

МАСТЕР-ХАУС ИЗ ЕВРОПЫ

Подготовка дворечки и консьержей - это ноу-хау, аналогов которому в России пока нет. Здесь специалисты центра переняли зарубежный опыт. В Европе достаточно давно существует профессия мастер-хауса, специалист на все руки. Он призван выполнять мелкую техническую работу, оказывать жильцам дополнительные услуги, осуществлять связь жильцов с управляющей организацией. Спрос на таких специалистов растет, особенно в элитных домах с повышенным комфортом.

Как пояснила заместитель руководителя центра, в рамках курса будут освещены вопросы организации жизненного пространства дома, выработки правил проживания, оказания услуг - от вызова такси или заказа цветов до подбора обслуживающего персонала: няни, домработницы, водителя... Курс включает в себя основы делового общения и этикета, навыки разрешения конфликтных ситуаций. В числе задач специалистов этого профиля - умение обеспечивать безопасность проживания и действовать в аварийных ситуациях, организовывать работу систем видеонаблюдения и домофона, аккумулировать заявки и пожелания жителей.

РЕЕСТР УЖЕ НА ПОДХОДЕ

Первый вопрос, который задали присутствующие на презентации представители управ, ДЕЗов, ТСЖ и управляющих компаний, был связан со стоимостью обучения. Окончательно она определится после набора учебных групп, но представители ЦПОЖ заверили, что стоимость будет вполне приемлемой.

- Постараемся, - сказала Луиза Кудашова, - минимизировать затраты, чтобы курсы стали доступными возможно большему числу граждан. Будем проводить и бесплатные занятия в форме круглых столов и мастер-классов.

А Виталий Акимкин подробно ответил на вопрос о городском реестре управляющих компаний.

- В соответствии с постановлением городского правительства такой реестр в электронном виде должны создать совместно Департамент ЖКХиБ и Департамент жилищной политики и жилищного фонда. Документ уже формируется на базе программного обеспечения реестра городской собственности, и мы собираем информацию об управляющих организациях. Факт наличия сертификата послужит для управляющей компании определенной гарантийной возможностью работать на этом рынке. В то же время этот документ порождает определенную ответственность: управляющая организация может лишиться сертификата, если не проявит добросовестность в отношении управления домами. Информация об управляющих компаниях появится на доступном для всех сайте.

Петр ПОЛЫНОВ

О БЕДНОМ ЖСК ЗАМОЛВИТЕ СЛОВО

Уважаемая редакция «Московской среды»!

Спасибо вам за рубрику «Реформа ЖКХ: решения и мнения». От номера к номеру интервью становятся все более содержательными и полезными, а с ними вместе и мы набираемся определенных знаний и опыта.

Пишет вам председатель правления ЖСК «Планета» (район Северное Измайлово, ВАО). Я внимательно изучаю ваши материалы. Сначала скажу о том, что меня не устраивает в ваших публикациях. Понятно, что вы газета правительства Москвы и не можете идти вразрез с его политикой. Но игнорировать проблему домов ЖСК никак нельзя.

В «МС» № 16 от 17 - 23 мая 2006 г. в финале интервью с г-ном Левашовым сказано: «И масштабную социальную реформу, такую, как реформа ЖКХ, невозможно провести, игнорируя интересы людей». Но в г. Москве есть достаточно большой слой населения, с интересами которого ни в вашей газете, ни в других изданиях никто не считается. Нас как будто нет. А ведь дома ЖСК существовали в г. Москве еще до войны. Создание их в 60 - 70-х годах прошлого века было государственной политикой, которая в немалой степени способствовала разрешению жилищной проблемы, особенно для молодых семей.

По своему более чем десятилетнему опыту знаю, как городские чиновники всех уровней не любят ЖСК. Но справедливости ради скажу, что последние 5 лет власти столицы стали выделять больше средств на капитальный ремонт

зданий и оборудования в них. И это несмотря на остаточный принцип распределения. В 2005 г. средств на покраску фасадов зданий было выделено менее половины, чем имелось заявок на эти работы, потому что внедрялась в муниципальном жилье программа установки видеонаблюдения в подъездах. В 2006 г. средств на покраску фасадов домов ЖСК вообще не выделили - потому что в муниципальных домах проводится установка бесплатных водосчетчиков. В домах ЖСК жильцам предстоит их устанавливать за свой счет. Но не об этом сейчас речь.

