

По сути дела в названии темы жилищного актива Зеленограда нужно было поставить не запятую, а двоеточие - «О реализации в округе положений ЖК: о ходе работ по созданию государственного учреждения «Инженерная служба» (ГУИС)». Появление ГУИС как раз и является конкретной мерой реализации в округе положений Жилищного кодекса. Он коренным образом изменил систему правоотношений между основными субъектами сферы ЖКХ: органами власти, населением - потребителем коммунальных услуг и поставщиками этих услуг.

онную работу среди населения. Все усилия власти по продвижению реформы наталкиваются на пассивность, а иногда и сопротивление людей. И чем благополучнее положение дел в ЖКХ, тем труднее мотивировать их на действия. В Зеленограде процент ТСЖ ниже, чем в среднем по Москве, а создаются они еще медленнее. Этому есть объяснение: в округе почти не ведется инвестиционное строительство, когда ТСЖ создаются еще до полного заселения новостроек. Поэтому, подчеркнул Сергей Галустов, надо опираться на уже существующие жилищные объединения, пропагандировать их опыт, поддер-

лю инженерной службы станет защита интересов населения, в первую очередь той его части, которая пока не имеет опыта управления жилищным фондом, не подкована юридически. ГУИС сохранит позиции государства в части контроля над предоставлением коммунальных услуг: их стоимостью и качеством. В ГУИС перейдут и функции диспетчерской службы: прием заявок от населения, их передача в соответствующие службы, контроль над своевременным исполнением. Закрепляются за ГУИС обязанности по санитарному содержанию жилья, текущему ремонту. А также по хранению технической документации. Последнее приобретает особую важность, ведь для каждого многоквартирного дома будет подготовлено описание общего имущества, паспорт, список всех собственников. А при выборе управ-

городские, и федеральные структуры. Таким образом, информационные, технические ресурсы используются оптимально. Когда по программе правительства столицы «Электронная Москва» заработает модель «электронное учреждение», существующую систему можно будет расширять сколько угодно, включая в нее все новые структуры. На сегодня, подчеркнул Виталий Фарбинович, в центре разработаны и реализуются технологии оказания гражданам любой услуги. Анализ, который проведен центром, показывает: примерно 70 процентов вопросов, с которыми обращаются граждане, можно решить без личного общения с чиновниками.

Сейчас так же четко действуют и механизмы взаимодействия населения, управляющей компании, ЕИРЦ. В него органично встроится ГУИС: база есть. Можно организовать и выездные обслуживания населения, например, для маломобильных граждан. Цель - максимально упростить процедуру взаимодействия граждан и организаций. Центр ставит перед собой двуеди-

го фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы Виталий АКИМКИН разъяснил, почему отдается предпочтение ТСЖ перед другими формами жилищных объединений. Именно ТСЖ наиболее полно реализует права и интересы собственников в отношениях с управляющими компаниями. У собственников и УК время от времени все равно возникают конфликты интересов, одни разрешаются в рабочем порядке, другие требуют пересмотра условий договора или даже его расторжения. Невозможно представить, что каждый собственник приватизированного жилья будет вступать в такие сложные отношения с УК. ТСЖ - другое дело, его руководство может контролировать выполнение договоров. Поэтому в Москве принята программа содействия созданию ТСЖ в многоквартирных домах, в ней предусмотрены многие меры. Это и первоочередное проведение капитального ремонта, и передача ТСЖ нежилых помещений, расположенных в домах, а также и жилых, находящихся в собственности города и освобожденных, внеочередное определение границ земельных участков, оформление документов и обучение за счет бюджета города. Мэр столицы адресовал москвичам специальное обращение, с которым можно будет познакомиться в каждом подъезде каждого дома, с призывом создавать ТСЖ, брать на себя ответственность за свое жилье.

Руководитель ГУ «Центр информационного обеспечения и содействия реформе в ЖКХ Москвы» Ирина ШРАМКО подробно остановилась на важнейшей, на ее взгляд, функции ГУИСов - научить собственников применять критерии выбора управляющих компаний. И сами-то критерии только-только определены, нормативная база контроля над их деятельностью только разрабатывается, но процесс не останавливается. ДЕЗы вскоре акционизируются, на рынок выйдут новорожденные управляющие компании, и незрелому, неумелому собственнику нужны помощь и поддержка.

