

рировано ТСЖ «Ул. Академика Анохина, дом № 26, корпус 2». Об истории создания товарищества мне рассказал его председатель Евгений Анисимов. Сначала я, естественно, услышал о том, что «Миракс» восприняли в штыки, о привычном ДЕ-Зе. О создании ТСЖ Евгений Николаевич сказал как-то вскользь, после чего начал сетовать на бюрократическую машину, которая душит товарищества. Но сменяемый комплексом вины вездесущий Меладзе повернул разговор в нужную сторону: «Мы создали ТСЖ в течение двух месяцев, - сказал он и с нажимом добавил: - Благодаря «Мираксу». - Иначе чиновники замордовали бы - трудно создать товарищество, люди жалуются на непроходимые бюрократические препоны, - по инерции продолжил Анисимов и перевел разговор на проложенные Меладзе рельсы: - «Миракс» нам действительно очень помог: с момента, как решили создать ТСЖ, прошло ровно два месяца - и мы получили регистрационное свидетельство ТСЖ. «Миракс» не вмешивался в наши внутренние дела, но помог организационно и финансово. Собрание - это материальные расходы: нужны компьютеры, бума-

Подтверждение словам Борисова найду на сайте района Тропарево-Никулино. Там висит такое объявление: «В многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 26, корп. 2, идет подготовка к проведению капитального ремонта. С этой целью правление ТСЖ «Ул. Академика Анохина, дом № 26, корпус 2» инициирует проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Правительство Москвы готово выделить средства на проведение капитального ремонта с целью выполнения своих обязательств перед жителями по «недоремонту». ГУП «МосжилНИИ-проект» по поручению Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы и префектуры Западного административного округа города Москвы с участием управляющей компании «Миракс Сервис» и членов правления ТСЖ «Ул. Академика Анохина, дом № 26, корпус 2», проводят техническое обследование жилого многоквартирного дома. По окончании технического обследования будет составлено техническое задание, на основании которого будут определены

ЖК - давайте проведем собрание во всех домах. Сначала люди должны понять, о чем идет речь. Что такое управляющая компания и чем она должна заниматься? Как отличить хорошую управляющую компанию от плохой? «Мерседес» отличить от «жигулей» все могут. С компаниями - вне критериев оценки - ясности нет. Ясность



Роланд Меладзе - «серый кардинал»

ют монополию, и государство всячески им содействует. С другой стороны, есть Жилищный кодекс, предписывающий изменение системы отношений в этой сфере. Правила поменялись, но система осталась прежней. Для того чтобы поменять систему, надо, на наш взгляд, прежде всего отказаться от концептуального направления реформирования в сфере стимулирования инициативы собственников. Не может большое количество граждан, с разными интересами, будучи непрофессионалами, заниматься управлением многоквартирными домами. Эта деятельность требует финансовой состоятельности, способности нести гражданскую ответственность, знаний и умения. В связи с этим мы - ряд крупных управляющих компаний - вышли с инициативой создания прототипа саморегулируемой организации в сфере управления. Цель у нас одна - сформировать законодательно закрепленные требования к профессионализму, финансовой обеспеченности и ответственности управляющих компаний, а также сосредоточиться на вопросах поддержки незащищенных слоев населения.

Где же место малого бизнеса в сфере управления многоквартирными домами? На наш взгляд, в жилищной сфере, на подряде. Да, именно подрядчики относятся к малому бизнесу. Но подрядчик, работающий в старой системе отношений, никогда не брал на себя ответственность за жилищный фонд, которым управлял. И не в состоянии был брать. Поэтому наша концепция такова: в управлении должны быть крупные компании, а малый бизнес - добро пожаловать на подряд. При этом мы хотели бы через механизмы саморегуляции зафиксировать

бым. И, как выяснилось, ничего страшного в этом нет. Ни для управляющих компаний, ни для самих жителей.

Второй важный вывод, который мы для себя сделали, таков: без крупных управляющих компаний, без мероприятий, направленных на то, чтобы они появились и развивались, Москве будет очень тяжело. Маленькие управляющие компании - еще хуже самостоятельно управляемые ТСЖ - станут тяжким бременем и для них самих, и для городских властей; последние, лишённые единой информационной системы, потеряют контроль над процессами, идущими в жилищном фонде мегаполиса. Думаю, Москве предстоит найти свою модель управления, как всегда особую, отличающуюся от региональных. На мой взгляд, следует говорить о механизме саморегулирования, созданном крупными игроками на этом рынке. Обратимся к опыту саморегулирования начала 90-х, вспомним, как организовывался рынок ценных бумаг. Люди, создававшие его, пошли по пути саморегулирования: договорились о правилах игры, и обошлось без скандалов, все проблемы решались эффективно и без участия государства. То же должно произойти на рынке управления жильем. Кстати, государству будет легче контролировать такой рынок - саморегулируемая структура станет каналом связи между профессиональными управляющими и государством. Поэтому мы считаем, что, учитывая грядущие политические события, нужно в срочном порядке форсировать этот вопрос. Нужно вносить изменения в ЖК, принять закон о саморегулируемых организациях. По-другому, к сожалению, не получится...

Об итогах с точки зрения бизнеса сказал так:

- Есть несколько вечных видов бизнеса. Люди не могут жить без электричества, без воды, без еды, без медицинского обслуживания, без коммунального обслуживания, наконец. Кстати, если смотреть в корень, то возьмем такую проблему, как модернизация жилищного фонда. При той рентабельности, которую сегодня показывают управляющие и эксплуатирующие компании, любые инвестиции окупаются даже не годы, а десятки лет - нормативные сроки эксплуатации лифта 25 лет, одних элементов инженерной системы - 30 лет, других - 50. Поэтому сегодня важно выстраивать такую схему, при которой через пять-семь лет компании готовы будут инвестировать в ЖКХ, банки - давать деньги под модернизацию.

- Что для этого нужно сегодня?

- Политическая воля в масштабах государства.

- Предположим, воля проявлена. Есть те, кто способен ее воплотить?

- Есть очень прогрессивные региональные решения, которые надо изучать и опыт транслировать на всю страну. Например, Татарстан показывает неплохие результаты в этой сфере. Есть западный опыт, применимый

здесь с определенными поправками. Одним словом, если государство не хочет тянуть лямку прогнивших труб, рушащихся стен и неработающей канализации, а хочет заниматься инфраструктурными проблемами и решениями глобальных задач общества, оно должно проявить волю и начать двигаться в этом направлении. Мозгов, знаний, опыта и понимания в нашей стране достаточно. И, кстати, в связи с этим хочу замолвить слово за чиновников, на мой взгляд, часто несправедливо порицаемых общественным мнением. Поверьте, умных чиновников немало. Но у них не всегда хватает ресурсов реализовать идеи на практике. Я часто общаюсь с этими людьми и вижу: и они хотят решить, сделать, изменить. Дело за малым: нужно соединить наш практический опыт и их административный ресурс - это наверняка даст эффект. Достаточно сформулировать понятные правила игры и проявить волю - вопросов не будет. Один надежный союзник и партнер у нас уже есть - житель. Остается сделать союзником и партнером государство...

Василий ДВОРЫКИН
Фото автора

НАБИРАЕТ ВЫСОТУ

га. Обо всем позаботился «Миракс». Регистрация - и здесь помогли: оплатили все расходы и ходение по инстанциям на себя взяли.

Услышав такое, спрощу Борисова: «Не объясните ли природу альтруизма?»

- Никакого альтруизма - чистый расчет. Наша цель - выработка механизмов эффективного управления. Смотрим: если возьмется управлять ТСЖ, то сами товарищи будут очень долго договариваться между собой - и еще вопрос: договорятся ли, слишком разные интересы. Следовательно, необходимо объединяющее начало - система управления, которая бы интегрировала различные интересы и вырабатывала рациональное решение. Таким интегратором может быть только профессиональная управляющая компания. ТСЖ - это, условно говоря, совет акционеров, который ставит задачи. Связка ТСЖ с профессиональной управляющей компанией - только такая модель управления, на мой взгляд, может работать эффективно в условиях Москвы.

Как видите, помогая создать ТСЖ, мы ставили сугубо рациональную цель: управлять домом легче, взаимодействуя с пятью-шестью активистами, вошедшими в правление ТСЖ. Управление сложной структурой начинается со связи с простым элементом - в нашем случае с правлением ТСЖ.

объемы финансирования и порядок проведения капитального ремонта».

Так работает связка: ТСЖ - управляющая компания «Миракс Сервис».

Кстати, сайт - еще одна организационная поддержка, оказанная «Мираксом».

НЕМАШТАБНЫЙ ЭКСПЕРИМЕНТ

Строго говоря, пилотный проект в Тропарево-Никулине - эксперимент не широкого масштаба. Собственно, отработать механизмы эффективного управления удобнее на небольших объемах. Но не удержусь и спрощу Борисова: каков, на его просвещенный взгляд, оптимальный объем жилищного фонда для успешной деятельности управляющей компании.

- Управлять можно любыми объемами недвижимости, - ответит он. - Район, округ - далее везде. Крупнейшие в мире управляющие компании управляют десятками миллионов квадратных метров. Система управления та же: от ячейки, отдельного ТСЖ до города. Все дело в структуре управления. Современные средства коммуникации позволяют мгновенно получать любую информацию и столь же быстро формировать обратную связь - через интернет, телефонию, порталы SMS. В управлении главное - информационный поток и быстрота реакции, то есть принятие

должно внести государство: если хочешь снять с себя коммунальное бремя, должно к этому бремени подготовить население. Конечная цель: жители - активные участники управления жильем. Не все, конечно, но в каждом доме найдутся те самые статистические пять процентов активных, которые готовы взять ответственность на себя. Для этого нужно облегчить процедуры, связанные с формированием и регистрацией ТСЖ. Нужно внести изменения в законодательство. Когда правила игры на этом рынке будут здравые, понятные и не будут давать ощущение того, что людей просто бросили, только тогда мы преодолеем их пассивность. Пока же степень недоверия власти такова, что преодолеть ее можно только серьезными переменами...

МЕСТО В ЧУВСТВИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Затронутая Борисовым проблема заставила меня еще раз вернуться к вышеупомянутому круглому столу. Прочитав заместителя директора Департамента реформирования жилищного и коммунального хозяйства Ассоциации строителей России Романа Романова.

- Тема круглого стола - создание условий развития конкурентной среды в сфере ЖКХ, - сказал он. - Но единой сферы ЖКХ, какая была в советские времена, давно нет. Она объективно распалась на две самостоятельные сферы: на сферу коммунального и жилищного хозяйства. В коммунальном хозяйстве преобладают естественные монополии. Малому бизнесу отвести место в обеспечении подрядных работ. В управлении же иная ситуация - функции управления в нашей стране никогда не реализовывались как бизнес. Действующее законодательство включило управление в содержание и ремонт многоквартирных домов, то есть вновь функция управления не рассматривается как бизнес, как деятельность профессиональных управляющих. И в этой сфере, на наш взгляд, места малому бизнесу, к сожалению, нет. Крупная управляющая организация г-на Борисова затронула на вхождение в этот бизнес порядка шести млн. рублей. Что говорить тогда о малом бизнесе?

Сегодня объективно в сфере управления ситуация такова: с одной стороны, есть государственные унитарные предприятия ДЕЗы, которые сохраня-

жесткие требования к управляющим и подрядным компаниям. Соответствуете - развивайтесь. Нет - тогда вам не место в этой социально чувствительной сфере...

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ

Романов и Борисов - единомышленники и коллеги. Поэтому, спустя год, Константин Владимирович вновь вернулся к проблеме, обозначенной год назад. Но прежде я спрощу Борисова: «Похоже, у вас идеальная модель управления?» - «Практически» - «Цель достигнута?» - «Мы подтвердили свои расчеты и надежды»...

И тогда я попрошу подвести итоги года. Неофициальные - ибо официальные будут подведены на правительстве Москвы в январе 2008-го.

- Итоги очевидные, - ответит Борисов. - Работать на этом рынке можно и нужно. Работа интересная. Проблем много. Дом - живой организм. Со своим характером и болезнями. Выхода всегда два: либо ты ищешь способы их решения, либо - отговорки и рассказываешь сказки. Нам безразлично, какой дом. Мы должны управлять лю-



Заботу благоустроителей хватает...



Есть где и детям поиграть, и их бабушкам отдохнуть