Дома ЖСК - это опробованный в течение нескольких десятилетий опыт самоуправления жильцами своим домом. Конечно, роль личности в этом деле решающая. Если в правлении нет людей, болеющих душой за свой дом, то жилищно-коммунальное хозяйство хиреет. Если есть умный и энергичный председатель правления - дела в доме идут нормально. Если вовремя обращаться с заявками на ремонт в Мосжилкооперацию, то в течение 5 лет дом можно было бы привести в порядок от подвала до крыши. Но даже в ЖСК жильцов очень трудно мобилизовать на участие в жизни дома. Большинство из них дальше порога своей квартиры ничего не хотят знать, пока у них не случится какое-то ЧП. Бытует изживенческое мнение, что им должны прийти и все сделать, очевидно, волшебники. И это при том, что мы свои квартиры в ЖСК покупали, и все годы существования квартирная плата была гораздо выше, чем в муниципальных домах.

По Жилищному кодексу нас

должны к 1.01.2007 г. ликвидировать. И никто из ныне властвующих не желает встать на нашу защиту. Ведь существование в ТСЖ - это значительно более дорогой способ выживания. Если в доме нет помещений для сдачи в аренду, бремя содержания дома становится неподъемным.

Все выступающие на страницах вашей газеты - представители бизнеса, ЖКХ и ДЕЗов - говорят об убыточных домах. В системе ЖСК таких домов большинство, у нас малое количество квартир, подвалов, которые можно сдать в аренду, дома старой постройки, к тому же порядок в доме часто не идеальный. Встроенно-пристроенные помещения, если таковые имеются, давно распроданы Москомимуществом коммерческим организациям. А с них дому, кроме проблем во взаимоотношениях, ничего не капает. И если я правильно понимаю Жилищный кодекс, при создании ТСЖ нам вменяют в члены ТСЖ этих «товарищей», с которыми мы существуем на разных «континентах». То есть они проглотят нас вместе с нашим жильем и не поперхнутся.

Для ТСЖ мэр предлагает оформлять землю в первую очередь. Для них кое-где уже провели в г. Москве межевание. ЖСК с 1.01.2005 г. по новому Земельному кодексу остались без земли. Даже под домом, где он простоял несколько десятилетий. Какими словами можно назвать тех, кто принимает такие законы? Так вот, по кадастровой стоимости 1 кв. м земли квартала, где мы расположены, стоит 4805 рублей. При расчетах, проведенных нами, выясни-

лось, что за «два пятна застройки» придется ежемесячно платить земельный налог в 2 раза больше, чем за все услуги ЖКХ...

Скажите, в какой прессе поднимается вопрос об оплате земельного налога в г. Москве?

При этом у нас нет даже права на оформление документов того, что мы должны оплачивать. А налоговая инспекция рассылает по всем ЖСК угрожающие письма и может в любой момент арестовать наш расчетный счет. Это что, тонкий ход сделать нас банкротами к 1 января 2007 года? Ведь по закону нас ликвидировать может только налоговая инспекция. Управа района, в свою очередь, вопросы межведомственного характера не раньше второй половины 2007 года.

Обо всех наших проблемах никто не поднимает в печати вопрос. Вы в основном рассуждаете о ТСЖ, созданных в домах новых, больших и довольно состоятельных.

У меня есть предложение для вас: провести сначала по округам круглые столы для председателей ЖСК с представителями правительства г. Москвы, затем и городской форум во главе с мэром и делегатами от окружных круглых столов.

Только вы не отбирайте председателей по совету управ районов, а пригласите всех. Придут те, кто действительно обеспокоен судьбой своего дома. А у нас появится возможность быть услышанными в своем городе и, может быть, в Отечестве.

С уважением,
Ольга ЗАХАРОВА

Ситуацию с преобразованием жилищно-строительных кооперативов в товарищества собственников жилья комментирует руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО:

- В настоящее время в Российской Федерации, в том числе и в г. Москве, насчитывается значительное количество жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в которых все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом квартиры и стали их собственниками (ст. 124 ЖК РФ), но продолжают действовать в прежней организационно-правовой форме.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» такие кооперативы подлежат реорганизации путем преобразования в товарищества собственников жилья до 1 января 2007 года. Если кооперативы не примут такого решения, они подлежат ликвидации.

