

- Александр Васильевич, приближается 1 января 2007 года, когда жители должны определиться, кто и как будет управлять их домом. Проблема не из легких. Чем, на ваш взгляд, должны заниматься в первую очередь озабоченные люди, частные к реформированию ЖКХ?

- Необходимо в самые короткие сроки подготовить квалифицированные кадры управленцев. В Московском институте коммунального хозяйства сейчас идет подготовка управляющих для домов ТСЖ, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, других объединений территориального общественного самоуправления. В системе ЖКХ работает немало опытных специалистов, которые могут взять на себя роль управляющих. Необходимо только, чтобы они прошли соответствующую переподготовку. А для этого нужно развернуть сеть семинаров, курсов по повышению квалификации и т.д.

Одна из главных задач сегодня - формирование информационного поля. Люди должны разбираться в том, как и для чего реформируется наше жилищно-коммунальное хозяйство, что нужно предпринять, чтобы обернуть себе на пользу многочисленные законодательные акты, принятые в последние годы.

- Даже люди, облеченные властью, далеко не всегда досконально знают статьи, пункты и подпункты жилищных законов, решений и постановлений. Что уж говорить о нас, простых смертных! Где то звено, ухватившись за которое, можно вытянуть всю цепочку нашего нынешнего житья-бытья?

- Этими проблемами я занимаюсь с 1991 года, принимал участие в разработке нормативных актов и документов на московском, федеральном и даже европейском уровнях как член рабочей группы комиссии Евросоюза по трудовым ресурсам. На основании этого опыта пришел к выводу: ключ к решению жилищного вопроса - в грамотном, умелом формировании земельно-имущественного комплекса. Проблема не в том, чтобы создать ТСЖ. Главное - сформировать такой земельно-имущественный комплекс и взять его в свое управление. Законодательная база для этого создана, она достаточно разумна, хотя некоторые недоработки, неясности в ней еще существуют. Тем не менее ее вполне можно использовать с толком для людей.

- И как же это сделать?

- Для чего мы создаем ТСЖ? В первую очередь для того, чтобы навести порядок в своих подъездах, домах, дворах, кварталах. Естественно, и для того, чтобы коммунальные платежи оставались в разумных пределах. Товарищества способны эти функции осуществлять. Но только те из них, где налажено нормальное управление.

ников даже физически собрать трудно. Для этого пришлось бы снимать Дворец культуры или достаточно вместительный концертный зал.

- Но ведь по Жилищному кодексу разрешается и заочное голосование...

- Для этого надо организовать инициативную группу, которая бы заранее разнесла

В маленьких домах, чтобы решать финансовые вопросы, можно собирать собственников хоть каждую неделю. А вот в больших, если даже удалось собрать жителей один раз, то в другой далеко не каждый из них явится. Но в таком случае финансовые решения, не утвержденные общим собранием, останутся филькиной грамотой. Тут уж налоговая инспекция спуску не даст. Поэтому я являюсь ярким противником создания такого рода ТСЖ.

- А что, возможны варианты?

- Да. Предпочтительнее организовывать ТСЖ СМД - товарищества в строящихся многоквартирных домах.

- А как же быть со старым жилым фондом?

- Речь идет не только о новостройках. ТСЖ СМД можно создать и в домах, подлежащих реконструкции, модернизации и реновации в уже сложившейся застройке. Существуют соответствующие городские программы, под которые подпадает множество домов. Кроме того, такое товарищество может, согласно ст. 139 ЖК РФ, организовать те, кто в будущем хотел бы стать собственником. Не обязательно собирать весь «колхоз» жителей - достаточно даже 2-3 заинтересованных и инициативных людей. Они могут найти инвесторов, которые возьмут на себя основное бремя расходов по проведению ремонтных работ или реконструкции здания. Правда, к такому товариществу обязательно должна быть причастна власть - местная или субъекта Федерации. Доля, которую она берет в товариществе, обычно не превышает 3-5 процентов, потому что это не доля в прибылях, а прежде всего в расходах на содержание и эксплуатацию дома.

- На одном из семинаров вы рассказывали о том, что можно создавать и квартальные товарищества. В чем их преимущества?

- В 2004 году вышло постановление правительства Москвы № 178, которое утвердило среднесрочную программу реконструкции, модернизации, реновации городских кварталов. Точечная застройка сейчас запрещена, эти земельные участки должны быть выставлены на конкурс. Вне конкурса идет только квартальная реконструкция, в ней-то и может участвовать товарищество.

ПРОБЛЕМЫ, КОТОРЫЕ НАС ВЫБИРАЮТ

Александр Толмачев родился в 1964 году в семье военнослужащего. Учился в Московском институте стали и сплавов, педагогическом институте и на юридическом факультете МГУ. Тема кандидатской диссертации - «Доверительное управление недвижимостью в системе земельно-имущественных комплексов». Докторская диссертация связана с проблемами юридического обеспечения реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Профессор кафедры права Московского института коммунального хозяйства, является ректором Института социального проектирования, руководит Агентством по управлению земельно-имущественными комплексами.



Существует несколько типов товариществ. Классический вариант, когда ТСЖ создается на собрании, в котором участвует более 50 процентов собственников, и они голосуют своими жилыми площадями. Опыт показывает, что такое товарищество будет реально действующим только в доме, где мало квартир. А в доме, где 500-600 квартир, собствен-

буллетины по почтовым ящикам или отправила их по почте. Представляете, какие средства потребуются для отправки заказных писем? Именно заказных, потому что простые не являются юридически значимым фактором. Все это стоит денег, и немалых. Где их взять, если ТСЖ еще не создано и бюджет не утвержден?

КОММУНАЛЬНЫЕ ПАРАДОКСЫ

Сколько мы можем заплатить за коммунальные услуги? Трудный вопрос. Согласно федеральному стандарту максимально допустимая доля этих платежей - 22 процента от дохода семьи. Происхождение этой цифры неизвестно, однако ясно, что она существенно завышена, и поэтому некоторые муниципалитеты назначили более разумный стандарт (в Москве он составляет 10 процентов). Учет также несколько экономических парадоксов российского ЖКХ.

Парадокс первый: не высокий тариф является причиной высокой эффективности ЖКХ (как везде на Западе), а наоборот, его низкая эффективность уже стала причиной высоких тарифов. Тарифы растут потому, что система, спроектированная еще в 1940-1950-х годах, почти не меняется, и нет стимула снижать затраты.

Второй парадокс заключается в том, что при переходе на полную оплату те, кто может снижать издержки, не хотят этого делать, а те, кто хочет, - не могут. Если жители платят сполна, то предприятие теряет интерес эффективно использовать ресурсы. Зато домохозяйства хотели бы снизить издержки, но как это сделать? Отказаться от предоставленных услуг часто они не могут, а как экономить - не знают. Даже потребитель электроэнергии, который может сам контролировать свои расходы, на практике не знает, что энергоэффективная лампа окупается в Москве за 3-4 месяца, а хорошо утепленные на зиму окна позволяют не только отказаться от покупки электрообогревателя, но и получить за два три года экономию на оплате электроэнергии в размере, достаточном для покупки нового телевизора.

Наконец, третий парадокс: там, где систематически сни-

жают издержки, население платит меньше даже после перехода на стопроцентную оплату. Так, в Череповце при полной оплате отопление дешевле, чем в Москве (при большей доле ТЭЦ, лучшем климате и оплате населения только 80 процентов стоимости услуг). Отсюда вывод: нынешняя структура рынка услуг ЖКХ ведет только к росту цен на услуги низкого качества. Если вся нагрузка по их оплате ложится на плечи жильцов, то у муниципалитета пропадает желание снижать затраты, остается только интерес к снижению жилищных льгот и субсидий. Что касается снабжающих организаций, то их возможности перекладывать неэффективные затраты на плечи населения возрастают, потому что неорганизованные домохозяйства оказываются один на один с большими предприятиями. К тому же сегодня недостаточно четко оформлены договорные обязательства этих сторон.

УБЫТКИ: НЕ ПОКРЫВАТЬ, А СНИЖАТЬ

Несмотря на усилия, доля населения в оплате услуг ЖКХ растет медленно (в целом по России с 50 процентов в 2002 г. до 70 - в 2006 г.), а бюджетные дотации, льготы и субсидии никак не удается снизить. Сегодня дотируется рост тарифов, в сдерживании которых никто, кроме потребителей, не заинтересован. Бюджет покрывает убытки, а корень решения проблемы - в снижении издержек.

Что же делать? Прежде всего население и государство должны поделить финансовую ответственность за использование энергии в ЖКХ. Государство и органы местного самоуправления должны отвечать за эффективность систем энерго-, тепло-, газо- и водоснабжения вплоть до жилого дома. На-

ПОЧЕМУ ВЫ, УСЛУГИ,

Главная причина непомерно высоких издержек на жилищно-коммунальные услуги - низкая энергоэффективность ЖКХ. Отсюда - социальная напряженность. А перспектива полной оплаты коммунальных услуг населением всей страны остается, хотя и постоянно отодвигается.

селение - за использование ресурсов в жилых домах.

Только каждый десятый коммунальный объект сегодня соответствует требованиям стандартов по энергоэффективности. При полном соблюдении этих стандартов затраты на отопление составят всего 30-70 процентов от сложившегося уровня. То есть большая часть населения уже сегодня оплачивает свыше ста процентов стоимости коммунальных услуг, если исходить, конечно, из требуемого уровня эффективности. Поэтому нужно переходить от покрытия убытков коммунальных компаний к компенсации разрыва в уровне эффективности и органы местного самоуправления должны установить четкие нормативы и стандарты эффективности предоставления коммунальных услуг, а дотации использовать как инструмент снижения издержек. При этом часть полученной экономии (в том числе и бюджетной) на определенный срок должна остаться в распоряжении компании и использоваться для материального поощрения, развития, дальнейшего снижения затрат. Такой механизм побуждает муниципалитеты к работе с лучшими поставщиками услуг.

В российском законодательстве разграничены два вида бизнеса: поставка товара - например, тепловой энергии теплоснабжающей

организацией до стены дома - и оказание услуг теплоснабжения (отопление и горячая вода). Управляющая компания должна купить товар, сделать из него услугу, которую и продать домохозяйствам. Например, в Курской области коммунальщики уже несколько лет практикуют заключение договоров между домохозяйствами и специалистами ЖКХ именно на услуги комфорта. Они обязаны обеспечить в квартирах температуру не ниже 18-21 градуса и необходимую подачу воды. По взаимной договоренности сторон договор можно корректировать.

Получение бюджетных компенсаций не на покрытие убытков, а на повышение эффективности при обеспечении комфорта станет возможным только при тщательном обосновании затрат. В результате появятся программы, нацеленные не на освоение средств и «откат», а на реальное снижение издержек, причем власти смогут снижать бюджетные расходы и тщательно контролировать транжиры.

ЖИЛЬЦЫ, ОБЪЕДИНЯЙТЕСЬ!

Население должно полностью оплачивать коммунальные услуги в соответствии со стандартами их качества до ввода в дом. Нельзя перекладывать на потребителя оплату сверхнормативных потерь при производстве и транспорте тепла или воды, но он дол-

жное потребление в 2-2,5 раза ниже нормативов. Кто же получит выгоду от установки этих приборов? Компании, которые их установили и обслуживают.

Специалисты считают, что многоквартирный дом - это проблема не техническая, а экономическая и социальная. Разнородные собственники не способны объединиться. Да и дело не в собственности, потому что она не меняет эффективности управления жилым домом. В ТСЖ народ не идет, и, значит, нужны более простые формы самоорганизации. Ведь главная задача объединения жильцов - организовать эффективный контроль за деятельностью управляющих компаний. Это могут делать старшие по дому или подъезду, добровольные объединения домохозяйств, которым дается право согласовывать план работ на их домах, подписывать акт приема, заключать договор с управляющей компанией и контролировать выполнение обязательств. Домохозяйства могут платить за уровень комфорта, а задача компании - эффективно эксплуатировать общедомовые системы и через простую систему скидок стимулировать граждан рационально использовать ресурсы.

Мы часто слышим что-то вроде: «До тех пор пока эти услуги для населения ничего не будут стоить, население экономить не будет, потому что оно этих трат не чувствует». Это неверно, потому что проблема в другом: при сохранении существующих схем оплаты коммунальных услуг население часто ничего экономить не может! А изменение этих схем встречает сопротивление. В Москве установлены в жилых домах тысячи домовых приборов учета воды, но почему-то оказалось, что большинство из них показывает именно столько, сколько значится в московских нормах потребления воды (384 литра на человека в сутки), а старших по дому или подъезду к считыванию их показаний не допускают. Там же, где показания домовых приборов учета считываются автоматически, оказалось, что

ЦЕПНАЯ РЕАКЦИЯ ЭКОНОМИИ

Ресурсоснабжающие предприятия должны быть зажаты в тиски энергоэффективности. Муниципалитет, региональные и федеральные органы власти, направляя бюджетные расходы на повышение эффективности, должны добиваться уменьшения издержек на производство и доставку коммунальных ус-