

Н е часто приходится видеть одновременно такое количество орденских планок на лацканах пиджаков...

В зале Московского совета ветеранов шел семинар, посвященный актуальным вопросам реформы жилищно-коммунального хозяйства. Но встреча эта совпала с 65-летием битвы под Москвой, и, пожалуй, совпадение это оказалось далеко не случайным: наши ветераны всегда отличались активной наступательной позицией, какой бы сферы жизни дело ни коснулось.

Для ветеранов никогда не стоял вопрос: наступать или отсидеться в окопе? Другое дело, что, прежде чем идти в атаку, надо тщательно продумать стратегию и тактику предстоящего боя. Вот и на этой встрече они дотошно выспрашивали Ирину ШРАМКО, руководителя Центра реформы в ЖКХ, о сути происходящих изменений, о том, какой линии держаться, чтобы жить комфортно и достойно.

Ирина Павловна для начала сделала краткий экскурс в историю - почему вообще понадобилась реформа ЖКХ? Одной из наиболее важных причин стало ухудшающееся состояние жилищного фонда, увеличивающееся количество аварийных и ветхих домов. С удручающей скоростью накапливался «недоремонт». В 16 процентах домов России не было водопровода, в 12 - центрального отопления. Есть целые города, в которых жилые здания исчерпали срок своей жизнедеятельности.

Весь жилой фонд полностью принадлежал государству, оно его строило, распределяло, ремонтировало за счет бюджета. Деньг на капитальные и текущие ремонты постоянно не хватало, вот и хирели дома, приходили в запущенное состояние.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Многие дома не ремонтировались капитально по 30-40, а то и больше лет. Не оставит ли нас правительство Москвы наедине с этими развалами?

- Постоянно принимаются программы капитального ремонта домов - они утверждаются на три года вперед. Титульные списки готовятся по результатам обследования жилищно-технической инспекции, которая призвана следить за состоянием зданий. За последние годы сумма, выделяемая на проведение капитальных ремонтов, увеличилась с 4 до 14 млрд. рублей.

В 90-е годы прошлого века началась приватизация квартир, доля государственного и муниципального жилья стала уменьшаться. Сегодня в Москве лишь около 20 процентов жилплощади остается в социальном найме, и очереди на приватизацию квартир не сокращаются.

Люди получают статус собственников, но как-то не задумываются, что вместе с правом на собственность возлагают на себя и нешуточные обязанности. Да, теперь можно продать, передать квартиру по наследству, завещать ее, но при этом необходимо поддерживать в порядке не только свои квадратные метры, но и весь дом в целом. А между тем «недоремонты» все накапливаются. Например, износ инженерных сетей достигает по стране уже 70-80 процентов. Огромное количество средств в Москве расходуются именно на их восстановление.

Другой аспект реформы: оплата жилищно-коммунальных услуг не отвечала их реальной стоимости. Покрывать разницу приходилось за счет дотаций из бюджета. Может, граждане и рады бы оплачивать эти расходы полностью и в срок, но их доходы делать этого не позволяли. Выход был найден в адресной помощи малоимущим слоям населения. Сейчас уже отработана и действует система льгот, дотаций, жилищных субсидий, которая помогает держаться на плаву многим социально незащищенным гражданам. Появление единых информационно-расчетных центров в столице сделало прозрачными фи-

нансовые потоки при расчете с ресурсоснабжающими организациями. Появилась пусть небольшая, но экономия средств, что дало возможность снизить потолок совокупного дохода с 13 до 10 процентов - остальное за малоимущих доплачивает бюджет. Деньги для этого отныне поступают на персонализированные счета. Для москвичей этот стандарт очень щадящий, если учитывать, что по стране он составляет 22 процента.

В общей сумме расходов семей на жилищно-коммунальные услуги большую часть составляет плата за ресурсы - холодную и горячую воду, тепло и электроэнергию. Поэтому важным условием успеха реформы ЖКХ является их экономия. В городе реализована крупномасштабная программа установки приборов учета воды и тепла. Счетчики, установленные практически в каждом доме, дают такую возможность. Раньше такие приборы стояли только на центральных тепловых пунктах, а жители расплачивались по усредненным нормативам, так что заинтересованности в экономии у них не было.

ников управлять принадлежащей им собственностью, нести расходы по ее содержанию и эксплуатации. В законе о ТСЖ 1996 года уже упоминались три возможных способа управления домом. В 2002 году в закон о приватизации были внесены поправки, которые предусматривали участие собственников в проведении капитального ремонта. Но все это как-то прошло мимо внимания людей...

И вот теперь граждане были поставлены перед необходимостью выбрать способ управления своим домом. Пришлось задуматься - что выгоднее: то ли управлять непосредственно, то ли через ТСЖ, то ли поручить это профессиональной управляющей компании.

Поняв кое-кто склонялся к тому, чтобы управлять домом самим. Уже присмотреть-то за уборщицами и дворниками они как-нибудь сумеют! Но когда выяснилось, что эксплуатация дома включает и подготовку его к зиме, и ремонт водостоков, от-

ветать на временщиков, которые готовы «срубить бабло» и незаметно исчезнуть, оставив по себе только горькие воспоминания.

В доме у каждого помещения есть собственник,

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Каковы критерии отбора управляющих организаций?

- Необходимо узнать, где до этого работала компания, каковы опыт и подготовка ее специалистов, имеется ли у нее необходимая материально-техническая база, устойчивы ли финансы, работала ли она в вашем районе, представила ли необходимую смету доходов и расходов. Если фирма не скрывает этих данных, с ней можно начинать диалог. Более подробные рекомендации по критериям выбора управляющей организации можно получить в Центре реформы ЖКХ. Тел./факс - 267-40-90.

жилое оно или нежилое. Часто возникают недоразумения, возникающие из непонимания того, что по отношению к жилью, сдаваемому в социальный наем, город тоже является полноправным

НАСТУПЛЕНИЕ ИЛИ ОБОРОНА?

- Примечательно, - сказала И.

Шрамко, - что жители сразу поняли: платить надо только за те ресурсы, которые действительно потреблены. А уж за потери в сетях должен отвечать поставщик. Когда провели анализ по Северному и Северо-Западному административным округам, то выяснилось: кое-где потери превышают нормативы в 7, а то и 10 раз! Пришлось Мосводоканалу срочно заняться ремонтом своих сетей. Кроме того, после ремонта сантехнического оборудо-

вания в домах удалось сократить потери на 30-40 процентов. Еще большая экономия может быть достигнута за счет установки квартирных приборов учета. Старый Жилищный кодекс был принят еще во времена РСФСР, он явно не отвечал современным реалиям. Появились уже не только собственники квартир, но и частные организации, занявшиеся эксплуатацией домов, открылась возможность купли-продажи жилья. Конечно, было бы разумнее постепенно трансформировать Жилищный кодекс, дополняя его новыми положениями, но, к

сожалению, этого не случилось. Вот почему обнародование нового закона было так неоднозначно воспринято общественностью. В принципе новый Жилищный кодекс вообрал в себя много нормативных документов и законодательных актов, которые были приняты ранее. Скажем, Гражданский кодекс, принятый в 1994 г., уже оговаривал обязанность собствен-

Ветераны всегда готовы...



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

мостки и т.д. и т.д., - поняли, что не всем это по силам, справиться с таким комплексом могут только специалисты.

Проще, когда за дело берутся ТСЖ, да и то при условии, что в его правление войдут опытные юристы, экономисты, бухгалтеры, хозяйственники. Такие успешные товарищества в Москве есть, их навыки и опыт надо пропагандировать и перенимать.

Впрочем, надежнее все-таки поручить управление и эксплуатацию специализированной управляющей компании. Беда лишь в том, что пока их слишком мало. В реестре Центра реформы ЖКХ насчитывается всего 144, а прочно стоящих на ногах - финансово, экономически и материально, хорошо зарекомендовавших себя на практике, - и всего ничего: десятка полтора. Во многом именно этим объясняется то, что сроки выбора в очередной раз перенесены.

Дальновидные управляющие компании понимают, что содержание и эксплуатация домов пусть и не обещает сверхприбылей, зато гарантирует стабильный и долговременный доход. Из таких и надо выбирать. А главное, надо быть очень осторожным, чтобы не нар-

собирались в общие собраниях в праве принимать представитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда - он обладает количеством голосов, пропорциональных жилой площади, сдаваемой в социальный наем.

Собственник обладает долей в общем имуществе дома. Отдельно ее, конечно, выделить невозможно. Как, например, заплодить кусочек крыши, чердака или несколько метров инженерных сетей? Все это общее, оно относится ко всем жителям, значит, сообща и надо следить за ним.

В договоре управления, который должен подписать каждый собственник, необходимо четко оговорить буквально каждую деталь - температуру воздуха в помещениях, порядок уборки территории и лестничных маршей, очистку мусорных камер и т.д. Должны быть оговорены все виды необходимых работ по дому и придомовому участку, их стоимость. Кстати, если жители не смогут договориться с управляющей организацией по оплате, то будут действовать расценки и тарифы, утвержденные правительством Москвы.

...Около двух часов продолжалась встреча с ветеранами. По многочисленным вопросам, которые они

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- С нас потребовали в течение трех дней выбрать управляющую компанию. Правильно ли это?

- Никто не вправе диктовать собственникам. Решает это только общее собрание. Нашли хорошую управляющую компанию - выбирайте. Нет - все остается по-прежнему, работать на обслуживании и эксплуатации будет ваш ДЕЗ. Дом без присмотра не останется. А когда вы будете готовы к осознанному выбору, к этому вопросу всегда можно вернуться. Да и сам ДЕЗ, если задумается о своем будущем, наверняка станет работать лучше.

задавали Ирине Шрамко, было видно, что нет людей, более заинтересованных в правильном проведении реформы ЖКХ, в ее по-настоящему социальной направленности. Такой энергии, ответственности могли бы позавидовать и молодые!

Виктор ШИРОКОВ

-С егодня много внимания уделяется собственникам жилья, а вот о квартиросъемщиках вспоминают куда реже, - рассказывает Елена Сергеевна. - Снимают квартиры миллионы людей, но права их не защищены, и на собрания по управлению домами их не зовут. Между тем они платят за коммунальные услуги так же, как собственники, и у них есть такое же право на защиту своих интересов. Кто эти интересы представляет? Пока никто.

Бизнес проявляет интерес к коммерческому найму. Значит, будут и доходные дома, и частные домовладельцы. Бывшие социалистические страны Европы уже с этим столкнулись и создают организации квартиросъемщиков. У нас такого еще нет, и польский фонд поддержки гражданских инициатив, с которым мы сотрудничаем, делится опытом. Мы ожидаем, что эта программа активизирует жилищное движение в России в поддержку прав квартиросъемщиков.

- В довольно длинном названии семинара есть слова: «выявление актуальных проблем найма и положения квартиросъемщиков». Что это за проблемы?

- Основная из них - непонимание жильцами своих прав и обязанностей. Собственники не знают, как управлять финансами, порой закладывают свои квартиры - и теряют их. Наниматели же не понимают, что за неплату коммунальных услуг их могут выселить и описать имущество.

ЖИЛЕЦ В ЧУЖОЙ КВАРТИРЕ:

Отношения между хозяином и квартирантом традиционно непросты: если первый старается получить побольше денег, очень экономно тратя их на поддержание дома в относительном порядке, то второй хочет жить в нормальных условиях при минимальных расходах. Домовладелец и квартиросъемщик не партнеры, а соперники, тем более сейчас, когда появились частные домовладельцы. К примеру, некое предприятие продало многоквартирный дом частно-

А могут, как уже делали на Дальнем Востоке, отключить неплательщикам тепло, воду и свет, причем после погашения задолженности взять деньги за подключение. Это вызывает массовые протесты жителей, в некоторых городах даже созданы комитеты спасения.

Главный вопрос - размер квартплаты и качество услуг. В Чехии, где недвижимость вернули бывшим владельцам, квартплата сразу поднялась во много раз. Но тут же появились организации, защищающие права нанимателей. Наши же, российские, организации представляют в основном интересы собственников квартир, но не квартиросъемщиков, чье поло-

жение до недавних пор ничем не отличалось от положения собственников: практически одинаковые платежи и одинаково безразличная реакция на пренебрежительное отношение работников ЖКХ и домовладельца.

Сегодня основные российские домовладельцы - муниципалитеты. Арендная плата символическая, договор найма отсутствует или не используется. Если, например, в Канаде такой типовой договор можно купить в любом киоске, то у нас, как, например, в одном из городов Новгородской области, договор найма муниципальной квартиры разработан, однако жителям его стараются не показывать,

му лицу, и тот немедленно предложил жильцам больше платить либо поискать себе вариант подешевле. Что в таких случаях делать? Об этом шел разговор на недавнем семинаре, посвященном проблемам найма жилья и положению квартиросъемщиков. На него съехались представители общественных организаций из разных регионов России. Научный консультант программы - профессор Высшей школы экономики Елена ШОМИНА.

потому что город пока не может выполнить свои обязательства по отношению к нанимателю. И все же времена меняются: в недалеком будущем такие договоры планируется заключить, например, со всеми москвичами-квартиросъемщиками. Положение нанимателей становится все более уязвимым, многим понадобятся защита и помощь. Они пока не знают, какие положения такого договора наиболее опасны.

- Но при этом многие все-таки стараются стать собственниками жилья.

- Да, Россия становится страной собственников, многие из которых люди малоимущие и не смогут содержать свою не-

движимость. Ведь потребуются и оплата капитального ремонта дома, и налог на недвижимость (причем по рыночной оценке), и налог на землю... Для тех, кому это не по силам, будут строить дешевое социальное жилье, более состоятельные смогут его арендовать в доходных домах. Во всяком случае за рубежом доля арендного жилья растет: многие семьи, особенно молодые, не хотят связываться заботой о недвижимости. Однако там нанимателей учат вести переговоры с домовладельцами, объединяться, действовать сообща. Нам тоже нужны организации, способные защитить квартиросъемщика.