



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

Окончание. Начало на стр. 2

Спрашивается, почему же люди не ставили счетчики раньше? Многие жители не могли на это решиться, поскольку не понимали, станут ли они в результате платить больше или меньше, чем по нормативу. Кстати, Москва стала едва ли не единственным городом, где счетчики ставили за счет средств бюджета. Причем расходы уже окупились, учитывая экономию средств бюджета, ранее направлявшихся на субсидирование платежей при оплате по нормативным показателям. Во многих регионах установка общедомовых приборов учета полностью из бюджета не оплачивается, значительные расходы ложатся на жителей. Установка приборов учета выгодна людям. Домовые узлы учета контролируют не только объемы потребления, как квартирные приборы, но и качественные параметры поступающих ресурсов – температуру, давление и т.д. Они позволяют видеть неучтенные потери в доме и в общем имуществе, часть которого также принадлежит собственникам квартир, создают возможности для реализации схем ресурсосбережения. Квартирные приборы позволяют реально экономить водопотребление. Своевременный ремонт сантехники исключит потери, в результате снизится уровень платежей, который не будет уже столь значительным для семейного бюджета. Вот почему повсеместное внедрение системы учета ресурсов и оплата их фактического потребления – это тоже реформа.

Наверное, сейчас, когда люди действительно оценили пользу квартирных счетчиков, надо как-то упростить процедуры, связанные с их установкой. Нередко поступают жалобы: счетчик поставили, а он, оказывается, не тот, его и на учет не берут.

Действительно, сейчас надо создавать условия для развития программы установки квартирных приборов учета. Необходимо максимально упростить процедуру для населения, проводить ее в режиме «одного окна». Квартирные приборы не только окупаются быстро, но и позволяют снизить общее потребление ресурсов, которые, как известно, дорожают быстрее всего. В Москве утвержден порядок установки квартирных приборов учета, в соответствии с которым эта процедура значительно упрощается. Необходимо прийти в ЕИРЦ района, написать заявление, и работы по установке приборов, в том числе и приобретенных гражданами, должны быть проведены.

По сути дела, пообъектный учет потребления – это одно из важнейших условий выполнения

положений ЖК РФ. Наличие общедомовых приборов учета существенно облегчает приход в жилищный сектор управляющих организаций. Ведь они, как уже было сказано выше, позволяют контролировать не только объем, но и качество поставляемого ресурса.

**Чаще всего мы говорим о реформировании отношений в сфере управления многоквартирными домами. Но ведь реформа этим не исчерпывается?**

На самом деле речь, по сути, идет об изменении системы управления всеми объектами ЖКХ. Ведь государственные предприятия осуществляют управление не только домами, но и объектами социальной сферы, отдельно стоящими нежилыми зданиями, в их ведении находятся и многие объекты сложной инженерной инфраструктуры, благоустройства и т.д. Поэтому сейчас стоит архисложная задача – провести преобразования действующей системы управления, не обвалив все это хозяйство. Кроме того, необходимо создать механизмы эффективного управления и государственной собственностью.

#### ЧИТАЙТЕ КОДЕКС!

**Все-таки ядро реформы в жилищном секторе – это выбор собственниками способа управления. Какие тенденции характерны для этого процесса в столице? Насколько активно здесь проявили себя москвичи?**

Два года уже действует ЖК РФ, однако определенная активность населения наблюдается только с середины прошлого года.

**В связи с этим можно слышать утверждения о том, что людям просто не хватало информации.**

Не могу полностью согласиться с тем, что сказались недостаточная информированность населения. В Москве огромное количество СМИ, которые освещают практически все сферы жизни, в том числе и проблематику ЖКХ. Интернет заполнен материалами об опыте «продвинутой» ТСЖ. Тот, кто пожелает, всегда найдет источник информации. Вместе с тем нельзя утверждать, что в принципе где-то сейчас можно получить всеобъемлющие и исчерпывающие сведения по всем аспектам этого вопроса. Хотя очевидно, что информационно-разъяснительную работу необходимо активизировать на всех уровнях.

Глубоко убеждена, что Жилищный кодекс должен стать настольной книгой каждого собственника. Московская недвижимость стоит колоссальных денег, и большинство сегодняшних собственников, получивших кварти-

ры в результате приватизации, купить их за счет своих средств уже никогда не смогут. Одно это должно подвигнуть людей на изучение своих прав и обязанностей. Ведь потерять собственность в результате неэффективного управления достаточно легко. Владелец квартиры должен подумать о том, чтобы ее стоимость хотя бы не снижалась.

Нельзя не сказать и о проблеме освещения реформы в СМИ. Зачастую в публикациях те или иные положения кодекса комментируются и толкуются весьма субъективно. Нередко авторы выступлений в СМИ являются политически ангажированными людьми, что, как вы понимаете, не добавляет объективности. Ведь у нас все беды, обусловленные обязанностями собственников, приписывают Жилищному кодексу, хотя и Гражданский кодекс определяет необходимость оплачивать услуги в полном объеме. Закон о товариществах собственников жилья уже с 1996 года предусматривает выбор способа управления. По сути дела, ЖК ввел одну принципиально новую нор-

фонда, еще не имеют опыта работы в управлении. Что же касается управляющих организаций в домах-новостройках, то они работали в других условиях, где и состояние домов лучше, и статус проживающего населения другой. Но полагаю, что этот рынок будет очень быстро развиваться в ближайшие годы.

**При выборе способа управления очень важно соблюсти все требования закона. На что должны ориентироваться собственники при подготовке собраний?**

Прежде всего на ЖК РФ. Он состоит из двух крупных блоков. Первый посвящен социальным вопросам, во втором блоке достаточно подробно прописаны процедуры, связанные с выбором способа управления многоквартирными домами. Конечно, ошибки при проведении собраний возможны, если люди, которые их инициировали, не до конца разобрались в требованиях закона. Если кто-то из собственников заметил нарушения, он должен заявить об этом организаторам собрания. Лучше проявить активность и провести но-

**уже сделанному москвичами выбору способа управления?**

В Москве 30109 многоквартирных домов. Выбран и реализован способ управления в 31 проценте их них. То есть здесь управляющие организации подписали договор хотя бы с одним собственником. Еще в 63 процентах домов способ выбран, но не реализован. ТСЖ, ЖК и ЖК действуют в 3740 домах. Кроме того, в стадии регистрации жилищные объединения еще в 166 многоквартирных домах. И это очень хорошо, потому что именно жилищные объединения являются формой управления, которая в наибольшей степени защищает права и интересы собственников.

Собственники помещений в десяти многоквартирных домах выбрали непосредственное управление, но реализовать его не смогли. Причем есть целый ряд причин, которые делают эту задачу практически невыполнимой. Ведь каждому собственнику здесь надо заключить отдельные договоры не только на перечисление коммунальных платежей, но и на все виды работ, которые должны проводиться в доме теми или иными специализированными организациями. Это теку-

мере, и ряд федеральных документов. В их числе желательно иметь примерный перечень обязательных и дополнительных работ и услуг. Потому что если без одних работ и услуг можно обойтись, то отсутствие других, связанных, например, с обслуживанием инженерных систем дома, грозит авариями. К сожалению, в домах проживают собственники с разными требованиями к уровню обслуживания и разным доходами. Эти факторы в условиях следования нормам ЖК, при которых собственники сами определяют перечень работ в доме, могут приводить к конфликтам. Следующий важнейший вопрос – лицензирование. На данный момент управляющей организации не требуется специальной лицензии для осуществления своей деятельности. Лицензируются только конкретные виды деятельности. Но считаю целесообразным вернуться к рассмотрению вопроса о выделении и лицензировании функций управления.

#### ВЫБОР БЕЗ ОШИБКИ

**Ирина Павловна, в своих письмах читатели нередко высказывают опасения, что в сфе-**

**Ирина ШРАМКО:**

## СОБСТВЕННОСТЬ РОЖДАЕТ

в домах, где собственники не выбрали способ управления самостоятельно, выбор управляющей организации будет осуществлен на открытом конкурсе по процедуре, установленной федеральным актом. Это постановление Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 года. Управлять может предприятие любой организационно-правовой формы, в том числе и государственное, но либо выбранное собственниками, либо определенное по итогам открытого конкурса.

**Потому, наверное, у какой-то части граждан возникает подозрение, что им навязывают ДЕЗ или иную организацию.**

Так оно и есть. Мне довелось проанализировать большое число обращений по этой проблематике, которые поступают и на наш пейджер «Реформа», и в аппарат мэрии. Обратила внимание, что многие факты и ситуации, которые жители трактуют как нарушения, на самом деле таковыми не являются. Налицо классическая проблема: жители остаются пассивными и, не желая создавать инициативную группу и выбирать способ управления, просто ждут, что кто-то придет к ним и предложит большой список, из которого они выберут управляющую организацию. Подход примерно такой же, как при выборах: дайте списки партий, а мы поставим галочки в бюллетене. Вместе с тем инициативная группа самих собственников должна определить, какой способ управления домом лучше подходит для них и к чему они готовы – к созданию ТСЖ или приходу управляющей организации.

Конечно, больше активности стали проявлять ДЕЗы, а вот жители в большинстве своем еще достаточно пассивны. Если какая-то частная подрядная организация проявляет инициативу, у многих жителей это тоже вызывает иногда негативное восприятие. Но ведь это закономерно: эксплуатирующая фирма, которая зачастую много лет работает на данной территории, предлагает жителям свои услуги еще и в сфере управления. Ничего плохого в этом нет, но жители опять-таки считают, что им кого-то навязывают. Недовольны ее работой? Так и не выбирайте!

Действительно, ситуация сейчас непростая, поскольку рынок управляющих организаций только формируется. Многие подрядные организации, занимавшиеся обслуживанием жилищного

вое собрание, но уже без нарушений.

#### КОГО ПРИЗВАТЬ НА УПРАВЛЕНИЕ?

**Ирина Павловна, давайте вернемся к вопросу о рынке управляющих организаций. Так из кого же выбирать?**

Как я уже говорила, рынок управления только формируется. Частных управляющих организаций пока мало. В старом жилищном фонде потенциальной управляющей компанией нередко становится подрядная организация. В новых домах, как правило, действуют управляющие компании, созданные застройщиками.

**А как ДЕЗы чувствуют себя в этой ситуации?**

Должна сказать, что выбор способа управления и связанные с этим собрания в хорошем смысле слова подстегнули ДЕЗы, которые все-таки ощутили конкуренцию. Многие специалисты дирекции поняли, что завтра могут остаться не у дел, а потому активизировали работу с населением. В результате ДЕЗы стремятся сейчас повысить качество обслуживания. Многие жители голосуют за дирекции, но зачастую в силу того, что их устраивает действующая система, работающая без сбоев. Они чувствуют себя под надежной защитой государственных предприятий, то есть органов власти. Но зачастую это означает и пассивное отношение собственников к управлению своим имуществом, хотя бы в форме организации выбора. Они полагают, что власть будет и дальше решать все вопросы.

**Хорошо, выбор сделан. Но ведь его надо реализовать. Как это осуществляется на практике?**

По этому поводу есть четкие разъяснения Минрегионразвития: управляющая организация приступает к своим обязанностям спустя 30 дней после заключения договора с первым собственником. Почему принята такая, на первый взгляд не слишком демократичная схема? Почему речь не идет о договорах, скажем, с половиной собственников? А потому, что уже первый договор налагает на управляющую организацию совершенно четкие обязательства. Если она не приступит к работе, у первого собственника, заключившего с ней договор, появятся обоснованные претензии, которые могут быть предметом судебных разбирательств.

**Есть какая-то статистика по**

эксплуатация и проведение ремонта при подготовке к зиме, вывоз мусора и очистка кровель в зимнее время, ликвидация аварий соответствующими службами... Может сами продолжить этот перечень, он будет огромным. Люди не подумали об этом, выбирая способ непосредственного управления.

#### ЛИЦЕНЗИЯ ПРАВО ДАЕТ

**Какие шаги, на ваш взгляд, надо предпринять сейчас, чтобы те или иные положения, продекларированные ЖК РФ, наполнились реальным содержанием?**

Нужен целый пакет новых договорных документов. Важно ведь не только провести собрание и выбрать способ управления. Надо еще иметь возможность управлять домом. Мы вступаем в новую систему отношений, где необходимы договоры собственника с управляющей организацией, нанятого – с наймодателем и с управляющей организацией, управляющей организации – со всеми структурами, которые предоставляют дому весь набор необходимых услуг и ресурсов.

Государственная система могла себе позволить обходиться без договорных отношений, но в условиях прихода частных организаций это просто невозможно. Вот почему так актуально сформировать исчерпывающую базу всех договоров, которые должны заключаться по каждому дому. Отсутствие даже одного из них создает определенные проблемы. Только на договорной основе можно защитить права и интересы всех сторон – и собственников, и нанятого, и управляющей организации. Ключевым звеном системы является, конечно, договор управления. Он должен не только определять права и обязанности каждого субъекта, но и достаточно полно описывать виды работ, которые необходимо проводить в доме. Центром разработаны примерные договоры на оказание услуг, примерный договор управления, методические рекомендации по организации проведения собраний по выбору способа управления и соответствующие образцы бланков и документов – проектов решений собственников, извещений и т.д. Разработаны также порядок передачи управления многоквартирным домом от одной управляющей организации к другой и примерный устав ТСЖ.

Разработан, хоть и не в полной мере, и ряд федеральных документов. В их числе желательно иметь примерный перечень обязательных и дополнительных работ и услуг. Потому что если без одних работ и услуг можно обойтись, то отсутствие других, связанных, например, с обслуживанием инженерных систем дома, грозит авариями. К сожалению, в домах проживают собственники с разными требованиями к уровню обслуживания и разным доходами. Эти факторы в условиях следования нормам ЖК, при которых собственники сами определяют перечень работ в доме, могут приводить к конфликтам.

Следующий важнейший вопрос – лицензирование. На данный момент управляющей организации не требуется специальной лицензии для осуществления своей деятельности. Лицензируются только конкретные виды деятельности. Но считаю целесообразным вернуться к рассмотрению вопроса о выделении и лицензировании функций управления.

Следующий важнейший вопрос – лицензирование. На данный момент управляющей организации не требуется специальной лицензии для осуществления своей деятельности. Лицензируются только конкретные виды деятельности. Но считаю целесообразным вернуться к рассмотрению вопроса о выделении и лицензировании функций управления.