

СОБСТВЕННИК ВСТУПАЕТ

Недавно в префектуре ЦАО состоялась конференция, посвященная современному состоянию и перспективам развития жилищного самоуправления на территории округа. На нее собрались специалисты, представители законодательной власти, активисты товариществ собственников жилья (ТСЖ), руководители ДЕЗов и других структур, вовлеченных в практическое решение задач реформирования ЖКХ. В конференции принял участие глава Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Артур Кескинов.

ВПЕРЕДИ СТОЛИЦЫ ВСЕЙ

Не будет преувеличением сказать, что именно ЦАО стал пионером в развитии самоуправления граждан в жилищной сфере. О накопленном здесь опыте, о проявившихся в процессе работы проблемах вела речь с трибуны конференции первый заместитель префекта ЦАО Елена ВАСИНА. И, конечно, она не могла обойти вниманием вопросы, связанные с введением в действие нового Жилищного кодекса (ЖК) РФ.

Хотя реформа жилищно-коммунальной сферы идет уже более десяти лет, изменения в законодательстве долгое время откладывались. Новый закон иной раз называют революционным, хотя на самом деле он таковым не является. По сути дела, кодекс последовательно реализует политику, сформулированную еще в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы, а также принципы Гражданского кодекса. Сегодня он предоставляет реальные механизмы для решения многих проблем, накопившихся в жилищной сфере и имеющих уже системный характер. Но это вовсе не означает, что один документ может сразу их все решить. Создание условий для этого во многом зависит от органов исполнительной власти.

ПЕРЕМНЫ, ПЕРЕМНЫ...

Изначально в округе было немало сделано для оказания практической помощи и поддержки ТСЖ и другим объединениям граждан. Так решалась наиболее актуальная задача - формирование у собственников чувства хозяина, повышение ответственности за принадлежащую им собственность.

В ЦАО этой проблемой занялись в 1998 году и начали с разработки целевой окружной программы. Каждый этап программы определяет свой уровень задач, а ее целевая установка направлена на формирование особой среды с новым отношением граждан к собственности. Комплексы недвижимого имущества признаются здесь самостоятельными объектами хозяйствования, которые в будущем должны составить социально-экономический базис реформирования ЖКХ.



Первый заместитель префекта ЦАО
Елена ВАСИНА

В округе сейчас функционирует 455 ТСЖ. Количество сформированных комплексов недвижимого имущества за последние пять лет увеличилось в четыре раза - с 50 до 212. По оценке Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, эффективность этой работы в ЦАО по итогам двух этапов программы значительно превосходит аналогичные показатели других округов. Здесь зарекомендовал себя механизм предоставления ТСЖ бюджетных дотаций на содержание жилищного



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

фонда через ДЕЗы районов. Произошли существенные изменения в решении вопросов передачи в управление ТСЖ жилищного фонда города.

- В 2003 году, - отметила Елена Васина, - была создана окружная комиссия по передаче домов в управление, положение о которой приведено в соответствии с требованиями нового ЖК. Тогда домами управляли только 119 товариществ. Сегодня в округе в управлении товариществ находится 243 многоквартирных дома, то есть более половины всех домов ТСЖ.

ПОМОЩЬ СОВЕТОМ И РУБЛЕМ

Одна из главных целей реформы - демополизация обслуживания жилищного фонда и формирование рынка услуг. То есть в сфере управления жилищным фондом, равно как и в сфере предоставления услуг, должна формироваться конкурентная среда. Ключом к развитию конкуренции становится формирование института заказчика как субъекта рыночных отношений.

Сейчас в городе уже есть опыт привлечения частных компаний к управлению жилищным фондом. Но чтобы сравнить, лучше или хуже стало городу и его жителям от этого, надо всесторонне проанализировать результаты их деятельности. Как подчеркнула первый заместитель префекта округа, здесь не должно быть скоропалительных решений о повсеместном отказе, например, от услуг ДЕЗов.

Поскольку институт частных управляющих компаний, которые должны составить реальную конкуренцию ДЕЗам, еще не получил достаточно широкого распространения и выбор у собственников ограничен, встает вопрос о привлечении ТСЖ к самостоятельному управлению своими домами. Практика подтверждает, что такое желание у членов ТСЖ есть, но им недостает практического опыта и необходимых знаний.

- Именно поэтому, - продолжила Елена Васина, - мы пошли навстречу объединениям жителей и организовали на базе ГУП ЦПОЖ уполномоченной организации префектуры ЦАО - практическое обучение слушателей по общему курсу самоуправления в жилищной сфере по ряду тематических программ. Помимо обучения, оказания юридической и консультативной помощи объединениям жителей округ принимает конкретные меры по оказанию практической помощи тем товариществам, которые решили взять дома в управление.

чтобы реализовать основные положения кодекса в рамках своих полномочий. В связи с этим в округе разработали план конкретных действий в виде целевой программы на ближайшие два года.

- Основная задача текущего момента, - подчеркнула Елена Васина, - не разрушить, не обвалить действующую систему управления жилищным фондом, а создавать условия для поэтапного перехода к профессиональному управлению объектами недвижимости с привлечением частных управляющих компаний.

Как известно, в соответствии с новым ЖК собрания по выбору способа управления домом должны пройти до 1 марта 2006 года. Как обстоит дело в округе? В 155 домах на территории ЦАО все помещения находятся в частной собственности. По итогам инвентаризации сформирован перечень из 1157 домов, где такие собрания должны состояться в определенный законом срок. Все необходимые для этого организационные, методические и правовые вопросы властями округа проработаны.

