

**Степан Владимирович, круг проблем, которыми занимается возглавляемая вами комиссия Мосгордумы, поистине всеобъемлющ. Вопросы городского хозяйства и жилищной политики касаются буквально каждого москвича. Но давайте из этого многообразия вычленим проблемы, ставшие сегодня самыми актуальными, самыми горячими.**

— Действительно, сфера влияния нашей депутатской комиссии чрезвычайно велика, как, впрочем, и ее законотворческая, организационная ответственность. Необходимо тесно взаимодействовать с Департаментами жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, жилищной политики и жилищного фонда, другими властными органами правительства Москвы. Но что касается наиболее острой проблематики, то это, конечно, проведение в жизнь нового Жилищного кодекса.

**— Вы имеете в виду выбор способа управления жителями многоквартирных домов? По сути, осталось два месяца до срока, когда они должны определиться и решить, кто будет ремонтировать и эксплуатировать их жилище. Не успеют этого сделать сами — власти им назначат управляющую компанию. Правда, сделают это по ходу конкурсного отбора. Утешение не из самых сильных...**

— Что ж, сегодня именно вокруг этой проблемы сталкиваются клиники юристов, экономистов, специалистов городского хозяйства, участников ТСЖ и ЖСК, депутатов Государственной и городской дум. Вопрос для каждого поистине жизненно важен — Жилищный кодекс РФ предложил нам принципиально иное решение: отныне дом находится не только в полной собственности владельцев квартир, в их распоряжении, но и на их ответственности.

Схема, к которой мы привыкли и которая действовала до сих пор, была понятна и традиционна. ДЕЗ как государственное унитарное предприятие выполнял функции единого заказчика на все работы, связанные с эксплуатацией жилищного фонда. Средства на это он частично получал из бюджета, но в основном — из наших с вами платежей за жилищно-коммунальные услуги. За счет этих средств он и заказывал необходимые работы РЭУ, РЭПам, ЖЭКам и т.д. Сейчас, правда, эти предприятия процентов на 80 стали акционерными или частными.

Читатели «Московской среды», может быть, это уже знают, но все-таки повторю: согласно новому ЖК РФ есть три способа управления домом. Эта триада предлагает не слишком широкий выбор. Первый способ — ТСЖ как общественная организация, объединяющая собственников квартир, на своем собрании принимает решение, как эксплуатировать, содержать дом. То ли за все отвечать избранному правлению, самим нанимать дворников, сантехников, электриков, уборщиц и т.д., самим решать все финансовые заботы, налаживать отношения с ресурсоснабжающими организациями, властями и жителями окружающих домов. То ли нанять управляющую компанию — это второй способ, который имеет свои особенности.

Сложность здесь в том, что на общем собрании должно присутствовать более 50 процентов собственников, которые голосуют квадратными метрами принадлежащих им квартир. Кроме них имеют право голоса городские власти, если в доме есть муниципальные квартиры, и владельцы нежилых помещений. Все они сообща и нанимают управляющую компанию, которой может быть любая организация любой формы собственности. Она, собственно, и должна выполнять функции нынешнего ДЕЗа — либо непосредственно выполняет работы, либо — по конкурсу или без него — нанимает эксплуатирующую организацию.

Третий способ управления в Москве практически не применим. Непосредственно управлять домом, если в нем более 3-4 квартир, очень сложно. Когда хозяев мало, хоть как-то можно договориться: ты делаешь ремонт крыши, ты красишь фасад, ты убираешь двор. А если в доме 2-3 сотни квартир, тут уж вряд ли придется к согласию.

**— Согласно, выбор невелик. Но в любом случае собственник — по Жилищному кодексу — должен принять на себя обязанность нести расходы по содержанию своего дома. И точка?**

— Да, новый Жилищный кодекс представляет нам абсолютно новую жилищную идеологию, ставит нас в совершенно иную, далекую от нынешней и привычной ситуацию. Но согласитесь, если, например, у вас есть дача в Подмоскovie, в которой летний сезон проводит ваша семья, вы же в ее содержании не полагаетесь на государство. Если фазенде нужен ремонт, вы или сами приедете доску, или наймете рукастого работника. А чем отличается дом от дачи, тем более что вы, приватизировав квартиру, стали частично и собственником всего

большого жилого здания, претендуете на долю прилегающей территории?

— Ну, сравнение довольно приблизительное... Дача — она действительно наша личная, тут поддержание ее в порядке лежит только на нас самих, а дом — он всегда был общий, государственный, он как бы принадлежал всем сразу и никому в частности. А тут взять и свалить на себя содержание этойкой машины, тем более что она порой на ладан дышит?

— Вот-вот. Вся проблема в том, что очень много в Москве домов отнюдь не с иголочки, где расходы на их содержание пока не слишком велики, а 5-, 9-этажки, с самого своего рождения не видевшие ремонта. Кто их эксплуатировал и содержал? ДЕЗ, то бишь государство. Почему они оказались в таком отвратительном порою состоянии? Почему жители в таком виде его должны принимать?

**Степан ОРЛОВ:**

## ТРУДНОЕ ВРЕМЯ ВЫБОРА

Степан ОРЛОВ родился 22 октября 1971 года. Дед — фронтовик, поэт. Отец — журналист, мать — актриса детского театра, заслуженная артистка РФ. Жена — искусствовед. Дети — Александр, Елизавета и Екатерина.

В 1993 г. окончил с отличием исторический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, в 2000 г. — юридический факультет Российской академии государственной службы при Президенте РФ. В марте 2004 г. защитил диссертацию, стал кандидатом экономических наук.

Трижды избирался депутатом Московской городской думы от Южного административного округа. В нынешнем созыве Мосгордумы — председатель Комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике.

**— А действительно, с какой стати? Жители исправно вносили плату за жилищно-коммунальные услуги, что само собой предполагало отчисления на амортизацию дома, его капитальный ремонт, когда подойдет время. И теперь — раз! — примите «подарочек», вам же его государство, считай, даром отдает, чего же вы артчитесь?**

— Сегодня, быть может, самый важный вопрос как раз и заключается в том, как разделить ответственность города и жителей за проведение капитального ремонта обветшавших за минувшие десятилетия зданий. Жилищный кодекс полностью возлагает ее на владельцев квартир. Но в Москве созрело иное политическое решение, которое поддерживают и мэры, и депутаты городской Думы — в социальные программы должно быть заложено четко и однозначно: капитальный ремонт будет оставаться в ближайшие годы на совести города.

Конечно, это относится к тем домам, где капремонт или вообще не проводился, или проводился очень давно. Нужно только сконструировать механизм для проведения в жизнь такого решения. Сейчас он разрабатывается. Мы не имеем права возложить бремя расходов по капитальному ремонту на малоимущих жителей пятиэтажек, на бюджетников — врачей, педагогов и т.д., — проживающих в них до сих пор. Поэтому и приняты городские целевые программы, в бюджет заложены соответствующие средства. Это, кстати, касается и замены устаревших, отслуживших свое лифтов.

**— Хорошо. Представим себе, что дом приведен в полный порядок. Как его дальше содержать?**

— В этом случае ТСЖ или другое жилищное объединение могут выбрать управляющую компанию, которая в дальнейшем будет эксплуатировать жилой фонд, поддерживать в хорошем состоянии, а то и наращивать его стоимость. Но что такое управляющая компания сегодня? Какой она

должна быть? К сожалению, ни Жилищный кодекс, ни какой-то другой федеральный закон ответа на эти вопросы не дают. Выходит, любая организация в принципе может собирать наши платежи, получать средства из бюджета города, а уж как она будет работать — тайна сия велика есть. Разумеется, нас это очень тревожит. Здесь возможны любые нарушения — и правил эксплуатации жилья, и финансовые, да и просто непрофессиональная работа. Придут на собрание какие-то деятели, наврут с три короба, никаких документов не покажут и получат от доверчивых жителей огромный дом в управление. Минимум на год. Такое тоже вполне возможно.

К сожалению, пока нет лицензирования управляющих компаний, хотя мы неоднократно обращались и в Госдуму, и в Правительство Российской Федерации с просьбой ввести такое лицензирование.

необходимо ввести добровольную аттестацию-сертификацию управляющих компаний при правительстве Москвы. Оно должно установить определенные критерии, может быть, даже более жесткие, чем на федеральном уровне, связанные с накопленным опытом работы в сфере ЖКХ, укомплектованностью специалистами, экономическими показателями и т.д. Компания, доказавшая свою состоятельность, становится аккредитованной, получает необходимый сертификат. Тогда город может заявить, что такие-то фирмы проверены и можно надеяться, что они справятся со взятыми на себя обязательствами.

Сегодня же жители приходят в городскую Думу и говорят: да, мы готовы провести собрание, выбрать управляющую компанию, но из кого выбирать? Дайте нам информацию!

**— Неужели нет таких организаций, которые бы проявили интерес поработать в ЖКХ? Дело-то перспективное...**

— Такие компании появились. Недавно на нашей комиссии мы рассмотрели ход вы-

**в начале 90-х. Может, и в ЖКХ поступить так же?**

— Даже при советской власти параллельно с государственным сектором действовал сектор потребкооперации. А в конце 80-х годов появились и новые кооперативы, вполне частные. Да и в государственном секторе был уже внедрен хозрасчет, самооплачиваемость. И только тогда, в начале 90-х годов приступили к масштабной приватизации на потребительском рынке. Но даже и при этом процесс проходил довольно болезненно. Что уж говорить о ЖКХ — системе устоявшейся, довольно консервативной, не готовой пока резко сменить курс.

К тому же потребительский рынок более конкурентен по своей природе — вы волны пойти в один магазин, второй, третий, на рынок, наконец. А тут мы постоянно живем в доме, и даже в случае выбора управляющей компанией только через год сможем отказаться от ее услуг, подыскать другую. Поэтому государство должно сначала сформировать этот рынок, и только потом отказываться от регулятивных действий, да и то не до конца — пригляд за деятельностью управляющих компаний все равно будет необходим.

**— Опять неизбежные наши надежды на государство-батюшку?**

— Без государственной опеки пока не обойтись, не выпестовать управляющие компании, работающие на современном, цивилизованном уровне. Например, необходимо по-настоящему обучить управленческий персонал, организовать систему учебных курсов, привлечь на них специалистов из профильных вузов, департаментов, министерств. Конечно, помимо бюджетных средств свою долю расходов на это должны нести и сами управляющие организации, кровно заинтересованные в качественной подготовке своих специалистов. А есть еще и эксплуатационные организации, которые пока занимаются только ремонтными или благоустроительными работами, но хотели бы вырасти до уровня управляющих компаний. Их сотрудникам тоже необходимо обучиться тому, как управлять средствами граждан, взаимодействовать с поставщиками ресурсов, с местными властями. Да и работникам ДЕЗов, которые намерены стать управляющими компаниями, стоит многому научиться.

Мы предложили правительству Москвы наладить систему таких учебных курсов. А по их окончании выдавать курсантам документ об образовании государственного образца. Это, между прочим, послужит серьезным аргументом в пользу управляющей компании на собрании собственников квартир, когда они будут выбирать способ управления своим домом.

**— Вернемся к началу нашей беседы. Вот наступит 1 января, конечный срок выбора жителями способа управления. И что же?**

— Конец света, конечно же, не наступит. Жизнь будет продолжаться, но вряд ли все пойдет по железному расписанию, предусмотренному Жилищным кодексом. К сожалению, не хватает многих нормативных документов. К примеру, нет пока порядка финансирования управляющих компаний из бюджета города. Я убежден, что в ближайшие годы такое финансирование жилого фонда необходимо. К тому же почти в каждом доме кроме квартир собственников имеется и городское, муниципальное жилье. Действующая система дотаций на оплату жилищно-коммунальных услуг продолжает существовать, без нее пока не обойтись, особенно это относится к малоимущим москвичам.

