

ИЗМЕНЕНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ

домах управляющие организации назначаются заказчиками-застройщиками, что противоречит требованиям ЖК, а также вызывает много жалоб жителей. Люди жалуются на то, что, грубо говоря, эти самозванные управляющие организации выкручивают руки собственникам, назначают непомерные ставки платежей за жилищные услуги. Но жители не могут доказать своих прав – уже есть судебные решения, которые направлены против жителей.

Не решен вопрос передачи документов и финансирования вновь назначенной управляющей организации. Когда новая управляющая организация выбирается жителями или создается ТСЖ, то старая управляющая организация, по кодексу, обязана передать всю документацию новой. Но в кодексе не сказано о деньгах, которые накоплены ранее действовавшей управляющей организацией. Не сказано о деньгах на текущие расходы, платежи, не сказано о деньгах, которые накапливаются у управляющей организации или будут накапливаться по капитальному ремонту. Этот вопрос не решен. И сейчас мы уже имеем проблемы по данному вопросу, опять же в домах-новостройках, где эти деньги взимаются с жителей, управляющая организация их накапливает на каком-то расчетном счете, потом ликвидируется и вместе с деньгами уходит. Такие факты в Москве уже есть. Мы предлагаем этот вопрос решить радикально – создать фонд накопления капитального ремонта. Для начала добровольный, в который жители могли бы перечислять эти деньги. Фонд может работать по принципу пенсионного или кассы взаимопомощи, которая была при советской власти на предприятиях, когда работники могли друг другу оказывать такие услуги. Этот фонд должен быть под контролем города. У нас даже разработана концепция создания фонда. Мы готовы представить его на обсуждение.

По поводу переноса сроков выбора способа управления. Можно перенести и на 5 лет, и на 10 – ничего не изменится. Мне кажется, срок в 1 год установлен не жестко. Ведь в кодексе не сказано, что ровно через год во всех 40 тысячи домов

Москвы должны быть проведены собрания. Но сказано, что если в течение года собственники не выберут способ управления, тогда органы власти по конкурсу назначают управляющую компанию. И неважно, когда они проведут конкурс – через месяц, через два – главное, должна быть программа. Отдвигать сроки – значит, отодвигать реформу...

Пора определяться: что мы собираемся реформировать – хозяйство или правоотношения? Если хозяйство – давайте разберемся, что такое хозяйство. Это дом, сети, коммуникации, объекты недвижимости. Зачем их реформировать? Их можно реконструировать, модернизировать, сносить. Но реформировать их невозможно. Реформировать можно только отношения в жилищно-коммунальной сфере! На то и должна быть нацелена программа реформы, коммунальной и жилищной. Поэтому важно понять и четко сформулировать цели реформы.

КОНКУРЕНЦИЯ НА РУКУ УМЕЛЬЦАМ

Маргарита РОМАДИНА, директор ДЕЗ района Марьино (ЮВАО): От того, кто и как завтра будет управлять жилищным фондом, во многом будет зависеть качество обслуживания, которое сегодня оставляет желать лучшего. Полагаю, что в этом деле не должно быть монополии: управляющими компаниями могут быть как государственные в лице ДЕЗов, так и частные.

В нашем районе Марьино ДЕЗ заключил соглашение на управление с сорока тыс. собственников жилья, которые в любой момент могут прекратить эти соглашения и обратиться в частную управляющую компанию, которая работает очень неплохо, параллельно с нами. Здоровая конкуренция играет только на руку жильцам. Откровенно сказать, пока на виду мало частных управляющих компаний, которые работают в интересах жителей, многие работают «на себя», обирая жильцов, не обеспечивая своевременного и качественного обслуживания домов. Думаю, что в погоне за модой не стоит искусственно плодить частные управленческие фирмы.

Елена ЗАДОРИНА, депутат муниципального собрания района Проспект Вернадского (ЗАО): Главная проблема – не разрушить то, что уже создано и накоплено, и помочь создать новое. В этом смысле очень показательны дома, в которых проживают наниматели и собственники. Жителям этих домов сложно: у них нет психологического опыта взаимодействия. Они привыкли к тому, что за них все делают. Здесь на первый план даже не столько финансовые отношения выходят, сколько взаимодействие людей.

Поэтому, думаю, что не надо разрушать и ЖСК, которые с 60-х и 70-х годов накопили огромный опыт совместной работы, жители притерлись друг к другу. Их надо лелеять и холить. Помощь им оказывать, чтобы они были примером для собственников.

С ОГЛЯДКОЙ НА ОПЫТ

Ирина ШРАМКО, первый заместитель руководителя Центра реформы в ЖКХ: Много полезных мнений прозвучало. По сути, речь идет об отказе от системы государственно-



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

го управления и переходу в частное управление многоквартирными домами. Но, мне кажется, сложность не в необходимости написания методиче-

ских рекомендаций для жителей, как выбирать управляющую компанию. Главное другое: если мы переходим от государственной формы управления к частному оператору, то должны не разрушать, не обвалить прежнюю систему управления жильем, а создавать условия по управлению объектами недвижимости.

Поэтому, прежде чем говорить о выборе способа управления как таковом, нужно посмотреть результаты городской комплексной программы формирования кондоминиумов, которой у нас Виталий Васильевич Акимкин руководит в течение 5 лет, координирует эту работу. Результаты этой программы сегодня для нас являются важнейшими, потому что в объекте управления, который должен быть сформирован, есть государственная собственность, которая должна быть зарегистрирована. Должны быть заключены договоры найма, договоры управления, договоры на оплату жилищно-коммунальных услуг, которые город должен делегировать нанимателям. Потому что когда у нас существовала государственная система управления, мы могли работать в неправовом поле и работали так 70 лет. Но как только мы уходим от этой системы и приходим к другой, рыночной, то возникают риски частных управляющих компаний, риски жителей, которые сегодня на 99,99 процента не понимают, чем отличается собственник от нанимателя; не понимают, что такое общее имущество; не понимают, что у них есть права и обязанности. То есть хочу сказать, что задача по изменению системы управления является сложной технической и экономической. А применительно к тем, кого мы называем собственниками и нанимателями, она оказывается еще сложнее с точки зрения социально-политической. Поэтому считаю, что все участники процесса – и городские управленческие структуры, и представители ДЕЗов, и частные операторы, и население – к этому делу должны относиться очень ответственно.

О переносе сроков. 1 марта 2006 года – срок, когда каждый район должен быть готов к проведению конкурсов, в случае если собственники не опреде-

лились с выбором управляющей компании. Срок маленький. Если даже он отодвинется, то право собственников по выбору способа управления сохраняется. Процесс будет идти активно и самостоятельно. Когда мы спорили с разработчиками о сроках, они говорили, что ЖК не с неба свалился, дескать, вы десять лет живете в системе, когда это право у вас было закреплено ГК и законом о ТСЖ. Но кто за эти годы организовал работу так, чтобы собственники научились понимать? Революционный, неолиберальный способ все-таки страшен для нашего населения. Когда людям отдавали квартиры, никто не объяснял, что при этом они будут нести бремя ответственности. Ну не было у нас такого понятия! Ситуация критическая, потому что 30 процентов населения – пожилые люди, для которых любое изменение катастрофе подобно.

Самый главный документ – проект постановления РФ о проведении конкурсов – находится на согласовании. У регионов нет права разработки собственных документов. Бюджеты на следующий год сверстаны. Все программы профинансированы по определенным статьям. Вопрос с изменением статуса ДЕЗов в связи с этим решать нельзя, потому что мы отделяем управление многоквартирными домами от управления всеми объектами ЖКХ. Сегодня дирекции занимаются управлением практически всех остальных объектов. Жилищно-коммунальное хозяйство таково, что нельзя извлечь из него одну часть, не нарушив всю систему жизнеобеспечения города при государственной системе управления. Поэтому срок по выбору, думаю, должен быть продлен. Но полагаю, что нам необходимо провести ревизию сделанного за предыдущие годы. В частности, по выполнению городской комплексной программы формирования кондоминиумов.

Вопрос по новым домам ТСЖ. Задача изменения системы управления очень сложна, многогранна, и для того, чтобы мы могли ее грамотно решить, нужна консолидация сил всех участников процесса...

Василий ДВОРЫКИН

марта исполнительная власть вступает в действие и начинает готовить и проводить конкурсы по подбору компаний для управления жилыми домами». Сетует и на то, что нет документов, которые бы регулировали этот процесс.

Но, извините, исполнительная власть познакомилась с новым ЖК в январе 2005 года. И уже с 1 марта – как самый организованный собственник – могла инициировать собрания и помогать их проводить. Могла организовать форму сбора сведений о собственниках, наладить координацию с ЕИРЦ и БТИ для получения сведений об общем имуществе в многоквартирных домах. Могла выработать рекомендации для проведения собраний. Могла организовать места проведения собраний. Нет в ЖК таких положений, которые делали бы невозможным проведение с 1 марта собраний собственников.

С другой стороны, из части 3 ст. 161 ЖК следует, что, несмотря на то что с 1 марта 2006 года город обязан проводить открытые конкурсы, собственники помещений вправе в любое время (т.е. и после 1 марта 2006 года) проводить собрания и выбирать способ управления, менять управляющую компанию. Поэтому перенос срока нецелесообразен. Нельзя замораживать неопределенную ситуацию, когда ДЕЗы – не могут, а собственники – не хотят.

Хочу также подчеркнуть, что конкурсы должны предусматривать для каждого отдельного дома – свой отдельный договор с управляющей организацией, со своим перечнем работ и услуг, размером платы. Люди

наконец узнают, кому и за что они платят. В доме за все будет отвечать один управляющий.

Перейдем к выступлению Виталия Акимкина.

Он говорит о документе, подготовленном его департаментом. Я знаком с этим документом. В нем немало спорных, а то и прямо противоречащих Жилищному кодексу положений.

Скажем, г-н Акимкин говорит, что в документе даются рекомендации, что «должны делать префектуры и управы, а что – другие структуры города». На самом деле в документе содержится масса препятствий для реализации выбранного способа управления. Например, предусматривается «передача дома в управление» префектурой. Но такая «передача» прямо противоречит ЖК. Утверждается также проверка префектурой легитимности собрания. Но согласно ЖК представители префектуры должны присутствовать на собрании, а не санкционировать его постфактум. Документ предлагает предоставлять на утверждение в префектуру устав, протокол, схему распределения долей и проч. Все это также противоречит ЖК и создает препятствия на пути реализации собственниками своих законных прав.

Несколько слов по проблеме с домами-новостройками. Согласен, что назначение заказчиками-застройщиками управляющей организации противоречит требованиям ЖК. Но назначение префектурой – также противоречит требованиям ЖК. Ибо проведение конкурсов в домах, где нет собственников, ЖК не предусматривает. ЖК предусматри-

вает исключительно создание ТСЖ. Невольно напрашивается вывод: город не хочет помогать создавать ТСЖ. Почему? Предполагаемый ответ: назначенцем легче управлять.

Еще несколько замечаний по ходу выступления г-на Акимкина.

Он говорит: «Не решен вопрос передачи документов». Но город может обязать ДЕЗы передавать техническую документацию. Как раз об этом в проекте нет ни слова.

Далее г-н Акимкин говорит, что не решен вопрос «финансирования вновь назначенной (!!!) управляющей организации». По Акимкину, выходит, что город предполагает сохранить бюджетную иглу, от которой ни частная управляющая организация, ни собственники отказаться не смогут?

Далее он говорит: «Но в кодексе не сказано о деньгах, которые накоплены ранее действовавшей управляющей организацией». Но, извините, где эти деньги сейчас? Чьи они: города, ДЕЗа, собственников? Почему они взимались без нужды? Почему не потрачены на ремонт?

Цитирую г-на Акимкина далее: «Не сказано о деньгах на текущие расходы, платежи». В ЖК этому вопросу, порядку оплаты – впервое! – посвящен целый VII раздел. Возможно, кому-то не понравится, что все важнейшие решения по оплате теперь правомочно решать только собрание собственников, а не городские власти. Но закон есть закон, его надо выполнять.

Далее г-н Акимкин говорит: «...не сказано о деньгах, которые накапливаются у управляющей организации или будут накапливаться по капитальному ремонту. Этот вопрос не

решен». Ст. 158 ЖК говорит, что накапливать на капитальный ремонт не надо. Сначала ремонт – потом оплата. А вот за счет каких средств делать ремонт – решает собрание собственников. Есть варианты: помогает на возвратной основе бюджет (ст. 165), управляющий берет кредит, а собственник расплачивается в рассрочку.

Поэтому проблема, которую далее называет г-н Акимкин – «И сейчас мы уже имеем проблемы по данному вопросу, опять же в домах-новостройках, где эти деньги взимаются с жителей, управляющая организация их накапливает на каком-то расчетном счете, потом ликвидируется и вместе с деньгами уходит», искусственная. Нельзя копить! Если копить, то и управляющую компанию тогда нельзя переизбирать...

И, наконец, о фонде, который предлагает создать г-н Акимкин.

Создать нечто подобное могут собственники отдельных домов. Но решать вопросы вне рамок одного многоквартирного дома ЖК не позволяет! Навязывать такие фонды всему городу – неправомерно!

И, наконец, небольшое замечание по выступлению Ирины Шрамко.

«У регионов нет права разработки собственных документов», – сказала Ирина Павловна, имея в виду проведение конкурсов. Сетовала она или лишь констатировала факт, но замечание очень важное: согласно части 4 ст. 161 ЖК регионы не имеют права устанавливать свои порядки проведения открытых конкурсов. Таким правом наделены исключительно федеральные органы власти.