В период действия Федерального закона «О товариществах собственников жилья» данные кооперативы должны были быть реорганизованы в товарищества собственников жилья (ст. 4). Однако такого преобразования они не осуществили, хотя отношения собственности в этих кооперативах перестали быть отношениями кооперативными, так как кооператив - собственник недвижимости, а члены кооператива - лишь пользователи жилых помещений. Организационная форма этих кооперативов давно уже не соответствует действительной структуре собственности на недвижимость (ст. 122 ЖК РФ). Переход к новой организационно-правовой форме - товариществу собственников жилья - будет соответствовать ее структуре собственности, потому что все члены кооператива стали собственниками помещений и образовалась имущественная масса, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности. Реорганизация кооператива осуществляется в форме

преобразования. При преобразовании жилищного кооператива в товарищество собственников жилья к последнему переходят права и обязанности жилищного кооператива в соответствии с передаточным актом. Жилищный кооператив считается реорганизованным с момента государственной регистрации товарищества собственников жилья. Кооперативы при регистрации изменений их правового статуса освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Жилищно-строительные кооперативы и жилищные кооперативы могут продолжить свое существование, если они будут вести строительство либо реконструкцию или приобретение многоквартирного дома путем объединения средств членов жилищного кооператива. Так же, как и товарищество собственников жилья (ст. 140 ЖК РФ) по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В настоящее время в Государственной думе Российской Федерации рассматривается вопрос об отмене ст. 14 ЖК РФ.

ТАРИФНЫМ ПЕРЕДЕЛАМ?

ЖКУ только усугубляет бедность и накапливает долги. Людям нередко приходится выбирать: купить еду и одежду или платить коммунальные услуги. В такой ситуации отечественное ЖКХ обречено ходить в вечных должниках.

Как же ликвидировать дотационность этого хозяйства?

Надо повышать уровень доходов населения и снижать непомерные издержки на содержание ЖКХ. Причем главная причина последних - низкая энергоэффективность этого сектора экономики. Более 85 процентов расходов прямо или косвенно связаны с финансированием энерго- и водоснабжения. Огромные деньги тратятся на ремонт инженерных сетей или элементов зданий для повышения теплозащиты.

Конкуренция в коммунальном хозяйстве означает, что покупатель может выбрать поставщика. Но сегодня за потребителя этот выбор делает муниципалитет, а платит - население. В результате рост коммунальных тарифов привел к тому, что тот, кто может снижать из-

держки, не хочет этого делать (муниципалитеты, тепло-, водо- и газоснабжающие предприятия), а кто хочет, тот не может (домохозяева) - мешают существующая система оплаты. Без самоорганизации населения эту проблему не решить.

ЖИЛЬЦЫ, ОБЪЕДИНЯЙТЕСЬ!

Основой самоорганизации населения как коллективного покупателя коммунальных услуг может стать не ТСЖ (это слишком сложная форма для нашего населения, еще не имеющего устойчивой культуры жилых сообществ), а более простая структура - добровольное объединение домохозяйств (необязательно всех) одного или нескольких домов в товарищество по оплате коммунальных услуг (ТОКУ). Оно сможет заключать договор с энергосервисной компанией на эксплуатацию сначала инженерных систем зданий, а затем, возможно, и всего комплекса услуг. При этом будут оговорены мак-

симальный уровень эффективности и определенные параметры комфорта и надежности: ведь члены ТОКУ платят компании не за литры или гигакалории, а за обеспечение комфорта (причем платят меньше, чем не входящие в товарищество домохозяйства). Компания, в свою очередь, заботится об энергосбережении в жилых зданиях и платит поставщикам за объем потребляемых услуг уже по приборам учета. Ее задача - эффективно эксплуатировать общедомовые системы, а также стимулировать жильцов рачительно использовать ресурсы. Такая схема позволит людям оценить свои затраты и сопоставить с ожидаемым эффектом, который известен заранее, а не после отопительного сезона. Важно, что все делается добровольно, а правильность платежей контролируется по приборам.

Свобода выбора подрядчиков со стороны товариществ приведет к нарушению границ современных зон обслуживания. Именно в этом направлении мо-

жет быть начата работа по демополизации и внедрению конкуренции в коммунальном хозяйстве. При этом внимание должно быть сосредоточено на формировании конкурентного рынка услуг с постепенным расширением сферы обслуживания для наиболее успешных компаний.

Эффективная деятельность компании предполагает три условия: установку приборов учета и систем регулирования, безупрочную работу и наличие конкуренции. Такая схема позволит снизить издержки, зажать в тиски энергоэффективности муниципальных и частных поставщиков коммунальных услуг. Значит, можно будет избавиться от дотаций, создать источник модернизации коммунального хозяйства без неоправданного повышения тарифов. И то, что этот принцип уже реализуется, причем не только в столице, обнадеживает.

Игорь БАШМАКОВ,
директор Центра по эффективному использованию энергии



КОЛПАК АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА