

# ЛЮДИ ПОШЛИ В ТСЖ

Префект ЦАО Сергей Байдаков на встрече с журналистами в пресс-центре «МК» рассказал об итогах социально-экономического развития округа в прошлом году и планах на будущее. Многие вопросы, адресованные префекту, были связаны с нынешним состоянием жилищно-коммунальной сферы округа и методами ее реформирования в условиях серьезной корректировки градостроительной политики.

## ПЛАН ПО ОФИСАМ

Префект сообщил о том, что впервые принято решение о разработке концепции развития округа на пятилетний период - с 2007-го по 2011 год. К этой работе будут привлечены жители, общественные организации и федеральные органы власти. В первом полугодии предстоит завершить актуализацию градостроительных планов.

Хочу сделать одно важное замечание, - сказал Сергей Байдаков. - Когда эти планы обсуждались у мэра, мы внесли предложение рассмотреть вопрос сдерживания строительства офисных зданий и многофункциональных центров на территории округа. Мы рассчитываем, что в рамках актуализации градплана будет разработан механизм, обеспечивающий снижение темпов роста офисного строительства на территории центра. Для нас это очень важно.

На пресс-конференции журналистам была предоставлена информация о нынешнем состоянии жилищно-коммунального хозяйства. Так, в рамках реализации общегородской целевой программы «Мой двор, мой подъезд» в минувшем году в округе благоустроили 461 двор и привели в порядок 1447 подъездов. Конкурсные объекты ЦАО получили шесть призовых мест на заключительном этапе конкурса «Московский дворик-2006».

Композиция префектуры ЦАО была удостоена Гран-при на городском фестивале цветников, который проводился в Лужниках. В период подготовки к зимнему сезону отремонтировали 6,6 тыс. погонных метров теплотрасс, свыше 127 тыс. квадратных метров кровли. В 83 строениях проведены работы по нормализации температурно-влажностного режима чердачных помещений.

В связи с предстоящим 860-летием Москвы, - сказал Сергей Байдаков, - мы подготовили план работ по благоустройству и ремонту на текущий год. Если в 2006 году мы отремонтировали более 150 фасадов, то в текущем году должны привести в порядок 251 фасад. Определены объемы работ, которые необходимо провести на 74 основных улицах. Мы рассчитываем, что центр достойно подготовится к 860-й годовщине основания столицы.

## ЛОКОТИВ РЕФОРМЫ

В целом можно говорить о достаточно благополучной ситуации в сфере ЖКХ округа. Но, по словам Сергея Байдакова, он все-таки склонен оценивать ее критично.

Мы сегодня говорим о реформе ЖКХ как о главной задаче, которая стоит перед нами, - отметил префект. - И с этой точки зрения системные проблемы, которые накопились в жилищно-коммунальном хозяйстве, не обходят стороной и ЦАО. Считаю, что реформа ЖКХ - это, собственно говоря, создание нормальных отношений между реальным собственником жилья, дворовой территории и поставщиком услуг. Сегодня задача за-

ключается в том, чтобы все поставить на свои места. Чтобы реальный собственник жилья за реальные деньги заказывал услуги и, соответственно, эту услугу получал. Что надо делать в первую очередь? Я думаю, что сегодня уже есть

предпринимательство на тех направлениях, которые наиболее значимы для города. Одно из таких направлений - жилищно-коммунальное хозяйство. Уже сейчас в округе 90 процентов коммунальных предприятий относятся именно к малому и среднему бизнесу.

## СТИМУЛ ТОВАРИЩЕСТВА

Бесспорно, развитие самоуправления в жилищной сфере - это двигатель реформы. Однако подчас процесс тормозится по причине неудобств текущего состояния жилищного фонда: не спешат люди брать в управление дома, которые разваливаются. Префект так прокомментировал ситуацию:

отработанная форма выстраивания таких отношений. Это создание ТСЖ, формирование имущественного комплекса, куда входит и жилой дом, и земельный участок, и последующая передача всего этого в управление собственникам жилья. Они сами могут управ-

сфере - это двигатель реформы. Однако подчас процесс тормозится по причине неудобств текущего состояния жилищного фонда: не спешат люди брать в управление дома, которые разваливаются. Префект так прокомментировал ситуацию:

**Центр не только для офисов • Пятилетка ЦАО • ТСЖ – главный двигатель реформы • Товарищества берутся за реконструкцию и ремонт • Больше счетчиков и камер**



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

лить своей собственностью или привлечь управляющую компанию.

По мнению Сергея Байдакова, такой подход обеспечивает движение по пути реформирования всего комплекса жилищно-коммунальной сферы.

Тогда уйдут в прошлое фельетоны и анекдоты о «заслуженных» коммунальных работниках, которые хамят людям, позволяют себе издеваться над жителями, - заметил префект. - Такие явления будут исчезать. Помните ведь, что лет пятнадцать назад много говорилось о хамстве продавцов. Сегодня эту тему мы уже практически не поднимаем. А смысл преобразований заключался в том, что сфера торговли перешла на рыночные отношения. И сегодня каждый предприниматель борется за покупателя, за культуру его обслуживания. То же самое будет происходить и в системе ЖКХ. Подрядчики должны бороться за заказ на коммунальные услуги, за более высокое их качество и своевременное предоставление.

Ведущую роль в процессе преобразований, считает префект, призван взять на себя малый и средний бизнес.

Малый бизнес - это налоговый поступление в бюджет города и новые рабочие места. Кроме того, малый бизнес позволяет расширять узкие места, когда речь идет о реализации тех или иных городских программ. Нам важно поддер-

должен предусматривать передачу товариществам по льготной ставке аренды тех нежилых помещений, которые освобождаются в жилых домах. А Департаменту жилищной политики и жилищного фонда поручено проработать механизм продажи товариществам освобождающихся квартир.

Если говорить об инициативе самих ТСЖ, - продолжил Сергей Байдаков, - то можно отметить, что в ЦАО есть немало примеров, когда ТСЖ за счет собственных и привлеченных средств проводят реконструкцию жилых домов. По пяти объектам, где товарищества взяли в свои руки решение вопросов реконструкции и восстановления жилищного фонда, уже выпущены соответствующие постановления правительства Москвы. Более того, могу вам сказать, что сегодня, несмотря на отсутствие какого-либо плана по созданию ТСЖ, мы испытываем острый дефицит средств, которые должны выделяться на создание описанных имущественных комплексов. Сегодня собственники активно пошли по пути создания товариществ. Люди пошли в ТСЖ, и это связано со многими факторами. Прежде всего мы создали систему поддержки ТСЖ. В ЦАО действует ГУП «Центр поддержки объединенных жителей», который оказывает консультационную и организационную поддержку, необходимую для создания ТСЖ и подготовки описания общего имущества товарищества.

В ЦАО действует и клуб ТСЖ, который обеспечивает следующий этап деятельности. Здесь речь идет уже о реализации прав собственности, связанных с разработкой бизнес-планов и развитием имущественного комплекса. Это работа по реконструкции и капитальному ремонту, по освоению чердачных пространств и т.д. То есть уже сложилась система, и в ближайшей перспективе мы прогнозируем значительное увеличение числа домов, которые будут передаваться в управление собственникам.

## ВИДЕО ВСЕ ВИДИТ

Технологическая составляющая реформы ЖКХ тоже получила в ЦАО дальнейшее развитие. В округе установлено 2234 общедомовых прибора учета потребления холодной воды и такое же количество счетчиков горячего водоснабжения. Начисление платежей производится по их показаниям. Что же касается начисления по квартирным приборам учета, то сейчас оно производится по 4868 счетчикам холодной воды и по 4457 приборам учета горячего водоснабжения. Это соответствует 60,5 и 59,2 процента от общего числа установленных квартирных приборов учета.

В каждом из десяти районов ЦАО созданы централизованные пункты видеонаблюдения, на которые поступает изображение с 8620 видеокамер, установленных в подъездах жилых домов.

В 2006 году, когда два последних района - Таганский и Басманный - были охвачены видеонаблюдением, - сказал Сергей Байдаков, - эта система в округе приобрела законченный вид. Начиная с текущего года на базе районных пунктов видеонаблюдения мы начинаем создавать инженерно-технические центры. Сейчас эта работа идет в рамках пилотного проекта. Мы предполагаем показать такой центр мэру. В случае одобрения будем распространять опыт на все районы округа.

**Петр ПОЛЫНОВ**

## Опять ждем, пока жареный петух клонет...

А он, думаю, клонет. И скоро. Потому что такого количества - и такого низкого качества! - жилья в собственности нет нигде в мире. ТСЖ - все-таки форма, доступная весьма обеспеченным людям, имеющим, допустим, адвоката, которого можно привлечь для решения вопросов ТСЖ.

