



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

КОМУ НУЖЕН «ЛАОКООН»?

- Екатерина Алексеевна, что скажете об этих слухах?

- Ходят слухи, «словно мухи»... А если серьезно, то надо начать с того, что ДЕЗ – не вполне управляющая компания. Мы прежде всего государственное унитарное предприятие – своего рода подрядчики. Основные направления деятельности ДЕЗ: ремонт и обслуживание объектов муниципальной собственности – жилых домов, прилегающих территорий, уборка и текущий ремонт дорог. Заказчики: город и наш учредитель и собственник – Департамент имущества города Москвы. Функцию заказчика мы выполняем по распоряжению правительства города. Оно выделяет деньги на капитальный ремонт жилищного фонда, которым владеет, и на все то, что я перечислила.

- Тем не менее вы обслуживаете не только нанимателей, но и индивидуальных собственников. После вступления в силу Жилищного кодекса ваше отношение к ним неравное, не так ли?

- Смотря что случилось. Если вышло из строя инженерное оборудование, то, безусловно, мы их разделяем согласно распорядительному документу правительства Москвы: все, что внутри квартиры собственника, должно быть отремонтировано за его счет. Например, замена сантехники, электроплит и другого оборудования, в том числе разводящих инженерных коммуникаций.

- Вы уверены, что инженерные сети в квартире – собственность жильца? Если часть общей сети – моя собственность, значит, я могу с ней делать что захочу. А если пожелаю ее вырезать и выбросить к чертовой бабушке? Я, конечно, утрирую, но были случаи, когда собственники врезали в стояки вентили...

- Стояк – общее имущество. Дальше идет тройник, после него – вентиль. Вот до этого вентиля – общая долевая собственность. Что делать со стояком – решает общее собрание: капитально ремонтировать или оставить в том виде, как есть. А вот дальше, после вентиля, вы можете делать что хотите. Хотите – отрежьте и ведите спартанский образ жизни. Но если хотите что-то заменить – пожалуйста, меняйте. Вентилем перекрыли подачу воды и заменили участок трубы. Для этого не нужно решения общего собрания...

- Есть иная точка зрения. Многоквартирный дом – это общежитие, некий комплекс, в котором мы должны жить согласованно. Если этого не будет, жизнь в доме превратится в кошмар. Скажем, сегодня актуальна установка квартирных счетчиков. Выгодное дело. Но вот что я услышал недавно на всероссийской научно-практической конференции «Поквартирный учет тепла, холодной и горячей воды». Есть «Правила предоставления коммунальных услуг», утвержденные постановлением Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1099. В них сказано, что потребителям запрещено (!) «нарушать

КОММУНАЛЬНОЕ БУДУЩЕЕ

С выходом Жилищного кодекса РФ вновь поползли слухи о переходе ГУП ДЕЗ в ООО или ОАО – словом, неизбежном конце государственных унитарных предприятий и рождении коммерческих. Еще говорят, что с этим перерождением якобы начнется новая, счастливая эра коммунального обслуживания по высшему разряду, а благодарные жители примутся слагать гимны коммунальным труженикам развитого капитализма. Что характерно, сами работники ДЕЗов хранят упорное молчание и о своем будущем высказываются неохотно. Но нашему корреспонденту удалось вызвать на откровенность одного из них – директора ГУП ДЕЗ «Измайлово» Екатерину ФИЛАРЕТОВУ.

сложившиеся схемы учета услуг». Если житель той или иной квартиры принимает решение установить счетчики, а управляющий жилым многоквартирным домом допускает такую установку, то они нарушают указанную норму, поскольку установка квартирных счетчиков является по сути реконструкцией внутренней системы инженерного оборудования зданий.

- Подозреваю, что норма эта устарела. Почему вы должны зависеть от воли сотни других собственников? Есть закон города Москвы, который позволяет жильцу переоборудовать свое жилье. В нем четко прописано, какие мероприятия нужно выполнить, чтобы получить разрешение. Сейчас работает служба «одного окна». Жилищная инспекция принимает решение о допустимости переоборудования. Оно согласовано со всеми инстанциями, которые имеют отношение к объекту. Когда наши жители изъявляют желание поставить у себя в квартире прибор учета, мы не возражаем. У нас счетчиками оборудованы уже 1204 квартиры. Считаю: запрещать – значит ущемлять права. Вы имеете право платить только за те ресурсы, которые получили.

А вот капитальный ремонт кровли или благоустройство территории с устройством, допустим, фонтана – вопросы общего собрания, поскольку делать это будут на деньги жителей. Пусть сообща и решают, нужен ли им фонтан с подсветкой и скульптурной композицией «Лаокоон». Поэтому настаиваю: то, что у вас в квартире, – ваше личное дело, если, конечно, не затрагиваете общие коммуникации...

- А логично ли ставить на доме прибор учета тепла, если жители не имеют возможности регулировать потребление?

- Согласно – нужен регулятор. Сейчас так: май, а батареи горячие. Люди открывают окна и балконные двери. И платят за отопление. Кстати, на дом поставить регулятор технически несложно.

- Представьте, что вы руководите уже не ДЕЗом, а, скажем, ООО, и жители некоторых домов Измайлова выбрали вас управляющей компанией. Каких перемен от вас ждать?

