

ДЫХАНИЕ ДЕЗ

кие условия выбора. К чему они склоняются в большей степени? Хотят управлять сами, нанять частную компанию или предпочтут остаться под крылом ДЕЗ?

Мнения жителей разделились. Большинство склонно принять в качестве управляющей компании ДЕЗ. Связано это с тем, что рынок управления жильем еще не сформировался. Солидные, хорошо зарекомендовавшие себя компании пока в большом дефиците. А в отношении новичков люди испытывают определенные опасения: вдруг это фирма-однодневка, которая соберет деньги, а потом обанкротится или исчезнет? Ведь начальная стадия внедрения рыночных отношений во многих секторах экономики сопровождалась у нас массой негативных явлений. Люди это помнят и потому не спешат расставаться с такой привычной формой управления, как ДЕЗ.

Не только привычной, но и часто поругиваемой...

Это действительно так. Но надо заметить, что претензии по поводу тех или иных недостатков чаще всего обусловлены недоработками конкретных эксплуатирующих организаций, а не ДЕЗов. Мы понимаем, что здесь сказывается стереотип, сложившийся за многие годы: ДЕЗ за все в ответе - и точка!

Вы говорите, мнения жителей разделились. А в каких пропорциях?

Примерно одна треть жителей намерена управлять жильем посредством ТСЖ. В нашем районе около пятисот жилых домов. В 52 из них к настоящему времени товарищества созданы. Самостоятельное управление выбрали 19 товариществ, остальные высказываются за привлечение управляющей компании - частной или ДЕЗа.

Давайте разберемся в этих нюансах. Итак, возможны две формы управления домом, где уже создано ТСЖ?

Совершенно верно. Первая - это организация владельцами помещений собственного домоуправления и самостоятельной эксплуатации принадлежащего им недвижимого имущества. Эта форма удобна и экономически выгодна, если среди самих собственников есть люди, знакомые со спецификой ЖКХ и способные организовать достойное обслуживание дома. Но при этом необходимы еще как минимум юрист и бухгалтер. Целеобразна такая форма самоуправления в тех случаях, когда ТСЖ объединяет несколько домов с большим числом жителей. Тогда возможен найм профессионального управляющего, который будет работать под контролем правле-

ния товарищества. В этом случае сумма расходов на содержание персонала распределится между большим количеством жителей и окажется вполне приемлемой для каждого. При этом упрощается и система контроля за использованием денежных средств. У нас в районе, например, такой путь выбирают в больших домах-новостройках.

Другая модель состоит в том, что ТСЖ заключает договор о передаче части или всего комплекса функций по управлению домом ДЕЗу. В этом случае ТСЖ осуществляет функции контроля в отношении дирекции, что повышает эффективность эксплуатации и качество содержания жилищного фонда. Кроме того, по решению общего собрания товарищество вправе проводить дополнительные мероприятия по улучшению комфортности проживания, которые не предусмотрены договором с ДЕЗом. Такая форма удобна для ТСЖ, в которых создание собственного домоуправления экономически не выгодно.

Если ДЕЗу передана только часть функций, товарищество может работать одновременно с несколькими организациями, выбирая те из них, которые предлагают менее дорогие, но вместе с тем и достаточно высококачественные услуги. В дан-

ном случае товарищество продолжает заниматься хозяйственной деятельностью и самостоятельно рассчитывается по заключенным им договорам. Этот способ эффективно работает в тех случаях, когда ТСЖ имеет возможность самостоятельно использовать арендованные помещения и земельный участок, получая за это дополнительные средства, которые можно направлять на повышение качества проживания в доме.

Возможна и третья форма: ТСЖ заключает договор на обслуживание непосредственно с ремонтно-эксплуатационным предприятием. В таком случае все функции управления остаются у товарищества, а взаимоотношения с РЭПом строятся по схеме «заказчик - исполнитель», строго регламентированной договором.

Все-таки вернемся к перспективам ДЕЗов. Раньше или позже полноценный рынок в сфере управления жильем сформируется. Как вы думаете, смогут ДЕЗы эффективно работать в условиях реальной конкурентной среды?

Сложно с уверенностью говорить, какие преобразования нас ждут. Тем не менее до настоящего времени ДЕЗы в ос-

новом справлялись со своими задачами. Надеюсь, что так будет и дальше.

В каких формах вы ведете работу с жителями?

Проводим собрания по микрорайонам, приглашаем старших по домам и подъездам, председателей домкомов и представителей инициативных групп граждан. Как правило, в собраниях принимают участие глава управы района и его заместители. Если у людей есть вопросы по поводу создания или деятельности ТСЖ, домкомов и т.д., они обращаются и непосредственно в наш отдел. Мы даем необходимые методические рекомендации, в постоянном режиме ведем консультирование, помогаем собрать необходимые пакеты документов с окружным управлением Департамента жилищной политики и жилищного фонда, где есть отдел самоуправления в жилищной сфере, а также с ГУП «Центр поддержки объединений жителей» префектуры ЦАО. Там тоже оказывают помощь в решении вопросов, касающихся ТСЖ.

Сравнительно недавно в столице началось возрождение домкомов. У вас в районе этот процесс тоже идет?

Конечно. В течение прошлого года и с начала нынешнего сформировано 88 домовых комитетов. Жильцы проводят собрание, приносят нам протокол и устав, а мы уже завершаем процедуру оформления. Ведем разъяснительную работу в местной печати, по телефону консультируем. Сейчас принято ре-

шение о том, что льготы, положенные старшим по домам и подъездам, распространяются также на председателей и членов домкомов. Что конкретно имеется в виду? Они освобождаются от платы за вывоз мусора - по ставке с одного человека. Не платят они за обслуживание запирающих устройств и домофонов, а также за техническое обслуживание социальной нормы жилья из расчета 33 квадратных метров. Должна сказать, что домкомы активно участвуют в конкурсе «Улучшаем свое жилище». Если они занимают призовые места, то получают средства, которые направляются на благоустройство дворовой территории и эксплуатацию дома - на ремонт подъезда, дверей и т.д. В прошлом году, например, наши жители завоевали пять призовых мест в окружном конкурсе и одно - в городском конкурсе.

Реформа ЖКХ не сводится к выбору тех или иных моделей самоуправления. Как обстоят дела на других ее направлениях?

Идет активная работа по установке водосчетчиков - и общедомовых, и квартирных. Что касается видеонаблюдения, то именно у нас в районе в свое время был реализован экспериментальный проект в этой сфере. Теперь мы имеем достаточно эффективную и централизованную систему видеонаблюдения. Решены вопросы адресной поддержки граждан, нуждающихся в жилищных субсидиях. В общем, реформа идет...

Петр ПОЛЫНОВ

зайства. В конце концов, по Конституции Российской Федерации обладателем власти является сам народ, а не чиновники, которые призваны лишь исполнять его волю.

Доктор наук, профессор, сопредседатель ассоциации территориальных общин и объединений Константин КУРБАКОВ согласился с ним: исполнительная власть должна ходить под законом, а не над ним. Поэтому совет жителей - высший орган управления в вашем доме. Управляться самим - это не только подметать подъезд, поливать цветочки на газоне и выгуливать любимую собачку. Это решать социальные и экономические вопросы содержания дома, двора, окрестностей в соответствии с разумным пониманием нынешней действительности, своих (и соседей) интересов. А защитить их можно только коллективно - в том же ТСЖ или территориальной общине. Было бы еще лучше создать районные советы жителей. Тогда конституционная вертикаль власти была бы восстановлена...

«Дружные сороки заклюют дракона», - привел Константин Иванович китайскую поговорку. Она в сегодняшней ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве вполне уместна: если жители не объединятся, не сплотятся вокруг ТСЖ, территориальной общины или хотя бы домкома, им не выстоять против чиновничьего произвола. В то же время, подчеркнул К. Курбаков, никто не вправе загонять вас в ТСЖ - это дело сугубо добровольное. Хотя без самоорганизации отстаивать свои права будет очень сложно.

Виктор ШИРОКОВ



ФОТО АНДРЕЯ НИЖИВЕРЧЕВА

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ РАЙОННОГО МАСШТАБА

Впрочем, шла я на встречу с Владимиром Евгеньевичем, чтобы получить ответы совсем на другие вопросы - о реализации тех положений Жилищного кодекса, которые касаются создания органов самоуправления в многоквартирных домах и выбора управляющей компании. Но оказалось, что и эта тема, и национальный проект «Доступное жилье» - аспекты одной проблемы, а именно - внедрение экономически обоснованных механизмов реального реформирования ЖКХ. Потому что, как убежден Владимир Котов, реформа начинается не в кабинетах чиновников, а в головах людей. Если они поймут, что являются главным субъектом реформы, то реформа двинется в нужном направлении, а доступное, комфортное жилье станет реальностью.

Владимир Евгеньевич, это какой-то особенный квартал в районном жилищном фонде?

В том-то и дело, что это типичный квартал - с разными домами, с далеко не новыми коммуникациями, с очень разным по социальному составу населением. Есть, пожалуй, лишь одно обстоятельство, которое и позволило выделить его в качестве экспериментальной площадки, - дом № 32 по улице Мишина. Совместно с ТСЖ управа разработала пилотный проект капитального ремонта и реконструкции этого дома на средства собственников. Вышло специальное распоряжение правительства Москвы «О разработке проектной документации на капитальный ремонт и реконструкцию надстройкой дома № 32 по улице Мишина», проект поддержан не только на всех уровнях городской власти, но и находится на особом контроле у депутата Госдумы Сергея Осадчего.

Всю работу с населением квартала мы условно разбили на два этапа. Сейчас завершается первый: в трех домах созданы ТСЖ, в десяти избраны домовые комитеты. В состав домовых комитетов вошли люди, уже заслужившие доверие большинства, - это старшие по домам и подъездам.

А комитеты действительно смогут принимать ответственные решения - например, по выбору управляющей компании? Опыт других районов показывает, что, как правило, местные чиновники не хотят видеть на своих территориях посторонние управляющие компании, кроме родных ДЕЗов...

У нас по-другому. Во-первых, если мы хотим подключить к реформированию ЖКХ само население, то нужно дать людям как можно больше честной, объективной информации. Мы регулярно встречаемся с людьми, только в этом году провели 11 таких встреч, 13 раз выступали в районной газете и постоянно - по кабельному телевидению. Однако должен признаться, что 95 процентов населения и сегодня ничего не знают и не хотят знать о Жилищном кодексе, ничего не хотят менять. Потому что жить по ЖК - это брать на себя ответственность, принимать самостоятельные ре-

В Савеловском районе САО реализуется национальный проект «Доступное жилье». Да, пока депутаты Госдумы и члены Правительства РФ ищут подходы к решению этой важнейшей социальной проблемы, в одном из кварталов района проект уже обретает реальные очертания. Специалист районной управы Владимир КОТОВ дал мне возможность даже потрогать его руками - поставил на стол небольшой макет: 13 многоквартирных домов разных годов застройки - от 50-х до 2003-го. Владимир Евгеньевич, дотрагиваясь до пенопластовых кукольных копий, пояснил, где и что будет стоять в квартале после окончания его реконструкции. Но дело даже не в том, что он обретет законченный и гармоничный облик, - как говорится, главное то, чего глазами не увидишь.

Более эффективный способ убеждения и просвещения - не словами, а делами. Поэтому управляющая компания, которая будет себя предлагать в качестве альтернативы ДЕЗу, не посторонняя, а хорошо известная в районе и надежная - ООО «ИВА-ХХI». Мы поддерживали и пестовали эту одну из первых частных компаний по эксплуатации и ремонту жилья. Она на глазах жителей района год от года росла, работала все лучше. Сегодня у нее отличная техническая и материальная база, квалифицированные кадры, она получила разрешение на оказание услуг по управлению жилищным фондом, в ней есть специалисты по управлению. Примерно 40 процентов домов района хотят видеть именно «ИВУ» своей управляющей компанией. Пока же ей будет отдан наш экспериментальный квартал.

Но готовы ли сами жители, где избраны домовые комитеты, заключать договоры с управляющей компанией? Есть ли у них, например, техническое описание дома, общего имущества, необходимые приложения к такому договору?

Осталось сделать техническое описание пяти последних домов...

Вы говорили о двух основных этапах, но рассказали только о первом, на котором происходит выбор формы жилищного объединения и управляющей компании. А что потом? И какова связь с проблемой доступного жилья?

Сначала дома должны объединиться в территориальную общину самоуправления - ТОС. Если земля внутри квартала будет закреплена за общиной (а федеральное законодательство позволяет сделать это уже сегодня), это объединение и позволит решать проблему. Как это сделать практически, и показывает наш пилотный проект. В реконструируемом доме по себестоимости, то есть в несколько раз дешевле, чем на московском рынке жилья, люди получают прекрасные квартиры.

Но ведь не все смогут заплатить даже минимальную цену...

У них есть другой путь - встать в очередь на получение бесплатного жилья. Но практика показывает, что люди готовы хоть сегодня инвестировать свои деньги в строительство жилья - в разумных пределах, конечно. У них нет возможности бросить или продать свою старую квартиру и купить новую, получить, но заплатить за реставрацию, расширение существующей жилплощади они могут. Дополнительным преимуществом они считают то, что остаются в своем районе, даже в своем доме, и в этом же доме будет жить молодое или, наоборот, старшее поколение их семьи. Более того, они готовы инвестировать средства и в строительство, например, детского сада рядом с домом. И если они убедятся на примере пилотного проекта, что такая перспектива принесет им реальную экономическую выгоду, не нужны будут никакие слова.

Когда человек ощущает себя хозяином, он ведет себя экономически более грамотно и дальновидно. Один из шести ТСЖ района, «Петровско-Разумовский, 15», занял первое место в районном конкурсе «Улучшаем свое жилище». Собственники этого дома модернизировали тепловой пункт. Они вложили свои средства, и немалые, зато теперь ежемесячно каждая семья экономит на горячем водоснабжении по 300 рублей.

То есть ваш квартал должен по сути дела показать всему населению Савеловского района, что углубленное изучение Жилищного кодекса, активная позиция в создании ТСЖ и ответственный выбор управляющей компании экономически выгодно каждой семье?

Надеюсь, так и будет.
Наталья КРАСОВА