Председатель ТСЖ «Зеленоградский проект-2000» Александр КАПРАНОВ уверен, что такую помощь зеленоградцам сможет оказать учебно-консультационный центр, созданный на базе их жилищного объединения. Он назвал конкретные направления, по которым будет работать этот своеобразный инкубатор ТСЖ. Но как бы успешно ни работал центр, подчеркнул Александр Владимирович, он останется только помощником. Главное: раскрыть людям глаза на реальное положение дел. Многие думают, что проблема выбора рассосется сама по себе, но это не так - дом просто перейдет к внешней управляющей организации, которая заберет у пассивного населения все права на решение его собственной судьбы.

Все конструктивные предложения, высказанные участниками жилищного актива, нашли отражение в принятой резолюции, а уже в сентябре начнется практическая работа по реализации пилотного проекта, итоги которого важны для всей Москвы.

Наталья КРАСОВА



Все функции диспетчерских: прием заявок от населения, контроль за их исполнением - перейдут к ГУИС

В работе окружного жилищного актива приняли участие представители ТСЖ, ЖКС, домовых комитетов, префектуры Зеленограда, управ районов, окружного ЕИРЦ, эксплуатирующих организаций, а также представители департаментов правительства Москвы, организации и предприятий, которые занимаются реформированием ЖКХ, оказывают помощь населению в создании жилищных объединений.

Почему жилищный актив с такой повесткой дня прошел именно в Зеленоградском административном округе?

Здесь в сентябре 2007 года начнет функционировать первый в столице ГУИС, это будет пилотный проект, а сам округ станет экспериментальной площадкой по отработке новой структуры в ЖКХ. В Зеленограде есть основа для такого эксперимента. Об этом рассказал в своем докладе начальник управления ЖКХиБ префектуры Сергей ГАЛУСТОВ.

Добрую половину своего выступления он посвятил будущим задачам, решение которых обеспечило бы максимально полное использование накопленного округом опыта в реформировании ЖКХ. Среди основных он назвал, не боясь показаться банальным, широкую информаци-

онную работу среди населения. Все усилия власти по продвижению реформы наталкиваются на пассивность, а иногда и сопротивление людей. И чем благополучнее положение дел в ЖКХ, тем труднее мотивировать их на действия. В Зеленограде процент ТСЖ ниже, чем в среднем по Москве, а создаются они еще медленнее. Этому есть объяснение: в округе почти не ведется инвестиционное строительство, когда ТСЖ создаются еще до полного заселения новостроек. Поэтому, подчеркнул Сергей Галустов, надо опираться на уже существующие жилищные объединения, пропагандировать их опыт, поддер-

живать их. Как говорится, трудно убедить словами, легко - примером. Еще одна важная задача - разработка и скорейшее внедрение системы персонализированных счетов. В ЗелАО успешно функционирует центр обслуживания населения, созданный на базе ЕИРЦ. Это был экспериментальный проект, и он себя оправдал. Как и в целом система управления многоквартирными домами.

Учитывая компактность округа, инженерная служба создается одна, без дробления на районы. Уже комплектуется ее штат, Департамент имущества Москвы передает в оперативное управление ГУ «Инженерная служба» имущество ДЕЗов, диспетчерских, дорабатывается регламент взаимодействия с районными управами. Говоря о целях создания ГУИС, докладчик подчеркнул, что она должна не только транспортировать бюджетные субсидии ТСЖ, ЖК и ЖКС, но и оказывать им реальную помощь, поддержку в выстраивании взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями.

Директор ГУП ДЕЗ № 3 Владимир СТРЕЛЬБИЦКИЙ подробно остановился на задачах и функциях ГУИС. Прежде чем перечислить их, он отметил, что основной це-

## ГУИС: НАСЛЕДНИК ДЕЗов?

люющей компании ГУИС будет представлять интересы нанимателей, тех, кто проживает в муниципальных квартирах.

Исполняя государственные функции, ГУИС будет принимать отчет об использовании управляющими компаниями (УК) бюджетных денег, по сути дела - следить, как УК выполняет свои обязательства перед населением, реализует городские программы.

Владимир Стрельбицкий особо остановился на «подводных камнях», как он их назвал, которые могут значительно затруднить деятельность ГУИС. Во-первых, это инвентаризация земельных участков, она проводится очень медленно. Во-вторых, неподготовленность распорядительной документации: без конкретных документов у ГУИС будут связаны руки.

Штат учреждения определен: примерно 185 человек, туда должны войти работники действующих диспетчерских служб округа, но не все. Критерии отбора достаточно высоки: кроме опыта работы в ЖКХ будет учитываться образование, и предпочтение будет отдаваться высшему.

Виталий ФАРБИРОВИЧ, начальник ЕИРЦ, уверен, что ГУИС сможет поставить свою работу с самого начала на высоком уровне, используя возможности центра работы с населением, созданного на базе ЕИРЦ. Системообразующая база, собранная здесь, открывает самые широкие возможности работы с населением, но и со всеми структурами исполнительной власти. Дело в том, что центр как бы закрепил уже сложившуюся практику работы с обращениями и заявлениями граждан в режиме «одного окна» При чем система включает в себя не только окружные, но и

новую задачу. С одной стороны, поставить обработку обращений на поток, унифицировать его. С другой - не потерять живого человека с конкретной ситуацией, не выплеснуть с водой ребенка, сохранить индивидуальный подход. Но сегодня это тоже становится вполне разрешимой технологической проблемой.

Первый заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства Москвы Михаил РЫБАЛЬЧЕНКО в своем выступлении сделал упор на то, что появление ГУИС в системе управления жилищным фондом должно избавить людей от страха, что после реорганизации ДЕЗов привычная, налаженная, хотя и со своими недостатками, система исчезнет: она изменится в соответствии с новыми требованиями, с задачами дальнейшего реформирования ЖКХ. Важнейший этап реформы, к которому в столице уже приступили, - капитальный ремонт жилищного фонда. До 2009 года все многоквартирные дома, которым город «задолжал» капитальный ремонт, будут приведены в порядок. Но какова их дальнейшая судьба? Она передается в руки самих жителей, которые к тому времени должны создать жилищное объединение и взять на себя ответственность за сохранность жилья: не только квартир, но и всего дома - с коммуникациями, лифтовым хозяйством, подъездами. В приоритетном порядке на капитальный ремонт после предварительного тщательного обследования будут ставиться дома, где жилищные объединения созданы и зарегистрированы. Это ли не стимул для населения - просвещаться и объединяться в ТСЖ?

Начальник управления координации деятельности ТСЖ и паспортизации жилищно-

## ПОЯВЯТСЯ ЛИ ЧАСТНЫЕ ДОХОДНЫЕ ДОМА?

Только в Москве, по официальным данным, в частном секторе снимают жилье 120 тыс. человек. По неофициальным - вдвое больше. И вот этот бизнес решило взять в руки государство. Предполагается, что 20 сентября Правительство РФ рассмотрит подготовленный Минрегионразвития национальный проект «Доступное жилье», в составе которого намечен также сегмент арендных квартир по рыночным ценам. Но вот вопрос: будут ли эти квартиры доступными? И главное: государству ли заниматься таким бизнесом?

### СПРОС ЕСТЬ!

В самой Москве практически не осталось свободных площадок. А спрос на жилье по-прежнему велик. По мнению председателя Общественного совета по жилищной политике при министре регионального развития РФ, директора АНО «Институт корпоративного развития» Олега Алексеева, все дело в перенаселенности города. Столица стала привлекательным местом для заработка. А где жить? Не надеясь на частный сектор, деловые люди покупают квартиры. Но жилье-то им нужно временное, потом уедут... Это и есть первые претенденты на арендные квартиры. Но не только они.

Охотно будут снимать квартиру и люди с доходом выше прожиточного минимума, но не способные приобрести площадь самостоятельно. А еще - граждане, которые все же могут ее купить, но не определившиеся с планами на будущее: кто знает, не застают ли ситуация с работой поменять адрес, переехать

в другой город? Постоянная квартира - как никак обуза.

По расчетам Минрегионразвития, арендаторами могут стать до 40 процентов граждан, нуждающихся в жилье. И потому из 140 млн. кв. м жилых площадей, которые собираются возвести к 2015 году, не менее 15 процентов должно прийти на коммерческий наем. В последующем цифра увеличится. Собираются стимулировать обе стороны: и тех, кто строит такие дома, и тех, кто собирается в них жить. Застройщиков хотят избавить от платы за получение земельного участка, а расходы за наем (это уже к арендаторам) освободят от подоходного налога.

### ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СТАРОЕ

Доходные дома - Москва ли не знакома с этим понятием?! С 1870-х годов они стали в столице господствующим типом жилья. У каждого дома был свой домовладелец. Квартиры снимали торговцы, чиновники,

военные, студенты. Благодаря этому уже в 1900-е годы наш город по темпам строительства вышел на один из первых мест в мире. И по сей день бывшие доходные дома слывут самыми красивыми зданиями на Арбате и Поварской, Ильинке и Рождественке.

Уже в наше время первый доходный дом был построен в Б. Николовоборьинском переулке. Основной контингент там - представители регионального бизнеса и граждане других государств, чьи деловые интересы требуют длительного пребывания в столице. Меньшая часть - наши соотечественники, но тоже люди не бедные. Цены на аренду варьируются здесь от 3 тыс. долларов в месяц (за двухкомнатные квартиры) до 12 тыс. - правда, за единственную семикомнатную. В народе этот дом уже прозвали не «доходным», а «расходным». Кухни, ванные комнаты и санузлы укомплектованы современной бытовой техникой. Предлагается уборка помещений, мойка автомашин, есть свой детский сад, индивидуальные системы кондиционирования воздуха, фильтрация холодной воды... А кроме того - прачечная, медицинский центр, центр йоги. Ну и, конечно, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

Массовые доходные дома такого комфорта не требуют. И стоимость аренды там должна быть существенно меньше. Вот только на много! Срок окупаемости (деньги, кстати, выделяет Пенсионный фонд) - 15 лет. Но инвесторы и сами люди не бедные. Большая расщепка и «горячие деньги» - не всегда благо. Там ведь еще и проценты. И тогда останется один путь - повышать арендную плату.

### КОМУ ВЛАДЕТЬ ДОМОМ?

Мы упомянули о домовладельцах - тех, кому будут принадлежать строения. Ответ, казалось бы, ясен: сейчас почти все жилые сооружения - в собственности города. Даже жилищно-строительные кооперативы, где жильцы оплатили буквально каждый кирпичик, не могут зарегистрировать права собственности на дом. Это же касается ТСЖ: город - всему го-

лова. Что уж здесь говорить о частном домовладельце! Не рано ли? Но если не доверять объединениям граждан, если не пришло время отдать жилой дом в частные (физические!) руки, то почему его владельцем не может быть юридическое лицо? Компания, которая построила дом, а потом берет за управление им? Это обычная практика для развитых стран, уже осваиваемая нами, но, к сожалению, чрезвычайно робко. Она принесет совершенно иные отношения в сфере ЖКХ. Ведь компания себя в обиду не даст. Она не будет вступать в длительную борьбу за пустующие нежилые метры - просто заранее предусмотрит их в доме, а впоследствии найдет коммерсантов, которые их займут. Может получить в пользование земельный участок и застроить его - что предусмотрено, между прочим, ЖК РФ. А еще это «лицо» разместит рекламу на крыше (сейчас средства от нее - опять-таки вопреки Закону о рекламе - поступают не домовладельцу, а в городское агентство), окажет различные платные услуги жителям микрорайона... Частник на выдумки торгует - конкуренты подпирают! А выигрывают жители. Согласно тому же кодексу весь заработок дома должен направляться исключительно на улучшение жизни в нем. А это повлечет в том числе снижение цен за коммерческий наем.

О чем речь? О конкуренции. Великая вещь! В ЖКХ ее уже допустили. Но почему не пойти дальше - обогатить рыночными методами сферу домовладения? Это ли не путь сделать доступным арендное жилье?

Доходные дома уже начали строить в Самаре, причём обещают окупить их не за нормативные 15 лет, а за восемь. Начали их строить в трех районах Петербурга - Приморском, Калининском и Выборгском: 16-этажные, эконом-класса, с арендной платой, как обещают, не выше той, за которую сдают частники. Возводятся они и в Москве - но пока еще элитные.

Итак, возникнет ли в столице новый вид бизнеса? Станет ли коммерческий наем доступным? Дело здесь не в экономике - нужна, как говорится, политическая воля.

Исаак ГЛАН