

В СВОИ ПРАВА

ЖКХ в совокупном доходе семьи составляет 10 процентов, что значительно ниже федерального стандарта. В числе других регионов Москва успешно участвовала в эксперименте по переводу всех видов помощи из бюджета непосредственно потребителям услуг, а не их поставщикам. В течение года открыты персонализированные социальные счета, по которым москвичи получают жилищные субсидии.

Важной для города остается проблема управления жилищным фондом, поскольку сейчас коренным образом меняются правоотношения между основными субъектами, действующими в сфере ЖКХ. Что уже удалось сделать? Разделены функции заказчика и подрядчика по предоставляемым услугам, что на первом этапе реформы позволило несколько повысить эффективность обслуживания жилого фонда. Развивается практика проведения конкурсов на выполнение подрядных работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

- Еще много, - подчеркнул Артур Кескинов, - жалоб от москвичей на грубость, неверные расчеты, невозможность дозвониться по телефонам. Эти факты требуют внимания органов власти всех уровней.

ЦИФРЫ И ФАКТЫ

За 2005 год ГУП «Центр поддержки объединенных жителей» (ЦПОЖ) оказал содействие инициативным собственникам домов по подготовке необходимых документов для создания и проведения регистрации ТСЖ. Во исполнение распоряжения правительства Москвы № 17-РП от 20 января 2004 года, по доверенности управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в ЦАО ГУП ЦПОЖ представлял интересы города в части жилых помещений на 23 собраниях по выбору способа управления многоквартирным домом.

Важной для города остается задача реализации программы по капитальному ремонту жилых домов. Здесь приходится иметь в виду, что новый ЖК оставляет за собственниками право определять необходимость финансирования данных работ.

Другая сложная и масштабная задача реформы - установка приборов учета. Эта программа должна обеспечить не только оплату жителями фактически потребляемых ресурсов, но и создать возможности для проведения ресурсосберегающих мероприятий, повысить в конечном итоге эффективность управления каждым домом.

ВКЛЮЧИТЬ ЧЕЛОВЕКА!

Как отметил руководитель Департамента ЖКХиБ, большую роль в благоустройстве города и в общем повышении комфортности бытия столичных жителей сыграли программы «Мой двор, мой подъезд» и «Улучшаем свое жилище». Но не менее важен тот факт, что реализация этих программ создает условия для развития самоуправления граждан в жилищной сфере для последующего активного включения их в управление своим домом.

Реформирование системы управления жилищным фондом - задача сложная и многоуровневая. От ее решения зависит возможность собственников успешно реализовывать свои права. Необходимо изменение значительного числа документов экономического и правового характера, выстраивание технологии взаимоотношений между населением и структурами бизнеса.

- Без этого, - считает Артур Кескинов, - сфера управления жилищным фондом так и останется непривлекательной для бизнеса, а собственник жилья не будет защищен от недобросовестных структур. Такое положение может только нарушить устойчивое и стабильное на данный момент жизнеобеспечение населения.

Особого внимания заслуживает разработка методологии взаимодействия с населением, с организованными объединениями граждан, с собственниками и нанимателями. Необходимо соответствующее обучение, налаживание взаимопонимания между жителями и управляющими, подрядными и снабжающими организациями. Руководитель департамента так обозначил круг ближайших задач реформирования столичного ЖКХ: разработка нормативно-правовых актов, организация работы с жильцами, подготовка кадров для бизнес-структур и обеспечение их деятельности.

- И все эти мероприятия, - заключил Артур Кескинов, - должны проходить мягко, безболезненно, постепенно, без ломки действующей системы. Сегодня есть разночтения, есть разное видение

проблем. Их обсуждение в рамках округов столицы может стать основой для формирования единой программы реформы.

БЕЗ ПРАВА НА ОШИБКУ

Что и говорить, реформа такой чувствительной сферы, как ЖКХ, невозможна без учета социального фактора. На это обратила внимание депутат Мосгордумы Инна СВЯТЕНКО. Социальная безопасность реформы - так она сама определила тему своего выступления. Да, в столице действует ступенчатая система субсидий, однако для многих жителей коммунальные услуги все же очень дороги.

