

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. Кириухин. - 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. Кириухин. - 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 ШЕВЕЛЕВ, 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 компанио-однодневку. 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. Коссои, - 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