КОНФЛИКТЫ НЕИЗБЕЖНЫ?

В префектуре думают уже и о возможных конфликтах, связанных с выбором способа управления домом. Елена Васина привела три модели возможного развития ситуации.

Вариант первый. В случае определения способа управления через управляющую организацию перед собственниками встает проблема выбора такой организации на свой страх и риск. Префектура должна сформировать перечень положительно зарекомендовавших себя организаций. И если первоначальный выбор себя не оправдывает, собственники получают возможность прибегнуть к услугам другой управляющей компании.

Вариант второй. Практика показывает, что собственники, самостоятельно определившиеся со способом управления своим домом, не составят большинства. Причины могут быть разными - психологическими, экономическими или чисто техническими. Например, возможны случаи, когда часть собственников готова принять решение, но общее собрание не состоялось или не было кворума. Поэтому в

ЦИФРЫ И ФАКТЫ

На территории ЦАО в данный момент функционирует 1165 объединений жителей различных организационно-правовых форм, в том числе 455 ТСЖ, что составляет треть всех ТСЖ, созданных и действующих в столице. Префект ЦАО Сергей Байдаков одним из приоритетов социально-экономической программы округа объявил привлечение малых предприятий в сферу ЖКХ, в том числе и в качестве управляющих компаний.

привлеченных средств. В данный момент префектурой подготовлены и проходят согласование пять проектов распорядительных документов правительства города о проведении реконструкции домов ТСЖ. В качестве примера можно назвать ТСЖ «Брюсов, 2/14-10» в Пресненском районе. Здесь планируемые работы позволят не только улучшить состояние дома, но и провести реконструкцию близлежащих строений в рамках единой архитектурной концепции.

Другой пример - ТСЖ «Солянка, 1/2». Учитывая неудовлетворительное состояние здания, товарищество обратилось к мэру Москвы Юрию Лужкову с предложением о поэтапном комплексном проведении ремонтно-реставрационных работ без отселения жителей за счет средств ТСЖ и привлеченного соинвестора. Как того требует жилищное законодательство, решение было принято большинством голосов собственников помещений. Инициативу товарищества поддержали мэр Москвы и префектура округа. И такие примеры не единичны.

КОДЕКС ПРИДЕТСЯ УВАЖАТЬ

Положения нового ЖК являются предметом широкого обсуждения и критики. Точек зрения и суждений высказывается много, однако задача органов исполнительной власти состоит в том,

21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». После проведения конкурса орган местного самоуправления должен уведомить всех собственников о его результатах, а также об условиях договора управления домом. В случае отказа собственников помещений заключить договор, несогласия с его условиями или просто игнорирования договора разногласия должны рассматриваться в судебном порядке согласно статье 445 ГК РФ. Подобный вариант развития событий вполне прогнозируем и, значит, в отношении значительной части жилищного фонда идея самоуправления, заложенная в нормах ЖК, может остаться нереализованной.

Третий вариант возможного конфликта связан с тем, что в состав имущественных комплексов многоквартирных

ЦИФРЫ И ФАКТЫ

Распоряжением префекта ЦАО № 3167-р от 20 июля 2005 года утверждена комплексная целевая программа «Развитие самоуправления граждан в жилищной сфере на территории ЦАО в 2005 - 2007 годы». Программой на 2005 год предусмотрено формирование комплексов недвижимого имущества по 48 объектам, из которых 22 проходят процедуру за счет бюджетных средств и 26 - за счет средств жителей. Всего в округе выполнены работы по описанию общего имущества многоквартирных домов по 212 объектам.

домов может входить городская или муниципальная собственность. Здесь не исключено возникновение коллизий при принятии решений об условиях управления, обслуживания дома и о соответствующих тарифах. В соответствии с Бюджетным кодексом РФ решения собрания собственников помещений и органов управления ТСЖ в части определения расходов на содержание общего имущества не могут иметь обязательной силы для бюджета. Наоборот, бюджетом могут быть предусмотрены расходы на содержание данного государственного или муниципального имущества, рассчитанные по тарифам, которые отличаются от ставок, утвержденных решением органа управления домом. В итоге равные в правах участники жилищных отношений могут самостоятельно принимать законные и в то же время противоречащие решения. И здесь округ должен предложить механизм предупреждения таких конфликтов.

В заключение Елена Васина высказалась в поддержку инициативы о создании некоммерческой общественной организации «Клуб ТСЖ ЦАО». Главной целью клуба станет укрепление корпоративного духа и повышение престижа жилищного самоуправления. Инициаторы намерены учредить печатный орган клуба - информационно-аналитическую газету, в которой найдет отражение деятельность объединений собственников.

КУДА ИДЕМ?

Руководитель Департамента ЖКХиБ Артур КЕСКИНОВ сосредоточился на общем векторе реформирования ЖКХ столицы, рассказал о достигнутых результатах и о том, что предстоит сделать в ближайшей перспективе. Он, в частности, отметил, что в последние годы в Москве успешно реализованы многие проекты, которые, по сути дела, являются ключевыми для судьбы реформы. Москва отказалась от чисто механического перекладывания проблем ЖКХ на плечи граждан и перехода на оплату жителями полной стоимости услуг. Столица демонстрирует социально ориентированный подход к проблеме. Это и дифференцированный подход к формированию тарифов, которые устанавливаются один раз в год, это и льготы социально незащищенным категориям граждан, предоставляемые без сбоев.

Программа адресной социальной помощи населению по оплате жилищно-коммунальных услуг реализуется через городской центр жилищных субсидий. Московский стандарт максимально допустимых расходов на оплату услуг