

Чуть более полугодом осталось до 1 января 2007 года, когда жителям столицы надо будет твердо определиться, кто будет командовать общедолевой собственностью: они или «дядя» со стороны. Стоит собраться двум собственникам квартир, как тут же появляется пять разных мнений по одному и тому же вопросу. Другое

дело, если встретятся люди, уже основательно поварившиеся в котле реформ ЖКХ. Пример тому - конференция, организованная Ассоциацией территориальных общин и объединений, «Всенародным экологическим обществом - Зеленые-3000» и институтом «Коллективное действие».

Но в Москве есть немало квартир, купленных «про запас», в которых собственники не живут. Где их искать? Тут может помочь ДЕЗ - в дирекции постоянные адреса собственников должны быть. А дальше дело техники: не удалось вручить уведомление о проведении общего собрания лично и под расписку - можно направить его

Если ТСЖ создано и передает управление домом управляющей компании, необходимо внимательнейшим образом подойти к заключению договора управления. Документ этот достаточно обширный. Но в нем обязательно нужно предусмотреть четыре основных момента: должен быть описан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан перечень работ и услуг по содержанию дома, обозначен порядок установления платы за услуги, а также то, как будет осуществляться контроль за деятельностью управляющей компании. И не надо спешить с заключением договора сразу на пять лет! Сначала в течение года стоит присмотреться к работе управляющей компании: вдруг ее услуги вас не устроят? Тогда можно будет подобрать и более подходящую фирму...

ТРИ КАРТЫ, ТРИ КАРТЫ...

Почти как в «Пиковой даме» - тройка, семерка, туз - три варианта выбора способа управления домом, предлагаемых новым Жилищным кодексом РФ. Расклад этих способов сделал на конференции заместитель начальника управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда правительства г. Москвы Владислав ИВАНОВ. Он уверенно заявил, что собственникам помещений в многоквартирных домах ЖК дает прямо-таки беспрецедентные права. Их коллектив становится владельцем общедолевого имущества, включая придомовую территорию. Они могут наладить управление домом независимо от того, создано ТСЖ или нет. Главное - организовать общее собрание и принять решения, касающиеся жизнедеятельности дома.

Собственники на общем собрании могут даже взяться за такое глобальное дело, как реконструк-

ПЕРЕШАГНУТЬ ПОРОГ

ников. Правда, для решения крупных, основополагающих вопросов нужно две трети их голосов. В прочих же случаях достаточно мнений лишь чуть более 50 процентов домовладельцев. Это относится к выбору способа управления, подбора управляющей компании, изменения способа управления, формирования земельного участка. Любой собственник может вынести на обсуждение общего собрания любой вопрос.

Три карты, три карты... В сумме они, конечно, дают «очко», но это - сумма, только тогда выигрыш был бы обеспечен. Да в том-то и беда, что вариант управления домом нужно избрать только один.

И у каждого из способов свои плюсы и минусы.

Скажем, выберете вы непосредственное управление домом. Вроде бы заманчиво - сами себе хозяева, все проблемы решаете. Но это хорошо, когда дом маленький, на 3-4 семьи. Тут, конечно, можно меж собой все уладить, найти приемлемое для всех решение. А если в доме 50, 100, а то и 500 квартир? С каждым из жителей надо заключить договор управления по оплате за коммунальные услуги, да еще и нотариально заверенный. До окончания века можно заниматься бегом по квартирам. Так что практически выбор сужается до двух вариантов - «туз», если реально, выпадает.

Вариант второй - домом управляет созданное товарищество

собственников жилья. В Москве организовано уже немало ТСЖ. Но далеко не каждое из них приняло управление домом на себя - положились по традиции на ДЕЗ. А раз так, то и права у товариществ ограничены. Какого-то кардинального решения, связанного с судьбой дома и окружающей территории, принять они не могут. За таким ТСЖ остаются только функции контроля за качеством выполняемых работ, да и те сомнительные.

Самый распространенный способ - это работа с управляющей компанией. До 1 января 2007 года ими останутся ДЕЗы, но потом им на рынке жилищно-коммунальных услуг придется потесниться - в дело все смелее вступают коммерческие компании. Они увидели здесь точку приложения сил, которая может приносить долговременную и стабильную прибыль, пусть на первых порах и невеликую.

Когда с наступлением нового года дом пойдет на конкурс (если жители до того не создадут ТСЖ, не выберут сами способ управления и управляющую компанию), тут уж жители будут не вправе определять ставки за жилищно-коммунальные услуги - все решится на этом самом конкурсе. Собственники в таком жизненно важном процессе участвовать уже не будут. Но по закону им все равно рано или поздно придется созывать общее собрание, определять выбор способом управления. Так уж лучше раньше, чем позже...

Разумеется, дело это нелегкое, однако необходимое. Тем более что новый Жилищный кодекс



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

предписывает заключение управляющей компанией договоров со 100 процентами собственников.

казачным письмом по адресу. Главное, сделать это надо заблаговременно.

УСПЕТЬ ИЛИ НЕ УСПЕТЬ - ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС

Выступление В. Иванова, похоже, было чересчур оптимистичным. Становление ТСЖ, управляющих домов, последующие ораторы отнюдь не видели в столь радужном свете. Во всяком случае, Александр ТОЛМАЧЕВ из Агентства управления земельно-имущественными комплексами попытался обозначить те «минные поля», на которые могут напориться товарищества, набравшиеся смелости принять управление домом на себя.

К примеру, надо знать, что земельные правоотношения отныне регулирует не Земельный комитет Москвы, а Федеральное агентство кадастров объектов недвижимости. У него в каждом из субъектов Российской Федерации есть свои филиалы.

Появилось и еще новшество: в собственности субъектов Федерации остаются только те земельные участки, на которых стоят здания и сооружения, которые непосредственно связаны с исполнением государственных функций - под зданием мэрии, префектур, управ, государственных унитарных предприятий. Оно входит в силу с 1 июля 2006 года. Остальные объекты недвижимо-

ТРУД БЕЗ РЕЗУЛЬТАТА

Руководитель Центра содействия реформе ЖКХ Ирина ШРАМКО, открывая обсуждение, постаралась обосновать важность рассматриваемой темы.

- Буква и дух Жилищного кодекса говорят о важности механизмов эффективного управления, - сказала Ирина Павловна. - А эффективными могут быть лишь действия собственников. Наша задача - выявить опыт, который бы помог становлению самоуправления не в элитных новостройках, а в обычных домах.

Реформа ЖКХ в отличие от прочих идущих в стране реформ охватывает все группы населения. Поэтому вокруг сферы ЖКХ бушуют сегодня политические страсти. Митинги возникают в основном из-за повышения тарифов. Их участники сомневаются, что переход на рыночные механизмы улучшит ситуацию в этой сфере.

Однако проблема ЖКХ в том, что отрасль не перешла на рыночные механизмы. Например, все еще существует институт льготников - жильцов, которым снижена оплата жилищно-коммунальных услуг. Вдумайтесь в цифру: 80 процентов населения России являются льготниками в той или иной форме! Вследствие этого жилищно-коммунальная сфера недофинансируется. Мы пожинаем плоды пятнадцатилетней бездеятельности. Основная часть жилищных объединений по-прежнему работает по договорам с ДЕЗами и не участвует в управлении домами.

В Москве на жилищный фонд из бюджета города тратятся значительные средства, в том числе капитального характера: на замену лифтов и газового оборудования, на фундаменты и подвалы. Благоустройство тоже финансируется из бюджета. Все это позволяет поддерживать стабильность в обслуживании жилищного фонда, хотя качество обслуживания еще неважное. Но справедливости ради надо отметить: не все регионы могут похвастать таким техническим состоянием домов, как в Москве. По данным 2003 года, жилищный

фонд России обеспечен водопроводом на 87 процентов, центральным отоплением - на 88 и горячим водоснабжением - на 77. 12 процентов людей проживает в домах, срок эксплуатации которых истек - требуется снос. Износ жилищно-коммунального хозяйства по различным объектам составляет почти 70 процентов и ежегодно растет на 2-3 процента. Терзает отрасль и нецелевое или неэффективное использование бюджетных средств...

В ЖКХ сегодня преобладает малый бизнес: обслуживают дома 2 процента ГУПов, остальные - частные организации, акционированные ГРЭПы. Но парадокс в том, что управлением по-прежнему в подавляющем большинстве занимаются... ГУПы. Поэтому нет результатов.

БОЛЬШИЕ ТЯГОТЫ МАЛОГО БИЗНЕСА

Развила тезис руководитель сектора «Социальные проблемы жилищной сферы» фонда «Институт экономики города» Татьяна ЛЫКОВА:

- Ирина Павловна точно обозначила причину неэффективности малого и среднего предпринимательства в жилищной сфере. Летом прошлого года в Пермской области проходила конференция, посвященная трудностям и перспективам развития малого и среднего предпринимательства в жилищной сфере. Состоялся серьезный разговор представителей жилищных организаций, участвующих в обслуживании жилищного фонда. Статистика такова: в Москве 85 процентов обслуживающих организаций в сфере ЖКХ - частные. Подобные цифры вам назовут в ряде крупных городов России. Но в то же время малые предприятия ЖКХ составляют полпроцента от всей численности малых предприятий РФ: в стране свыше 900 тысяч малых предприятий, из них в ЖКХ - не более 5 тысяч! И они сталкиваются с серьезными трудностями.

