

Все будет так, как если бы дома обслуживали государственные компании. Иными словами, для жителей - как с точки зрения суммы, так и механизма оплаты (через ЕИРЦ) - не изменится ровным счетом ничего.

Со своей стороны компания твердо пообещала, что ни при каких условиях цены поднимать не будет. Постарается доказать, что за те же деньги (жилищно-коммунальные платежи граждан плюс городские дотации) можно обслуживать людей более качественно, более эффективно, чем это делалось раньше.

И тем не менее в «Мираксе» решили проверить платежеспособность жителей, их возможность финансировать те или иные работы. Так, на всякий случай - все ведь идет к 100-процентной оплате... По данным социологической службы компа-

быть договорными, иными словами, сами жители определяют набор и уровень услуг. Не выше городского тарифа - все так. Но если расходы - исключительно по желанию собственников! - выйдут за рамки городского норматива, как получить недостающие средства? Принципы финансирования частного сектора также еще не определены. Скажем больше: работающие на рынке ЖКХ частные компании дотаций пока не получают. Вкладывают собственные средства, зарабатывают на обслуживании (чего не могут, кстати, делать ДЕЗы) - лишь бы закрепиться на новом рынке. Но более привлекательным он от этого не становится.

Неясен и способ контроля за расходованием государственных дотаций.

И еще. С кем - со стороны города - компания должна подпи-

сествоимость работ. В «Мираксе» считают, что то количество зданий, которые он будет обслуживать - восемь, - как раз на пределе рентабельности. Меньше было бы невыгодно.

Второй момент: на какой срок заключен договор? Согласно нормативным актам, через год жильцы могут отказаться от компании, выбрать других управленцев. Но ведь все вложения, которые та сделает в дома, - ее собственные средства! Ее инвестиционный капитал. Не получится ли так, что его отдадут другим? В «Мираксе» пришли к выводу: оптимальный срок работы частных управляющих компаний - три года. За это время предполагают вернуть вложенные деньги. Меньший срок невыгоден ни одной серьезной организации. Может, следует переосмотреть нормативы?



ФОТО ЕЛЕНА ГОЛОВАНА

НАЧИНАЕТСЯ...

нии, 42 процента жителей готовы доплачивать до 100 руб. в месяц за дополнительные услуги, до 200 руб. - 29 процентов. Крайняя сумма, которую поставила компания, - 500 руб.: ее согласны платить 14 процентов населения. В целом, средний московский дом. И вывод: в настоящее время увеличивать платежи - не только по условиям эксперимента, но и по фактическому положению дел - просто нереально.

Однако и обслуживать качественно дома по существующим расценкам вряд ли возможно. Потребуются, стало быть, какие-то инвестиции. Первый вопрос, который возникнет у хозяйственников: окупятся ли они? И когда? Ответ оказался не так прост.

ЧАСТНИК «В ЗАКОНЕ»

По Закону «О приватизации» государство взяло на себя обязательство провести капремонт в домах на бюджетные деньги. Правда, хватит ли их - еще вопрос. Несомненно, потребуется задействовать и городской, и федеральный бюджеты. Но механизма совместного выделения средств на эти нужды пока нет. В дальнейшем все вопросы, связанные с капрементом, должны обрести форму закона, без которого не обойтись. Но это в будущем. Пока же главная задача - поддержать дома в рабочем состоянии путем регулярных и качественных профилактических и оперативных работ.

И тут возникли трудности бюрократического толка. Передача частным компаниям бюджетных средств должна проходить на конкурсной основе, на этом настаивает ЖК РФ. Но если компания выбрали жители, о каком конкурсе может идти речь? Непонятно. А это значит, что доступ к финансированию может оказаться перекрытым.

Это - ремонт. А обслуживание? Цены на него отныне должны

сывать договор? Кто должен брать на себя ответственность? Все это тоже неясно.

В «Мираксе» считают большой удачей, что в префектуре ЗАО с пониманием отнеслись к этим проблемам. Все решалось в тесном контакте с ее сотрудниками. Ответственность взяла на себя префектура. Уже подписано соответствующее распоряжение, и с начала февраля здесь приступили к непосредственной работе в домах, жители которых выбрали компанию в управляющие.

Вот что сделано за первые месяцы: отремонтировано 500 м ограждений дворов, проложено асфальт на внутридомовых дорогах на площади 330 кв. м. Отремонтировано 28 подъездов, заменено свыше тысячи светильников, проложено 600 м новой электропроводки. Установлено примерно три тысячи металлических почтовых ящиков. Заменены разбитые стекла в подъездах. У каждого подъезда появились информационные доски. Немало!

И все же в «Мираксе Сервисе» пришли к выводу: необходимо постепенное - в течение 2-3 лет - введение в Москве 100-процентной оплаты услуг ЖКХ. Разумеется, при развитии механизма адресного субсидирования отдельных категорий граждан. С этого момента, по сути, и будет дан старт реформе, начат развиваться частное предпринимательство в данной сфере. Иначе на смену не оправдавшим себя административным методам управления никогда не придут более эффективные договорно-правовые отношения.

СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Количество принятых в управление домов для компании не только вопрос престижа. Прежде всего он связан с экономикой. Чем больше домов, тем дешевле

На большие прибыли «Миракс», конечно, не рассчитывает. Ожидаемая рентабельность - 5-6 процентов. По нынешним меркам (в том числе строительным) это немало. Но позиция компании определена раз и навсегда: в социальной сфере безнравственно рассчитывать на большие дивиденды. По сути, тогда надо обирать незащищенные слои населения, а на это здесь никогда не пойдут.

Но вместе с тем задумались и о другом: о дифференциации квартирных расходов. Почему квартплата должна исходить из квадратных метров, а не доходов жильца? Простой пример: в одном доме живут семья пенсионеров, пользующаяся городскими субсидиями, и предприниматель, который у подъезда паркует машину стоимостью 70 тыс. долларов. А платят они одинаково. При этом небеднолюбо москвичу город еще и приплачивает за жилье (ведь обслуживание пока дотируется). Абсурдность такой ситуации очевидна.

МЕРТВЫЕ ДУШИ НЕДВИЖИМОСТИ

Трудности возникали на каждом шагу. Как выяснилось - и это несмотря на постоянные разговоры о реформе ЖКХ! - многих, причем самых необходимых, нормативных документов до сих пор нет. Некоторые еще даже не разработаны. При этом речь идет как о федеральных, так и городских актах. Какими?

Начнем с федеральных. Не утвержден порядок определения состава общего имущества. А ведь это основная часть и предмет договора управления! Со своей квартирой жилец справится сам, а чтобы обеспечить бесперебойную работу лифта, дружные инженерные систем, необходимо провести учет такого имущества. Пример? Пожалуйста. В доме есть подвал - чья собст-

венность: жильцов, города? Неизвестно. Документация отсутствует. Между тем управляющая компания вполне может внести уход за ним в договор и заставить людей платить за это. Или произвольно увеличит площадь кровли. Впишет несуществующие задвижки. Все это мертвые души недвижимости, под которые очень удобно списать деньги...

Все это, конечно, к «Мираксу» не относится. Но ведь занять свободную нишу на рынке обслуживания домов, - а в том, что со временем она станет весьма привлекательной, сомнения нет, - будут стремиться разные компании. Всем ли можно доверять? В Москве описание общего имущества имеется лишь для каждого десятого дома, да и то в части помещений. Но оно необходимо для всех конструктивных элементов, всех инженерных коммуникаций. Надо не только знать их принадлежность, но и характеристики, состояние - для того чтобы компетентно разговаривать с управляющей компанией. Затягивание с такой описью (утвержденной органом исполнительной власти!) отодвинет заключение договоров с компаниями на неопределенное время.

Городские акты. В соответствии с ЖК РФ бюджетные средства на содержание и ремонт общего имущества должны поступать непосредственно - минуя ДЕЗ - потребителям услуг: либо в ТСЖ, либо жильцам (в виде субсидий на их персонализированные счета), либо управляющей организации. Согласно постановлению правительства Москвы № 9 от 17 января 2006 г. «Об организации управления многоквартирными домами» порядок такого финансирования должен был появиться еще к 1 марта прошлого года. До сих пор его нет.

Не выработаны основные принципы (критерии), по которым жильцы должны выбирать управляющую компанию, оценивать ее деятельность. Речь идет о квалификации ее работников,

технической оснащенности, финансовой устойчивости. Что касается последнего, напомним: еще в федеральном постановлении № 75 за прошлый год было сказано, что управляющая компания должна разместить на безотзывном депозитном счете определенную сумму денег - как гарантии того, что в случае ее разорения или возникновения каких-то аварийных ситуаций жильцы не пострадают. Впрочем, есть и другие гарантии того, что дом не останется без обслуживания. Не будем их называть, скажем лишь, что выработка критериев надежности компании - вопрос комплексный. Но он все еще не решен.

ИНКУБАТОРЫ ТСЖ

Итак, сама компания не вправе навязывать свое мнение собственникам. Более того, есть круг обязательных вопросов, связанных с жизнью людей в домах, которые в соответствии с новым ЖК требуют непременно согласия самих жильцов. Но как это осуществить практически? По каждому поводу проводить собрания нереально - люди разрозненны, да и где собирать? Сам собой напрашивается вывод: необходимо какое-то объединение жителей, которое сможет выработать общее мнение и представить его компании.

И тогда в «Мираксе» поставили цель: помочь жильцам объединиться в домкомы и таким образом отработать механизм взаимодействия жителей и компании. И это только первый шаг. Домком как бы инкубатор ТСЖ. Почувствовав преимущественное объединение, люди поставят вопрос о товариществе. Ведь у него как ярица возможностей гораздо больше. Со временем, когда мы начнем лучше разбираться в экономике дома, это станет очевидным для большинства москвичей.

Но все не так просто. Товарищества... Вроде бы такова и городская политика - в

Москве должно быть как можно больше ТСЖ. Но представьте себе, что будет, если они появятся в каждом доме - 40 тысяч ТСЖ! Возможно ли при этом управлять системой городского хозяйства и сохранить жилой фонд? Вступают в силу правовые моменты: такие дома становятся собственностью жильцов. Город над ними не властен. Но как взаимодействовать с таким количеством субъектов, контролировать их деятельность? Сами справятся? Нереально. В ТСЖ не так много профессионалов по управлению жилым фондом. К тому же нельзя исключить случаи злоупотреблений.

Поэтому в «Мираксе» считают, что ТСЖ - вопреки ЖК РФ - не должно быть управляющей компанией: управление - дело профессионалов. Это лишь форма объединения жильцов. По мнению частных управленцев, главная задача ТСЖ - делегировать в управляющую компанию наиболее компетентных представителей, с которыми здесь смогут согласовать и решить все вопросы. На это и нацелена работа «Миракса» с жителями.

...Нет, не на все поставленные вопросы ответила практика нескольких месяцев. Но эксперимент продолжается. Понятно, что опыт «Миракса» не единственный, который должен лечь в основу реформы ЖКХ. В этой сфере в столице сейчас работает примерно 150 частных компаний. Некоторые по несколько лет. И все же на 40 тыс. домов это капля в море.

Отсюда вывод: городским властям нельзя медлить с выработкой новых нормативных актов, стимулирующих конкуренцию в ЖКХ, привлекающих в эту сферу частный бизнес. Вот почему результаты эксперимента в Тропареве-Никулине, где целенаправленно отработываются новые принципы управления в жилищно-коммунальной сфере, чрезвычайно важны. Как, впрочем, и опыт других компаний.

Исаак ГЛАН

Андрей ПЛИТНЕВ,

начальник участка № 1 ГУП «Мосводосток»
1. Летом прошлого года был установлен своеобразный рекорд: на устранение неисправности водосточного колодца, расположенного в Тверском районе ЦАО, мы затратили всего 15 минут. На это достижение мы собираемся равняться впрямь, хотя главное в нашей работе не только быстрота устранения аварий, но еще и качество. Будем стремиться к высокому качеству наших работ - при минимальных затратах времени.

2. Самое трудное время для нас наступает в марте и продолжается до начала июля. Это время ремонта «ливневки» - водосточной канализации. Зима была необычная, с большими перепадами температур - поэтому грунт под дорожным полотном мягкий, количество просадок водоприемных решеток и колодцев увеличилось. Так что и работы для ремонтников в этом году будет много больше, чем в иные годы.

3. Есть такая профессия - город от наводнений спасать.

Ирина ШРАМКО,

руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ»
1. Я бы порадовалась не просто событию, а явлению: в конце минувшего года наметился своего рода перелом в сознании многих москвичей - собственников квартир. Люди начали понимать, что пришло время отвечать не только за свои личные приватизированные квадратные метры, но и за весь многоквартирный дом, в котором они обитают. Они озаботились тем, кто же будет управлять недвижимым общим имуществом и придомовой территорией, как сделать так, чтобы с ними как истинными хозяевами считались.

2. Она опять-таки связана с реализацией Жилищного кодекса РФ. Изменение системы управления многоквартирными домами в соответствии с Жилищным кодексом РФ по сути ведет к изменению управления всеми объектами ЖКХ, значительно осложняя задачу. В настоящее время государственные и муниципальные предприятия управляют не только жилыми домами, но и другими объектами ЖКХ, исполняют часть государственных функций.

Это сложившееся сложное хозяйство, его функционирование существенно влияет на управление городом в целом. Поэтому реализация Жилищного кодекса - это не только изменение управления многоквартирными домами, это изменение системы управления жилищным фондом - сложная многоуровневая, очень трудная и главная задача, которую предстоит решить.

Однако эти изменения должны проходить мягко, безболезненно, не ломкой действующей системы, а постепенной ее трансформацией с сохранением управляемости и контроля, т.к. затрагивают систему жизнедеятельности и жизнеобеспечения всего населения нашего города.

Одновременно продолжим совершенствование пакета документов, которые понадобятся жителям столицы в ходе этого непростого процесса. Будем искать новые подходы в детальной проработке законодательно-нормативной базы, выводить с такими инициативами на все уровни московской и федеральной представительной власти.

3. Есть такая профессия - работник жилищно-

коммунального хозяйства. Это профессия, от которой зависит система жизни и деятельности всего населения. Нашу сегодняшнюю жизнь невозможно представить без стабильной круглосуточной работы многофункциональных служб жилищно-коммунального хозяйства.

Владимир КУВШИНОВ,

заместитель директора колледжа связи № 54
1. Победа в городском конкурсе «Московские мастера»: мы взяли сразу три призовых места и стали лучшими среди колледжей столицы.

2. В июне мы впервые выпустим специалистов среднего звена, которые будут работать в МГТС, в отделениях и узлах связи Моспочтамта и Почты России. Надеемся, что городское хозяйство получит высококвалифицированных специалистов, а наши студенты будут довольны рабочими местами.

3. Есть такая профессия - обеспечивать связи между людьми. Ведь, согласитесь, нет такой сферы ЖКХ, городского хозяйства, вообще - жизни, где можно было обойтись без связи.