

ИЗВЕСТНЫМ

дании ТСЖ... В целях обеспечения равных условий для организаций различных форм собственности в сфере предоставления услуг по управлению жилищным фондом считать необходимым изменение системы управления жилищным хозяйством в городе Москве». Для «изменения системы управления» до 1 сентября 2007 г. в Москве будут, в частности, созданы государственные учреждения «Инженерная служба района» (далее следует название района, в нашем случае - Марьино). Учреждения эти наделены рядом функций: они прежде всего будут представлять интересы города как собственника помещений в многоквартирных домах, находящихся в государственной собственности столицы; отвечать за комплексное содержание и текущий ремонт дворовых территорий, за содержание и текущий ремонт общедомового оборудования для инвалидов и других лиц с ограничениями жизнедеятельности, за обеспечение эксплуатации и функционирования объединенных диспетчерских служб, за охрану подъездов (консьержи и патрулирование), а также эксплуатацию и содержание помещений локальных центров мониторинга районов; будут

содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме». То же самое находим в 210-й статье Гражданского кодекса РФ. Но, как мы уже договорились, не будем лукавить - ответьте: в чем суть нарушений закона? В ущемлении гражданских прав. Теперь представим ситуацию: закон гласил бы, что с собственника нужно брать по 30 рублей за квадратный метр, но Москва стала бы брать по 50. Это ущемление. Но Москва намерена брать по 6, а 8 доплачивать. Какое же здесь ущемление? Поддержка. И, заметьте, мотивированная: легко ли, допустим, пенсионеру платить за квартиру полторы тысячи рублей при пенсии в три с половиной?

- Будете отвечать за содержание дворовых территорий - значит, земли у собственников многоквартирного дома все-таки не будет?

- А нужна ли она им? По опыту работы знаю: мнение людей по отношению к земле разное. Допустим, после межвания некий дом получил участок земли площадью 0,1 га. Построить на ней ничего не смогут - по закону, - но как

некая, 2. Жители собрались и решили: поставим забор. Мы им: нельзя. Но у них деньги, и они поставили. Забор стоит несколько лет - страшно смотреть. Кто его должен содержать? ДЕЗ? На каком основании? На балансе не значится...

ПРИДЕТСЯ ПОРАСКИНУТЬ МОЗГАМИ

Что будет с ДЕЗами, спрашиваю у Сафроновой.

- Им останется «чистое» управление многоквартирными домами: обслуживание, коммуникации, вывоз мусора. Кроме того, в постановлении сказано: префектам рассмотреть возможность преобразования ДЕЗов или их ликвидации. Ведь может случиться так, что ДЕЗ останется без работы. В Москве есть районы, где собственники жилья выбрали частные управляющие и эксплуатирующие организации, и тамшние ДЕЗы сегодня занимают только территорию. Но с 1 сентября передадут эти функции ГУ ИС. И у ДЕЗа не останется ни-че-го. Такой должен пойти под ликвидацию. Есть еще несколько предложений: акционировать ДЕЗы, укрупнить. У ряда ДЕЗов может остаться мизерный объем работы - штат сократят.

- Что с имуществом дирекций?

- Переходит в ГУ ИС.

- То есть в распоряжении ДЕЗа остаются лишь управленческие мозги. Если они есть, то ДЕЗ будет работать, если

-Владимир Александрович, почему, на ваш взгляд, частные управляющие компании до сих пор не стали активными участниками реформы ЖКХ?

- Наша компания с 2000 года работает в том секторе жилищно-коммунального хозяйства, который труднее и медленнее всего поддается реформированию, - в управлении жилищным фондом. Думаю, эти трудности обусловлены факторами, природу которых быстро изменить невозможно. Это, во-первых, сознание людей, а во-вторых, уровень их материальной обеспеченности, доходов.

В начале нынешнего года в городе начались выборы управляющих компаний, и у населения появ-

Мы предлагаем и оказываем и совершенно новые услуги. Например, технический надзор. Любая перепланировка в любой квартире проводится под его контролем и с его разрешения: от переноса электрической розетки до устройства дополнительного дверного проема. Каждого нового жителя мы предупреждаем об ответственности за нарушение этих правил, ведь они приняты общим собранием собственников.

Еще у нас существует график обхода и профилактики всех общедомовых систем, находящихся в квартирах. Это одно из условий, включенных в договор на обслуживание. Предусмотрена и ответственность жильцов за умышленную порчу общего

НАШ РАБОТОДАТЕЛЬ - СОБСТВЕННИК ЖИЛЬЯ

Логика развития реформы ЖКХ, усилия правительства Москвы делают сферу управления жилищным фондом все более привлекательной для бизнеса, а жилищные объединения граждан, в первую очередь ТСЖ, все активнее делегируют полномочия по управлению жильем частным управляющим компаниям. Формируется новый тип отношений «собственник - УК». Как идет этот важный процесс? Своими соображениями по этому поводу делится Владимир ХРАБРОВ, руководитель направления ЖКХ управляющей компании «ИНТАЛЭКС».

вилась реальная возможность выразить свое мнение на этот счет, но подавляющее большинство москвичей выбрали ДЕЗы. Почему? Во-первых, есть ДЕЗы, которые эксплуатируют жилищный фонд и управляют им грамотно, на хорошем уровне, так зачем искать добра от добра? Во-вторых, у населения по некоторым причинам сформировалось определенное опасение: не попадут ли они в просак, доверив управление своей недвижимостью коммерческим структурам? Сказался и негативный опыт привлечения недобросовестных управляющих компаний.

В сознании многих людей управляющая компания, работающая на коммерческой основе, преследует исключительно свой интерес - получить как можно больше прибыли. Действительно, бизнес-структура для того и создается, чтобы получать прибыль, других источников существования, например, бюджетных средств, у нее нет. А у населения интерес как будто противоположный - заплатить за услуги меньше или по крайней мере не переплачивать за них.

- Людей можно понять: еще 15 лет назад доля расходов на оплату услуг ЖКХ в семейном бюджете была мизерной, но качество их можно было считать высоким, но и только. Ни о каком выборе речи не шло. Теперь все изменилось, людям трудно приспособиться к новой реальности...

- Это нормальная реальность: вы приходите на рынок и выбираете то, что вам по карману и по вкусу. Но лучше, когда кто-то все сделает за вас: и деньги в кошелек положит, и выбор сделает. Так оно и было до недавнего времени в сфере ЖКХ: государство само финансировало его функционирование и гарантировало доступность жизненно важных жилищно-коммунальных услуг. Но с началом реформы государство постепенно уходит из ЖКХ, бремя по его содержанию перекладывается на плечи населения и на бизнес. Несмотря на то что очень большая часть населения Москвы в силу своих недостаточных доходов не может быть полноценным участником рынка услуг ЖКХ, ситуация все равно развивается в заданном направлении: бизнес и население остаются на этом поле один на один.

Люди сделали выбор в пользу ДЕЗов в надежде на то, что в случае чего государство, как прежде, поддержит их и не даст в обиду. Но совсем скоро ДЕЗы из ГУИПов реорганизуются в акционерные общества и сравняются по статусу с такими компаниями, как наша, то есть станут коммерческими структурами и существовать будут по законам рынка. Лишившись бюджетной подпитки, они будут вынуждены повышать тарифы на обслуживание, чтобы не обанкротиться. Вот тогда на первый план и выйдет соответствие цены и качества жилищных услуг, предлагаемых населению.

- Ваша фирма паритет между ценой и качеством обслуживания?

- Сейчас цена технического обслуживания квадратного метра жилья в ДЕЗах - 6 рублей, на самом деле она в три раза выше, только 12 рублей ДЕЗу доплачивает городской бюджет. В домах, которые обслуживает наша фирма, цена техобслуживания квадратного метра в среднем до 30 рублей. Она может быть выше или ниже - по согласованию с потребителем услуг. Мы обслуживаем примерно 30 тысяч квадратных метров жилья, четыре жилых комплекса. В каждом из домов создано ТСЖ, именно с ним как с юридическим лицом мы заключаем договор.

Несколько лет работал в ДЕЗе и главное отличие старой и новой формы управления жильем вижу в том, что мы изначально подотчетны ТСЖ, а в его лице - всем собственникам, проживающим в доме. На общем собрании они приводят к общему знаменателю свои частные интересы: какие именно услуги им нужны и в каком количестве. Как часто убирать подъезд, вывозить мусор, проводить косметический ремонт, какие обязанности вменить консьержке и т.д. Наши расценки на все виды услуг они знают.

имущества: за устранение последствий вандальных действий они платят дополнительно, из своего кармана, так что виновных находят быстро.

- Вероятно, конфликты время от времени все-таки возникают?

- Когда взаимоотношения собственников и УК строятся на договорной основе, то и взаимные претензии (а как же без них!) удовлетворяются цивилизованно. Мы, ТСЖ и УК, выступаем как два юридических лица. Свои внутренние проблемы мы обязаны разрешать сами. Не может быть такой ситуации: слесарь не явился по вызову или плохо выполнил работу, а мы начинаем объяснять жильцу: у него вчера свадьба была у сына, у него зарплата маленькая и т.д. Кадровые вопросы решаем просто: извлекаем от тех, кто не соответствует нашим требованиям после первого же замечания, а что касается заработной платы, то она вполне достойная, и это, между прочим, деньги собственника!

Управляющие компании вроде нашей - это не аналог ДЕЗа. Отношения ДЕЗа и населения - дисбалансные, почти анонимные. ДЕЗ воспринимается людьми как некий представитель власти, хозяин дома. А в наших отношениях акцент расставлен совсем по-другому. Хозяин - собственник, он нас нанимает на определенных условиях и платит за услуги, он наш работодатель. До таких цивилизованных отношений должны дорасти и управляющие компании, и население. Нельзя заключить договор на обслуживание с собственником отдельной квартиры, единица обслуживания - дом как целостный организм. Жилищные объединения все равно должны быть созданы в каждом доме, иначе кому делегируют люди защиту своих интересов в сфере жилищных и коммунальных услуг?

- Но все-таки люди привыкли больше доверять государственным структурам, да и разве государство может полностью уйти из такой социально значимой сферы, как ЖКХ...

- Наши потребители убедились: УК не может бесконтрольно, по своему усмотрению тратить собранные с населения деньги, не может уйти от ответственности за некачественную услугу. А оценить их может каждый: мы не только эксплуатируем все коммуникации, инженерные системы в домах, но и выполняем необходимые строительные работы, ремонт.

Да, государство не может выступить гарантом нашей ответственности, но есть другие механизмы. Согласно ЖК органы власти, жилищная инспекция, городские надзорные органы контролируют нас: мы должны соответствовать стандартам и нормативам, принятым в городе. Мы, например, так же готовим жилищный фонд к зиме, сдаем его комиссии. Вот здесь, в сфере контроля над исполнением законов, государство полностью реализует свои полномочия.

Эти два процесса: осознание населением неизбежности брать на себя расходы по содержанию своего жилья, инвестирования средств в свою недвижимость, а стало быть, создания жилищных объединений разных форм, и появление на рынке управления жилищным фондом компаний, которые предлагают услуги разной стоимости, развиваются сегодня навстречу друг другу. Они сойдутся, и тогда станет ясно, что глобальных противоречий в их интересах нет - население не может обойтись без жилищно-коммунальных услуг, а бизнес, если он хочет жить, всегда будет ориентироваться не только на потребности, но и на реальные возможности людей. Материальная поддержка правительством Москвы малообеспеченных граждан в виде жилищных субсидий, доплата и постепенный рост доходов работающего населения тоже создают условия для успеха реформирования ЖКХ в области управления жилищным фондом. У таких компаний, как наша, сфера деятельности будет расширяться, мы сможем полнее реализовать свой потенциал.

Беседу вел
Наталья КРАСОВА



Вот так благоустроен двор дома 14/15 по ул. Новомарьинская

собирают и обобщают различные сведения, касающиеся управления и обслуживания жилых домов, а также использования бюджетных субсидий; в их ведение попадают ОДС, ЕИРЦ, расчеты с ресурсоснабжающими организациями по статье «Субсидии на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению» и т.д. и т.п.

И еще об одном важном для москвичей положении этого документа. Сохраняются бюджетные субсидии, начисляемые в уплату жилищных услуг, которые определяются как разница между доходами управляющей организации, полученными от платежей населения (по ценам, установленным правительством Москвы, с учетом бюджетных дотаций), и планово-нормативными расходами. Получать их будут ТСЖ и управляющие компании для нанIMATEЛЕЙ жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, а также собственников жилых помещений, как выбравших, так и не выбравших способ управления многоквартирным домом и/или не принявших решения о размере платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения.

И СТАРЫЕ РАНЫ

Это о субсидиях. Но не тех, что доплачивают неимущим, а так называемых бюджетных - как сказала Сафронова, «для снятия социального напряжения». С точки зрения закона, сомнительное начинание. Светлана Сергеевна растолковывает:

- В статье 30 ЖК сказано: «Собственник жилого помещения несет бре-

сственности должны будут нести бремя расходов на содержание территории плюс налоги. Земля в столице очень дорогая, и обслуживание территории тоже немалых денег стоит, поверьте мне как экономисту ДЕЗа. Все ли захотят такое бремя вешать себе на шею? С другой стороны, на какую глубину распространяется собственность на землю? Там все коммуникации проходят - как быть с ними? Или взять детские и спортивные площадки - они построены на деньги города. Собственники их выкупать должны? Приватизировать? Но и это еще не все. Москва застраивалась так, что детские площадки возводились для нескольких домов. То же - спортивные площадки. Как их делить? У меня три дома у метро «Марьино». Детская площадка была построена только у одного дома. У второго совсем нет земли. У третьего - была площадка, но «М-видео» построило на ней автостоянку. Первый дом отгородился. Два дома остались без детской площадки. Справедливо? Нет! Я живу рядом с домом ТСЖ. Они тоже отгородились. Был проход и проезд - теперь их нет. Препятели путь к остановке и магазинам жителям трех больших домов. По закону? Покажите, пожалуйста, по какому.

- Я как-то пытался выяснять, на основе каких документов городят эти заборы. Не нашел. Самоуправство...

- Ни одного документа! Только желание жителей дома. Но подобные желания можно удовлетворять в своей квартире, причем не ущемляя соседей. А у нас повсеместно отгораживаются. Объясняют: обеспечивает сохранность. Извините, обеспечивайте другими способами. Генеральный план Москвы не предусматривает особняки и заборы. Еще пример: дом по улице До-

ли нет - растронится в небитии. Правильное решение...

- Дирекции сравнялись на рынке с остальными управляющими компаниями. Некоторые могут остаться без работы. Судьба ДЕЗа теперь зависит не от воли чиновника, как было раньше, а лишь от собственников жилья. Мы говорили, что дома от «Аква-холдинга» уходят. Точно так же от ДЕЗа могут уйти дома. Все уравнивается в правах и условиях и спортивные площадки - они построены только на улучшение обслуживания...

Я двенадцать лет работаю в жилищно-коммунальном хозяйстве. До этого трудился в системе бытового обслуживания. Не раз попадала в реформы. И здесь была участником реформ: то государственное предприятие, то государственное унитарное предприятие, потом ДЕЗ. Когда объявили о создании ЕИРЦ - нож в сердце. Я думала: столько сил и средств вложено, и вдруг забирают. Как? По какому праву? Да у них ничего не получится! Какие компьютеры? У нас бухгалтеры сидели и писали от руки карточки - и мы думали, что верх совершенства. Что такое магнитный носитель? Кто его намагничивает будет? А если размагнитится? Уж лучше наши дамы... Прошло несколько лет. Сегодня через наш ЕИРЦ ежемесячно проходит не менее 100 млн. рублей. Есть дома, которые не перешли на обслуживание, но планируют. Да, были сложности перехода на программы. Но сегодня, когда все отлажено и стабилизировано, легче работать. И все довольны. Не бегают, как раньше, по всему Марьино, а ходят к «одному окну». Даже в субботу... Думаю, что и на эти перемены нужно смотреть с оптимизмом и энтузиазмом. Глаза боится - руки делают...

Василий ДВОРЫКИН