

В ГОЛОВЕ ТУМАН, А В РЕЧАХ ОБМАН

Актуальность темы подтверждают итоги январского телефонного опроса москвичей, проведенного исследовательским холдингом ROMIR Monitoring. Основной вопрос сформулирован так: «Знаете ли вы о том, что согласно новому Жилищному кодексу все товарищества собственников жилья (ТСЖ) должны до 1 марта 2006 года выбрать и заключить договор с управляющей компанией (по обслуживанию коммунального хозяйства дома)?» (Его некорректность, возможно, связана с неосведомленностью исследователей в момент подготовки опроса о том, что конечный срок выбора перенесен на 1 января 2007 года. Вторая неточность: выбор должны сделать не только объединенные в ТСЖ собственники, но и все остальные. Впрочем, сути опроса эти огрехи не меняют. — В.Д.)

Результаты исследований показали: только половина опрошенных (49 процентов) либо «хорошо знают» об этом (22 процента), либо «кое-что слышали» (27 процентов). Самая высокая степень информированности о нововведениях зафиксирована среди респондентов от 45 до 59 лет (60 процентов), а самая низкая — среди молодых людей (24 процента). Обладатели высшего образования (54 процента) и респонденты с высоким уровнем дохода (53 процента) в большей степени знакомы с изменениями в законодательстве. И, наконец, каждый второй опрошенный москвич (51 процент) сказал, что ничего не знает о сроках выбора управляющей компании.

Картина, признаем, удручающая. Прежде всего потому, что каждый второй москвич не просто не знает о изменениях, происходящих в жилищно-коммунальной сфере, но, как было подчеркнуто на круглом столе, представления людей о реформе затуманены различными слухами. Впрочем, это не ново: испокон веку отсутствие знания заменяют мифы. О таких домыслах, открывая дискуссию, упомянул Сергей Сиваев. Например, широко распространена убежденность в том, что граждане якобы должны поспешить с созданием ТСЖ. В противном случае, мол, вместо них местные власти приведут бог весть кого, и граждане окажутся на обочине реформы. Не меньшая страшилка — миф о том, что на рынке управления жильем прохиндей под маской управляющих компаний соберут деньги и отбудут с ними прямиком на Канары...

РЕВОЛЮЦИИ НЕ БУДЕТ

Мифы проще развенчивать на фоне голый правды. Оголить ее взялся эксперт Дмитрий Гордеев. «Революционная роль, которая придается ЖК, несколько преувеличена», — сказал Дмитрий Павлович. — Право собственника управлять жильем провозгласили еще Гражданский кодекс и Закон о ТСЖ. Оттуда, например, взят и перемещен в ЖК РФ центр принятия решений — от органов местного самоуправления к собственникам помещений».

«Жилищный кодекс РФ: выборы способа управления многоквартирным домом» — тема круглого стола, организованного Институтом экономики города. В нем участвовали: директор направления «Городское хозяйство» Сергей СИВАЕВ и эксперт института Дмитрий ГОРДЕЕВ, заместитель начальника Управления по контролю и надзору в области недвижимости, локальных моно-

полий и ЖКХ Федеральной антимонопольной службы Владимир ЕФИМОВ, заместитель начальника Управления развития рынка доступного жилья Росстроя РФ Надежда АСТАФЬЕВА, первый заместитель руководителя столичного Центра реформы в ЖКХ Ирина ШРАМКОВА и заместитель руководителя Департамента ЖКХиБ правительства Москвы Андрей ШИРОКОВ.

ВЫБОР БЕЗ ВЫБОРА?

В законах уже тогда говорилось, что муниципалитеты могут уполномочивать службу заказчика только в проведении общих собраний. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право на долю в общем имуществе. Муниципалитет — равный собственник среди прочих.

Увы, эти законы не действовали. Причина хорошо известна: прошлое в лице местных администраций, игнорирующих закон, не выпускало из своих могучих объятий слабые ростки самоуправления собственников, сохраняя тем самым мо-

нополию государственных и унитарных предприятий ЖКХ. Но с введением ЖК РФ для муниципальных чиновников наступают тяжелые времена. Теперь им придется выполнять закон — участвовать в перестройке системы управления жильем на равных правах с другими собственниками. Но чиновники не привыкли к равным правам, поэтому схватки предстоят нешуточные: те, кто теряет власть, и те, кто ее берет, долго будут взаимно доказывать свою правоту, ссылаясь при этом

на закон — несовершенный, напомним! Так что работы хватит всем: юристам и судьям, активным собственникам и прогрессивным чиновникам, чиновникам-ретроградом и журналистам, стоящим на страже интересов читателей, среди которых, согласно статистике, уже 75 процентов — собственники жилых помещений.

Другая сторона голый правды — глубоко укорененная в сознании российского человека уравниловка, породившая, в свою очередь, путаницу в понимании объекта управления. По сию пору ДЕЗы, в чьем управлении находится подавляю-

луг. Из этого, как пояснил г-н Гордеев, и исходит ЖК РФ — дает четкое толкование: объектом управления является многоквартирный дом, а не жилые дома. Из этого, в свою очередь, вытекает, что не может быть абсолютно одинаковых договоров управления с одинаковыми перечнями работ и услуг, с одинаковой же ценой за содержание и ремонт многоквартирного дома. В этой области нас ожидает кропотливая и нелегкая работа, где не избежать шишек и трений.

Не будет революции, подчеркнул г-н Гордеев, и в создании ТСЖ. Товарищество — высокий уровень сплочения собственников помещений, объединенных пониманием не только своих прав, но и обязанностей. Следует признать, что не в каждом доме собственники созрели для создания ТСЖ. Поэтому мы столкнемся — и уже сталкиваемся — с тем, что часть собственников будет членами ТСЖ, а часть не войдет в его состав. Как разрешить эту ситуацию? Как относиться к точке зрения тех, кто остался в меньшинстве? Жилищный кодекс устанавливает, что решения, принятые на общем собрании, являются обязательными и для тех собственников, которые не участвуют в собрании или голосовали «против». Как они будут реагировать на эту, с их точки зрения, несправедливость? Затеять конфликты? Писать жалобы? Сутяжничать? Увы, надо готовиться и к такому развитию событий.

Еще одна сторона голый правды состоит в том, что ТСЖ не может отождествляться с управляющей организацией. Надо готовиться к тому, что в состав правления таки войдут уважаемые люди. Но далеко не все они могут управлять многоквартирным домом. Дом — сложный объект, требующий большого объема знаний. Товариществу следует отводить лишь функцию организатора собственников помещений, которые будут формулировать задачи профессионалам, а те, в свою очередь, будут управлять домом. Другими словами, наилучший вариант для большинства ТСЖ — договор управления с управляющей организацией, в котором прописаны все требования, предъявляемые собственниками к качеству обслуживания.

Упомянул Дмитрий Павлович и так называемый третий способ управления многоквартирным домом, который ЖК РФ предложил собственникам: непосредственное управление. Кодекс не дает ограничений по численному составу домовладельцев, которые могут управлять многоквартирным домом таким способом. Но, по мнению специалистов, выбор этого способа целесообразен при небольшом количестве квартир — не более двадцати. В законе о ТСЖ было ограничение — четыре домовладельца. Двадцать, по мнению г-на Гордеева — предел, когда люди могут договориться. В противном случае большой разрыв интересов и разница в материальном положении заблокируют принятие решений. Домом можно управлять только при единстве решений.

БАБКА НАДВОЕ ГАДАЛА

Напомним, что с 1 января 2007 года в течение полугодия органы местного самоуправления обязаны провести конкурсы по выбору управляющей организации во всех многоквартирных домах, где не приняты решения о выборе способа управления или решение приняли, но не реализовали, Сергей Сиваев взялся ответить и на животрепещущие вопросы, порожденные мифами.

На первый вопрос — нужно ли торопиться с созданием ТСЖ? — Сергей Борисович ответил кратко: не нужно, уточнив при этом, что «кондоминиумизация по примеру коллективизации ни к чему хорошему не приведет — создание ТСЖ должно быть инициативой собственников, а не насильственным актом административного характера. Нужно создавать условия для того, чтобы люди объединились в ТСЖ».

На второй вопрос — создает ли ЖК РФ опасность, что в сфере управления появятся мошенники? — Сергей Борисович дал уклончивый ответ. С одной стороны, чтобы минимизировать такую опасность, в эту сферу надо привести — сиречь, завлечь — серьезных бизнес. «Нужны новые люди, которые свою деятельность рассматривают как бизнес-активность», — уточнил он. С другой стороны, вероят-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

нее количество жилых домов, подходят к этому с одним аршином. Любому человеку — даже не специалисту в жилищном строительстве или на худой конец в области домоуправления — будучи наблюдательным, знает, что каждый дом имеет свои индивидуальные конструктивные особенности. В каждом доме собственники имеют свои специфические интересы, поэтому они вправе формулировать и, следовательно, заказывать несколько отличный от других перечень работ и ус-

лучше количество жилых домов, подходят к этому с одним аршином. Любому человеку — даже не специалисту в жилищном строительстве или на худой конец в области домоуправления — будучи наблюдательным, знает, что каждый дом имеет свои индивидуальные конструктивные особенности. В каждом доме собственники имеют свои специфические интересы, поэтому они вправе формулировать и, следовательно, заказывать несколько отличный от других перечень работ и ус-

Префект Восточного административного округа
Николай ЕВТИХИЕВ - об опыте установки приборов учета

Ныне широко известное постановление правительства Москвы № 77-ПП «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы» наш округ выполнил в срок. К сентябрю 2005 года установили 4,5 тысячи узлов во всех муниципальных домах, кроме тех, что в ближайшей 2-3 года должны пойти под снос. Мы также оборудовали приборами учета все ТСЖ и ЖСК, находящиеся на обслуживании города, то есть у ДЕЗов. Обойденными остались лишь несколько товариществ и кооперативов, находящихся на самоуправлении — здесь проблема носит не технический, а законодательный характер. Также установили приборы учета во всех учреждениях социальной сферы, а это свыше 500 комплектов. Они есть теперь и в предприятиях торговли и офисах, находящихся в нежилых помещениях жилых домов.

Вместе с тем, установив счетчики учета, мы не спешили рапортовать — в привычном понимании этого слова — о проделанной работе. После первых результатов

учета ресурсов, как говорится, по факту, стало ясно, что постановление № 77 — лишь первый этап (разумеется, с технической точки зрения) подлинной реформы ЖКХ.

Установка приборов потянула за собой целый ряд решений, которые мы приняли и начали реализовывать в дополнение к 77-му постановлению. Прежде всего очевидно, что ставка на сбор данных вручную — наивна и далека от современного уровня технической прогресса. Технологии и программное обеспечение к ним позволяют автоматизировать процесс. Более того, сегодня можно автоматизировать процесс начислений и внесения результатов в единые платежные документы. Поэтому первое наше дополнительное решение связано с внедрением таких технологий и программ.

Соединить все приборы линиями связи в единую систему — даже в масштабах округа — задача, на первый взгляд, непростая. Но удалось оптимизировать ее: где-то протянули оптико-волоконные, где-то — выделенные линии. Воспользовались и слаботочными линиями Мослифта, за что очень благодарны руководству этой ор-

ганизации. Все линии вывели на диспетчерские, которые, в свою очередь, соединили с ЕИРЦ. Созданная система позволяет сделать еще один шаг, причем более существенный: мы получили возможность не только вести оплату по приборам учета, но и полностью контролировать подачу и расход ресурсов.

Так постепенно была фактически создана информационно-аналитическая система контроля над ресурсами и расчета с жителями. Скажем, если температура горячей воды попадает в нормативную вилку, то потребитель расплачивается согласно установленному тарифу. Но как только она опускается ниже нормативной, в этом случае вода считается холодной, потребитель платит меньше — такковы условия договора. Мало того, в договоре заложены штрафные санкции за поставку ненормативного ресурса. Поставщик будет оштрафован за некачественное обслуживание, как в любой сервисной программе. Эти условия тоже заложены в нашу информационно-аналитическую систему. Причем такой подход вполне согласуется с Жилищным кодексом.

Должен заметить, что мы контролируем сегодня и расход по-

требления теплового ресурса. Но рассчитываемся с жителями за тепло пока по нормативу — связано это с выбором времени изменения порядка расчетов. Дело в том, что люди привыкли: расчет за тепло по нормативу равномерен на весь год, несмотря на то что летом отопление не работает. С введением учета потребления тепла по приборам необходимо ввести и расчет по факту. То есть жители должны оплачивать только потребленное тепло: чем сильнее морозы, тем больше тепла идет на отопление жилья — тем выше оплата. Летом платить не надо. Весной и осенью мало топят — мало и оплата. Наибольшая тяжесть для кошельков выпадает на самые холодные месяцы: с ноября по март.

Но возник вопрос: когда переходить на новую систему оплаты? Мы были готовы ввести ее уже в конце минувшей осени. Но, подумав, решили перенести нововведение на конец нынешнего отопительного сезона либо на начало следующего, когда платежи минимальные. Людям будет психологически легче войти в новую систему. Более того, оставшееся вре-

мя можно использовать для информационной подготовки жителей к такому переходу. И начать, видимо, стоит с объяснения выгоды оплаты тепла по факту. Первые результаты съема данных приборов учета показывают, что экономия потребления тепла доходит до 18-20 процентов от суммы, которую мы платим по нормативу.

В потреблении воды — та же картина. Приведу пример по району Новогиреево. В результате установки домовых приборов учета холодной воды один потребитель экономит здесь в среднем чуть более десяти рублей в месяц. Кто-то скажет: копейки. Но в Новогиреево 70 тысяч потребителей. Значит, до внедрения приборов учета этот район, рассчитываясь по нормативу, переплачивал Мосводоканалу 700 тысяч рублей в месяц. Умножаем на 12 месяцев. Получаем 8,4 млн. рублей. В Москве 125 районов. Десять рублей экономии на одном потребителе превратились более чем в миллиард по городу. А ведь речь идет не только о бюджете каждого москвича, но и о бюджете города — не стоит забывать о дотациях.

В конце зимы с нашей системой учета и анализа потребления ресурсов познакомился мэр столицы Юрий Михайлович Лужков. Он отметил, что такая система — принципиальный сдвиг в реформе ЖКХ. Фактически начало реформы. И, кстати, он дал политическую оценку нашему началу, напомнив, что на федеральном уровне реформа ЖКХ началась с декларации перехода на стопроцентную оплату услуг. Да, переходить на полную оплату жилищно-коммунальных услуг надо — с этим никто не спорит. Но вот вопрос: как это делать? Только поднимать цены — значит создавать социальную напряженность. Москва выбрала другой путь: оптимизация потребления. Установка приборов учета, мы тем самым не только внедрили расчет по факту, но и создали условия для экономии ресурса. Следовательно, повышение оплаты у нас компенсируется снижением объема потребления. И для жителей такая реформа проходит менее болезненно, чем революционная возгонка цен на услуги ЖКХ.

Но и это еще не все. Сегодня в понятие «оптимизация потре-

ПОТРЕБИТЕЛЬ