



Но тут есть небольшая загвоздка. Когда вы лично заключаете договор с управляющей компанией, она к вам относится, как чему-то мелкому и весьма незначительному. Эта организация способна нанять сонм дорогих и квалифицированных юристов на случай вашей судебной тяжбы с ней, может назначить строго ограниченные часы приема, к тому же вы никогда не добьетесь встречи с главой компании или другим ответственным лицом. В лучшем случае вас примет третьестепенный клерк, который, скучая, выслушает и отделается ничем не значащими обещаниями.

Другое дело, когда контактируют две равные по мощи организации - объеди-

Юридическими лицами могут быть не только ТСЖ, ЖСК, но и другие потребительские кооперативы, которые, по Жилищному кодексу, тоже обладают этим правом.

- Не скажу, - заметил Кемер Борисович, - что я до конца убежден, будто потребительское общество жителей является лучшим вариантом в строительстве взаимоотношений с теми, кто обслуживает дома. Но, по крайней мере, потребительская кооперация служит сплочению и самоорганизации жителей, налаживанию нормальных деловых контактов с обслуживающими организациями. По существу, они в состоянии заключить эффективный социальный контракт. А главное, коопе-

лагаются НДС и налогом на прибыль. А кроме того, подчеркнул Константин ДЬЯЧЕНКО, заместитель председателя совета парламентского центра «Кооперация и социальный прогресс», председатель правления потребительского общества «Межрегиональный кооперативный союз», в товарищество могут войти только собственники жилья. Как же быть с теми, кто занимает квартиры по социальному найму? Таких ведь около 30 процентов жителей. Будет ли услышан их голос на общем собрании собственников? Теоретически их мнение должны выражать представители исполнительной власти. Но дойдут ли у них руки до каждого дома? Смогут ли они де-

ЕСЛИ В ОБЩЕСТВО

Реформа ЖКХ - процесс развивающийся, но он все еще пребывает на младенческом, «детсадовском», этапе. Таким и останется, если к нему будут причастны только сотни, пусть даже тысячи людей, как происходит сейчас. А надо бы - миллионы, чтобы к процессу подключились мы все. Без нас реформа не пойдет, сколь бы настойчиво ни насаждали ее сверху, поскольку недоверие ко всяким инициативам сверху у нас, что называется, в крови. И потому жизненной может быть лишь та инициатива, которая зарождается в самой гуще нашей жизни.

Похоже, словно от камня, брошенного в реку, круги такой инициативы начинают расширяться. Волна реформы захватывает все новых людей, а это, в свою очередь, рождает свежие, подчас неожиданные идеи. Одна из них обсуждалась недавно в мэрии на Тверской, 13. Тема совещания: «Об экономических аспектах управления многоквартирными домами потребительским обществом жителей (на примере 11-й мкр. Митина)».

Собственно, это был, скорее, круглый стол, нежели чинное производственное совещание - взгляды высказы-

вались самые разные, подчас диаметрально противоположные, которые вызвали горячие споры.

Предваряя встречу, советник мэра Москвы Кемер НОРКИН заметил, что, по его мнению, когда речь заходит о выборе управляющих компаний, иногда происходит подмена понятий. Некая-то компания управляет домом - управлять им должны сами жители-собственники жилья, которые для обслуживания дома вправе нанять любую подходящую им организацию. Попросту говоря, жители покупают услуги по содержанию и обслуживанию дома.

нение жителей и управляющая компания. Тут наступает стадия отношений, на которой взаимодействуют друг с другом два равных юридических лица. Кстати, когда нынешним летом городское имущество отделят от ДЕЗов, их специалистам придется рассчитывать только на свою квалификацию - жители уже не будут относиться к дирекции как к единственному и неизбежному монополисту. С ДЕЗом - в случае недовольства качеством его работы - можно будет расстаться точно так же, как и с любой обслуживающей организацией. Все отношения тут переводятся на коммерческую основу.

рирование, объединение усилий и желаний помогает людям осознать, что дом принадлежит им, что обслуживающие организации вовсе не оказывают какие-то милости - они просто отработывают деньги, которыми собственники оплачивают конкретные услуги. Во всяком случае, потребительское общество может стать еще одним, дополнительным вариантом продвижения в жизнь реальной реформы ЖКХ.

Плохо ли, хорошо идет реформа, но в той или иной форме она уже спроецировалась на наши дома. Она поставила перед жителями ключевой вопрос выбора способа управления и управляющей компании. По Жилищному кодексу, управляющими компаниями могут стать и ТСЖ, и потребительский кооператив. И товарищество, и потребобщество являются некоммерческими организациями, не нацелены на извлечение прибыли. Их задача - сделать жизнь обитателей домов более благоустроенной, цивилизованной, безопасной.

Но у потребительской кооперации сегодня есть преимущество перед ТСЖ: ее организации по закону не об-

тально вникнуть в нужды и заботы всех обитателей? Вряд ли.

В потребительское же общество может вступить любой житель, его пайщиками могут стать также арендаторы, собственники нежилых помещений, даже обслуживающие организации. Тем самым на корню ликвидируется традиционное противостояние, баррикада между потребителем услуг и их исполнителем. Все они будут взаимно заинтересованы в качестве и своевременности оказания услуг и добросовестном содержании домов.

Хозяйственные механизмы в потребительском обществе, убежден К. Дьяченко, действуют более эффективно, чем в отдельном ТСЖ. Общество пайщиков может предложить населению такую схему работы, которая не только удовлетворит его требования, но и будет проста, понятна и прозрачна. При этом возможны два варианта действий. При первом потребительское общество (ПО) выступает в качестве агента-посредника, заключает договоры с обслуживающими организациями, поставщиками ресурсов и услуг, собирает

СДЕЛАТЬ ОСОЗНАННЫЙ ВЫБОР

Самостоятельный выбор способа управления многоквартирным домом - очень ответственный и важный шаг, требующий не только знаний, но и умения жителей самоорганизовываться. Необходимо помнить, что выбирать управляющую организацию имеют право только собственники квартир и нежилых помещений в доме. Выбор может быть осуществлен как на собрании, так и путем заочного голосования. Подробно эта процедура прописана в статьях 44 - 48 Жилищного кодекса РФ. Если ее нарушить, выбор окажется нелегитимным и может быть отменен в судебном порядке. Это весьма опасно, поскольку процесс управления домом не должен прерываться.

Наниматели и арендаторы не вправе участвовать в голосовании, поскольку не являются собственниками занимаемых ими, но принадлежащих городу помещений. Их права и интересы при голосовании должны обеспечить соответственно представители Департамента жилищной политики и жилищного фонда и Департамента имущества. Однако среди нанимателей у нас очень много активных жильцов, в том числе старших по подъездам, членов домовых комитетов. Их помощь в получении необходимой для выбора управляющей организации информации, в изучении опыта других домов, в объединении всех собственников и проведении собрания может быть чрезвычайно полезна.

Для выбора управляющей организации необходимо объединение жителей с целью взаимного согласования интересов, а также выявления профессионального потенциала соседей, которые могут быть юристами, хозяйственниками, менеджерами, бухгалтерами, экономистами, трудиться в смежных с ЖКХ сферах и знать специфику отрасли. У нас много молодежи, умеющей работать в интернете, откуда можно получить наиболее полную и полезную для всех жильцов информацию. Очень важно, чтобы лидеры инициативной группы могли использовать весь этот потенциал.

До проведения собрания по выбору способа управления важно провести широкую разъяснительную работу со всеми жителями. Только при усло-

В редакцию нашей газеты нередко обращаются москвичи, представители ТСЖ и других объединений жителей, которых интересует проблема выбора способа управления домом и управляющей организации. Прокомментировать эту тему мы попросили руководителя Государственного учреждения «Центр реформы в ЖКХ» Ирину ШРАМКО.

вии такой подготовки инициативная группа может рассчитывать на их поддержку. Готовясь к собранию, необходимо распределить обязанности между всеми членами инициативной группы. Чем тщательнее оно будет подготовлено, чем внимательнее организаторы собрания отнесутся к его участникам, тем больше доверия заслужат у тех, чьи голоса в свою поддержку они надеются получить, и тем скорее на собрании установится деловая обстановка, позволяющая принимать взвешенные решения. Полезно изучить опыт жителей других домов. Наверняка рядом с вами есть те, кто уже создал товарищество собственников жилья и успешно управляет своим домом. Есть также примеры объединений жителей, которые либо конфликтуют, либо успешно взаимодействуют с управляющей организацией - важен и положительный, и отрицательный опыт. Присмотритесь к организации, которая вас обслуживает в настоящее время: здесь тоже наверняка есть хорошие специалисты.

Критерии выбора управляющей организации должны охватывать широкий спектр ее деятельности. Важен опыт организации, отзывы жителей домов, в которых она работала, обоснованный бизнес-план управления конкретно вашим домом, умение минимизировать затраты и оптимизировать свои расходы, способность за счет внедрения ресурсосберегающих технологий снизить плату жителей за коммунальные ресурсы (горячую и холодную воду, тепло) и многое другое. Ниже мы приводим примерные критерии оценки деятельности таких организаций.

Управление домом - сложная техническая задача. Здесь важно знать нормы и правила эксплуа-

тации, надо уметь составить и заключить договор управления, который максимально защищал бы ваши права и обеспечивал эффективное управление домом. Необходимо организовать взаимодействие инициативной группы с остальными собственниками и нанимателями, с управляющей организацией, чтобы не допускать конфликтов. Открытость этого взаимодействия - залог успеха. Важно помнить, что самостоятельный выбор - это ответственность. Право выбора у собственников есть всегда, но выбор требует определенной подготовки.

Предлагаем вашему вниманию критерии оценки деятельности управляющих организаций, разработанные государственным учреждением «Центр реформы в ЖКХ». Надеемся, что эти рекомендации помогут москвичам сделать осознанный и взвешенный выбор организации или компании, которым они доверяют управление своим многоквартирным домом или, иными словами, общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общедолевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений.

Данные критерии определяют требования к деятельности по управлению многоквартирным домом и устанавливаются собственниками помещений при самостоятельном выборе управляющей организации. Если собственники помещений самостоятельно не выберут управляющую организацию, органы власти проведут открытый конкурс по ее отбору. Требования к управляющей организации в данном случае установлены постановлением Правительства Российской Федерации №75 от 6 февраля 2006 года.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

I. Общие положения

Основная цель деятельности управляющей организации - управление многоквартирным домом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг жильцам дома.

Оценка деятельности управляющих организаций обусловлена необходимостью сделать оптимальный выбор среди нескольких организаций путем сопоставления их предложений по управлению вашим домом и имеющегося опыта управления.

Введенный в действие с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс Российской Федерации обязывает собственников помещений в многоквартирном доме путем проведения общего собрания выбрать один из трех способов управления домом: непосредственное управление собственниками, создание ТСЖ, ЖК или ЖСК, управление управляющей организацией. Если вас устраивает вариант «управление управляющей организацией», необходимо также выбрать организацию, которая и будет управлять многоквартирным домом. Ею может быть как государственное предприятие, так и частная организация, даже индивидуальный предприниматель.

Кодексом предусмотрено также, что органы местного самоуправления (в городах федерального значения - Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти городов) в целях создания условий для управления многоквартирными домами обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовых форм.

В связи с этим правительство Москвы приняло постановление № 9-ПП от 17 января 2006 года «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве», целью которого в первую очередь является создание условий для осуществления управления многоквартирными домами в столице, а также обеспечение прав граждан на участие в управлении многоквартирными домами.

При значительной монополизации сферы управления вопрос о критериях оценки их деятельности до последнего времени остро не стоял.

Одной из целей деятельности управляющей организации должна стать минимизация затрат на содержание здания, прилегающей территории, объектов ее благоустройства без снижения качества предоставляемых услуг, что дает возможность планировать и оптимизировать расходы по каждому объекту (зданию) отдельно:

- уменьшать нерациональные затраты на обслуживание объекта и, следовательно, снижать раз-