

2007-го. То есть определиться, кто будет управлять домом: ТСЖ, домком, управляющая компания... Формы разные, но суть одна - средства на содержание жилфонда будут изыматься из кошелька жителей. Потянем ли?

- Объединить в одном ТСЖ и элитное жилье, и обычное психологически невозможно, потому что сытый голодного не разумеет.

фов и вообще к реформе ЖКХ. Хотя, повторюсь, реформа обозначила и проблему социального неравенства.

До приватизации жилищный фонд был до предела изношен. Люди получили в собственность жилье, совершенно неадекватное современным стандартам и представлениям о качестве жизни. А теперь говорят: собственник будет за все платить. Нет, бюджет дол-

жет, увы, что, как только в ЖКХ появились деньги, началась и криминализация этой отрасли. Приходит некая управляющая компания, предлагает свои услуги, собирает деньги на капремонт - и... исчезает.

- Игорь Викторович, может, мысль моя покажется крамольной, но... зачем нам управляющие компании? Пусть будет в районе хороший, лицензи-

сегодня потребностям рынка?

- Совершенно не отвечает! Подготовка профессиональных управляющих компаний уделяется очень мало внимания. И сроки их массового пришествия все время откладывались. Сначала - на март, затем - на конец 2006 года, теперь вот - на январь 2007-го. Сегодня нет ни отбора и лицензирования компаний, нет системы конкурсов, нет широкого и гласного обсуждения воз-

ведливости: кому ремонтировать, а кому - нет? Бюджет, как бы мы ни бились, дает только 10 процентов от потребностей, не больше. А ведь в России в трети жилых домов сортиры, извините, во дворе. Напрягаться, чтобы повисить комфортабельность жилища, должны все - и государство, и бизнес, и жители.

- Но вряд ли такое возможно. Сейчас очень трудно объеди-

СОЦИАЛЬНОЙ СПРАВЕДЛИВОСТИ

Попытки создать ТСЖ в домах, заселенных разнородными элементами, свидетельствуют: их жители никогда не выработают согласованных решений. Разные жизненные возможности, разные приоритеты... Объединяться могут дома, жилые комплексы, микрорайоны, где живет однородное по доходам население. И сегодня из элитных, так называемых престижных домов, идет вымывание тех, кто победнее. Если в ТСЖ объединяются люди с высоким достатком, то понятно: их возможности и жизненные ориентиры позволяют принимать решения, выходящие за общегородской стандарт, и они смогут это финансировать. Управлять, контролировать реализовывать то, что задумано, будут профессионалы.

В то же время мне понятна обеспокоенность за судьбу рядовых жителей. Наверное, тысяча долларов на душу населения в Москве - слишком усредненный показатель, как пресловутая «средняя температура по больнице». Но все равно расходы, которые несут и будут нести жители на коммунальные услуги, не являются непосильным бременем. Другое дело, что людям надо дать возможность выбора - чтобы за эти деньги они получили хорошие, качественные услуги. С этой целью на коммунальный рынок и должны прийти управляющие компании. Как они себя зарекомендуют - посмотрим. Но надеяться на то, что уровень коммунальных платежей снизится или хотя бы скоро стабилизируется, не стоит. Это только депутаты на словах способны добиваться снижения затрат на коммунальные услуги. В реальной жизни все обстоит по-другому. Наши социологические опросы, проводимые вместе с РОМИРОм и ВЦИОМом, свидетельствуют, что население относится с пониманием к росту тари-

жен участвовать в финансировании ремонта жилья. Как и население - в меру своих сил. Но в более комфортном, элитном жилье платежи все-таки выше. Есть уже немало примеров, когда достаточно состоятельные семьи, купившие элитное жилье, отказываются от него и переезжают в более скромное: слишком высоки коммунальные платежи. И нас, конечно, больше должна заботить социальная защищенность малообеспеченных людей, пенсионеров. Услуги ДЕЗов по обслуживанию этих домов дешевле, чем у частных управляющих компаний, но каково качество этого обслуживания? Затраты на зарплату в таких ДЕЗах в десятки раз превышают затраты на материалы, оборудование. ДЕЗ намертво «приварен» к тем домам, которые обслуживает, и ничем не рискует, если ничего не делает. Когда мы с вами нанимаем частным образом ремонтную бригаду - какое соотношение между зарплатой и стоимостью материалов, как вы думаете?

- Процентом 85 к 100.

- Грубо говоря, примерно поровну. Почему в ДЕЗе выше расходы на зарплату? Потому что там есть работы, которые не связаны с расходом материалов. У дворника, например. Человек продает свою рабочую силу, а метла стоит дешево... Стоимость же ремонта адекватна цене материалов. А если превышение фонда заработной платы над расходом материалов в несколько раз, значит, там ничего не делается. Давайте спросим жителей домов, которые обслуживает ДЕЗ: часто ли к ним приходят специалисты этой организации и профилатически интересуются, не надо ли чего отремонтировать?..

Нужен механизм контроля, механизм, который позволил бы отказать жителям от услуг неэффективного управляющего. Не се-

ванный сантехник. Частный. И электрик - частный. И дворник - частный. Для техобслуживания дома, для его ремонта дополнительная «прокладка» в виде управляющей компании не нужна.

- То, что вы предлагаете, предусмотрено в Жилищном кодексе. Частного мастера может пригласить и управляющая компания. Что такое управляющая компания в бедных кварталах Америки? Это молодой человек в галстуке, сидящий за компьютером. Он же - бухгалтер, он же - домоуправ. У него в распоряжении есть слесарь и плотник. Они меняют стекла, врезают замки. Понадобился ремонт кровли - он заглядывает в реестр и приглашает специальную бригаду, которая не получает ежемесячно зарплату, как сегодня в нашем ДЕЗе, а живет на заказах. Что такое управляющая компания в моем понимании? Это домоуправ.

