

## ТСЖ: ТЕХНОЛОГИЯ

Кто возражает против реформирования нашего ЖКХ? Абсолютно никто! Власти (по крайней мере в громких декларативных заявлениях) - за. Жители (не без опаски: а не будет ли хуже?) - тоже не против, но с оговорками, предусматривающими сдерживание цен на жилищно-коммунальные услуги.

**Т**огда в чем же дело? Видимо, в том, что торможение реформы идет практически на всех уровнях. Местные власти исподволь чинят препоны созданным и создаваемым ТСЖ - кому же охота терять контроль над финансовыми потоками, получать на свою голову хлопоты с этими непредсказуемыми собственниками, вдруг сплотившимися в жилищные объединения. Жители - по традиции и небеспечно - не доверяют властям, чужая тайна - тайна.

Как преодолеть взаимное недоверие? Какие стратегические шаги предпринять в этом направлении? Эти вопросы обсуждаются на круглых столах в Московском доме общественных организаций, которые проводятся при активном участии некоммерческого партнерства «Управдом» и фонда «Новая Евразия». В этих встречах принимают участие представители профильных департаментов и комитетов правительства Москвы, префектур и управ районов, депутаты Мосгордумы и консультанты, эксперты, а также руководители ТСЖ, ЖСК, ЖК, территориальных общин и домкомов.

На очередном круглом столе **руководитель проектов фонда «Новая Евразия» Константин ШИШКА** представил программу «Самоуправление жильем», кото-

рая реализуется с 2006 года. Идущие в России процессы, отметил он в своем выступлении, характеризуются изменениями во всей социальной, в том числе и жилищной политике, и построены они на внедрении новых моделей и механизмов взаимодействия государства, бизнеса и граждан, что, естественно, требует от людей более активной гражданской позиции и принципиально новых знаний, особенно в жилищной сфере.

Новый Жилищный кодекс предусматривает переход к жилищному самоуправлению, и сегодня это касается каждого россиянина, являющегося собственником жилья. Необходимость выбора способа управления домом поставила всех участников жилищных отношений в сложную ситуацию.



**Константин ШИШКА: «Переход к жилищному самоуправлению касается каждого россиянина»**

На какие же вызовы им предстоит ответить в самое ближайшее время? Для многих российских граждан стало дилеммой - самостоятельно решать проблемы своих домов или вновь довериться чиновникам? Кроме того, перед органами местного самоуправления по-

ставлена задача: создать равные условия для управления многоквартирными домами - независимо от способа. При этом надо учесть, что управляющие организации начинают вести активную конкурентную борьбу с прежними обслуживающими муниципальными учреждениями и между собой за объемы жилого фонда в условиях еще не сформировавшегося рынка жилищно-коммунальных услуг.

Декларируемая законом свобода создавать объединения жителей, а также право граждан на принятие решения по выбору способа управления многоквартирными домами на практике трудно реализуемы не только по ряду социальных, экономических и юридических оснований, но и в силу недостатка должного информационного сопровождения жилищной реформы. Порой инициативным группам граждан трудно найти необходимую информационную и консультационную поддержку по актуальным жилищным вопросам.

В результате между жителями и властями возникает ситуация, когда одни в силу отсутствия социального навыка не могут принять на себя ответственность по управлению жильем, а другие не в состоянии обеспечить должного развития инфраструктуры.

Прежняя монополия на управление жилищным фондом со стороны муниципальных учреждений ставит органы местного самоуправления перед непростым выбором. С одной стороны, они по-прежнему должны обеспечивать качественные жилищные услуги и организовать достаточные условия конкуренции. С другой - психологически они не готовы доверить в управление жилищный фонд новым коммерческим управляющим органи-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

зациям, к тому же хотят сохранить за собой распоряжение средствами в этой сфере.

Доверие населения к другим, прежде всего к частным компаниям, тоже пока невелико по причине неразвитой конкуренции на рынке управляющих компаний, опасений роста тарифов и цен на услуги в ЖКХ, отсутствия качественно проработанных договорных отношений.

Фонд «Новая Евразия» поставил перед собой и уже успешно реализует целый ряд задач. В Москве и в российских регионах его сотрудники ведут широкую разъяснительную работу, направленную на развитие местного самоуправления и активизацию участия населения в проведении жилищной реформы. Прилагают немало усилий для укрепления взаимодействия между органами власти, бизнес-сообществом, некоммерческими и общественными организациями, средствами массовой информации. С помощью фонда развиваются новые институты жилищного самоуправ-

ления (ассоциации, союзы и проч.). Большое внимание «Новая Евразия» уделяет формированию системы информационного обеспечения жилищной реформы. В частности, начали действовать школы жилищного просвещения, в которых уже занимаются более 5 тысяч человек.

Острейший вопрос - выделение земли для ТСЖ как части общего имущества собственников. Чиновники то требуют акта разрешенного использования земли, то настаивают на невыполнимом: в частности, чтобы заявление о земле подписали все 100 процентов собственников в доме. А если собственником части жилья в доме является город, тут уж вряд ли от чиновников добиться решения по земле. Об этом на круглом столе говорили многие выступавшие, принимающие ныне самое энергичное участие в продвижении реформы ЖКХ.

Благодаря усилиям жилищных объединений все эти нелепые требования были отбиты и исключены

### МОСКОВСКАЯ МОДЕЛЬ

**Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО** в своем вступительном слове отметила, что семинар имеет практическую цель: с помощью специалистов МГУП «Мослифт» и ОАО «МосОтис» дать представление о том, какие вопросы придется решать собственникам в части содержания лифтов. Что же касается страхования лифтов, то она напомнила: Москва - единственный город в России, успешно развивающий нормативную базу в этой сфере. Она разработана в столице в таком объеме и на таком уровне, что востребована и Росстроем, и Минрегионом в качестве модели для применения во всех регионах и субъектах РФ.

Базовые сведения о законодательных и иных актах, регламентирующих содержание, ремонт и эксплуатацию лифтов, участникам семинара постарался дать **директор по сервисным операциям и развитию ОАО «МосОтис» Владимир ЖУЛИКОВ**. Поскольку лифты являются техническими устройствами, относящимися к опасным производственным объектам, права и обязанности в части их эксплуатации определены Федеральным законом № 116-ФЗ от 21 июля 1997 года «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

- В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, - продолжил он, - лифт является объектом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. А это означает, что собственники несут расходы по его содержанию. Какие положения и требования здесь необходимо регулировать? Выполнение закона означает обеспечение охраны труда и окружающей среды, качество монтажа и сервиса, внедрение технических мероприятий по повышению безопасности и надежности лифтового оборудования. Ответственность за организацию и осуществление производственного контроля несут руководители эксплуатирующей организации и организации, управляющей домом. Чтобы обеспечивать содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию, необходимо располагать штатом обученных работников, прошедших аттестацию в области промышленной безопасности. Специализированное предприятие как раз и берет на себя разработку необходимой технической доку-

ментации, подготовку квалифицированных кадров, контроль качества работы и техники безопасности. Такое предприятие, располагая соответствующей материально-технической базой и аварийной службой, по отдельному договору с ТСЖ или ЖСК может взять на себя обязанности эксплуатирующей организации.

## КТО ТЕПЕРЬ ЛИФТУ ХОЗЯИН?

Далее Владимир Жуликов подробно рассказал о том, как построена система планово-предупредительных и капитальных ремонтов, модернизации лифтового хозяйства и т.д.

### А НАДО ЛИ УЧИТЬСЯ?

В зале возник ропот: аудитория, состоявшая преимущественно из представителей ТСЖ и ЖСК, явно не желала «грузиться» техническими тонкостями обеспечения нормальной работы лифтов.

В связи с этим Ирина Шрамко напомнила, что такая информация остро необходима управляющим организациям, которые заключают договоры подрядных работ и поставки ресурсов.

- Понимаю, что вопросы сложные, но надо в них вникать. Управляющая организация по договору с собственниками несет полную ответственность за все, что происходит в доме, - подчеркнула она. - Если управляющая организация не понимает, каким образом ей контролировать подрядную организацию, которая

перед жилищной инспекцией, и перед собственниками.

Тему договорных отношений продолжил **начальник управления охраны труда и промышленной безопасности МГУП «Мослифт» Андрей ЗВЕРЕВ**. Он, в частности, отметил, что договор на техническое обслуживание лифтов заключается между двумя сторонами. Первая - ТСЖ или ЖСК, имеющие статус юридического лица, вторая - специализированная организация. Но между ТСЖ и специализированной по лифтам организацией стоят еще и эксплуатирующие организации.

- Вот здесь и начинаются подводные камни, которые следует оговаривать в договоре, - сказал Андрей Зверев. - Если нанята эксплуатирующая организация, в договоре надо четко прописать, за что она несет ответственность. В числе других

обязательств должна быть отражена и ответственность за содержание лифтового хозяйства. А следующее звено цепочки - специализированная организация. Это может быть МГУП «Мослифт», ОАО «МосОтис» или какая-то другая организация, которых сейчас достаточно. Именно она будет обеспечивать техническое обслуживание лифта. Здесь уместно провести аналогию: с одной стороны, есть водитель и его автомобиль, а с другой стороны, есть сервисный центр, куда автомобиль отводится на техобслуживание. Почему сегодня к обслуживанию лифтов привлекаются специализированные организации? Думаю, вы сами прекрасно понимаете: для того чтобы вы получали услуги должного качества, вы должны быть уверены, что электромеханики, которые обслуживают ваши лифты, соответствующим образом обучены, что они действительно являются специалистами и не имеют медицинских противопоказаний для данной работы. То есть это на все 100 процентов гарантирует вам исправность лифтов.

**ВОПРОС - ОТВЕТ**  
**- Сколько лифтов предполагается модернизировать и заменить в столице в ближайшие годы?**  
**Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО:**

- В период с 2006 по 2008 год в соответствии с утвержденным правительством заданием планируется заменить 2555 и модернизировать 5772 лифта. Намечена также реконструкция 196 объединенных диспетчерских систем, в результате которой здесь будет установлено принципиально новое оборудование на основе современных технологий. Планируется провести диагностическое обследование 13350 лифтов.

занимается теми или иными работами, она обречена на проблемы с жителями. Видимо, не все до конца поняли, что управляющая организация скоро будет нести очень серьезную ответственность и