

Участники II Всероссийской выставки-конференции, прошедшей в одном из павильонов ВВЦ, как раз и работали по регламенту, который открывался знаковой формулой: «Жилищная стратегия». Впрочем, в житейском плане не менее важны были и другие его разделы: «Управление недвижимостью в жилищной сфере». «Организация системы начисления и сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги».

В своем видеообращении к участникам конференции спикер Совета Федерации РФ Сергей Миронов отметил значимость реформы ЖКХ, необходимость именно стратегического видения ее продвижения - во имя повышения качества жизни россиян, роста их благосостояния.

Тон в проведении этого форума задавала Галина ХОВАНСКАЯ, депутат Госдумы РФ, член Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству. Она же, кстати, возглавляет некоммерческую организацию «Ассоциация управления недвижимостью «Жилищная стратегия» (АЖС), выступившую инициатором проведения этих всероссийских сборов, в которых участвуют теоретики и практики реформирования ЖКХ из многих регионов страны.

После I Всероссийской выставки-конференции, прошедшей в прошлом году, ее материалы вышли в свет в виде довольно объемистой брошюры. Аналогичное издание тезисов основных выступлений будет подготовлено и после нынешней встречи.

У автора этого обзора задача скромнее - на сравнительно небольшой газетной площади показать наиболее горячие узловые точки и проблемы, которые сейчас волнуют тех, кто анализирует ход реформы ЖКХ и предлагает выходы из постоянно возникающих непростых ситуаций. В этой сфере мы идем путем новым, неизведанным, а потому используем традиционный, к сожалению, для нас метод проб и ошибок. Глав-



ФОТО АЛЕКСАНДРА КОГАЛОВА
Галина Хованская, депутат Госдумы РФ: «Жилищный кодекс нуждается в совершенствовании...»

СТРАТЕГИЯ ПОИСКА, ВРЕМЯ ДЕЙСТВИЯ

- Это уже тенденция, - продолжал В. Акимкин. - Имеются множественные примеры явного противодействия организации ТСЖ на всех этапах их создания и деятельности. Такие факты уже прозвучали на Координационном совете по развитию самоуправ-

ления в жилищной сфере при правительстве Москвы. Но бороться тут нужно не с самими чиновниками или должностными лицами местных организаций, поскольку замена того или иного из них мало на что повлияет. Придет ему на смену другой и будет себя вести точно так же. Это только доказывает системность существующей проблемы.

Дело в том, что ЖКХ города сложилось давно и является в своем роде самодостаточной системой, которая существовала и пока существует автономно, сама в себе, практически закрытой и недоступной для населения, тем более для ТСЖ и ЖСК. В этой системе есть все - и заказчик, и подрядчик, свои инфраструктуры и административные кланы. Для них ТСЖ и ЖСК являются чужеродными телами, которые представляют опасность для сложившейся системы и потому они ею скрытно, но от этого не менее яростно отторгаются. Тем более что покушаются они на самое сокровенное - финансы.

Ситуация в ЖКХ в основном сводится к простой схеме. Подрядчик, как бы честен он ни был, стремится к тому, чтобы побольше заработать и поменьше затратить, вложив при этом минимум средств. А задача потребителя, то бишь заказчика, собственника - получить больший объем услуг за меньшие деньги. В этом и состоит основной конфликт интересов, хотя он же и является одновременно двигателем рыночной экономики. И тогда становится понятно, почему жителей как потребителей жилищно-коммунальных услуг всячески не допускают к управлению домами, в сферу контроля за предоставлением этих услуг, в какой бы организационной форме ни состоялось объединение собственников - ТСЖ, ЖСК, жилищные кооперативы, просто домкомы и т.д.

И какие бы организационные и законодательские усилия ни предпринимались на федеральном или городском уровне по адаптации жилищных объединений к новой, нарождающейся системе ЖКХ, старая будет их по-прежнему отвергать.

Впрочем, и накопленный нами отрицательный опыт тоже по-своему полезен. Он привел к выводу о необходимости создания нового порядка, который бы позволил ТСЖ и ЖСК органически вписаться в систему ЖКХ, помог собственникам реализовать их права. Сделать это требуется грамотно и оперативно, поскольку в скором времени службы единого заказчика - ДЕЗы перестанут быть государственными, перейдут на рельсы коммерческих организаций, которые еще в большей степени не будут заинтересованы в развитии какой бы то ни было общественной инициативы.

Поступательное движение реформы ЖКХ, пусть пока и не отличающееся энергичным темпом, все-таки продолжается. Принимаются Госдумой РФ и Мосгордумой законы, постановления федерального и столичного правительств, появляются различные распоряжения и поручения, но при всей их конкретике и значимости - это все-таки тактика. Однако из мозаики тактических решений рано или поздно должна сложиться долговременная стратегия кардинального реформирования нашего многострадального жилищно-коммунального хозяйства.

Именно поэтому родилась идея принять городскую программу по поддержке и развитию ТСЖ до 2010 года. Она была утверждена постановлением правительства Москвы № 398-ПП от 22 мая нынешнего года. Эта программа рассматривается в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Причем доступное не только при купле-продаже, но и при управлении жильем, содержании и эксплуатации его. В программе заложена идея создания для объединений собственников жилья определенной инфраструктуры, даже системы, которая бы позволила позиционировать их если и не на главном месте в нарождающемся рынке жилищно-коммунальных услуг, то хотя бы поставить в равные условия, в равные весовые категории наряду с другими участниками этого рынка, с производителями услуг.

Но для этого самих объединений собственников должно быть достаточно много. Вот почему в программе делается упор на массовое создание ТСЖ, чтобы количество в конечном итоге переросло в качество, так сказать, в критическую массу - с тем чтобы законодатели начали действовать в ее интересах. Разумеется, для массового создания ТСЖ необходимо создать условия, стимулирующие собственников заниматься организацией таких жилищных объединений.

Такие условия и обозначены в постановлении московского правительства. Нельзя утверждать, что они достаточны, но все-таки дают сильный толчок развитию процесса. Намеченные меры можно разделить на три блока: финансово-хозяйственный, законодательный и информационный. Финансовый блок довольно привлекателен для собственников - он предполагает первоочередное проведение ремонта для домов вновь создаваемых и «старых» ТСЖ, ЖСК и ЖК. Кроме того, бюджетные субсидии на содержание домов и текущий ремонт будут перечисляться непосредственно на расчетные счета жилищных объединений. Кроме того, предусматривается предоставление ТСЖ нежилых помещений для осуществления уставной деятельности, а также освобожденных жилых помещений с последующим их пе-

реводом в нежилой фонд. Необходимо создать реестр нежилых помещений, предназначенных для управления многоквартирными домами. Внесено требование о том, чтобы такие помещения предусматривались в проектах вновь строящихся домов. Будут проведены мероприятия по возвращению незаконно отчужденных помещений, входящих в состав общего имущества.

Предусматривается первоочередная подготовка и утверждение состава общего имущества, оснащение домов приборами учета. Товариществам собственников жилья будет оказано содействие при реконструкции их домов, они будут пользоваться приоритетом в межведомственной территории, выделении границ земельных участков.

Необходимо оказать практическую и методическую помощь гражданам в организации ТСЖ, включая их государственную регистрацию за счет бюджетных средств города, а кроме того, обеспечить

должны стать своего рода инкубаторами в «выращивании» дельных и знающих председателей ТСЖ, в сопровождении работы товариществ на всех этапах их организации, становления и развития. Такие центры появятся во всех округах столицы, будут организованы их отделения и в районах.

Программа только начинает реализовываться, она нуждается в поддержке всех жителей, всех собственников жилых помещений. Не будет поддержки - все останется по-старому. Прежняя система лишь мимикрирует к новым законодательным условиям, а население так и останется один на один с этой неприступной крепостью под названием ЖКХ - вечным просителем, а не главным фигурантом, от которого по существу должно зависеть функционирование этой системы.

Надо отдать должное Галине Петровне Хованской, которая сумела привлечь к работе конференции широкий круг специалистов, так или иначе имеющих отношение к реформированию ЖКХ. Например, о не слишком известной стороне деятельности Федеральной антимонопольной службы РФ рассказал Максим КОНОНЕНКО, заместитель начальника управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов.

- Если не произошло объединение собственников, если они самостоятельно не определили способ управления домом или если и выбрали, но не реализовали, то вступает в действие 75-е постановление Правительства РФ, - напомнил М. Кононенко. - Этот документ совместно разрабатывали антимонопольная служба и Минреги-

онразвития РФ. Вот четыре его основных момента: при выборе управляющей компании должна быть обеспечена открытость с точки зрения информирования о проведении конкурсов как в печати, так и в сети интернета. Перечень претендентов должен быть закрытым, чтобы исключить возможность подогнать условия тендера под ту или иную приближенную к организаторам компанию. Для конкурсной комиссии при определении победителя критерий должен быть один: выполнение наибольшего объема дополнительных объемов работ при заранее установленной планке твердой цены. Кроме того, в постановлении предусмотрен механизм, гарантирующий выполнение обязательств управляющей компанией как перед собственниками помещений, так и перед ресурсоснабжающими организациями, что должно снизить риск прихода на этот рынок недобросовестных игроков.

