



ФОТО СВЕТАНЫ ПАВЛИНОЙ

- **В**италий Васильевич, чем постановление № 398-ПП отличается от предыдущих нормативно-законодательных актов по поводу организации и развития ТСЖ? И каковы предпосылки его появления?

- Для начала процитирую название постановления: «Программа поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 годы и задании на 2010 год». Собственно, этот документ является естественным дополнением и развитием среднесрочной жилищной программы «Москвичам - доступное жилье», принятой в январе этого года, реализацией февральского поручения Президента Российской Федерации, принятого по итогам заседания президиума Госсовета РФ, ряда других решений.

Законодательные акты, постановления, распоряжения, поручения... Сколько их уже было со времен зарождения движения товариществ собственников жилья? Несть числа! Однако ТСЖ на московской земле прививаются медленно и болезненно. Отчего так? Тому есть масса объективных и субъективных причин. Но и те, и другие поддаются анализу, а значит, и пути устранения преград для массового создания товариществ вполне можно обозначить четко. Была бы только политическая воля, а социально-экономические решения могут предложить теоретики и практики жилищно-коммунального хозяйства.

ДЛЯ ТСЖ - ЗЕЛЕНЫЙ СВЕТ

Да, документы по созданию товариществ собственников жилья, поначалу, может быть, несовершенные, постоянно уточняющиеся, расширяющиеся, конкретизирующие процесс организации сферы собственников жилья, с каждым годом становятся все более реально действующими.

- И постановление № 398-ПП ставит наконец точку в этом процессе?

- Точки не будет никогда: жизнь динамична, она подбрасывает с каждым годом все новые и новые проблемы. Постановление - лишь этап в их решении, но этап знаковый и знаменательный.

Вы спрашивали о его предпосылках. Давайте рассмотрим их. Жилищный кодекс РФ предусматривает три способа управления домом: непосредственное, управление ТСЖ и управление с помощью управляющей компании. Средства массовой информации, казалось бы, «разжевали» их подробнейшим образом. Однако остались нюансы, на которых стоило бы остановиться подробнее.

В Москве сегодня вряд ли наберется десяток домов, собственники которых выбрали непосредственный способ управления. Дело в том, что этот способ управления предусматривает заключение прямых договоров каждого собственника с обслуживающей организацией, с ресурсоснабжающими компаниями. Но система бюджетного субсидирования в городе выстроена так, что эти средства должны поступать на расчетный счет управляющей организации. Что, расщеплять эти деньги на личные счета тех, кто выбрал независимый способ управления? Пока еще нереально... Но иного не предусмотрено и никак пока не оговорено в нормативно-правовой базе.

Кроме того, надо учесть, что наши ресурсоснабжающие организации не привыкли заключать договора с каждым собственником - слишком это хлопотно для них. Но в любом случае, коли такой способ предусмотрен ЖК РФ, мы обязаны издать все необходимые документы, подготовить соответствующие нормативы, правовые акты для реализации и такого варианта управления домом.

- Остается еще два способа. По крайней мере, возможность выбора у собственников сохраняется?

- Да, но и тут есть свои тонкости. Допустим, собственники на общем собрании выбирают управление домом с помощью управляющей организации. Они ведь могут ошибиться - скажем, выбрать мошенническую фирму, которая соберет платежи и исчезнет. Но даже если пригласили вполне порядочную управляющую организацию, имеющую прочный авторитет, обладающую большим опытом, это еще не гарантия 100-процентного успеха. Управляющая фирма должна заключить договор управления с каждым собственником. А если в доме 300 квартир? Представляете, какая это грандиозная работа? Многие собственники и сами уклоняются от заключения такого договора. Во-первых, люди к этому не привыкли, а во-вторых, договор - это уже документ, правовой акт, здесь возникают гражданско-правовые отношения - при каком-либо конфликте, возможно, придется обращаться в суд. А это, как известно, наши люди страсть не любят.

- К тому же не каждому дано разобраться в пунктах этого договора, обнаружить заложенные в нем подводные камни...

- Это так. Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства совместно с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда разработали примерный договор управления. Это 30-35 листов текста, если включить пять приложений. И во всем этом собственник должен разобраться. Более того, он не только подписывает договор, но и отслеживает, контролирует его выполнение. Как этот контроль осуществлять?

