

Недавно депутат Госдумы РФ Галина Хованская сказала знаменательную фразу о том, что «новый Жилищный кодекс уже устарел». На мой взгляд, ничего парадоксального в этом заявлении нет. При внимательном изучении документа обнаруживается множество пробелов, неувязок, коварных «подводных камней», просто компиляций из других кодексов и законов, которые не только не стыкуются между собой, но и делают его невразумительным для тех, кому воплощать кодекс в жизнь.

По мере того как депутаты разных уровней, юристы, специалисты ЖКХ, руководители жилищных самоуправленческих организаций досконально разберутся с каждой статьёй и пунктом, критика кодекса будет только усиливаться. Отвечал за подготовку проекта депутат Государственной думы Павел Крашенинников, который, на мой взгляд, с этой задачей не справился. Да по сути настоящего обсуждения и не было. Даже парламентские слушания на эту тему, организованные в апреле 2004 года, проходили без представления проекта. Я присутствовал на обсуждении и был крайне удивлен, когда каждому из сорока выступающих (кроме двух) дали всего по три минуты для изложения своих доводов и аргументов. Несколько депутатов выразили горячую поддержку проекту Жилищного кодекса, правда, при этом признались, что сами его пока не видели. Тут уж, как говорится, без комментариев...

А ведь Жилищный кодекс призван определять нашу жизнь на годы вперед, и слишком многое поставлено на карту. Это прекрасно понимают руководители Москвы. Не случайно в сентябре мэром Москвы Ю. Лужков заявил, что «нам надо обратиться в Конституционный суд, чтобы понять, насколько этот Жилищный кодекс соответствует основному закону страны». Отдельные положения кодекса не так давно критиковал и Президент Российской Федерации В. Путин.

Однако процедура внесения поправок в ЖК - дело долгое и многоступенчатое. А между тем время не ждет. Поэтому есть смысл разработать и принять новый закон - «О самоуправлении в жилищной сфере». Закон этот можно обсудить и принять достаточно быстро, тем более что уже имеются продуманные, профессионально подготовленные наработки. Например, еще несколько лет назад по поручению Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы юридическая фирма «Бонсо» разработала структуру закона «О самоуправлении в жилищной сфере» и даже его проект. На мой взгляд, даже сегодня его вполне можно взять за основу. С учетом всей той критики, замечаний, предложений, дополнений, которые идут в адрес Жилищного кодекса, принятием одного только этого закона можно значительно поднять авторитет власти среди населения города, да и всей страны.

Москва всегда опережала время. Но и сейчас, когда она поставлена в жесткие условия рядового субъекта Федерации и вынуждена согласовывать свое нормотворчество с федеральными законодательством, она все равно должна остаться пионером в инициировании новых прорывов в жилищно-коммунальной реформе. Почему бы столице не внести в Госдуму проекты новой редакции Федерального закона «О товариществах собственников жилья» (отмененного, кстати, совершенно напрасно) или Федерального закона «О самоуправлении в жилищной сфере»? Это позволит оперативно раздвинуть тесные рамки нового Жилищного кодекса, уточнить и конкретизировать многие его положения.

Сейчас ЖК РФ фактически провоцирует многочисленные конфликты между собственниками, нанимателями и арендаторами в многоквартирном доме, не устранив при этом, а лишь маскируя вседозволен-

## ТСЖ - НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ?

ность обслуживающих организаций, особенно бывших локальных монополистов. Все эти факторы могут привести к увеличению управленческих издержек и неизбежному повышению цен на жилищно-коммунальные услуги.

Собственники помещений в многоквартирных домах, которые до 1 марта 2006 года не выберут способ управления своим домом, получат управляющую компанию, определяемую по конкурсу управой района. Иначе говоря, местными чиновниками, которые получат прекрасную возможность договориться с любой частной или государственной компанией, желающей «поругать» жилым домом. Там, где нет ТСЖ, очень легко провести «конкурсы» с заранее известными результатами.

Государство на рынке жилищно-коммунальных услуг может существовать деформировать решения собственников помещений многоквартирного дома, тем более что по Жилищному кодексу каких-либо ограничений в деятельности представителей власти на общем собрании собственников не предусмотрено. Хотя, по идее, в нем должно быть очень четко отражено, как должен вести себя представитель государства, местного самоуправления или муниципального образования: за что он может голосовать, а за что - нет. И вообще, как сделать в новом федеральном законе так, чтобы, с одной стороны, представитель власти не мог воспрепятствовать воле большинства собственников помещений в многоквартирном доме, а с другой стороны - противодействовал завышению стоимости тарифов и услуг со стороны их поставщиков.

В Жилищном кодексе РФ нет норм, разрешающих конфликт интересов между собственниками, различающимися по степени доходов. В результате будет происходить вытеснение бедных собственников из престижных домов, районов, из Центрального административного округа и других привлекательных округов города.