В связи с этим хочу сказать еще об одной проблеме, подстерегающей наши ТСЖ в ближайшем будущем, когда законопослушные жильцы поймут, что не все члены товарищества выполняют устав, условия проживания в этих домах. Но сначала должна сделать важную ссылку: нормы и правила проживания в ТСЖ за границей более жесткие, чем у нас. Например, без согласия товарищества вы не сможете продать квартиру. Допустим, в США сплошь и рядом блюдет социум. Если кто-то решил продать свою квартиру, то он должен согласовать кандидатуру покупателя с ТСЖ. А что у нас? В доме, где я живу, столкнулись с проблемой задолженности. Есть собственники, которые нашли деньги на покупку квартиры, но теперь у них нет денег для оплаты жилищных и коммунальных услуг. Есть масса других проблем. Оказалось, что сложно договориться о содержании территории, о ремонте подъезда, о стоянке машин, о консьерже. В доме, где живут люди разного социального достатка, - в большинстве старых домов - эти проблемы еще глубже, и, похоже, неразрешимы. Не удастся найти единый принцип содержания дома. Хотя формально все собственники, но у всех очень разные представления о том, как нужно содержать дом, особенно общественные помещения. По-прежнему очень сильна потребность в халве: кто-то должен прийти и сделать. Преодолеть эти нравы сложно, порой кажется - невозможное.

То есть идея сделать нищих людей собственниками - не что иное, как очередной мыльный пузырь.

И пузырь этот лопнет. Власть 90-х годов заплатила населению за потери, которое оно понесло в ходе реформ: людям отдали - бесплатно - их жилье. В тот момент это казалось большим приобретением и благом, потому что предотвратило социальный взрыв и способствовало появлению рынка жилья. У людей появилось некое ощущение свободы: хочу - продаю, хочу - покупаю. Но почти поголовная приватизация жилья заложила мину под будущее. И это будущее неотвратимо наступает. Мина может взорваться в области обслуживания жилья.

Думаю, выход один: не спешить с ликвидацией муниципальных обязательств по обслуживанию жилого фонда. Сначала следует существенно продвинуться в реформировании самого жилищно-коммунального хозяйства, в части прозрачности экономических отношений между производителем и потребителем услуг, сформировать рынок производителей, функционирующий на конкурентной основе, и только потом функцию закупки услуг делегировать населению. Из-за того, что сейчас этот сектор экономики малоэффективен и непрозрачен, могу предположить, что мы столкнемся с большим числом недобросовестных управляющих компаний, которые соберут деньги с населения и исчезнут, не оплатив услуги поставщиков. Со всем этим придется разбираться...

И еще мы должны быть готовы к негативной реакции населения. Люди выйдут протестовать. Им пообещали одно, а окажется другое. Они поймут, что их в очередной раз обманули. Тем более нужно учитывать, что радикальные перемены должны случиться в канун выборов. Наверняка кто-то использует эту карту...

**Леонид ГОВЗМАН**

# SOS

юридические лица. С ними - за редким исключением - нигде не считаются, и потому их возможности невелики.

Всех этих недостатков лишены теробщины. Некоммерческие организации - раз, и в то же время вполне полномочные органы, юридические лица. По сути, такая же власть на территории, как, скажем, районная управа или муниципальное собрание. Такими правами наделили теробщины Федеральный закон от 2003 года и... тем самым обрели их на бездействие. Не удивляйтесь. Кому понравится конкурент? И потому местные власти все время стараются их задвинуть. В частности, не хотят регистрировать, поскольку-де не разработан механизм регистрации. Это за три-то года не решить столь простой вопрос?! Так стоит ли удивляться, что в Москве создано всего две сотни теробщин?

Мы опираемся не только на федеральный акт о местном самоуправлении, но и Конституцию РФ - ст. 130-133, - подчеркнула в беседе со мной сопредседатель сообщества территориальных общин и объединений Ирина Рахмани. - Община - вполне легитимное образование. Ни управе, ни муниципальному собранию мы не соперники. Мы просто другая структурная ветвь власти. Без согласования с общиной невозможно застройка любого участка, расположенного на ее территории. Как юридическое лицо мы можем сдавать в аренду подсобные помещения, строить детские сады и площадки, подписывать договора, например с Мосэнерг или компаний по строительству гаражей, причем без посредников. Община вправе требовать отчета от управы, как расходуются деньги граждан из бюджета по статье «Жилищно-коммунальные расходы», кому и на каких основаниях сдаются нежилые помещения.

...На письмо, отправленном из общины в правительство Москвы, стоит регистрационный номер сообщества. Но общине хотелось бы получить признание и от официальной администрации района. Но с этим у нее пока большие проблемы.

**Исаак ГЛАН**