

На рынок жилищно-коммунальных услуг выходят управляющие компании (УК). Сотни тысяч москвичей уже получили письма-уведомления с предложением выбрать фирму, которая будет обслуживать их дома вместо ДЕЗов. Однако у многих товариществ собственников жилья (ТСЖ) уже есть опыт общения с частниками. И этот опыт порой вы-



Ю. ЛУЖКОВ: «Не хочу, чтобы появился хоть один обманутый управляющими компаниями»

МЭР ТРЕБУЕТ ГАРАНТИЙ

Защита интересов москвичей – вот что, безусловно, главное в ходе реформы, – этими словами открыл конференцию мэр Москвы Юрий ЛУЖКОВ. – А эти интересы, как показывает жизнь, ставятся под угрозу. Остановлюсь только на двух моментах.

Момент первый: реконструкция, капитальный ремонт жилого фонда. Этот вопрос, как мне представляется, неправильно решен в рамках Жилищного кодекса. Наш ЖК как бы подталкивает всю систему к тому, чтобы ремонт и реконструкция жилья любого уровня, в том числе и капитальный ремонт, осуществлялись за счет жителей. Даже для москвичей, у которых уровень оплаты труда, уровень достатка выше, чем в других регионах России, это неподъемная задача.

В Москве решаются крупные задачи по реконструкции, капитальному ремонту жилого фонда. Московская городская дума приняла решения, позволившие за последние 10 лет в 4 раза увеличить объемы ремонта жилфонда. В нынешнем году объем капитального ремонта составил уже 16 миллиардов рублей. Это величина, в несколько раз превышающая бюджеты многих регионов страны.

Задача эта понятная, абсолютно необходимая для городского бюджета. Жилой фонд у нас продолжает оставаться проблемным: по своему качеству, по свежести и самим строениям, и инженерных сетей, коммуникаций, которые мы должны постоянно поддерживать. Никто, кроме города, не сможет поддержать жизнеспособность этой масштабной и разветвленной структуры. Поэтому мы в наших бюджетных пропорциях будем выделять эту статью, обязательно будем ее планировать.

Второй момент, который хотел бы подчеркнуть особо: о необходимости принятия решений, предписываемых нам все тем же Жилищным кодексом. В частности, обязательность формирования товариществ собственников жилья к 1 января 2007 года.

Знаете, мы говорим о рынке, говорим о различных ситуациях, которые складываются и в стране в целом, и в Москве в частности. Ситуации разные, решение же предписывается одно. Какой-то «прыщ» записал в Жилищный кодекс, а Государственная дума это все приняла: к 1 января должны быть созданы все ТСЖ. Почему? А если, мол, они не будут созданы, то вопрос решается волевым образом. Что это за диктат?!

Для чего это делается? Для того, чтобы перевести традиционную (пока еще традиционную) систему обслуживания жилья с наших ДЕЗов на так называемые управляющие компании. И будет-де рынок. Лично я, с одной стороны, активный сторонник формирования рыночных принципов по обслуживанию нашего жилья. Но! Когда мы говорим о переходе на рыночные принципы, о тех, как правило, малых и средних предприятиях, которые умеют лучше, чем наши ДЕЗы, обслуживать жилье, мы должны быть убеждены, что имеем партнеров, которые будут честно, добросовестно и лучше, чем ДЕЗы, выполнять свои функции.

Уверены ли мы в этом сейчас? Сложно сказать. У нас сегодня 39 тысяч жилых домов. 39 тысяч! Сколько домов может взять одна управляющая компания? Допустим, десять. Это, конечно, многовато, но пусть даже десять. Значит, в городе должно по-

явиться 3900-4000 управляющих компаний. Сегодня, естественно, их нет.

Конечно, мы должны пригласить бизнес в эту сферу деятельности. Но здесь возникает еще одна опасность, о которой Жилищный кодекс нам не говорит. Ее, эту опасность, нужно понимать. И предотвратить!

