

НЕ ВРЕМЯ УСПОКАИВАТЬСЯ

Напутствия участников совещания на конструктивную и плодотворную работу, министр регионального развития РФ Дмитрий КОЗАК определил сферу ЖКХ как один из важнейших секторов экономики нашей страны, поскольку от его эффективного функционирования во многом зависит самочувствие граждан.



Дмитрий КОЗАК: Управлять жильем должен эффективный собственник

- Очень надеюсь на откровенный и конструктивный разговор относительно тех проблем, которые накопились в этой сфере нашей жизни, - сказал он. - А проблем этих много, и они сегодня обозначены государством. Самые главные из них - это вовлечение граждан в управление жилищным фондом, привлечение частного капитала в сферу жилищных услуг, создание условий для эффективного с точки зрения цены и качества предоставления услуг, максимально эффективное использование общественных ресурсов и средств граждан.

Он напомнил далее о том, что по инициативе Президента РФ был принят Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию ЖКХ». В рамках реализации этого закона беспрецедентная сумма направляется на капитальный ремонт жилых домов, на ликвидацию аварийного и ветхого фонда. Сейчас необходимо потратить эти средства с максимальным эффектом.

- Со времени принятия нового ЖК РФ и формирования соответствующей правовой базы, - сказал Дмитрий Козак, - у нас количество собственников жилья увеличилось более чем в три раза. Только за первое полугодие текущего года этот показатель увеличился в 1,4 раза. Это хорошие темпы, но они не означают, что мы должны успокоиться. Проблем здесь осталось еще много, и слова президентского послания 2007 года остаются актуальными до настоящего времени.

По мнению министра, забюрократизированность процесса, возросшая нагрузка на объединения собственников жилья тормозят дальнейшее формирование саморегулируемых и самоуправляющихся организаций в этой сфере. Необходимо сделать все для того, чтобы этот процесс ускорить. До 2020 года объем жилищного фонда увеличится более чем в два раза - до 5 млрд. квадратных метров. Управлять им должен эффективный собственник, который будет сам осуществлять контроль и сам определять, кто будет оказывать ему услуги по эксплуатации. Надо добиться, чтобы процесс вовлечения собственников в управление шел опережающими темпами по сравнению с темпами жилищного строительства.

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТ СТОЛИЦА?

Заместитель руководителя Департамента ЖКХиБ города Москвы Михаил РЫБАЛЬЧЕНКО рассказал об опыте столицы в развитии жилищного самоуправления, о том, как приходится преодолевать возникающие на этом пути трудности.

- С одной стороны, - сказал он,

РЕФОРМУ ПОРА ДОСТРАИВАТЬ

Есть, наверное, некоторая символика в том, что I Всероссийское совещание управляющих организаций в жилищной сфере состоялось в недостроенном еще небоскребе - западной башне делового комплекса «Федерация». Здесь посланцы всех регионов России - представители местных органов власти, управляющих компаний и жилищных объединений - совещались пока еще под голыми бетонными потолками. В сущности, реформа ЖКХ, краеугольным камнем которой является изменение системы управления жилищным фондом, как раз и напоминает сейчас недостроенное здание - не везде покрытие, отделка только начинается. Но, кажется, есть подвижки к лучшему: государство готово направить в эту сферу значительные ресурсы.

- власть вроде бы не должна вмешиваться в управление жильем, но, с другой стороны, собственники или не готовы, или не хотят управлять многоквартирным домом. Эта ситуация и создает самые большие сложности. Но с властью города никто не снимал ответственности за то, чтобы люди в городе жили нормально. Поэтому и в этой ситуации нам необходимо обеспечить и управление домами, и предоставление жителям всех необходимых услуг.

На данный момент в городе действует 560 управляющих компаний, 123 из которых - это ДЕЗы. С 1 сентября текущего года проведена реорганизация, в результате которой у ДЕЗов отобраны государственные функции, такие, как паспортизация, уход за неразмежеванной территорией, финансирование управляющих компаний. В результате ДЕЗы стали чисто управляющими компаниями, которые вышли на рынок. Примерно 95 процентов собственников в городе определились в вопросе о том, кто



Юрий ТЫРТЫШОВ: Саморегулируемые организации поставят барьер недобросовестным участникам рынка

должен управлять их домами, и 75 процентов из них выбрали ДЕЗы. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что сложившаяся система управления вполне устраивает большинство жителей столицы.

- При этом, - отметил далее Михаил Рыбальченко, - правительство поставило задачу обеспечить реальный выход на рынок управляющих компаний в виде ДЕЗов. Предполагается их акционирование, и ДЕЗы будут работать в тех же условиях, что и другие компании.

К сожалению, крупные компании мало интереса проявляют к управлению существующим жилищным фондом. Для них более привлекательны новостройки, в том числе и элитные, где выгодно работать. Туда крупные компании идут охотно. Михаил Рыбальченко подчеркнул, что административный ресурс, о котором говорили многие выступающие, в столице не препятствует развитию рынка управления жилищным фондом, а способствует этому процессу.

- Наша задача, - сказал он, - состоит еще и в том, чтобы защитить собственников от недобросовестных управляющих компаний. С этой целью, во-первых, созданы самоуправляемые организации, которые действуют пока в виде некоммерческих партнерств. Во-вторых, ведется реестр управляющих компаний.

Любой собственник или группа собственников могут обратиться к этому реестру и получить информацию о компании, которая предлагает себя на рынке управления жильем. В реестре содержатся данные о том, где компания работает, как она себя проявила, какие характеристики имеет. Кроме того, разработан договор между собственниками и управляющими компаниями, в котором исчерпывающе изложены правила взаимоотношений между ними.

РЕМОНТИРОВАТЬ БУДЕТ ГОРОД

Что касается обучения специалистов для сферы управления жильем, то здесь тоже предпринимаются определенные шаги. Профессиональная подготовка людей, которые должны прийти в эту сферу, организована в учебном центре Департамента ЖКХиБ, а также в Московской финансово-юридической академии.

Важнейший вопрос - проведение капитального ремонта в домах, передаваемых в управление собственникам. Как он решается в столице?

- Состоялось заседание правительства города, - сказал Михаил Рыбальченко, - на котором рассматривалась программа капитального ремонта жилых домов в Москве на 2008 - 2014 годы. В соответствии с программой предусмотрена работа по всей зоне ответственности города до момента начала приватизации в 1991 году. То есть все дома, которые на тот период находились в собственности государства и города, будут ремонтироваться за счет бюджета города. При этом стимулируется создание ТСЖ: в первую очередь в программу ремонта включаются те дома, где формируются или уже действуют товарищества. Это важно, поскольку отремонтированный фонд мы должны передать эффективному собственнику. С точки зрения правительства Москвы, ТСЖ необходимы городу в качестве инструмента управления домами, поэтому людей надо всячески вовлекать в процесс образования товариществ. Мы надеемся, что законопроект, касающийся налогов и самоуправляемых организаций, будет в ближайшее время принят. Тогда, конечно, повысится привлекательность ТСЖ и облегчится доля управляющих компаний в жилищной сфере.

В заключение Михаил Рыбальченко обратил внимание еще на одну проблему, которую надо решить на законодательном поле. Речь идет о том, кому передавать построенные дома. Раньше их принимали ДЕЗы, которые являлись профессиональными управляющими организациями. То есть они знали, в каком состоянии должен находиться дом. Что же происходит сейчас? Собственники собирают средства, на которые возводится дом, затем сами строители назначают управляющую компанию. А люди оказываются предоставленными самим себе. Хорошо, если добросовестная строительная компания создает нормальную управляющую организацию. А если нет? Здесь тоже не обойтись без законодательного регулирования.

ДЕПУТАТАМ МНОГОЕ ПО СИЛАМ

Региональные законодательные органы власти способны сыграть не последнюю роль в развитии самоуправления граждан. Этим теме и было посвящено выступление депутата Мосгордумы, председателя комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике Степана ОРЛОВА.

- Мы можем влиять на создание благоприятных условий для создания и управляющих компаний, и ТСЖ, - сказал он. - Безусловно, все связанные с этим вопросы мы рассматриваем и с точки зрения москвичей, которым необходимо обеспечить комфортные условия жизни, и с точки зрения участников рынка управления жильем.

В качестве примера Степан Орлов назвал внесение изменений в столичное законодательство о земельном налоге.

- Мы освобождаем ТСЖ от налога на те земельные участки, которые используются в интересах жителей домов, - отметил депутат. - Хотя остаются вопросы об оплате земельного налога собственниками квартир в тех домах, где ТСЖ не созданы. Соответствующие поправки тоже будут разработаны. Мы заканчиваем работу над новой редакцией закона «Об основах жилищной политики в городе Москве».

Как отметил Степан Орлов, законодательные органы субъектов РФ имеют возможность использовать свое право внесения законодательной инициативы. Именно так поступила Мосгордума, и результат налицо: в федеральное законодательство внесены изменения, в соответствии с которыми было отложено проведение открытых конкурсов по выбору управляющих компаний. Московские законодатели предложили также поправки в ЖК РФ об обязательных финансовых гарантиях для управляющих организаций. Эти предложения сейчас рассматриваются Госдумой РФ и федеральным правительством.

- Одновременно мы в той или иной степени участвовали в подготовке предложений о введении механизма саморегулирования в данной сфере, - продолжил Степан Орлов. - Эти поправки в ЖК РФ в ближайшее время должна рассмотреть Госдума РФ. Мы готовы принять участие и в доработке этих предложений. Механизм саморегулирования отвечает интересам и собственников квартир, и управляющих организаций.

Региональные законодатели имеют также возможность осуществлять контроль за действиями исполнительной власти в этой сфере, используя формы депутатских запросов и слушаний. Здесь тоже есть широкое поле для взаимодействия региональных законодательных органов с саморегулируемыми организациями.

ГОТОВЫ ЛИ ГРАЖДАНЕ?

К числу крупных компаний, которые активно занимаются управлением многоквартирными домами, в том числе и муниципальными, относится «Миракс Групп». Член совета директоров ком-

пании и президент некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью» (НП «СОУН») Максим ПРИВЕЗЕНЦЕВ отметил, что ЖК РФ, с одной стороны, открыл путь на рынок частным управляющим компаниям и, с другой стороны, объявил гражданам, что они являются собственниками жилья и заказчиками тех или иных услуг.

- В результате мы сегодня стоим на пороге достаточно серьезной социальной проблемы, - считает Максим Привезенцев. - С одной стороны, граждане сегодня не способны принимать управленческие решения, связанные с управлением многоквартирными домами. Они зачастую не в состоянии провести даже общее собрание. Мы сегодня имеем опыт организации собраний в достаточно большом количестве домов. Но даже проведя эту процедуру легитимно, мы сталкиваемся с фактами, когда собирает-



Максим ПРИВЕЗЕНЦЕВ: Необходимо создать механизм саморегулирования в сфере управления жилыми домами

ся следующая инициативная группа и начинаются дразги. В данный момент мы осуществляем кризисное управление в двух домах в Москве, где были опротестованы ранее принятые решения о создании ТСЖ. В таких случаях возникают проблемы с задолженностью по коммунальным услугам, с обслуживанием лифтов и т.д. То есть на данный момент ситуация с принятием управленческих решений для граждан достаточно сложна.

С другой стороны, сфера деятельности по управлению многоквартирными домами не регулируется никем. И любой частный предприниматель, если люди за него проголосуют, может взять в управление дом. А ведь это достаточно сложный объект. В мае 2008 года заканчивается срок по проведению аукционов по выбору управляющих компаний, которую предоставила Госдума РФ. И мы понимаем, что здесь-то и начнется самое главное, если не станет понятным принцип выбора, не будут определены условия и требования, предъявляемые к этим компаниям. На сегодня мы видим единственный для себя выход: создание механизма саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Надо внести поправки в ЖК РФ и определить требования к саморегулированию в управлении многоквартирными домами.

Если суммировать все сказанное на совещании, можно сделать вывод, что здание реформы надо не просто достраивать, но и перестраивать. Уже в процессе его возведения приходится отступать от проекта - где-то ломать перегородки и добавлять капитальные стены, то есть устранять противоречия на уровне законов и массы подзаконных актов, инструкций и т.д. Удастся ли провести эту поистине титаническую работу без потерь для рядовых собственников квартир? Вопрос остается открытым...

Петр ПОЛЫНОВ