- Мало того, ведь у каждого собственника могут возникнуть свои требования, свое понимание договорных условий?

ГДЕ ВЗЯТЬ ЭТАЛОНЫ?

Вела круглый стол профессор ГУ «Высшая школа экономики» Елена ШОМИНА. По ее мнению, новые правила игры, возросшая ответственность граждан требуют широкой разъяснительной работы. Тех, кто занят в сфере ЖКХ, необходимо обучать принципиально новым отношениям с жителями, а жителей надо просвещать относительно новой для них роли заказчика услуг.

Обсуждение проблемы начали специалисты Министерства регионального развития РФ. Руководитель отдела внедрения новых технологий Департамента ЖКХ Минрегиона РФ Марина ШИЛИНА отметила, в частности, трудности, с которыми сталкивается министерство при сборе первичной информации о ходе реформы на местах.

Светлана ВОХМИНА, которая тоже представляла Департамент ЖКХ Минрегиона РФ, посвятила свое выступление нормативно-правовому и методическому обеспечению деятельности по управлению многоквартирными домами.

- Традиционный вопрос, который здесь возникает, - отметила она, - это определение самих понятий «управление многоквартирным домом» и «деятельность по управлению многоквартирным домом». Хотя законодательство РФ не содержит определения данных понятий и терминов, это не является пробелом. Фактическое содержание правоотношений по управлению многоквартирными домами основывается на договорных отношениях. Поэтому практически все аспекты их регулирования укладываются в рамки гражданского законодательства, в первую очередь - ГК РФ. А вот юридическое содержание данных правоотношений основано на нормах ЖК РФ. То есть первое, чем надо руководствоваться при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами, это ЖК РФ и ГК РФ. Но надо учесть, что ЖК РФ регулирует жилищные правоотношения только в той части, которая не затронута в жилищном законодательстве.

Светлана Вохмина сообщила о том, что разработан типовой договор управления многоквартирными домами: скоро его можно будет найти на сайте Минрегиона РФ. Она рекомендовала также воспользоваться инструкцией по управлению многоквартирным домом. Этот документ должен разрабатывать застройщик и передавать его собственникам. А собственники, в свою очередь, далее мо-

гут передать его управляющей компании или ТСЖ. Инструкция включает в себя рекомендации застройщика по содержанию и ремонту общего имущества, о сроках эксплуатации отдельных его элементов. На очереди выработка стандартов профессиональной деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

- И вот здесь важная роль отводится саморегулируемым организациям, - подчеркнула Светлана Вохмина. - Именно они призваны определить правила и эталоны, которых должны придерживаться все участники процесса управления.

ДИАЛОГА ЖАДУТ ЛЮДИ

Ключевой задачей при выборе типа управления является всестороннее ознакомление граждан со всеми необходимыми документами и процедурами. Ведь даже для людей, имеющих определенный личный опыт, приобретенный в реформировании ЖКХ и знакомых с разного рода законодательными актами в этой сфере, процедуры создания ТСЖ или выбора способа управления не представляются легкими. Поэтому так важны здесь обмен опытом, конкретное консультирование, сбор информации по наиболее типичным и сложным вопросам, возникающим в этой практике. На данное обстоятельство обратил внимание председатель общественного совета при Минрегионе РФ Олег АЛЕКСЕЕВ.

- Думаю, что реализация этих двух задач - подготовка кадров и информационная работа с населением, должны идти рядом, рука об руку, - сказал он. - По мере того как будет повышаться профессиональный уровень в этой сфере, люди, получившие определенные знания, будут способны поддерживать нормальный диалог. Именно поэтому диалоговый механизм должен закладываться и в программы подготовки кадров, и в программы информационного обеспечения реформы. Ведь вопрос не в том, что вы делаете с теми или иными инженерными коммуникациями. Вопрос в том, как вы взаимодействуете с людьми.

По мнению Олега Алексея, информационная работа должна идти снизу и ее ни в коем случае нельзя перекладывать на федеральные органы. Потому что именно те люди, которые сталкиваются с реальными проблемами и преодолевают их, являются главным источником информации.

ВРЕМЯ УЧИТЬ

В рамках недавно прошедшего I Всероссийского совещания управляющих организаций в жилищной сфере состоялось несколько круглых столов. Один из них был посвящен информационной и методической поддержке системы управления жилищным фондом и ЖКХ. Вряд ли кто-то рискнет оспаривать актуальность проблемы: ЖК РФ и сопутствующие ему законы ставят жителей, государственных органами и другими участниками процесса реформирования жилищной сферы принципиально новые вопросы. Так что без просвещения и информирования на сей счет нам никак не обойтись.

ДОРОГИЕ НАШИ КАНАЛЫ

В ходе обсуждения поднимался вопрос о возможностях телевидения в освещении проблем реформирования ЖКХ. Вот что сказал по этому поводу Олег Алексеев:

- В ситуации коммерциализации нашего телевидения не приходится рассчитывать на то, что какой-нибудь из ведущих каналов будет выделять на такую разъяснительную работу, скажем, полчаса в неделю. Поэтому надо искать другие пути прямого доступа, прямого контакта с аудиторией. Это гораздо важнее.

Однако сбрасывать со счетов ТВ все-таки не стоит. Вот что сказал руководитель программы самоуправления в жилищной сфере фонда «Новая Евразия» Константин ШИШКА:

- Наш фонд уже занялся этой работой. Мы составили цикл из 52 передач, разъясняющих вопросы местного самоуправления. И одна из пилотных программ посвящена теме выбора способа управления многоквартирным домом и управляющих компаний. Центральные телеканалы - вещь, безусловно, дорогая. Но можно вести разъяснительную работу на кабельных каналах, на местном ТВ.

ВСЕ МЫ УЧИЛИСЬ ПОНЕМНОГУ

Начальник отдела анализа эффективности управления НИЦ Московского городского университета управления правительства Москвы Ариадна КИРИЛЛОВА посвятила свое выступление особенностям подготовки специалистов для

сферы управления многоквартирными домами.

- На примере Москвы могу сказать, что используемые сейчас обучающие программы не в полной мере соответствуют тем государственным образовательным стандартам, которые сложились, например, по дисциплине «Основы управления недвижимостью». В одних программах акцент делается на изучении нормативных, законодательных документов, в других - на управлении жилищным фондом и его эксплуатации, третьи программы дают системные понятия основ управления недвижимостью и т.д. И сегодня мне представляется важным привлечь к работе учебно-методическое объединение вузов, что позволит обеспечить качественную профессиональную подготовку специалистов для сферы управления многоквартирными домами. Важно также выделить те государственные вузы, которые могли бы координировать такую учебную деятельность на основе образовательных стандартов. Профессиональное обучение нужно осуществлять на единой методической основе.

Да, основа должна быть единой, но это не отменяет дифференциацию в зависимости от характера аудитории и уровня ее подготовки. Ведь среди обучаемых и специалисты управ районов, и представители инициативных групп граждан, и члены правлений ТСЖ, и работники управляющих организаций.

- В любой категории, - сказала Ариадна Кириллова, - есть слушатели, имеющие какую-то начальную подготовку, и те, кто пока не ориентируется даже в спо-

собах управления многоквартирными домами. Даже среди специалистов управ районов, которые сегодня непосредственно взаимодействуют с собственниками жилья, не все четко знают о преимуществах и недостатках каждого из способов управления. Это явные проблемы.

Конечно, полноценный образовательный процесс сложно представить без соответствующих учебников. С этим тоже проблема.

- У нас нет учебников по управлению в жилищной сфере, - продолжила Ариадна Кириллова, - нет методических рекомендаций. Сегодня Москва выпустила учебно-практическое пособие «Управление многоквартирным домом», и эта книга очень востребованна. Но таких пособий нам нужно больше. Как этого добиться? Привлечь специалистов, профинансировать и информационную поддержку, и разработку нормативно-методического обеспечения управления многоквартирными домами.

КТО УСТРАНИТ ПРОБЕЛЫ?

О потребностях различных участников жилищных отношений в консалтинге и специализированном программном обеспечении говорила в своем выступлении руководитель НП «Управдом» Евгения ЮНИСОВА.

- Жителям необходимо информирование, - подчеркнула она, - поскольку у них нет необходимых знаний. Зачастую они даже не подозревают о том, что должны выбрать способ управления. И опыт последнего года показал, что этот недостаток, этот дефект очень серьезно