Когда был принят закон о долевом строительстве, возникли соответствующие конфигурации – компании, которые брали на себя строительство, и дольщики, которые вкладывали свои деньги в это строительство и ждали квартиры. Что в итоге произошло? А то, чего, собственно, можно было и ожидать. Компании (не все, но довольно многие) собрали деньги и, решив не мучить себя процессом строительства, исчезли. Куда пошла обманутые дольщики? Они пошли не в Государственную думу, которая приняла этот закон. Они пошли сначала к префекту, потом к мэру: «Слушай, ты чего это допустил!» Ну, хорошо: мы сейчас эти вопросы через свой потенциал решаем.

ХОЗЯИНОМ БЫТЬ ОТРАДНО.

А что будет с управляющими компаниями? Их появится, как я сказал, около четырех тысяч. Конечно, будет рынок, конкуренция и так далее. Но что если среди них появятся всякие «Социальные инициативы»? Сколько человек будет обмануто? И сколько захотят выразить свой протест по поводу того механизма, который предложил нам Жилищный кодекс? Думаю, что куда больше, чем обманутых дольщиков.

Я не робкого десятка. Но не хочу, чтобы появился хотя бы один обманутый управляющими компаниями. Отсюда следующий вывод, который необходимо ввести в нормативный документ, а возможно, в закон города по реализации Жилищного кодекса. Каждая управляющая компания, которая будет предлагать свои услуги, должна иметь официальные гарантии соответствующего банка (причем банка, потенциал которого официально подтвержден ЦБ РФ) по компенсации случая, если эта управляющая компания ненадлежащим образом будет выполнять свои функции.

Без этого задачу, поставленную Жилищным кодексом, решать нельзя. Опыт, который мы приобрели на обманутых вкладчиках, нас все-таки чему-то научил. Научил, в частности, тому, чтобы не допустить крупных просчетов, которые грозят серьезными социальными последствиями.

НЕТ УПРАВЛЕНИЯ БЕЗ ЗАКОНОВ

Нашему классику Михаилу Булгакову принадлежит фраза: «Москвичи в принципе хорошие люди, но их испортит жилищный вопрос». – продолжил выступление мэра председатель Мосгордумы Владимир ПЛАТОНОВ. – Цель реформы – решить тот самый жилищный вопрос, улучшить жизнь москвичей.



В. ПЛАТОНОВ: «Срок выбора управляющих компаний должен быть перенесен»

Городская власть уже не первый год занимается решением и этого вопроса. К работе, которой занимается городская власть, 13 лет назад присоединилась и Московская городская дума. За эти годы мы приняли более десятка законов, которые регулируют непростую сферу жи-

зывает немалое беспокойство. Впрочем, беспокойство вызывает и сама постановка вопроса о том, что обязательно к 1 января необходимо сделать такой выбор. Об этом, в частности, шла речь на недавно проведенной Мосжилинспекцией научно-практической конференции «Роль жилищных инспекций в реализации Жилищного кодекса РФ».

Он должен определяться исключительно тем, созрела или не созрела ситуация в каком-то конкретном доме, и ничем иным.

Но дело не только в этом. Дело в том, о чем сегодня еще никто не сказал: сама власть не готова к такому выбору. Между тем проблемы и последствия, с ним связанные, в первую очередь лягут, в общем-то, именно на нее. Появятся некалечиваемые управляющие компании, а иногда – просто откровенные мошенники. Такие случаи уже есть, пусть не по Москве, но по ряду регионов. Могут возникнуть – и уже возникают – ситуации, когда управляющая компания обещает все, действительно ремонтирует дом, но потом жители узнают, что им отключают воду, электроснабжение и так далее – потому что деньги не переведены за коммунальные услуги.

Можно этого избежать? При нынешних условиях вряд ли. У нас, к сожалению, нет лицензирования услуг по управлению жилищным фондом.

Поэтому недавно на совместном совещании представителей исполнительной

власти и депутатов Московской городской думы принято решение подготовить и внести в Государственную думу РФ новую законодательную инициативу: перенести срок введения норм закона «О введении в действие Жилищного кодекса». Срок принятия решения об управляющей компании органами власти вместо граждан должен начинаться не с 1 января 2007 года, как предписывает этот закон, а по крайней мере с 1 января 2010 года. К тому же необходимо предоставить куда большую самостоятельность в этом вопросе субъектам Федерации: срок должен устанавливаться, например, законом города Москвы. По нашему мнению, это даст возможность эффективно защитить интересы москвичей.