- И если говорить о грядущей реформе, - продолжила депутат, - не все будет так здорово, как нам обещают. Вот почему важна информированность населения. Вопрос этот уже обсуждался на заседании городского правительства.

Особого внимания заслуживают проблемы, связанные с введением в действие положений нового ЖК. На семинарах по разъяснению кодекса, которые проводятся в Госдуме, авторы закона не могут ответить и на половину вопросов, возникающих у московских депутатов. Слишком много разночтений, закон получился сырым, и законодателям столицы надо серьезно подумать о его адаптации к условиям Москвы.

- Мы должны получить тот городской закон, - считает Инна Святенко, - который действительно необходим для развития самоуправления. Например, часто возникает вопрос об управляющих компаниях. Мы слышим, что есть частные компании, которые могут управлять нашими домами не хуже ДЕЗов: цены будут ниже, а качество услуг выше. Но покажите нам эти компании! Дайте людям возможность выбрать! Пока я на территории ЦАО видела немного компаний, которые действительно хотят конкурировать с ДЕЗами.

Не случайно столичные законодатели предлагают ввести ЖК РФ в действие на территории Москвы не раньше 2010 года. То же самое предлагается сделать и в отношении реформы ЖКХ в целом. Депутаты полагают, что Москва - особый город, где нельзя ошибаться.

- Сначала город должен создать систему безопасности, - убеждена депутат, - только после этого можно проводить реформу.

ДЕЗЫ НЕ ПРОЩАЮТСЯ

Непростым вопросам реорганизации системы управления многоквартирными домами в рамках нового ЖК РФ посвятил свое выступление генеральный директор ГУП ДЕЗ Басманного района Андрей МОШОНКИН. Кодекс меняет отношения между собственниками помещений и управляющими компаниями. Безусловно, управление домом самими жителями посредством ТСЖ может быть эффективным, и примеры тому есть.

- Но не во всех домах, - считает руководитель ДЕЗа, - желание и возможности собственников могут позволить реализовать такой способ управления. Поэтому и сейчас, и в будущем управление домом группой специалистов, профессионалов останется преобладающим вариантом. Это вовсе не означает, что жители домов, выбравшие управляющую компанию, в том числе и ДЕЗ, будут отстранены от управления. Ведь в соответствии со статьей 161 ЖК РФ отношения между заказчиком и поставщиком услуг будут строиться исключительно на договорной основе. И переход на договорные отношения в целом должен эффективно отразиться на качестве услуг.

В то же время руководитель ДЕЗа солидарен с городскими законодателями в



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

том, что новый кодекс больше ставит вопросов, чем дает ответов. Так, например, он не дает определения управлению домом, его нормы сводятся к понятиям «обслуживание» и «ремонт». Не обозначает кодекс и основных целей управления, в том числе общим имуществом. Вот рядовая ситуация: в подвале дома имеется центральный тепловый пункт, который обслуживает еще несколько зданий. Спрашивается, как делить это имущество? Кому оно принадлежит и как его использовать?

Существенным недостатком нового кодекса директор ДЕЗа считает и то, что, по его нормам, управление многоквартирным домом не является профессиональной деятельностью. То есть этой деятельностью можно заниматься без лицензии. Нетрудно представить, к чему это может привести.

- Более того, - заметил он, - я абсолютно убежден, что при существующих тарифах и расценках не найдется другой управляющей компании, которая сможет дать существенное увеличение качества. Это невозможно. Да, может прийти компания, которая повысит стоимость услуг в разы, подняв при этом и уровень обслуживания. Это можно сделать, но не за те деньги, которыми мы располагаем сейчас. В Москве сейчас 126 ДЕЗов, которые по существу являются управляющими компаниями. И реальной альтернативы им пока нет.

НЕТ ЕДИНОГО РЕЦЕПТА

ТСЖ «Эксклюзив» - одно из самых успешных объединений жителей в ЦАО. Располагается оно в 13-этажном здании на улице Бакунинской в Басманном районе. Как сказал председатель това-

рищества Семен БАГДАСАРОВ, главная задача - создать такую форму управления домом, которая наиболее удобна, эффективна и способствует улучшению жилищных условий. Ничего нового здесь нет, весь вопрос в том, как добиться такого сочетания.