- В рамках анализа складывающейся ситуации, - продолжал Максим Сергеевич, - мы проводим ежеквартальный мониторинг этого рынка в муниципальных образованиях с численностью жителей более 10 тыс. человек. Что выяснилось по результатам обследования во втором квартале этого года? Из 2 млрд. кв. метров жилищного фонда способ управления не выбран в 34 процентах домов. Правда, по сравнению с первым кварталом выбор способа управления жителями несколько увеличился.

В 15 процентах жилого фонда выбран способ управления в виде ТСЖ, около половины домов будут управляться компаниями. Обращено внимание на то, что в ряде случаев органы местного самоуправления передавали дома управляющим компаниям без проведения конкурсов. Территориальные антимонопольные службы уже возбудили судебные дела по признакам нарушения законодательства - в соответствии со статьями 15 и 16 закона о защите конкуренции такой договор может быть признан недействительным. Впрочем, если даже конкурс и проведен, но с очевидными нарушениями, закон дает инструмент, позволяющий привлечь к ответу тех, кто преступает требуемые нормы.

По каждому выявленному факту нарушений будут приниматься соответствующие меры - права и интересы собственников жилья должны быть надежно защищены, вплоть до приостановления договоров с штрафившими управляющими компаниями.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Жесткая норма по преобразованию ЖСК в ТСЖ отменена. Но если кооператив сам захочет перерегистрироваться в товарищество, может ли он оставить прежний принцип: один человек - один голос, а не голосовать квадратными метрами жилплощади?

Нелли ЛУКИНА, председатель президиума некоммерческого партнерства «Управдом»:

- Ситуация получается несколько запутанная. С одной стороны, общее собрание собственников помещений голосует долями, а общее собрание ЖСК - голос-человек. Получается два органа управления. Как разделены их полномочия, абсолютно не ясно. В ЖК РФ сказано: действовать на основании устава. На мой взгляд, эти собрания нужно объединить одной организационно-правовой формой.

ное при этом - избежать больших социальных и экономических потерь, найти решения, которые бы более-менее удовлетворили большинство участников процесса реформирования нашего ЖКХ.

Москва - признанный флагман в разработке жилищного законодательства и нормативно-правовой базы, развивающей и продолжающей его. Именно поэтому участники конференции слушали с повышенным вниманием Виталия АКИМИНА, начальника управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами Департамента жилищной политики и жилищного фонда правительства Москвы.

- Проблема товариществ собственников жилья, - рассказал он, - исполнителю власти столицы занимается с 1993 года. Постепенно шло создание нормативно-правовой базы, которая бы позволила ТСЖ стать полноценным и полноправным субъектом в жилищно-коммунальной сфере города. Задачей, которую поставило перед собой правительство столицы, являлось создание конкурентной среды, равных условий для всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг.

Однако, продолжал Виталий Васильевич, процесс это сложный, трудоемкий, и то, что происходит сегодня, рынком можно назвать с большой натяжкой: чрезмерно высока зависимость этой сферы от волеизъявления местной администрации. Отсутствие реального рынка услуг, естественно, выливается в низкую активность населения по отношению к тому, чтобы собственники сами брали на себя управление многоквартирными домами.

Законы и постановления, которые выходят в свет, чаще всего остаются на бумаге - чиновничество существует по отношению к ним как бы параллельно, не пересекаясь. Внешне вроде бы соглашались, даже приветствуя их, на деле ставят рогатки, организуют занудное крючкотворство. Только бы не допустить собственников к управлению своей общедомовой собственностью, а главное, к контролю за ее содержанием и использованием, за финансовыми потоками.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Как быть с капитальным ремонтом в старом доме ЖСК? В нашем доме он не проводился ни разу за 30 лет, а все накопления на эти цели в 1998 г. съел дефолт.

Галина ХОВАНСКАЯ, депутат Госдумы РФ:

- Это один из самых болезненных моментов. Люди честно собирали деньги на капремонт, которые исчезли не по их вине. В Москве этот аргумент восприняли, деньги на капремонт выделяются, в домах ЖСК их осваивает ГУП «Жилкооперация». Теперь опыт надо распространить на федеральный уровень.