- Раз уж начали со счетчиков, то должна заметить: учет ресурсов для нас – важнейшая из задач. Если стоять в каждой квартире – учет воды не

сложен: плати за свое и за часть использованного на общие цели – уборку общих помещений, полив и т.п. Здесь экономия – дело семейное. С электроэнергией иначе. Жильцы столкнутся с общими заботами. Если вы были за границей, как теперь принято говорить – в цивилизованной стране, и ходили в гости, то обратили внимание, как освещены подъезды...

- Свет на лестничных площадках загорается по мере продвижения наверх.

- Мы проводили подобный эксперимент: два дома оборудовали светильниками, которые срабатывали на звуковой сигнал. Открылась входная дверь – свет загорелся. Горит 50 секунд. Не хватило времени – хлопнул в ладоши, опять зажегся. К сожалению, цивилизованная жизнь продолжалась только год. Устройство разобрали. Говорят: наши жители не готовы к подобным новшествам. Не согласна. Думаю, причина в другом. Люди привыкли к бесплатному сыру, и когда проходил эксперимент, смутно представляли, что лампочка горит и одновременно тянет по копейке из их кармана. Самое главное в мотивации – воля жителей. Наша задача – рассказать им об энергосберегающем оборудовании, показать варианты: вот экономный – вам обойдется в такую-то сумму, а вот безалаберный – вдвое дороже. По какому хотите жить? Появится совсем иное отношение

О ВСТРЕЧЕ ГОЛОВЫ И КНИГИ

- Возбуждать мотивацию – ваша забота. Готовы к этому?

- Готовы. И хотели бы, конечно, оказаться в рядах управляющих компаний. Но если к моменту начала конкурсов мы не успеем реорганизоваться, то, боюсь, окажемся не у дел. Мы не можем принимать участие в конкурсах как ГУП.

- С чего вы взяли?

- Прочли недавно в одной уважаемой газете. На вопрос: «Может ли государственное или муниципальное унитарное предприятие быть управляющей компанией?» газета ответила: «Нет. Если только объект на 100 процентов не является государственной или муниципальной собственностью. Об этом говорится в главе 53 Гражданского кодекса». Нам стало очень интересно, мы полезли в ГК и в указанной главе нашли ста-

тью «Доверительный управляющий», которая гласит: «Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия». Может быть, это имела в виду газета?..

- Невольно вспомнился афоризм польского поэта Юлиана Тувима: «Если при столкновении головы с книгой раздастся пустой звук, то всегда ли это звук книги?» На сей раз, похоже, звук издала голова консультанта. Для вящей убедительности сей же час позвоним одному из лучших знатоков Жилищного кодекса, старшему юристу Института экономики города Дмитрию Гордееву. Он участвовал в создании закона. Повезло – Гордеев на рабочем месте. «Дмитрий Павлович, выручайте. Что, ГУП ДЕЗ действительно не может принимать участие в конкурсах по выбору управляющей компании?» - «Утверждать подобное может только совершеннейший дилетант. Управление многоквартирным домом и доверительное управление – не одно и то же. Никаких ограничений для ДЕЗ нет. В Жилищном кодексе в статье 155

ков в каждом многоквартирном доме за один месяц. На эту сумму победитель обязан застраховать свою ответственность безотзывной банковской гарантией или залогом банковского депозита. Для псевдокоммерческих структур, как МУПы и ГУПы, выполнить эти меры будет проблематично. Легче муниципалитетам и другим собственникам помещений в доме провести собрание».

Екатерина Алексеевна, вы все слышали сами. Отбросьте опасения...

СЛАДКИЕ УСЛОВИЯ

- Без опасений не получится, потому что еще многое неясно. Например, вы заметили, что регионы намного активнее столицы в реформировании ЖКХ. Сдается мне, что в Москве все чего-то ждут. Или это результат «особых» условий. Нас устраивает нынешнее положение – поэтому не спешим...

- Не говорите загадками. Что вас устраивает?

- Например, размер платежей за жилищно-коммунальные услуги. Они втрое ниже, чем, скажем, на Дальнем Востоке или еще где-то.



ФОТО ВАСИЛИЯ ДВОРЯКИНА

сказано, что управление «осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы!» В постановлении Правительства Российской Федерации № 75 по открытым конкурсам масса требований к управляющей организации – не должна быть банкротом, не должно быть задолженности по налогам и проч., – но записи, что она не должна быть МУПом или ГУПом – нет! МУПам и ГУПам будет сложно участвовать в конкурсах по другой причине: федеральное постановление требует внесения претендентом обеспечения заявки. Это обычная конкурсная практика. Но самое главное – необходимость обеспечения исполнения обязательств победителя в размере от половины до трех четвертей суммарного размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги всех собственни-

Сегодня Москва компенсирует своим жителям 12 рублей за квадратный метр. Из фактических затрат на эксплуатацию жилья – 17 рублей – москвичи платят только 5 рублей 10 копеек, в том числе собственники. Московская область уже не доплачивает своим жителям. Только у нас такие «сладкие» условия. Но не за горами время, когда и мы встанем в одну шеренгу со всеми регионами России.

- Ничего страшного не произойдет. В Москве надежная система помощи малоимущим.

- Но у нас есть такое экзотическое явление, как малоимущие собственники. Те же пенсионеры. В какие суммы выльется полная оплата жилищных и коммунальных услуг? Понятно, что бабушкам-собственницам будут помогать через жилищные субсидии. Но – в пределах социаль-