ЦИФРЫ И ФАКТЫ

С начала текущего года 17 ТСЖ прошли окружную комиссию по передаче многоквартирных домов в управление ТСЖ. Откорректированы основные позиции финансово-экономического плана развития многоквартирного дома при управлении ТСЖ. Проведена работа по инвентаризации всех созданных жилищных объединений на территории ЦАО. Создана электронная база данных, которая пополняется и обновляется при поступлении информации по каждому объекту. По заказу префектуры округа разрабатывается методическое пособие по нормативной базе жилищного законодательства. Готовится к утверждению разработанная в округе схема взаимодействия участников процесса формирования комплексов недвижимого имущества.

- Надо создать такую модель управления, - считает Семен Багдасаров, - которая позволила бы учесть и сбалансировать интересы жителей и поставщиков коммунальных услуг. Я бы не спешил утверждать, что цены за услуги при создании ТСЖ резко возрастают. Может быть, в первый момент и есть какой-то рост, но потом они стабилизируются. Ведь каждый дом, как и человек, индивидуален - как по внешнему виду, так и по внутреннему содержанию. Соответственно и единого подхода ко всему быть не может.

По мнению председателя товарищества, проблемы связаны в основном с тем, что не все жители готовы взять на себя ответственность за общее жилище. А самоуправление в том и состоит, что человек должен осознать эту ответственность.

В течение первых трех лет самостоятельного управления домом ТСЖ заключило прямые договоры со всеми поставщиками. Работа обслуживающей организации жильцов дома вполне устраивает. Все юридические, экономические и технические вопросы решаются совместно, на заседаниях правления, которое состоит здесь из старших по подъездам. Кроме того, они являются руководителями комиссий по различным направлениям. Есть у «Эксклюзива» даже своя газета, которая информирует жильцов о состоянии экономики дома, о том, как и на что именно тратятся общие деньги, что планируется сделать.

- Наша задача, - отметил председатель ТСЖ, - состояла в формировании группы инициативных людей, способных взять на себя ответственность за весь дом. В эту группу мы пытаемся вовлечь и вовлекаем все большее число жильцов. Чем больше людей осознает свою причастность к управлению домом, тем оно эффективнее.

Семен Багдасаров поддержал идею создания клуба ТСЖ ЦАО. Он может стать платформой для обмена опытом и информацией, для оказания взаимной помощи. Такой клуб послужит дальнейшему развитию жилищного самоуправления.

Петр ПОЛЫНОВ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Руководитель Департамента ЖКХиБ Артур КЕСКИНОВ

За короткий срок в городе введена система единых информационно-расчетных центров (ЕИРЦ), которые сегодня занимаются начислением платы за жилищно-коммунальные услуги. Создание центров позволило создать условия для обслуживания населения по принципу «одного окна» и значительно повысило общую собираемость платежей - до 98 процентов в среднем по городу. ЕИРЦ обеспечивают прозрачность финансовых потоков, создают

ЦИФРЫ И ФАКТЫ

В текущем году проведены семинары с директорами ДЕЗов, заместителями глав управ районов, руководителями и сотрудниками муниципалитетов округа, специалистами по работе с населением ДЕЗов и управ районов по всему спектру вопросов жилищного самоуправления, в том числе по подготовке и проведению собраний в многоквартирных домах по выбору способа управления. В еженедельном режиме проводятся круглые столы по вопросам жилищного самоуправления с председателями, управляющими, членами ТСЖ и инициативными жителями на базе методического класса ГУП ЦПОЖ.

условия и возможности более эффективного расходования бюджетной дотации. У граждан появилась возможность обращаться с интересующими их вопросами по многоканальным телефонам, действует справочная служба, «горячие линии».

Можно сказать, что с вводом в действие ЕИРЦ качество обслуживания заметно улучшилось. Однако остаются проблемы, связанные с формированием системы автоматизированного учета начисления платежей в целом по городу.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА