся с управляющей компанией, городская власть проведет конкурс для ее выбора. Довольно интересная модель, в которой учтены интересы населения. Не это ли главное? Ведь реформа ни в коем случае не должна привести к тяжелым социальным последствиям. В конце концов перевод ЖКХ на рыночные рельсы - не самоцель.



Н.Гайнутдинов: «Нужен элементарный порядок».

Сергей СИВАЕВ, директор направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города»: Не согласен. Принципи-



С.Сиваев: «Без рынка далеко не уйдешь».

ально важная задача для повышения эффективности работы ЖКХ - формирование как раз реальных рыночных отношений, замена административной системы управления на систему рыночную. Именно этот вектор стратегически должен быть мерлом всех решений.

Что касается самих решений, то их не может быть одинаковых для ЖКХ вообще. Есть жилищный комплекс, есть коммунальный комплекс, логика развития в которых совершенно разная.

Если речь о жилищном секторе, то после принятия Жилищного кодекса управление в нем - ответственность не столько власти, сколько самого собственника. Власть ответственна перед ним только в том, чтобы создавать условия для поощрения развивающейся снизу инициативы граждан. То есть частные собственники принимают полную ответственность за состояние своего жилья, а город решает такие задачи, как демонополизация сферы услуг, привлечение малого бизнеса в ЖКХ, реформирование

ДЕЗов. Возможно здесь развитие самоуправления? Скорее всего возможно.

В коммунальном секторе ситуация принципиально иная. Коммунальный сектор - это естественная монополия: единая система водоснабжения, канализации, электроснабжения. Это полная ответственность города. Вопрос только в том, как эту ответственность реализовать? Как рынок заводить, на каких условиях? Какое место на этом рынке займет самоуправление собственников в жилищном секторе? Вот колоссальные содержательные задачи, вот что именно надо анализировать, находя решения.

РЕФОРМА ТОЛЬКО СНИТСЯ

Игорь БАШМАКОВ, исполнительный директор Центра по эффективному использованию энергии (ЦЭНЭФ): Размышляя о реформе, лично я постоянно задаюсь двумя вопросами, слитыми в одном предложении. Мы неправильно делаем то, что задумали, или неправильно задумали то, что делаем?

Вот распространенный тезис: единственным инструментом согласования интересов частных собственников квартир в многоквартирном доме является их объединение в ТСЖ. И почему-то ни словом, ни полсловом при этом не упоминается о том, какие услуги мы поставляем потребителям в этом многоквартирном доме. Между тем какое самоуправление не в состоянии освоить рынок, если не знает, что ему конкретно продается, какие конкретно предлагаются услуги.

Говорим о домохозяйствах. Но домохозяйства просто не понимают, за что они платят. В платежках написано «тех.обсл.», - что такое «тех.обсл.», большинство людей не может даже расшифровать.

Написано «квартплата» - человек недоумевает: у меня квартира приватизирована, почему я за нее должен платить? Таких неясностей - великое множество. В ходе реформы мы ни одну из этих неясностей не сняли. Почему? Да потому, что одно из самых слабых мест реформы - информационная работа с потребителями (или покупателями). Мы про них, потребителей, в ходе реформы вообще забыли. Забыли объяснить, за что они платят, почему должны платить, кто они вообще такие, какие имеют права, какие имеют обязанности.

И вот в таких-то условиях говорим: надо всех в ТСЖ объединить! 10 лет объединяем людей в ТСЖ. Объединили где-то процента 3 населения в эти самые ТСЖ. Это означает только одно: если за 10 лет мы добились таких «успехов», то сама идея просто-напросто отторгается населением. Отторгается! Население старается вернуться от формы, которая называется ТСЖ, к привычной схеме получения ЖКУ. Форма слишком сложная, слишком дорогая в реализации, слишком много документов для



И.Башмаков: «Какое там самоуправление!»

знания и оформления требующая. При том что ни информационных центров, ни схем «одного» окна для ее реализации нет практически нигде.

ТСЖ, конечно, важная форма. Но разве это единственная форма? Существуют ведь и другие формы самоорганизации населения - забывать про них, думая, что мы должны сразу перескочить все этапы к «светлому будущему» ТСЖ, по-моему, совершенно неправильно.

Наш ЖКХ это не «островок социализма» - коллективное хозяйство, как принято считать. На самом деле это огромный остров индивидуализма, на котором жители так и не научились принимать коллективные решения. В наших многоквартирных домах вообще отсутствует культура жилых сообществ. Мы не умеем принимать совместные решения об управлении имуществом комплексом, который называется многоквартирный жилой дом. И главное, что никто не помогает культивировать эту самую культуру принятия решений, добрососедство.

И вот мы хотим заставить людей сразу принимать очень серьезные решения об объединении в ТСЖ! Хотим, чтобы население сразу вышло на уровень квалифицированных экспертов в области ЖКХ, самостоятельно принимая качественные, квалифицированные решения по управлению своим жилым домом. Сомневаюсь, что у нас это получится. Значит, должны быть какие-то предварительные формы самоуправления. Домоуправы, старшие по подъездам, товарищества по оплате ЖКУ, товарищества общественного самоуправления и т.д. Дополненные консультационными центрами, которые помогают людям понять, какие они вообще решения могут принимать, что последует за их принятием. Сегодня мы в этом плане с населением совершенно не работаем. Неудивительно: мы саму проблему не осознаем.

Как по большому счету не осознаем и то, что любые формы самоуправления возможны только тогда, когда ЖКХ, имея финансовую устойчивость, становится привлекательным для частного бизнеса, способно обеспечить хорошее техническое состояние своих объектов, всех своих систем. Только в таком ЖКХ, где хорошо обслуживаются дома, население может принять решение о том, что нужно самоуправление. В разрушающемся доме никто ТСЖ никогда создавать не будет.

Одна беда, от которой никак не можем избавиться: мы все время ищем простых, однозначных решений проблем реформы ЖКХ.

ЗАБЫЛИ О КОМФОРТЕ...

В названии конференции, как видим, ЖКХ не упоминается. Между тем проблемы реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства России оказались едва ли не в центре внимания участников конференции и журналистов.

В одном из перерывов я подошел к начальнику управления жилищно-коммунального хозяйства Федерального агентства по строительству и ЖКХ Анатолию КОЧЕГАРОВУ за уточнением: насколько, по его мнению, тема жилищного строительства связана с проблемами ЖКХ?

- Связана неразрывно, - охотно откликнулся Кочегаров. - Строители строят, а эксплуатировать построенное приходится нам. И только мы знаем, что не все построенное по «доступной цене» дешево в эксплуатации. Часто такие затраты можно охарактеризовать, используя известную поговорку: овчинка выделки не стоит. Надо строить эффективно и качественно - в этом, на мой взгляд, фундамент реформы ЖКХ. Ремонт плохих инженерных сетей и ограждающих конструкций потом будет оплачивать население, как сейчас оплачивает плохое качество жилья первых массовых построек. Возьмем для примера те же панельные дома: в тепловизор видно, как оконные проемы, швы буквально светятся - гигантские потери тепла. В докладе прозвучало: мы достигли уровня строительства 41 млн. кв. метров жилья в год, а ставится задача выйти на 80 млн. А как с мощностями по воде, теплу? Не секрет, что сегодня население уже платит 100 процентов за жилье и коммуналь-

ные услуги - с учетом потерь в ЖКХ. Если навести порядок, оптимизировать то, что есть, снизить производительные затраты, может быть, и не потребуются для нового строительства удвоения мощностей по теплу и воде - вот основная задача реформы ЖКХ. Потому и включено в конференцию обсуждение ее проблем.

ПЕРЕД ВЫБОРОМ

Как известно, согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ собственники жилья должны выбрать способ управления многоквартирным домом. Выбирается он на общем собрании собственников. Выбрав способ управления, они обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 этой статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. Увы, приняв закон, государственные мужи не позаботились о нормативных актах: постановлениях и решениях, инструкциях и правилах, регламентах и стандартах - одним словом, об инструменте реализации закона, в том числе способов управления жилыми многоквартирными домами. Поэтому и доклад генерального директора ООО «Юридическая фирма «Центр правовой поддержки ЖСК, ТСЖ, ЖКХ» Сергея ФИЛИМОНОВА назывался «Достоинства и недостатки способов управления многоквартирными жилыми домами Жилищного кодекса РФ».

Он назвал ряд «сюрпризов», которые преподнес ЖК тем, кто должен управ-

В Москве прошла конференция «Доступное жилье для россиян: перспективы». Но там говорили не только о строительстве...

УДВОЕНИЕ МОЩНОСТИ

лять жильем. Здесь и нечеткость в замене понятий: раньше управлением называли «обеспечение жилищно-коммунальных услуг», в ЖК ввели термин «предоставление жилищных и коммунальных услуг». В чем разница - четкого объяснения нет. Здесь, по его мнению, нарушения принципов местного самоуправления, неясности в ценообразовании и тарифном регулировании. Например, ЖК передал собственникам жилых помещений право самим определять стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. И уже есть случаи доведения этого права до абсурда. Так, в одном из московских ТСЖ общее собрание собственников решило снизить эти отчисления с 10 рублей до двух. Цифру взяли явно с потолка. Подобным же образом поступили в городе Малоярославец: собственники решили за общее имущество в многоквартирном доме платить 150 рублей с квартиры, чем нарушили принцип соразмерности бремени расходов пропорционально доле имущества. Еще одна неясность, с которой столкнулись жильцы: в ЖК сказано, что если собственник не определит размеры этих платежей, то органы местного самоуправле-

ния обязаны будут их определить сами. И вновь вопрос: относительно какого объема работ?

Между тем, как пояснил Сергей Леонидович, специалисты Госстроя четыре года потратили на то, чтобы выработать сбалансированную систему финансовых отношений между собственником, управляющей компанией и обслуживающей организацией, имея в виду объем выполняемых работ. По сути, это перечень минимального объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Он нашел отражение в 392-м постановлении Правительства РФ. Его бы довести до сведения товариществ собственников жилья, но над ним нависла угроза отмены. И если это произойдет, то работники жилищно-коммунальной сферы вернутся к ситуации, от которой стремились уйти - неурегулированности системы отношений, как было сказано, между собственниками, управляющими и обслуживающими компаниями.

В такой ситуации, считает Филимонов, государство должно взять на себя бремя регулирования, ибо в отсутствие регулирующих инструментов самостоятельная жильцов может привести к тому, что собственники опустят планку плате-

жей до ничтожных величин. Дело в том, что на собрания ходят в большинстве случаев люди преклонного возраста. Они считают каждую копейку и могут проголосовать за сумму, которая их устроит, но будет меньше необходимой. Такое уже случилось в Ижевске: на заочном опросе по размеру платежей жильцы уловили предложенные им цифры. К чему приведет такое «самоуправление»? Скорость ветшания жилищного фонда увеличится, а самостоятельные по закону собственники будут по привычке требовать от государства обслуживания жилья в полном объеме.

Но сегодня подрядная организация вправе выполнять только те работы, которые оплачены.

- Если органы местного самоуправления не примут участия в этих процессах, не инициируют их, наступит полный хаос, - подчеркнул Филимонов. - Тем более что началась борьба за рынок управления некорректными способами: управляющие организации, идя на конкурсы, снижают цены, зная, что потом собственники, обнаружив промах, согласятся на их повышение. Печальный будет результат.

Рассказал Филимонов и о проблеме, затронувшей интересы органов местно-