

рывать задолженность граждан. И необходимым условием для назначения субсидий становится отсутствие задолженности по оплате ЖКУ.

БРЕМЯ СОБСТВЕННИКОВ...

Советник президента компании «Миракс Сервис» Роман Романов рассказал, как развивается пилотный проект в сфере управления жильем. Совместно с правительством столицы компания участвует в разработке стандартов деятельности управляющих компаний (УК).

- Те организации, которые существовали в советской формации, - отметил Р. Романов, - в целом неплохо управляли государственным жилищным фондом. Все началось с приватизации и по-

нений, то они прежде всего являются представительскими организациями. Закон их определяет именно так, они не являются профессиональными управляющими организациями. Председатель и члены правления ТСЖ - люди, которые работают, как правило, не за зарплату, а на общественных началах. А чтобы управлять сложным инженерным объектом, каковым является многоквартирный дом, необходимы профессиональные знания.

- Я не хочу сказать, - подчеркнул Р. Романов, - что ТСЖ - это плохо, а УК - хорошо. Просто есть объективная оценка ситуации. И есть примеры того, как некоторые ТСЖ, непрофессионально управляя домами, доводят их, мягко говоря, до плачевного состояния.

езной ответственности, поскольку у них нет необходимых средств.

Возникшая ситуация обусловлена вектором развития ЖКХ, принятым в нашей стране. И этот вектор - самоуправление. То есть идеи ЖК изначально были направлены на то, чтобы люди сами управляли своим имуществом.

- Но, как показал опыт, - заключил представитель «Миракс Сервиса», - большая часть собственников, во-первых, не готова управлять своим имуществом и даже не знает, как это делается. Во-вторых, их никто этому и не учил: государство не ведет никакой разъяснительной политики, особенно в части проблем, с которыми придется столкнуться собственникам. Я не говорю уже о бремени капитальных ремонтов, которые

денеги. Это естественное опасение, поскольку жива память о таких монстрах, как «МММ» и т.п. Но власть не случайно доверила нам такой эксперимент. Компания «Миракс Групп», частью которой является «Миракс Сервис», стоит сегодня более 1 млрд. долларов. То есть мы в состоянии нести гражданско-правовую ответственность за те обязательства, которые берем на себя.

Что показал нарабатанный к сегодняшнему дню опыт? Прежде всего стало ясно, что из-за отсутствия разъяснительной работы жители не в состоянии разумно и сознательно выбрать способ управления. Многие в глаза не видели ЖК. В семи домах, где ком-

Одна из идей состоит в том, чтобы внести в статью 162 ЖК РФ положение: договор на управление многоквартирным домом должен быть публичным. В этом случае условия договора в обязательном порядке утверждаются Правительством РФ. Если государство будет непосредственно участвовать в регулировании отношений между компаниями и собственниками, оно сможет каким-то образом защитить права последних.

Сантехникам компании «Миракс Сервис» есть что обсудить



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

СТАНДАРТЫ НОВЫЕ

явления собственников. Тем самым государство пыталось решить три основные задачи. Во-первых, оно переложило бремя содержания собственности на самих собственников. Во-вторых, началось формирование класса собственников. Чтобы люди не ходили на Горбатов мост к Белому дому и не стучали касками, а чтобы думали, что они собственники - и все хорошо. В-третьих, государство продекларировало оборот товар - недвижимость, квартиры. Но именно с приватизации начались все проблемы. Жилищный кодекс родился в течение десяти лет - первый проект появился в 1994 году, а принят он был в 2004 году. Впереди нас ждет «знаменательная» дата - 1 января 2007 года. До этого времени собственникам предоставлено право выбрать способ управления жильем. Способов предлагается три: непосредственное управление, через управляющую компанию или посредством жилищного объединения - ЖСК, ТСЖ.

...И ПРОФЕССИОНАЛОВ

Непосредственный способ управления годится лишь для малоквартирных домов. Что касается жилищных объеди-

Представитель «Миракс Сервис» привел два таких факта. В одном случае в ТСЖ, созданном в относительно новом доме, возникла проблема, связанная с нарушением прав собственников. Каким образом? Придомовая территория была заасфальтирована и размечена на участки, которые были проданы жителям. Но при этом детской площадки здесь до сих пор нет. В другом случае в высотном жилом комплексе возник конфликт интересов между застройщиками, который закончился выходом из строя лифтового хозяйства.

По словам Р. Романова, управлением жилищным фондом должны заниматься организации, отобранные по жестко заданным критериям - и в части качества профессиональной деятельности, и в части их способности нести гражданско-правовую ответственность, в первую очередь перед собственниками помещений многоквартирного дома и перед городом. Жилищная сфера является максимально значимой с социальной точки зрения. А действующие сегодня в стране нормативные акты позволяют заниматься этой деятельностью даже индивидуальным предпринимателям, которые, в общем-то, не несут никакой серъ-

Жилищный кодекс тоже перекладывает на горожан. Москва в этом случае исключение, поскольку продекларировала, что капитальные ремонты будут производиться за счет горбюджета. Очень хорошо. Вопрос только в том, до какого момента это будет продолжаться?

СРОК СДВИНУТ?

Для выполнения распоряжения правительства столицы № 1619 «О реализации пилотного проекта по отработке механизмов эффективного управления многоквартирными домами в городе Москве» компании «Миракс Сервис» было предоставлено право при поддержке власти организовать управление 13 жилыми домами в районе Тропарево-Никулино. Это дома 1982-1986 годов постройки, но уже нуждающиеся частично в капитальном ремонте.

- На сегодня нас выбрали в качестве управляющей компании в семи домах, - доложил Р. Романов. - Причем выборы происходили, мягко говоря, непросто. Но это и понятно: население с опаской относится к коммерсантам. Люди считают, что, придя на рынок управления многоквартирными домами, такие организации будут грабительски зарабатывать на них

панию выбрали в качестве управляющей, теперь надо реализовать способ управления - подписать договоры с собственниками. Компания участвовала в разработке такого договора совместно с ГУ «Центр реформы в ЖКХ».

- Критерий реализации способа управления как раз и заключается в подписании договора с каждым собственником, - отметил Р. Романов. - Мы понимаем, что, если не удастся это сделать, большая часть жилищного фонда Москвы пойдет на конкурс. Но кто будет принимать в нем участие? Каким критериям должны отвечать управляющие компании и их персонал? Именно для поисков ответов на эти и многие другие вопросы и создавался пилотный проект. В результате нашей работы правительство Москвы и Мосгордума выступили с рядом инициатив, направленных на изменение постановления федерального правительства, определяющего порядок проведения конкурсов, а также на совершенствование самого ЖК.

- В результате мы поняли, - заключил представитель «Миракс Сервис», - что ни Москва, ни вся страна не готовы к 1 января 2007 года. Поэтому и родилась инициатива Мосгордумы, которая предлагает и Госдуме, и Правительству РФ как минимум на год сдвинуть срок, в течение которого гражданам предоставлено право выбирать способ управления собственным жильем.

Петр ПОЛЫНОВ

- У нас своя выгода. Неизвестно, куда человек выбросит отходы ремонтно-строительных работ. Вернее, точно известно - в наш контейнер. Значит, вместо одного нам придется вывезить два-три. Наша вроде бы бескорыстная предупредительность в конечном итоге сокращает будущие потенциальные затраты.

- Хорошо, эта услуга бесплатная. Но на чем-то вы должны зарабатывать?

- Естественно. Мы предлагаем жителям комплекс платных бытовых услуг, например, уборку квартир, мытье окон. Сейчас задумали сильно расширить список таких услуг, включив туда популярную сейчас работу по автомобилям жильцов. Во многих домах у нас имеются встроенные гаражи, так что это очень удобно. Словом, стараемся замкнуть на себя множество необходимых жителям услуг. Повесить полочку или светильник, вбить гвоздь, установить новый унитаз, дополнительную электророзетку - все это оплачиваемые услуги, которые обходятся нам недорого - у нас свое оборудование, инструмент, транспорт, так что на этом особых ресурсных и накладных затрат мы не несем.

- Стало быть, есть услуги убыточные, а есть прибыльные? Вам, видимо, приходится перераспределять средства, маневрировать ими?

- В общем-то, убыточных работ нет. Все зависит от точки зрения. Что делается для жителей - это либо прямая прибыль, либо потенциальная, которая поможет избежать будущих затрат. Опять-таки все, что мы делаем для населения, принимая на свои плечи их бытовые проблемы, в конечном счете работает на наш имидж. Если люди будут довольны нашей деятельностью, удовлетворены набором предлагаемых услуг, значит, завтра они снова сделают ставку именно на нас. Мы продолжим работу на этом объекте, будем уверены, что следующий конкурс снова выиграем. Плохо ли? Мало того, сарафанное радио никто не отменял - завтра соседи, прослышав о нашей работе, придут к нам с просьбой принять на обслуживание.

Не всегда нужно думать о сиюминутной прибыли, надо немножечко смотреть вперед, так что это много плана вложения. Люди ведь все видят. Я как-то снимал на фото дворы двух рядом стоящих домов на Ленинском проспекте, потом посмотрел снимки: разительные отличия между тем, что сделали мы, и что - местный ДЕЗ. Да, там, где действуем мы, затраты несколько больше, но они несоизмеримы в цене по качеству благоустройства и комфорта для жителей. Кому придет в голову уйти от нас?

- Вы считаете себя генеральным подрядчиком. Но если вы все замыкаете на себя, почему бы самим не стать управляющей компанией?

- По большому счету, разделение это достаточно условно. Да, конечно, управляющая компания ведет контакты с ресурсоснабжающими организациями, властями и т.д. Но функции управления и эксплуатации зачастую переплетены. В частности, возьмем работу с населением. Это, конечно, в первую очередь обязанность управляющей организации, но и наша - тоже. Хотя мы и не позиционируем себя как управляющую компанию, даже пока амбиций таких не имеем, тем не менее ряд ее функций осуществляем уже сегодня. Люди по любому вопросу идут к нам, а не в управляющую организацию. И мы их проблемы решаем, даже если подчас они не входят в нашу компетенцию.

- В таком случае, тем более, зачем вам управляющая компания? Рулите сами!

- Есть задачи, которые я своими силами решить не могу, да и не хочу. Возьмем новостройки, множество строительных недоделок. Вот тут нужно вмешательство управляющей компании. Хотя часть ее обязанностей мы уже, как генподрядчик, взяли на себя. Так, мы отвечаем за правильное использование ресурсов, поддержание нормативных параметров по расходу тепла, воды, электроэнергии на общедомовые нужды. Следим за оборудованием на своих домах - температурой горячей воды, ее давлением в сетях и прочее. Исходя из этих показателей делаем расчеты - сколько этот дом должен потреблять по нормативам, во что это обойдется жителям. Показания счетчиков вместе с нами проверяют представители Мосэнерго, теплоснабжающих организаций. Но расчеты с ними, разумеется, ведет наша управляющая компания, которая перечисляет средства ЕИРЦ, а тот уже «расщепляет» деньги по всем поставщикам ресурсов и услуг.

Еще один нюанс, который надо знать новичкам, входящим на рынок ЖКХ. У местных властей - миллион заморочек, миллиард дел, и когда на них сваливается какая-то подрядная фирма или организация, возмнившая себя управляющей, от нее могут попросту отмахнуться. А когда за спиной солидная контора - тут совсем другое дело. Мне как-то один знакомый директор ДЕЗ жаловался, что его дворники вынуждены снимать объявления со столбов освещения. Глава управы стесняется позвонить руководству Мосгорсвета, проще дать указание своему ДЕЗу. А представьте, если мимо этих мачт часто ездит окружное, городское начальство? Дворники-то отскребут эти бумажки,

но когда же им заниматься своей основной деятельностью?

- Короче говоря, надо делать свое дело, окучивать свою грядку, а на «огород» не замашиваться? В таком случае, когда же мы закончим реформу ЖКХ, если один боится, второй не решается, третий - в кустах? Может, нам вообще это дело затормозить?

- Слышал я о том, что есть предложения об отсрочке выбора управляющих компаний жителями домов. На мой взгляд, не следует этого делать. Да, можно отложить действие закона под предлогом: ой, мы это не предусмотрели, ой, нет такого-то нормативного акта. Но ведь когда-то надо вступать в воду и начать учиться плавать. Мы уже единожды переносили этот срок. И что произошло? Ни-че-го! Ничто ведь не сподвигло жителей определиться с выбором. И опять звучит фраза: «Люди не готовы».

- А что? Пока над нами не каплет, тепло есть, свет горит, чего судиться? ДЕЗ опять-таки худо-бедно существует...

- Вот худо-бедно мы и будем жить. У ДЕЗа, разумеется, свой интерес - сохранить свой статус управляющей компании. Сотрудники этой дирекции пугают жителей: сегодня вы получаете дотацию на содержание жилья от города, а уйдет ДЕЗ - и все рухнет.

- Разве не так?

- Дотации должны получать жители, а не ДЕЗ, вне зависимости от того, кто управляет их домом. Мало того, они должны точно знать, куда пошли деньги из городского бюджета, который, кстати, во многом складывается и из платежей москвичей. В чем-то дирекции сегодня правы - получить эти дотации управляющей компании крайне сложно, хотя государственные казначеи уверяют, что стоит только собрать соответствующий пакет документов и - пожалуйста, заберите ваши денежки. Но управляющей компании помимо других бумаг надо еще иметь договора с каждым собственником или городом, который предоставляет нанIMATEЛЕЙ жилья. Попробуй-ка этот ворох собрать и правильно оформить. А вот в ДЕЗ эти дотации придут «автоматом». Солидная управляющая компания городские дотации получает. Вот почему подрядчикам, в том числе и генеральным, удобнее сотрудничать с такими управляющими компаниями, чем действовать самостоятельно.

- Но ведь так вы сами-то никогда не станете управляющей компанией?

- Не станем до тех пор, пока этого серьезно не захотим. Но во всяком случае будем работать честно.

- А что, есть и жулики?

- Сколько угодно. Вот приходит ребята и говорят: мы вас обслужим за 12-13 рублей - за кв. метр. Хотя сами знают, что дешевле, чем за 15-16 рублей это не получится. Договоры заключены, все подписано, а потом на голубом глазу они объявляют: тарифы выросли, есть еще сотня причин, придется цену поднимать. А жители-то уже «сели на иглу» новоявленной управляющей компании. Что им остается делать, как не соглашаться?

- Можно в суд подать...

- Можно, а что толку? Договоры-то у них подписаны, документы в порядке, сделаны какие-то вложения, попробуй все это оспорь. Суд будет вынужден остаться на стороне фирмы.

- И что же? Сдаваться на милость липовых победителей?

- Ни в коем разе! Перед тем, как заключать договор, надо убедиться, насколько финансово устойчива эта компания, есть ли у нее свой расчетный центр, достаточно ли мощна материальная база, какова квалификация персонала, имеется ли опыт работы в жилищно-коммунальном хозяйстве. Сделать это порой непросто, но все же возможно - правление ТСЖ или группа жителей-активистов при желании смогут доискаться правды. Жаль, что сегодня не публикуется рейтинг управляющих компаний. Хотя, собственно, по опыту нашей работы, могу сказать, что крепких, крупных, надежных в Москве и с десятком не наберется. Остальные явно действуют на свой страх и риск. Впрочем, как и жители, которые им доверяют. Так что, кроме ДЕЗа, мало на кого можно положиться сегодня - за ним по крайней мере, стоят власти. Пока у многих жителей альтернативы нет.

Перед выбором москвичи могут встать тогда, когда управляющая компания придет к ним сама. Когда она оценила возможную прибыль с объекта, когда уверена в своих силах, когда жители понимают, что жизнь у них улучшится. А идти на поклон в фирму, которая вами не интересуется, на мой взгляд, даже не смешно, а глупо. Если она не намерена расширять сферу своего влияния, если она удовлетворена тем, что у нее уже есть, значит, она и сама по себе неинтересна. Лучше ее оставить при своем привычном ДЕЗе.

- Насколько я понимаю из нашего разговора, у вас все же нет желания из генподрядчика трансформироваться в управляющую компанию?

- Пусть каждый занимается тем, что умеет делать профессионально.

Виктор ШИРОКОВ