Прежде всего в ЖКХ у нас до сих пор сохраняется административное влияние. Не сдает позиций популизм с классиче-

ским лозунгом: «За народ!» Приведу пример. На прошлой неделе я была на Дальнем Востоке в городке Большой Камень с 30-тысячным населением. Градообразующее предприятие - завод Минобороны, финансируемый государством. Подавляющее большинство жителей города 15 лет назад приватизировало квартиры. Мне показали резолюции митингов, проходивших под руководством профсоюзом. Первый пункт гласит: прекратить существование жилищных организаций частной формы собственности, изъять жилищный фонд из управления и обслуживания частных организаций, создать единое муниципальное предприятие, которое будет предоставлять жилищные и коммунальные услуги. Люди не понимают, что подобное возможно лишь в том случае, если весь жилищный фонд перейдет в муниципальную собственность. Но ведь никто не отдаст свои квартиры! Более того, люди - а среди них много вполне образованных - не понимают: будет единое муниципальное предприятие ЖКХ - о конкуренции и снижении цен придется забыть. Административное влияние не дает возможности вклиниться в отрасль ЖКХ...

Вторая, более существенная, проблема - «наследие» ценообразования. Поправки к закону о тарифном регулировании вводят индексы на повышение цен и на жилищные услуги. Последние месяцы все предприятия ЖКХ, включая муниципальные и частные, эти индексы кланют на чем свет стоит. Серьезные опасения внушает невыполнение бюджетами всех уровней своих обязательств по финансированию отрасли. Надо признать и другое: ситуация меняется, во многих муниципальных образованиях дотирования уже нет - население жилищных предприятий за территориями остается до сих пор и не дает частным

Еще одна проблема - территориальная. Управляли жилищным фондом муниципальные предприятия, они были разделены по районам. Такое четкое закрепление жилищных предприятий за территориями остается до сих пор и не дает частным

В СТОРОНЕ

В рамках проходившего недавно VIII Международного форума дорожников, коммунальщиков и строителей состоялся круглый стол на тему «Реализация положений Жилищного кодекса по вопросам управления многоквартирными домами». Побывав там, наш корреспондент представил на суд читателей несколько выступлений.

предприятиям возможности найти свободную нишу. Конкурсное обслуживание у нас пока развито слабо - за исключением Москвы, где обслуживание по конкурсу проходит уже больше 10 лет. Тем не менее и здесь оно в стадии становления. В силу всего этого состояние жилищного фонда нас не радует. Жилищные предприятия опасаются, что денег, которые сегодня может заплатить население за услуги, не хватит на поддержание и восстановление жилищного фонда.

В таких условиях люди стали принимать удар на себя. Уже есть сильные, конкурентоспособные ТСЖ, которые способны не только предоставлять услуги в своем доме, но и участвовать в конкурсах по обслуживанию других домов. Есть примеры, когда создается ТСЖ в одном доме, а со временем в него вступают 5-6 соседних. Вместе с тем и здесь существует административное давление на собственников жилья. Органы власти во многих городах не заинтересованы в развитии инициативы ТСЖ, поэтому стремятся удержать на работе те муниципальные предприятия по обслуживанию жилья, с которыми они связаны...

Появились частные компании, которые стремятся получить фронт работ в жилищном фонде без заключения договора с организацией, представляющей интересы жильцов. Они стараются заключить договор с каждым собственником, доказыва-

ют, что так легче управлять. Их представители приходят на общие собрания жильцов, рекламируют себя и тем самым порочат идею самоорганизации жителей.

На пути становления ТСЖ есть и такая серьезная трудность, как поиск оптимального компромисса между самоуправлением и профессиональным управлением. По сути, люди стоят перед выбором: будут все делать сами, плохо представляя, как делать, либо наймут управляющего, который знает, как делать, но собственники не знают, будет он защищать их интересы или только свои. Частных управляющих сегодня мало. Выбрать не из кого. И на основе чего выбирать? Как отличить хорошую организацию от плохой? Не разработаны критерии выбора. Ориентироваться непросто.

Наконец, последняя трудность: люди плохо информированы и малоинициативны. Этой инертностью пользуются. Мне попала в руки статья в московской газете о развитии предпринимательства в ЖКХ. Заканчивалась она фразой: напоминаем, что по ЖК до 1 марта 2006 года все ТСЖ должны заключить договоры с управляющей компанией. Но в ЖК ничего похожего нет! В чью пользу работает такая информация?..

Эту сферу сегодня можно сравнить с мутным морем, в котором сложно выплыть.