- Итак, на смену ДЕЗам, которые должны заниматься обслуживанием жилого фонда...

- ... но не всегда этим занимаются, замечу в скобках...

- В следующем году должны прийти управляющие компании. Люди практически ничего о них не знают. Как они их станут выбирать - непонятно. Видимо, большинство компаний будет назначено властями. И, видимо, большую часть ДЕЗов передадут в управляющие компании. Что изменится?

- Смена вывески на дверях - это профанация. Если ДЕЗ работает плохо, то, как его ни переименовывай, он таким и останется. Да, оставить ту же структуру мы можем, но при этом надо изменить формы ее отношений и с властью, и с жителями. То есть поднять уровень ответственности, усилить материальную заинтересованность рядовых сотрудников, изменить менеджмент. Иначе у бывшего ДЕЗа, ставшего управляющей компанией, увеличатся лишь права, но не обязанности. И тогда найти на него управу будет очень сложно. Но в Москве все складывается не так пессимистично. Конечно, властям проще переименовать ДЕЗы, сделать их акционерными обществами. Там люди проверенные... Но в этом случае жителей лишат права выбора. Поэтому власти должны предложить горожанам список альтернативных компаний. Ответственных, компетентных. И люди должны быть уверены, что компании эти «вдруг» не исчезнут.

- Но ведь в Жилищном кодексе предусматривается и непосредственное управление жильцами своим домом. Без посредников...

- Вы можете себе всерьез представить, что жильцы каждую субботу будут собираться и обсуждать: в какой цвет красить крышу, где и как приваривать стояки? Я уже говорил: нужен механизм воздействия на управляющую компанию, а уж она пусть профессионально решает, что и как делать.

- Насколько количество управляющих компаний отвечает

можных претендентов на эту роль.

- Вы как москвич с проблемой выбора управляющей компании сталкивались?

- У нас в доме несколько месяцев назад прошло собрание, где через домком нам пытались навязать какую-то фирму. Что происходит - никто не понимал...

- Существует ли опасность, что, когда появятся сотни независимых управляющих компаний, контроль за состоянием жилищного фонда будет практически утрачен?

- Думаю, в Москве подобные опасения напрасны. У власти есть обратная связь с населением, есть режим «одного окна» в управе, префектурах, куда можно обратиться с жалобой или с предложениями. О том, как работает та или иная управляющая компания, власти узнают очень быстро...

ЗА ОПЫТОМ - В ГЕРМАНИЮ?

- Может быть, нам стоит последовать опыту Германии, где существовало множество программ по модернизации жилья, и где сами жители принимали активное участие в организации ремонта и обустройства жилищного фонда, доставшегося им от эпохи социализма?

- Этот опыт у нас невоспроизводим. В Восточной Германии 30 процентов жилья брошенное. Его обитатели уехали на Запад в поисках лучшей доли. Чтобы реанимировать оставшийся жилфонд, потребовалось 10 миллиардов марок ежегодно. Но кто занимается санацией панельных домов? Немцы? Нет! Наши же соотечественники - русские, украинцы, белорусы, которые приезжают туда, скупают брошенные дома, вкладывают не такие уж большие деньги, берут кредит, участвуют в разного рода программах по восстановлению жилищного фонда. Словом, приводят дома в порядок. И продают. Таковы немецкие реалии.

Да, средства нашего Стабилизационного фонда могли бы быть направлены на модернизацию жилья и коммунальной инфраструктуры. В первую очередь деньги следовало бы потратить на капремонт жилья. Но как определить границы социальной спра-

вить людей. Есть примеры ТСЖ в Москве, в Ростове-на-Дону, которые и инженерные сети меняли, и делали ремонт, и инвестор сумели найти, и «разбудили» местные власти, но подобные примеры, увы, единичны...

- К сожалению, у нас выветрило общинное сознание, которое в России было традиционно сильно. Под демагогические разговоры о том, что надо воспитывать «общественного человека», махровым цветом расцветал крайний индивидуализм, эгоизм. Я видел в той же Германии субботники. Жители приводят дворы и улицы в порядок. Никто их к этому не понуждает и никаких льгот за это не дает. Люди облагораживают собственную среду обитания. А у нас что? Год будет писать письма! Мы разучились уважать друг друга и порой готовы выбросить ведро мусора под окно соседу. Люди пытаются побольше получить и поменьше дать. Кто разорвет этот круг равнодушия?

С ОПОРОЙ НА БЮДЖЕТ

- Но и позитивных примеров немало. Особенно в Москве. Раньше коммунальщики жаловались на нехватку средств, власти - на непомерные дотации ЖКХ. Теперь вроде бы сетований поубавилось. А коммунальные платежи выросли. Будет ли предел их росту?

- Сегодня за услуги ЖКХ мы оплачиваем более 80 процентов их истинной стоимости. Остальное дает бюджет. Года через два мы перейдем на стопроцентную оплату, по крайней мере в крупных городах. Что касается отдаленных районов, сел, деревень, там этот процесс завершится к 2010 году.

- То есть ЖКХ выйдет на самодостаточность?

- Если говорить о самофинансировании текущих эксплуатационных затрат, то, наверное, да. Если мы говорим о развитии, о повышении качества жизни, то, пожалуй, денег населения никогда не хватит, отрасль всегда будет опираться на бюджет. Так живут во всем мире. И Россия не исключение...

Беседу вел Николай ПЕРМЯКОВ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА