

лей округа, так и для самих жителей. Они избавлены от бюрократических лабиринтов, волокиты, очередей, им обеспечен максимально комфортный уровень обслуживания. При наличии заявления ЕИРЦ разрешает многодетным семьям, одиноким матерям, малоимущим должникам погасить долг в рассрочку. Главное - всегда помнить о достоинстве человека, непоказном уважении к нему.

ПОСТРОИЛ ДОМ? УПРАВЛЯЙ!

Надо заметить, что зеленоградцы высадили на конференции очень мощный десант. Директора ЕИРЦ В. Фарбировича поддержал заместитель префекта Зеленоградского округа Владимир КИРЮХИН, размышлявший об интеграции управляющих компаний в систему обслуживания населения и юридических лиц через ЕИРЦ.

Впрочем, центр - только часть альянса, который образовался в округе. Кроме префектуры в него еще вошла компания «Зеленоградстрой» с 50-летней репутацией, укомплектованная грамотными, квалифицированными специалистами.

- Мы этой фирме предложили: в 2006 году вы вводите 10 объектов, - рассказал В. Кирюхин. - Возьмитесь за эксплуатацию этого жилищного фонда в течение 2-3 лет. Кстати, сами же за это время устраните всплывшие недостатки. А то ведь как бывает? Строители передают дом на обслуживание ТСЖ - а там хоть

стране около 20 лет назад. Молодые семьи строили жилье собственными силами, а потом сами же эксплуатировали его и содержали, создавали социальные условия для развития работы с молодежью, детьми и подростками по месту жительства. Собственно, движение было своего рода предтечей нынешнего национального проекта о доступном и комфортном жилье. Тогда в стране было построено более 600 МЖК, жилищные условия улучшили тысячи и тысячи молодых семей.

Так вот, построив дома, молодые зеленоградцы решили не передавать их на баланс города, а организовать свое РЭУ - ремонтно-эксплуатационное управление. Строительная компания МЖК продолжала достраивать микрорайон и обеспечила финансовую поддержку новому РЭУ. Оборудовали диспетчерскую, создали бухгалтерию, набрали штат работников. Обкатывали это долго, зато накопили бесценный опыт эксплуатации и содержания жилья. За все эти годы не получили ни копейки бюджетных дотаций, обходились своими силами и средствами. За десять лет микрорайон превратился в большой и комфортный комплекс, не раз занимавший призовые места в городских конкурсах во всех номинациях.

- Шли годы, - рассказывал А. Раптовский, - ситуация менялась. Ныне квартплата жителей составляет всего около 30 процентов от фактических затрат, которые нужны для нормальной эксплуатации домов МЖК. Убытки



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ЕЩЕ НЕ ПЕРЕИДЕН

трава не расти.

Для того чтобы наладить конкуренцию, в Зеленограде решили привлечь к этому делу три управляющие компании - две российские, имеющие опыт управления ЖСК и молодежным жилищным комплексом, а также германскую фирму, много лет специализирующуюся на управлении жилищным фондом. Впрочем, на первых порах в качестве управляющих компаний останутся и ДЕЗы - их опыт тоже не надо сбрасывать со счетов.

- Всем управленцам поставлена задача: систематически и целенаправленно повышать стоимость жилья, улучшая его качество, - продолжал В. Кирюхин. - Мы все жалуемся на старое жилье, а вот в Париже оно гораздо ценнее нового, потому что старинные дома нормально эксплуатируются, развиваются, реконструируются.

Управляющие компании должны внедрять ресурсо- и энергосберегающие технологии, субсидировать такие работы. Но для этого дома в управление должны быть им переданы не на один, а на три года, чтобы они смогли окупить свои затраты.

Предлагается также аккредитовать проверенные и надежные управляющие компании при правительстве Москвы. Тем самым будет дана гарантия, что эти организации станут серьезно контролироваться властью, да и доверие жителей к ним возрастет. В последующем надо предоставить управляющим компаниям возможность самим проводить конкурс подрядных организаций. Им на месте виднее, какая из них выполнит работы качественно и с наибольшей эффективностью.

Примечательно, что примерно о том же говорил Александр РАПТОВСКИЙ, председатель совета МЖК г. Зеленограда. Только представлял он мнение тех, кто стоит на земной почве, делом занимается практически и непосредственно.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Сколько жителей, получающих субсидии, проживает на муниципальных площадях, и каков размер этих субсидий?

Александр ШЕВЕЛБЕ, начальник ГУ ГЦЖС: - В Москве 85 процентов субсидантов проживает в муниципальных домах, 15 процентов в ЖСК, ЖК, ТСЖ и др. Средний размер субсидий в муниципальных домах - 740 рублей, в жилищных объединениях собственников - 705 рублей.

нарастали. Необходимо было искать механизм, который бы ликвидировал этот дисбаланс. К сожалению, МЖК как структура, эксплуатирующая жилищный фонд, по новым нормативным документам оказалась вне правового поля. Были ЖК, ЖСК, ТСЖ, а вот про МЖК забыли. Молодежные комплексы не могли рассчитывать на бюджетные дотации от государства, которые отпускались на эксплуатацию жилых домов.

Выход нашли: решили оформлять ТСЖ. В комплекс входило 8 домов - это 58 тыс. кв. метров жилой площади, около 2 тыс. жителей. Провели собрания по подъездам, домам и создали товарищество «МЖК Зеленоград». В 2003 г. начали эксплуатацию своего жилья в новых условиях. Заключили с РЭУ договор на предоставление услуг, перечисляли ему средства. Казалось, все налаживалось, ТСЖ достаточно было лишь содержать председателя и бухгалтера.

Однако дальнейший ход событий показал, что не все так просто. Договорные отношения с РЭУ не позволили оптимизировать финансовые затраты по эксплуатации зданий. Даже учитывая то, что РЭУ было как бы подведомственной структурой, все равно возможную прибыль от его деятельности нельзя было инвестировать в содержание домов без каких-либо финансовых потерь - от уплаты различных налогов, да и денежные потоки РЭУ трудно было контролировать. Когда через 8 месяцев провели ревизию в управлении, поняли, что его работа неэффективна, вскрылись финансовые и хозяйственные нарушения.

Решительно ликвидировали РЭУ, и ТСЖ сам взял на себя эксплуатацию домов. Организовали свою техническую службу, заключили договоры с ресурсоснабжающими организациями. Структура стала действенной, прозрачной, понятной, управляемой.

- Я понимаю, что нам было легче - имелась накопленная за годы база, - говорил А. Раптовский. - А вот ТСЖ, в которое войдет 1, 2, 3 дома и которое только создается, будет очень сложно. Эффективным управлением и эксплуатацией домов станет лишь в случае, если в товарищество включатся жители 8-10 зданий. Конечно, можно пригласить управляющую компанию, но велика опасность, что ТСЖ нарвется на компаниодневку. На мой взгляд, следует ото-

двинуть границу перехода на новый порядок управления жилищным фондом с 1 января 2007 г. хотя бы еще на год. Пусть создающиеся управляющие компании на деле докажут свои профессионализм и компетентность. Тогда у жителей появится возможность выбора между ними.

ИНТЕРЕС УПРАВЛЕНИЯ

С А. Раптовским категорически не согласился Константин КОССОЙ, генеральный директор компании «ГлавУпрСтрой». Он убежден, что срок введения новых методов управления нельзя дальше отодвигать. Его уже и раньше отодвигали, а что в итоге? Все те же сомнения, опасения, колебания. Новый срок ничего не даст. Если люди не определились с выбором способа управления, значит, власть, несущая полную ответственность перед гражданами, должна проявить инициативу, принять волевое решение и провести конкурсы среди управляющих компаний. Как они себя покажут - будет видно. Зато у людей наконец появится возможность сравнения и выбора.

Главная цель реформы, как говорил недавно Президент РФ В.В. Путин, добиться того, чтобы люди стали жить лучше. И путь к решению проблемы должен быть прямым, коротким, понятным для населения. Сегодня по стране на 80 процентов жителей обслуживают ЖЭКи, ДЕЗы и т.д. Их услуги уже не удовлетворяют жителей, но монополизм тормозит развитие конкуренции на этом рынке. А вот когда на это поле выйдут управляющие компании, начнется движение вперед.

Какой должна быть управляющая компания? В первую очередь она должна отстаивать интересы своих клиентов - жителей. Для этого ее менеджеры обязаны досконально знать законодательную базу. Такая компания должна быть автономна в принятии решений - выборе подрядчиков, поставщиков материалов, оборудования и т.д. Если она намерена оставаться на этом рынке и дальше, то должна работать эффективно и качественно, повышать стоимость жилья в интересах обитателей домов, усредняя и даже уменьшая тарифы за счет привлечения конкурирующих подрядчиков.

Управляющий - профессия развивающаяся, многогранная. Появляются новые технологии - их надо стремительно осваивать, обучать им линейных работников. Кстати, чтобы внедрять новшества, компания должна быть готова к финансовым затратам. Кроме того, надо уметь сотрудничать с городской администрацией, которая

тоже заинтересована в развитии и благоустройстве жилищных комплексов, в привлечении все новых и новых инвесторов, поддержании малого и среднего бизнеса в сфере ЖКХ.

Управляющая компания, если она прозрачна, должна заботиться о будущем кадрах, опекать ПТУ и техникумы, которые готовят специалистов для ЖКХ.

- От деятельности управляющих

компаний, - убежден К. Коссой, - зависит жизненный настрой людей. В наших домах живут врачи, учителя, рабочие, политики, инженеры. Если быт и окружающая среда благоустроены, если дом и территория радуют глаз, значит, человек и работать будет с подъемом, не отвлекаясь на житейские неурядицы.

Странно, что в Москве, например, существует программа межквартирных кварталов, надо только проверить, насколько эффективно она реализуется, как будет продолжаться. Как бы то ни было, на конец лета еще ни один участок не был окончательно передан в общую долевую собственность жителям многоквартирных домов. Полтора года прошло с момента введения в действие Жилищного кодекса, а земля по-прежнему остается мечтой для москвичей. Почему? Все дело в маленькой зацепочке, которая позволяет чиновникам волюнтерить с передачей земли в собственность. Дело в том, что в постановлении о порядке передачи земли сказано, что заявление на предоставление участка должно сопровождаться некоторыми документами. А вот перечень их еще должно подготовить правительство Москвы. Когда оно сформирует этот список, когда утвер-

дит - сложно угадать. Между тем в столах чиновников пылятся сотни таких заявлений. По некоторым из них есть даже положительные решения судов. Но, например, ТСЖ «Формула-4» и «Малая Молчановка, 4» получили отказ. Им пришлось обращаться в президиум Высшего арбитражного суда, который вроде бы вынес решение более или менее в их пользу, но... вернул дело на повторное рассмотрение. - В Законе о введении в действие ЖК РФ говорится о том, что по заявлению собственников формируется земельный участок. Но что значит «формируется»? - недоумевал Дмитрий Иванович. - Я перелопатил кучу законодательных актов и уяснил, что эта формула применяется только к новому строительству. Надо было вместо этого слова употребить другое - «межевание». Тогда бы у чиновников были выбиты из рук казуистические козыри.

Всероссийская конференция, посвященная обсуждению реформирования отечественного ЖКХ, поставила много новых вопросов, выявила острые нерешенные проблемы, и было их столько, что прозвучало предложение проводить такие встречи регулярно, раз в полгода - год. Идея здравая - исполнительную и законодательную власть необходимо постоянно подпитывать свежей информацией с мест, ставить перед ней неотложные вопросы, требуя столь же неотложных решений.

Виктор ШИРОКОВ

Александр Владимирович один в двух лицах: он председатель ТСЖ «МЖК Зеленоград» и директор строительной компании «МЖК Зеленоград».

Движение по созданию молодежных жилищных комплексов началось в