



Елена ВАСИНА,
первый заместитель
префекта
Центрального
административного
округа города
Москвы:

ТСЖ:

НЕ ВЫЖИВАТЬ, А РАЗВИВАТЬСЯ

Реформа жилищно-коммунального хозяйства касается каждого из нас. Хотим мы того или нет, но новая реальность вторгается в нашу жизнь. Насколько население и власть готовы к ее восприятию? Этому мы и решили посвятить интервью с первым заместителем префекта ЦАО Еленой ВАСИНОЙ.

ГДЕ КОДЕКС НАДВОЕ СКАЗАЛ?

- Елена Михайловна, ЦАО по праву можно считать зачинателем в развитии самоуправления граждан в жилищной сфере столицы. Здесь созданы первые в городе товарищества собственников жилья (ТСЖ), на базе окружной программы еще десять лет назад была разработана и соответствующая общегородская программа. Сейчас идет активная фаза реализации положений нового Жилищного кодекса. Каково ваше мнение об этом документе в целом? Дискуссии-то не утихают...

- Я внимательно изучила ЖК, особенно раздел, посвященный управлению многоквартирными домами. Мнение такое: закон - не догма, жизнь всегда вносит свои коррективы, но именно в ЖК впервые закреплена роль собственника жилого помещения как потребителя - главной фигуры на рынке жилищно-коммунальных услуг, установлен орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников помещений.

Вместе с тем ЖК содержит положения и термины, допускающие возможность двойного толкования. К таковым можно отнести порядок передачи новостроек в управление, оплату жилищно-коммунальных услуг собственниками, не имеющими свидетельства о праве собственности. Это касается также сочетания очной и заочной форм голосования по вопросам, вынесенным на общее собрание собственников помещений, предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт при непосредственном управлении собственниками многоквартирным домом, заключения договоров между товариществами и собственниками, не вступившими в них.

- Много «черных шаров» вы набрали. И ведь наверняка перечень не исчерпывающий?

- Конечно, нет. С другой стороны, отдавая себе отчет в этих трудностях, надо продолжать работу, искать выход из создавшейся ситуации. В соот-

ветствии с требованиями нового кодекса в округе разработана целевая комплексная программа на 2005-2007 годы. Она охватывает огромный спектр вопросов, требующих необходимого решения. По сути дела, вся программа направлена на оказание помощи объединениям жителей. На сайте префектуры ЦАО - webcao.granit.com - мы открыли страничку по жилищному самоуправлению.

ОТ ЗАТРАТ - К ДОХОДАМ

- К настоящему времени в ЦАО действует немало жилищных объединений, наиболее распространенной формой является ТСЖ. Если не ошибаюсь, в округе их образовано 523 - это самый высокий показатель по Москве. Но стать собственником дома намного сложнее, чем быть хозяином одной отдельно взятой квартиры. В чем, на ваш взгляд, состоят особенности самоуправления жилищным фондом?

- Анализ деятельности ТСЖ показал: товарищества, которые изначально сделали упор на разработку и утверждение экономической модели функционирования, не только выжили, но и успешно развиваются. Таких товариществ в округе немало. И наиболее «продвинуты» из них, как правило, те, где в составе правлений ТСЖ оказались опытные экономисты, юристы, бизнесмены. Те же, кто ограничился формированием механизмов самоуправления, созданием определенной «политической среды» внутри дома или группы домов, в лучшем случае засиделись на старте или вовсе потеряли доверие жильцов.

Граждане могут быть уверены в сохранении своего жилища только тогда, когда сами будут иметь к этому прямое отношение. Они должны грамотно распоряжаться не только своей квартирой, но и подъездом, чердаком, подвалом, домом и, наконец, придомовой территорией. Самостоятельное управление - это прежде всего поиск

неиспользованных ресурсов, а также рациональное, экономное использование имеющихся. То есть в основу должна быть положена доходная, а не затратная экономика. При таком подходе многоквартирные жилые дома рассматриваются в качестве самостоятельных объектов хозяйствования. В этом социально-экономическая суть жилищно-коммунальной реформы.

- Из того, что вы сказали, следует: основная проблема состоит не столько в наращивании количества объединений жителей, сколько в обеспечении их эффективного функционирования. А как решить задачу эффективности?

- Хочу уточнить. Целевая установка нашей программы не сводится к простому, механическому увеличению числа объединений жителей. Загонять вообще никого и никуда никто не собирается. ТСЖ не колхоз - здесь важно учесть объективные условия в каждом конкретном доме. В то же время не надо бояться, что город и округ все перестанут участвовать в судьбе дома, где зарегистрировано ТСЖ. Во-первых, в дом уже вложены немалые средства. Во-вторых, в каждом доме есть немалая доля городской собственности. И если жильцы проявляют себя более рачительными хозяевами, то это приносит ощутимую пользу и городу - его собственность тоже растет в цене. Исходя из этого префектура и строит свою политику в отношении ТСЖ и других объединений жителей. Суть такой политики - создание благоприятных условий для деятельности объединений и оказание им поддержки.

Мы понимаем, что мало зарегистрировать такое товарищество, важно помочь ему встать на ноги. В округе создано Государственное унитарное предприятие «Центр поддержки объединений жителей» (ГУП ЦПОЖ). Наш центр, являясь уполномоченной организацией префектуры, этим и призван заниматься.

Эффективность ТСЖ - самый, пожалуй, актуальный вопрос. Что здесь на первом плане - экономика или, как принято говорить, человеческий фактор? Наверное, и то, и другое. В этом есть своя логика: если ты хороший хозяин своей квартиры, то можешь стать и хорошим хозяином дома.

КОМУ ПРАВО ДАНО?

- Центр поддержки объединений жителей префектуры ЦАО действует уже более шести лет, и это помпезная уникальная организация. По каким направлениям центр работает? Какие задачи перед ним стоят сегодня?

- Действительно, центру уже более шести лет, но серьезно он начал рабо-

тать три года назад. И сегодня это команда специалистов, которых объединяет опыт консультационной, юридической и технико-экономической деятельности в области развития самоуправления. Своей основной задачей мы считаем обеспечение комплексного подхода к жилищному самоуправлению как для отдельно взятого дома, так и для округа в целом.

Как создать ТСЖ или другое объединение? Как рассчитать долевое участие в доме? Как определить экономику развития дома? Что такое общедомовая собственность? Как взять здание в управление? Как управлять домом самостоятельно? На все эти и многие другие воп-

росы жители могут получить ответ в ГУП ЦПОЖ. Здесь им окажут и реальную помощь.

- Насколько активно жители ЦАО стремятся к самоуправлению? И какие формы объединений создаются чаще всего?

- На данный момент в округе действует более 1700 объединений жителей различных организационно-правовых форм. Сюда входят не только ТСЖ, но и территориальные общины, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, домовые комитеты. По абсолютному числу это самый высокий показатель в городе. Вот вам и ответ на первый вопрос.

Самая популярная форма объединения жителей - конечно, ТСЖ. И тому есть причины. Именно товариществу в соответствии с ЖК дано право управлять своим домом. Домкому или территориальной общине законодательство таких функций не дает.

Центр - лицо города, здесь каждое здание является частью единого архитектурного ансамбля. У людей, проживающих в этой части города, сильно развито ощущение уникальности дома, в котором они живут. Конечно, они не спешат менять свое жилье на другое, пусть новое и более комфортабельное. Именно нежелание отдавать свой дом под реконструкцию и выезжать в другие районы города становится главной движущей силой, организующей жителей в товарищество.

- Елена Михайловна, какие группы жителей чаще всего стремятся к образованию товарищества? Можете набросать некий обобщенный социологический портрет?

- Как правило, это люди с высшим образованием в возрасте 35-50 лет, имеющие определенные юридические и экономические знания. Если уточнять их социальный статус, то в первую очередь это военнослужащие, затем руководители, менеджеры и служащие. Большинство из них оценивают свое материальное положение как нормальное или достаточно хорошее. Вероятно, люди с достатком быстрее оценивают главное достоинство ТСЖ - возможность поддерживать комфорт и уют в доме.

ЧАСТНИК ПОД КОНТРОЛЕМ

- Понятно желание собственников сделать проживание в своем доме ма-

ксимально комфортным. Однако как им быть, если возникнет необходимость в капитальном ремонте или реконструкции дома? Что конкретно они должны предпринять?

- Прежде всего необходимо провести работу по формированию своего имущественно-земельного комплекса, чтобы обозначить долевое участие в доме каждого домовладельца, включая доли города в виде жилых и нежилых помещений. Затем дом в установленном порядке передается в управление ТСЖ. При этом товарищество должно представить подтверждение своей финансовой состоятельности. Далее префектурой готовится проект

соответствующего распорядительного документа о проведении реконструкции или капитального ремонта.

Такой подход, во-первых, позволяет сэкономить бюджетные средства. Во-вторых, он исключает возникновение конфликтов между органами власти и собственниками по вопросам расселения. Еще в 2005 году наша префектура начала проработку процедуры оформления инвестиционного права для домов ТСЖ на проведение ремонтных и реконструктивных работ. В частности, подготовлены и прошли необходимые согласования пять проектов распорядительных документов правительства города о проведении реконструкции домов ТСЖ за счет собственных и привлеченных средств товариществ. По трем из них сейчас готовятся инвестиционные контракты.

Права и обязанности по проведению ремонта возложены законом на собственников помещений, в том числе и на город. Соответственно необходимо предусматривать в городских программах финансирование ремонтных работ по дому в пределах своей доли либо предоставить собственникам помещений (в данном случае - товариществу) право использовать собственность города Москвы в качестве инвестиционной составляющей. Это позволяет привлекать дополнительные финансовые ресурсы - как кредитные, так и средства соинвесторов.

- Каким образом решается судьба людей, которые живут в неприватизированных квартирах и не являются собственниками жилья, а значит, и не являются членами ТСЖ?

- Странный вопрос. Какая судьба? Люди как жили в своих квартирах, так и живут. Платят те же деньги. Их квартиры - городская собственность, и город несет расходы по содержанию этого жилья через дотации из бюджета.

- В настоящее время идет кампания по выбору способа управления домами и управляющих компаний. Проводите ли вы мониторинг складывающейся ситуации?

- Способ управления многоквартирным домом обязаны выбрать собственники помещений. Для этого им был предоставлен довольно ограниченный срок. Сейчас срок продлили. В этот период первоочередная задача префектуры - проведение информа-

22 ноября, как сообщила «МС» в № 44 (стр. 4), Государственная дума приняла поправки в закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», касающиеся переноса срока, предоставленного гражданам для выбора способа управления многоквартирным домом, с 1 января 2007 года до 1 января 2008 года.

В 1998 году в районе Коньково Юго-Западного административного округа столицы был создан общественный совет по жилищно-коммунальному хозяйству. В его состав сейчас входят депутаты муниципального собрания, председатели жилищных объединений, старшие по домам и подъездам. Председателем совета два года назад избран депутат муниципального собрания Сергей Кочнев. На заседаниях совета обсуждаются, к примеру, вопросы деятельности домовых комитетов, программа установки тепло- и водосчетчиков, проект

реконструкции микрорайона 3-4, 6-го района, актуальные проблемы, реформы ЖКХ. На последнем заседании активисты не обошли стороной и проблемы, возникающие в связи с необходимостью выбора управляющих компаний. Инициативу взял в свои руки, пожалуй, самый опытный член совета - его основатель, руководитель Союза собственников жилья ЮЗАО, председатель правления ЖКС «Зарайск» Виктор Голланд.

- Друзья дорогие, давайте говорить откровенно, - призвал Виктор Борисович. - Собрания по выбору управляющих компаний зачастую проходят на редкость формально. Виталий Акимкин, начальник управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилфонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы, неоднократно разъяснял: в ТСЖ и ЖКС никаких собраний подобного рода проводить не надо. Теперь и Государственная дума, и Совет Федерации вынесли по этому поводу свой вердикт, отменив пункт 14 закона «О введении в действие Жилищного кодекса», согласно которому ЖКС должны были до 1 января 2007 года преобразоваться в ТСЖ.

У нас в Конькове вопрос решается по-деловому. Союз собственников жилья округа, управа и ДЕЗ согласовали договор на содержание и ремонт жилых помещений и предоставление услуг

СОВЕТ СОБРАЛСЯ

горячего и холодного водоснабжения в жилищно-строительных кооперативах района. Причем этот договор подписали уже 40 из 78 ЖКС района.

- Подождите, Виктор Борисович, - не утерпела Любовь Афонина, старшая по дому, представитель муниципального сектора, - а как быть нам? Вы со своим ДЕЗом договор подписали, а как же мы, муниципалы?

- Упомянутые мною сорок ЖКС, - объяснил В. Голланд, - подписали договор не со «своим», а с нашим общим ДЕЗом. И я хочу спросить: зачем после всех разъяснений требовать проведения собраний с ТСЖ и ЖКС? Ведь ясно заявлено: в соответствии с Жилищным кодексом функции управления домами жилищные кооперативы берут на себя. Полагаю, управа и ДЕЗ свои усилия должны сосредоточить как раз на муниципальной жиле. В районе 200 таких зданий, работы непочтатый край.

- Виктор Борисович поднял очень важный вопрос, - поддержал Голланд Владимир Петров, депутат муниципального собрания, председатель

правления ЖКС «Турбобур». - А я бы еще заострил внимание на проблеме капремонта жилых строений. Прежде чем вверять себя попечению той или иной управляющей компании, нужно понять, кто и как будет проводить в доме капитальный ремонт. Ведь одно дело - новостройка, и совсем другое, если жилому дому лет сорок.

- Я наводил справки, - тотчас откликнулся В. Голланд. - По данным Министерства регионального развития, невыполненный объем планового ремонта жилья в России достиг таких масштабов, что на его покрытие понадобились бы средства в размере годового бюджета государства! 20 процентов домов в нашем отечестве вообще находятся в аварийном состоянии. В Москве, бесспорно, ситуация лучше, чем по стране. И на следующий год в городском бюджете заложены очень приличные средства на капремонт домов, принадлежащих ТСЖ и ЖКС, - порядка девяти процентов от общей суммы затрат на эти цели. Тем не менее мы должны четко себе представлять, кто и каким образом будет финансировать капремонт жилья в дальнейшем.