Проблема по введению управляющих компаний, о которой говорил мэр, существует. Проблема огромнейшая. Разве не проблема, в частности, укрупнение лотов? 100 тысяч квадратных метров, установленных Правительством РФ, – это, конечно, ничтожно мало для Москвы. Создавать огромное количество компаний, деятельность которых очень сложно контролировать, наверное, не тот путь, по которому идти Москве.

Свои предложения по изменению законодательства мы подготовили, они будут направлены в Правительство России. Нам известно, что большой блок поправок в Жилищный кодекс внесен и депутатами Государственной думы, в частности Галиной Петровной Хованской, которая имеет огромный опыт работы в Москве.

«ТАК ЖИТЬ НЕЛЬЗЯ»

– Ясно, что Жилищный кодекс малороботоспособен, – сказала депутат Государственной думы РФ Галина ХОВАНСКАЯ. – Я была автором альтернативного проекта, который, будь он в свое время принят, не вызвал бы сейчас головной боли ни по выбору способа управления, ни по капитальному ремонту, ни по проталкиванию товариществ собственников жилья, ни по целому ряду других проблем. Но, к сожалению, живем так, как живем. Ясно и то, что надо делать: вносить изменения в действующее жилищное законодательство. Проект таких изменений внесен мною еще 18 марта прошлого года, практически сразу после того, как 1 марта вступил в силу Жилищный кодекс. Проект лежал больше года. Наконец он прошел первое чтение. Это очень большой документ – можно говорить о новой редакции Жилищного кодекса.

Внесено 147 поправок, с ними согласны очень многие мои коллеги. За год до выборов у нас не принято принимать непопулярные решения, так что, надеюсь, и этот документ – исключительно социально направленный – будет принят по крайней мере по большинству поправок. Проект, в частности, содержит норму о том, чтобы действительно отложить это совершенно неразумное решение о сроке выбора управляющей компании. Срок этот не должен какой-то датой опреде-

Встает вопрос о контроле. Каким ему быть? К сожалению, уже давно «болтается» в Государственной думе, пройдя первое чтение, закон о саморегулировании в этой сфере. Причем ведь ясно: должно



Г. ХОВАНСКАЯ: «...В очередной раз мы получаем от государства по физиономии»

быть какое-то сообщество профессионалов, которое организуется и несет ответственность за своих членов. Это первый признак, что компания не вчера появилась на рынке услуг и не завтра исчезнет. Но пока нет закона, нет и профессионального сообщества ответственных и надежных управляющих компаний.

Предлагаются схемы добровольной сертификации. Вопрос можно обсудить. По крайней мере, как мне представляется, в договорах должна быть обязанность данной управляющей компании страховать все риски – за то, что она будет делать с этим домом. Ведь ей вручается собственность. А у большинства людей приватизированная квартира – единственный ценный капитал.

Юрий Лужков поднял еще одну проблему – капитальный ремонт. В моем проекте, о котором уже сказано, четко записываются обязательства бюджетов, государства, местной власти по домам старого жилищного фонда. Это наша с вами ахиллесова пята. По России 971 тысяча, даже больше, строений пребывают в ветхом состоянии. Из них 81 с лишним тысяча – аварийные. Вдумайтесь в эту цифру! Вот где бомба замедленного действия, вот где наш крест.

И самая тяжелая проблема. Тяжелее, пожалуй, той, которая озвучена, – о выборе способа управления. Потому что одновременно ее не решишь. По информации, которую представил в Государственной думе министр регионального развития Владимир Яковлев, цена вопроса недоремонта по России 10 триллионов рублей! Это два федеральных бюджета России. Если к ним добавить недоремонт по коммунальной инфраструктуре – еще полтора-два триллиона, то около 12 триллионов необходимы для того, чтобы привести наше жилищное хозяйство в более или менее нормальное состояние. А ведь постоянно выпадает из ветхого и аварийное

состояние тот жилищный фонд, который просто не ремонтируется в течение 30-40 лет.

Кому все это ремонтировать? Жителям? Неправда, когда говорят, что теперь собственники должны капитально ремонтировать свои дома. Чем хорош закон? Статья 16 закона говорит о том, что бывший наймодатель обязан производить капитальный ремонт в домах, где началась приватизация. Обратите внимание на эту статью закона. Она дает людям теоретическую возможность обратиться даже в суд – если дом (предположим худший вариант) на момент введения закона о приватизации не ремонтировался 20 лет. Это, по-моему, максимальный срок в тех нормативах и рекомендациях, которые дает Минрегионразвития. По-моему, 20 лет – максимальный срок жизни каких-то элементов дома без какого бы то ни было капитального ремонта. Я большего срока не видела. Берем это тоже на заметку. Вот схема для собственника приватизированной квартиры, по которой он уже может отстаивать свои права в суде.

Все, что сделал Жилищный кодекс, это ввел плату за капитальный ремонт для собственника. Обратите внимание: в структуру платежа ввели плату за капитальный ремонт. Однако ответьте теперь на вопрос: сколько лет нужно этому собственнику, чтобы набрать деньги на капитальный ремонт? Говорю: лет десять. Мне отвечают: вы – большая оптимистка. Лет

пятнадцать нужно. Но нам не сказала исполнительная власть, как лучше эти деньги собирать, где их собирать, как их сохранить с деньгами, которые были собраны на капитальный ремонт в домах ЖКС? Они исчезли. К сожалению, не многие города, Москва в их числе, взяли дома ЖКС на свое попечение и капитальный ремонт производят за счет бюджета.

Но вы еще, наверное, не знаете, что если вы задумали товарищество собственников жилья, о котором столько сейчас разговоров и которое необходимо создать к 1 января, и собрали деньги на капитальный ремонт, к вам в конце года придет налоговая инспекция. И скажет: отдайте, пожалуйста, с вашей прибыли 24 процента. Как вам это?! То есть мы, заплатив уже все налоги, получаем в очередной раз от государства по физиономии. То есть вместо помощи, вместо того чтобы признать свои старые обязательства по капитальному ремонту (а это не пустая фраза – норма действующего закона), государство с нас берет еще налог на якобы прибыль!

Наконец, о каком товариществе собственников жилья речь, если некоторые чиновники занимаются отчуждением общего имущества – технических подвалов? Как после этого управлять домом? Как власти вообще собираются руководить этим процессом и помогать людям? Аварийный замок, чужая собственность. Эту вакханалию нужно прекращать, так жить нельзя дальше.

ВЫХОД – ЕДИНСТВЕННЫЙ

– Реформа, – убежден главный государственный жилищный инспектор РФ Николай ВАСЮТИН, – в принципе не может идти успешно, если в стране сложилась крайне опасная ситуация в жилищной сфере из-за хронического недоремонта жилищного фонда. Идет стремительное его старение. Вот основная причина произошедшей 9 ноября трагедии в Выборге при обрушении жилого дома, когда погибли 7 человек, в том числе трехмесячный ребенок.

Определенно не все в порядке в нашем государстве с жилищным фондом! Его же у нас всех форм собственности – 2 миллиарда 920 миллионов квадратных метров. Из них 92 миллиона квадратных метров – это ветхий и аварийный фонд. В этом фонде проживают сегодня свыше 5 миллионов граждан – 3,4 процента населения. Эти граждане ущемлены в своем главном праве: лишены возможности достойного существования. Нельзя забывать и о том, что в массе своей это люди со скромным достатком, не имеющие возможности самостоятельно улучшить жилищные условия. Мало того что само существование такого жилья оказывает на проживающих негативное моральное воздействие. Ветхий и аварийный жилфонд ухудшает облик населенных пунктов, сдерживает развитие инфраструктуры, да и убивает напрочь саму мысль о какой-либо инвести-