А вот еще проблема, не решенная нынешним ЖК РФ. Статья 158 предусматривает проведение капитального ремонта за счет собственных или бюджетных средств, кредита. Но собственных средств у наших малоимущих компаний практически нет. Кредит банки дают под что-то осязаемое - недвижимость, землю, оборудование и т.д. Поэтому остаются бюджетные средства. А это значит, что если собственники конкретного дома будут вести себя «хорошо» с точки зрения власти, кое-какие средства на ремонт им перепадут, не будут - денег не найдется по тысяче уважительных причин. Но так как в ЖК РФ не преду-

смотрены нормы для разрешения подобных конфликтов, то эти проблемы очень скоро встанут во весь рост, а надежной правовой защиты граждан - как собственников, так и нанимателей - по существу нет.

...Не хочу перечислять все недостатки, которые свойственны новому ЖК РФ. Другое дело - обозначить параметры, которые бы помогли становлению жилищного самоуправления. Мне часто приходится встречаться и беседовать с председателями ТСЖ, с руководителями окружных ассоциаций товариществ, юристами - словом, всеми, кто озабочен реформированием ЖКХ. Из этих встреч выкристаллизовались некоторые главы, необходимые будущему закону. Назову их, хотя, конечно, могут (и должны быть!) поправки всех, кто причастен к формированию действительно нового жилищного законодательства.

Вот примерный их перечень: «О деятельности товариществ по привлечению и использованию денежных средств граждан на капитальный и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»; «О государственных гарантиях сохранения средств граждан, аккумулируемых под капитальный ремонт дома»; «Реестр членов ТСЖ и собственников помещений многоквартирного дома»; «Порядок представления и раскрытия информации товариществом»; «Годовой отчет товарищества»; «Приобретение или строительство ТСЖ объектов общего имущества»; «Порядок передачи в пользование или продажа в собственность имущества товарищества»; «Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости товарищества собственников жилья»; «Права органов местного самоуправления по контролю и надзору за самоуправлением в жилищной сфере»; «Самоуправляемые жилищные организации» и т.д.

Хочу предупредить: это только наброски будущего Федерального закона «О самоуправлении в жилищной сфере» или, по крайней мере, поправок в Жилищный кодекс. Слово за специалистами. Но не только за ними. Ведь наиболее жизнеспособные нормативные акты принимаются тогда, когда в их создании активно участвуют те, для кого они непосредственно предназначены - ведь именно ТСЖ и их ассоциации, общественные жилищные движения, союзы, другие объединения жителей претворяют эти законы в жизнь. Именно они служат «институтами поддержки» для успешного развития жилищной сферы и реформы ЖКХ. Не случайно недавно принят национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России». Это для тех, кто надеется в ближайшие годы улучшить свои жилищные условия. А что же с теми, кто не надеется на это или считает, что уже достаточно нормально устроен? Кто уверен, что его товарищество собственников жилья вполне способно защитить его интересы? Ведь таких - большинство. На них-то и должна быть ориентирована законодательная база в жилищной сфере.

Первая московская конференция собственников жилья и общественных землевладельцев, состоявшаяся в начале ноября, призвала придать идеологии ТСЖ статус национального проекта. На мой взгляд, эта идея заслуживает самого пристального внимания.

**Лев МАТЕРОВ,**  
руководитель ассоциации ТСЖ «Центр»



Выставка «Мой двор, мой подъезд» недавно завершилась в СЗАО. На три дня выставочно-маркетинговый центр округа был отдан в распоряжение больших и малых предприятий, занятых в сфере благоустройства. Нынешняя выставка - уже шестая и по своему масштабу выходит за рамки окружного мероприятия. Число участников - сорок три - могло быть и больше, если бы не скромная площадь выставочного центра...

### ШАГ В СКАЗКУ

Озеленение и благоустройство, малые архитектурные формы, оборудование детских площадок, защита подъездов жилых домов, наружное освещение, декоративное ограждение дворов и газонов - вот далеко не полный перечень тематических разделов выставки. Десятки малых предприятий уже конкурируют в этой сфере. Уровень дизайна, качество используемых материалов и технологий, представленных здесь, на порядок выше того, что применялось в благоустройстве каких-нибудь пять-десять лет назад.

...Экспериментальное художественно-производственное объединение «Вель» известно своим литьем. Но сегодня речь идет не только о мелкой сувенирной продукции. На выставку фирма пришла

...Перед входом в Мосводоканал установлен огромный вентилятор. Здесь он «работает» своеобразным памятником, символом столичного водопровода. В фойе в прозрачных «трубах» больших светильников пузурится вода... На картинах - реки, озера, водоемы. В этом доме работают люди, которые умеют всей этой стихией управлять.

В кабинете начальника управления по работе с персоналом Мосводоканала Юрия Скрипкина висит свеженький вымпел «Лучшая кадровая служба-2005». Юрий Михайлович признается, что победа в таком престижном конкурсе стала для него приятной неожиданностью. Ведь никаких соревнований с показательными выступлениями не было. И для того чтобы стать лидером, специально ничего делать не пришлось. А то, что для экспертов стало предметом оценки, для кадровиков Мосводоканала - обычная, каждодневная работа.