Словом, проблем очень много, и я считаю, что мы проспали ситуацию, недостаточно информировали население, не разработали все нужные документы, постановления, законы. Всем этим нужно было заниматься еще год назад. Даже условия проведения конкурсов среди управляющих компаний проработаны весьма распылчато. В них не хватает конкретики. Например, слишком маленькие лоты — объемы жилья выставляются на такие аукционы. Или как делить территории соседних домов, если их взяли на обслуживание две разные управляющие компании? Кто будет убирать межквартирные, междомовые проезды? Где и для какого дома будут стоять мусорные контейнеры? Ведь сейчас стоят доходы до курьеза — иные управляющие компании выставляют охрану у своих мусорных баков.

**— Так что же делать?**

— Мы поручили департаментам, комитетам, управлениям подготовить необходимые предложения — с тем чтобы выйти с законодательной инициативой в Госдуму, обратиться в Правительство РФ о продлении срока выбора жителями управляющих компаний. Надеюсь, что федеральные органы власти к нам прислушаются.

**Беседу вел Виктор ШИРОКОВ**



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

**— Какой орган государственной власти мог бы разработать и установить подобную процедуру?**

— Минрегионразвития РФ — министерство, которое ведает вопросами жилищно-коммунального хозяйства. Впрочем, было бы лучше передать лицензирование на уровне субъектов Федерации. Городу, префектуре, управе на месте виднее, какими профессиональными качествами должна обладать управляющая организация. В ее штате обязательно должны иметься квалифицированные экономисты, строители, инженеры по коммуникационным системам, не говоря уж о рабочихках линейного звена. Если организация сама выполняет эксплуатационные работы, у нее должна быть соответствующая база, техника и т.д.

Возможен и еще вариант. Вот приходит на рынок ЖКХ какая-то управляющая компания, собирает платежи с жителей, средства из городской казны, а потом оказывается, что она находится в состоянии... банкротства. Или у нее имеются невыполненные обязательства перед третьими лицами. Впрочем, возможно, что она пустит собранные финансы на уплату старых долгов, а эксплуатацией жилья займется постольку постольку...

Пока мы не смогли убедить наших федеральных коллег в необходимости введения лицензирования.

**— Значит, жители остаются беззащитными перед такими компаниями-авантюристами?**

— Депутаты Мосгордумы предлагают следующий механизм защиты населения:

полнения пилотного проекта в Тропареве-Никулине, который осуществляет ООО «МираксСервис» в связи с распоряжением правительства Москвы № 1619 «О реализации пилотного проекта по отработке механизмов эффективного управления многоквартирными домами в городе Москве».

Компания организовала общие собрания по выбору способа управления в 13 многоквартирных домах, в 6 из них собственники согласились, чтобы «МираксСервис» управляла эксплуатацией их жилья. Эта организация с участием государственной жилищной инспекции провела внеочередное обследование технического состояния жилищного фонда, занялась текущим ремонтом, благоустройством дворов. Этот эксперимент, начатый в Западном округе, потенциально весьма перспективен.

**— Но ведь это единственный опыт...**

— Да нет, я знаю уже немало успешно действующих управляющих компаний. Другое дело, что пришло время составить их реестр, провести аккредитацию и вывесить этот список в интернете, опубликовать в газетах, объяснить жителям, по каким критериям шел отбор. Это, кстати, не нарушение конкурентных правил или антимонопольного законодательства — любая компания вправе претендовать на включение в список, если, конечно, докажет свои возможности. Более того, никто не запрещает жителям заключить договор с фирмой, которую они отыскали сами. Правда, это уже будет действие на свой страх и риск.

**— Существует мнение, что рыночный механизм сам себя отрегулирует, как это было, скажем, с потребительским рынком**