

«Московская среда» продолжает цикл публикаций, посвященных новому Жилищному кодексу РФ. Депутаты Государственной думы, юристы, специалисты Комплекса городского хозяйства, представители жилищных объединений обсуждали на страницах газеты сильные и слабые стороны нового закона. Теперь за круглым столом «МС» собрались те, кто, опираясь на ЖК, взялся реформировать отношения в жилищно-коммунальной сфере.



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

ВЗЯВШИСЬ ЗА ГУЖ...

Геннадий ЛОБОК, председатель комиссии по жилищной политике МГД: Тема для нас новая, сложная. В ходе нашего разговора мне бы очень хотелось понять, насколько ДЕЗы, управляющие компании готовы к участию в выборе жилищными формами управления. Ведь те, кто собирается управлять жильем, должны иметь не только практические навыки такого управления - прежде всего они обязаны прийти на собрание, рассказать людям о своих предложениях, суметь убедить в том, что их выбор не случаен...

Татьяна ПОДБЕРЕЦКАЯ, директор ДЕЗа района Преображенское: Приведу пример нашей работы с жильцами ЖКС. Кто составляет немалую часть жителей таких домов? Пенсионеры, люди преклонных лет; зачастую из них состоят и правления ЖКС – а они не только понятия не имеют о происходящих событиях, но и откровенно опасаются перемен. Из-за недоработок ЖК они оказались в подвешенном состоянии: то ли собственники, то ли не собственники. Они боятся любой управляющей компании. Они боятся заключать договор, потому что не знают, что за этим стоит. Особенности возраста, если хотите,

я оказалась в ситуации, когда, выбив в руководстве округа разрешение на установку в домах ЖКС приборов учета горячей воды и отопления, столкнулась с явным сопротивлением жильцов. Нам это не нужно, говорили они, есть поставщики, которые напрямую собирают с нас деньги за воду и тепло, нас это устраивает. Когда я посмотрела их документацию, то оказалось, что поставщики выставляют им огромные платежи, на 30 процентов больше, чем они потребляют. Поэтому, думаю, проблема в том, что мы пока плохо представляем, как правильно донести до населения новые законы и формы работы в новых экономических условиях.

Теперь о собственно проблемах управляющей компании. Любая управляющая компания должна точно представлять, во что ей обойдется управление и содержание фонда, принадлежущего городу. Пригласили фирму, которая все оценила; со-



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

ставили паспорт имущества города, который он должен передать нам в управление либо в хозяйственное ведение. Но типовая форма договора, кстати, до сих пор не разработана. Те формы, которые были у нас до 2000 года и согласно которым

нам передавали в управление муниципальные жилые и нежилые помещения, безнадежно устарели. Тем не менее мы все оценили, посчитали. Теперь знаем, какие у нас будут затраты, кто и что нам будет возмещать.

Мы заключили сегодня 23 тысячи договоров с жителями. Из них 18 тысяч – с собственниками. Какие это договоры? Это и соглашение о совместном владении домом, и соглашение о передаче прав управления мне как управляющей компании, и договор на техническое обслуживание, и договор на работу по приборам учета. В каждом документе предусмотрен порядок, как мы рассчитываемся по приборам учета.

Есть проблемы и с ТСЖ. На нашей территории четыре новых дома, в которых есть ТСЖ, организованные строителями. Мы в эти дома пришли со своими предложениями. И выяснили, что управляющие компании, которые там «засели» с помощью застройщиков, попросту не выселить, - несмотря даже на то, что жители против таких управленцев. Попробуйте войти туда и получить документы! Причина одна: не хотят, чтобы потом им пришлось перечислять деньги на устранение недоделок. В результате мы или другая управляющая компания, которую выберут собственники, получит разрушенный дом, который требует больших материальных вложений.

Так что могу сказать своим коллегам: если вы хотите работать в таком рынке, то уже сегодня должны понимать, за что беретесь: сможете ли вы за эти деньги управлять жилищным фондом?

Г. ЛОБОК: Как считаете, Татьяна Георгиевна, дирекции в том виде, в каком они существуют сегодня, смогут работать в новых условиях?

Т. ПОДБЕРЕЦКАЯ: Однозначный ответ не дам. Дирекции – это прежде всего люди. Сначала надо понять, для чего они пришли в эту сферу. Из встреч с коллегами по округу вынесла одно: у нас много специалистов, которые могут взяться за это дело и решать многие вопросы. Но для этого надо снять административные пути...

ЗАДАЧА ДНЯ:

В ОЖИДАНИИ УКАЗАНИЙ

Андрей ШИРОКОВ, заместитель руководителя Департамента ЖКХиБ: Татьяна Георгиевна поставила много вопросов. Без ложной скромности скажу: все эти вопросы нам из-



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

вестны. Центр реформы в ЖКХ проводит огромное количество встреч с представителями жилищных товариществ, учебу... Ведется большая разъяснительная работа. Реформа жилищного и коммунального хозяйства – две разные сферы реформирования, потому что в жилищном хозяйстве существует свой собственник, в коммунальном хозяйстве – свой. Между ними должны быть жесткие договорные отношения.

Департамент ЖКХиБ вместе с другими городскими структурами подготовил документ реформирования жилищного и коммунального хозяйства на 2006-2007 годы. В нем – четкая программа действий.

Теперь несколько слов о ЖК. Он прописан таким образом, что только с 1 марта будущего года исполнительная власть вступает в действие и начинает готовить и проводить конкурсы по подбору компаний для управления жилыми домами. Срок отпущен небольшой. Но недавно Астраханская область выступила с почином о переносе срока с 1 марта 2006 года на 1 марта 2007 года.

Нужно ли это? Наверное - да, если учесть, что мы попали в зависимость от документов, которые Правительство РФ должно было подготовить вместе с ЖК, называют разные цифры – от 30 до 50 документов. Их, увы, пока нет. А время идет...

КТО ПОПАЛ В САМОЗВАНЦЫ

Виталий АКИМКИН, начальник управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда: Андрей Вячеславович озвучил проблемы, которые стоят перед Москвой. Часть задач можно реализовать уже сейчас, основываясь на постановлении правительства Москвы, подготовленном нашим департаментом. Документ находится на согласовании уже полгода. Называется он «Об организации работ по управлению многоквартирными домами». В этом документе решаются многие вопросы, касающиеся и передачи домов в управление, и принятия решений органами власти, рассматривается и то, как поступать в случае принятия решения общим собранием собственников помещений, и что должны при этом делать префектуры и управы, а что – другие структуры города. Есть там решения и вопросов, которые озвучила Татьяна Георгиевна, – по организации управления домами-новостройками, с которыми сегодня у нас масса нерешенных проблем. В этих



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

Прокомментировать высказывания участников круглого стола мы попросили старшего юриста фонда «Институт экономики города» Дмитрия ГОРДЕЕВА.

Прежде всего должен отметить несомненную ценность таких мероприятий, как круглый стол, где, с одной стороны, люди обмениваются своими мыслями по злободневной проблеме, с другой – обнаруживаются характерные ошибки в оценках и подходах. Как известно, на ошибках учатся. Будем учиться и мы.

Начнем с выступления руководителя ДЕЗа Татьяны Подберецкой. Она сомневается, считать ли жителей домов ЖКС собственниками. Безусловно, граждане, проживающие в домах, где созданы ЖКС, – полноправные собственники квартир. Поэтому, если устав ЖКС позволяет, то управляющая организация может быть привлечена к управлению ЖКС.

Следует заметить, что для осознанного выбора управляющей организации проект договора должен быть представлен не на собрании, а заранее, чтобы каждый собственник мог с ним внимательно ознакомиться, получить ответы на все вопросы, которые у него возникли. Другими словами, еще до собрания должен быть некий консенсус по принимаемому решению – чтобы собрание не превратилось в базар.

На основании части 3 ст. 162 ЖК в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

во-первых, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении кото-

рого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; должно быть понятно, чьи подвалы, технические этажи и т.п., как использовать помещения общего пользования (ведь это доход всех собственников). Город здесь может очень помочь, подготовить перечень. Здесь важно не злоупотребить неосведомленностью граждан;

во-вторых, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация. Новый управляющий должен предоставить свои предложения, а собственники сравнить этот перечень с тем, что делал ДЕЗ раньше;

в-третьих, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. И опять: оценить, сравнить с ДЕЗом;

в-четвертых, порядок контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Очень важный пункт – все собственники должны знать периодичность проверок, процедуру, как осуществляется контроль. Город не может проконтролировать все. Надежда и расчет должен быть прежде всего на свои

силы. Город лишь помощник – в лице жилищной инспекции, прокуратуры, префектуры, правительства.

Далее г-жа Подберецкая говорит, что они в ДЕЗе «составили паспорт имущества города, который он должен передать нам в управление либо в хозяйственное ведение», а еще, что «мы все оценили, посчитали. Теперь знаем, какие у нас будут затраты, кто и что нам будет возмещать».

Корень ошибки здесь в том, что многие работники жилищно-коммунальной сферы полагают, что объект управления – муниципальный (городской) дом. Но согласно ЖК объект управления – общее имущество всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

Высказывания руководителя ДЕЗа содержат еще и парадокс. Из ее слов следует, что ДЕЗ, как управляющая компания, только сейчас, с введением нового Жилищного кодекса, решила выяснить, каким имуществом управляет! Между тем управляющая организация должна (обязана!) знать, чем она управляет от начала управления, а не через, допустим, 10 лет после начала управления.

Во-вторых, «кто и что будет возмещать», решает не одна управляющая организация – перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласовываются в договоре с собственниками – как при заказе ремонта старого автомобиля.

Далее г-жа Подберецкая перечисляет договоры, которые они якобы заключили с собственниками. Но, извините, согласно ча-

сти 2 ст. 161 ЖК если на собрании будет выбран способ управления управляющей организацией или согласно части 4 ст. 161 ЖК управляющая организация будет выбрана на открытом конкурсе по правилам, установленным Правительством Российской Федерации, то все собственники, в том числе город, должны заключать договоры управления общим имуществом многоквартирного жилого дома на единых условиях!

Затем г-жа Подберецкая называет еще одну якобы проблему: невозможность сменить управляющую организацию («заседающая» с помощью застройщиков управляющая компания, которая не отдает документы). Но собственники – не крепостные крестьяне. У них есть очень действенный способ борьбы с негодной управляющей организацией. Они, во-первых, должны провести собрание, выбрать на нем другую управляющую организацию, заключить с ней договор; во-вторых, перестать платить нелегитимной управляющей организации; в-третьих, потребовать через суд возврата технической документации и возмещения убытков.

В выступлении директора ДЕЗа прозвучал еще один мотив: бюджетное дотирование через дирекцию. Но это непрозрачная процедура перечисления средств. Переход на адресную помощь только низкодоходным гражданам позволит сделать эту процедуру прозрачной, а управляющей компании не нужно будет выколачивать, выпрашивать средства.

Теперь перейдем к выступлению Андрея Широкова. Он сетует на то, что «только с 1