Прежде всего конкурсная комиссия обратила внимание на уровень профессионализма специалистов, работающих с персоналом. Также ознакомились с кадровой политикой Мосводоканала. И в выполнении основных ее принципов: подбор специалистов, подготовка резерва персонала, аттестация, обучение, оплата труда, эффективное использование работников и их служебный рост.

### СВОЯ РЕСПУБЛИКА

Про Мосводоканал многие говорят: «Это отдельная республика». Эдакое государство в государстве. Но какой Вати-

кан может похвастаться 586-ю династиями?! В голову приходит пресловутое «кадры решают все». Только на одной Курьяновской станции аэрации работает 181 семья. Практически в каждом подразделении МВК трудится несколько династий. А сколько лет люди в каждой семье служат родному предприятию - отдельная история. Сюжет для многосерийной телевизионной саги или романа в нескольких томах. Можете себе представить, что общий стаж династии Юнисовых - 280 лет, Лосевых - 278 лет, Кружилиных - 264 года, Нагорных - 247 лет, Баранцевых - 200 лет, Барковских - 195 лет?... Один только перечень фамилий занял бы целую страницу. Так что в Мосводоканале не может быть текучки кадров. Здесь работают столетиями на одном предприятии считается делом чести, семейной традицией. Любую протечку воды и текучку кадров здесь быстро ликвидируют. Если не на семейном совете, то на производстве. И делает это кадровая «аварийная бригада». И «миграция» происходит, как правило, внутри предприятия. Каждый год порядка 400 сотрудников свободно перемещается внутри подразделений МВК. Сейчас в системе столичного водопровода трудится порядка 15 тысяч человек - целый город мастеров.

«Откуда Мосводоканал черпает свои кадры?» - вопрос, скорее всего, риторический. Здесь у каждого работника есть реальная возможность сделать карьеру. Каждый ориентируется на индивидуальный план профессионального роста. Если пора повышать квалификацию, далеко - в городские учебные центры - ездить

не надо. МВК может похвастаться собственным учебным центром, где сотрудники проходят не только переподготовку, но и могут получить новую профессию. Источник подготовки высококвалифицированных специалистов - профильные вузы. Сейчас больше 500 работников без отрыва от производства получают высшее образование. А девятнадцать человек грызут гранит науки в аспирантуре.

Вы спросите, откуда приток молодых рабочих? МВК дружит со многими московскими колледжами. Ну а шефскую помощь столичный водопровод оказывает Политехническому колледжу № 19, где директор Василий Филиппов. Кстати, бывший выпускник ПТУ. С этим учебным заведением заключен договор о взаимном сотрудничестве. Об этой кузнице рабочих «МС» уже писала. Напомним, что колледж готовит слесарей-ремонтников, электриков, операторов ЭВМ.

Мосводоканал дает возможность выпускникам проявить себя в деле, на производстве. И при наличии вакансий у ребят появляется возможность попасть в штат МВК. Любопытно, что за каждого выпускника, принятого на работу, колледж получает определенный «выкуп». Надо сказать, что с годами Мосводоканал только молодеет. Здесь молодежи на 30 процентов больше, чем работающих пенсионеров.

### ЛЕСТНИЦА БЕЗ ПЕРИЛ

На днях в МВК прошел конкурс молодых специалистов по восьми специальностям. Среди номинаций - «Энергетик», «Инженер по эксплуатации очистных со-

# ВОДА

Кадровая служба МГУП «Мосводоканал» недавно признана победителем первого всероссийского конкурса «Лучшая кадровая служба-2005». Это почетное звание было присуждено оргкомитетом международного форума «Мировой опыт и экономика России». В его состав входят Американская международная академия экономики и финансов, комитеты Совета Федераций и Госдумы Федерального собрания РФ, правительство Москвы, Федеральная служба по труду и занятости, Академии труда и социальных отношений.

оружений водопровода», «Инженер по эксплуатации водопроводных сетей», «Инженер по эксплуатации канализационной сети» и другие. Экзамены проходили три часа. Ведущие специалисты постарались на славу - составили тесты, которые включали десять вопросов по специальности и пять тем общего характера (Трудовой кодекс, охрана труда и техника безопасности, история предприятия).

Надо сказать, что Мосводоканал уделяет большое внимание собственным корням. Ведь столичному водопроводу уже 201-й год. В библиотеке Мосводоканала вышло несколько книг. А новейшую историю можно изучать по газете «Московский водока-

нал». Так что у столичного водопровода есть свои учебники по истории. И молодой есть откуда почерпнуть знаний. Кстати, по результатам конкурса восьмью победителям будет присуждена премия генерального директора в размере 30 тысяч рублей каждому. Кроме того, призеров зачислят в резерв генерального директора. В «генеральный» резерв попадают наиболее перспективные специалисты. И передовики производства, вступив на первую ступеньку, дальше активно продвигаются по служебной лестнице. Только в прошлом году сорок семь «резервистов» и в этом году двадцать три были назначены на руководящие