

> РЕФОРМА

«Тарифный» потенциал исчерпан

РАЗВИТИЕ ЖКХ не должно осуществляться за счет населения, темпы роста тарифов нужно снижать до уровня инфляции, заявил премьер-министр Владимир Путин на заседании президиума совета по местному самоуправлению в Пскове.

«Обновление жилищно-коммунального хозяйства не должно ложиться на плечи граждан», – сказал премьер, уточнив, что необходимо не превышать установленную на этот год планку роста коммунальных платежей в 15 процентов, а в дальнейшем «надо снизить темпы роста тарифов до уровня инфляции». Таким образом, глава правительства признал: «тарифный» потенциал финансирования инвестпрограмм ЖКХ исчерпан еще до формального выхода на 100-процентную оплату услуг ЖКХ гражданами.

Глава правительства констатировал: на ремонт жилого фонда и модернизацию ЖКХ РФ требуется около 10 трлн. рублей. «Чтобы отремонтировать имеющийся жилой фонд, необходимо более 3,5 трлн. рублей, а чтобы отремонтировать инфраструктуру – еще более 6 трлн.», – уточнил он. При этом еще весной в рамках обсуждения госпрограммы модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы расходы на инфраструктурную модернизацию оценивались в 4,9–5 трлн. рублей, то есть за квартал официальная оценка потребности ЖКХ в инвестициях возросла на 20 процентов.

В связи с этим Владимир Путин призвал министерства и ведомства определиться с идеологией и параметрами госпрограммы и обеспечить ее скорейшее принятие. При этом госучастие в расходах на ЖКХ будет скромным: основной инструмент Белого дома в проведении реформы ЖКХ – Фонд содействия реформированию ЖКХ – осенью текущего года будет докапитализирован лишь на 20 млрд. рублей. Напомним, эти средства станут дополнением к 240 млрд. рублей средств от приватизации активов ЮКОСа и около 100 млрд. рублей бюджетных средств.

В связи с этим Минрегиону и Минэкономразвития поручено завершить подготовку комплексных мер по привлечению частных инвестиций в отрасль, а муниципалитетам – «техническую инвентаризацию основных фондов ЖКХ» и включение их в коммерческий оборот. До сих пор прихода в отрасль частных инвесторов, по сути, не произошло – их совокупные инвестиции в приватизированный на три четверти сектор в 2008–2009 годах составляли около 140 млрд. рублей.

Муниципалитетам, которые также являются собственниками коммунальных сетей и на которые Белый дом перекладывает часть расходов на модернизацию ЖКХ, обещаны и источники дополнительных доходов. Одним из них «станет налог на недвижимость», сказал премьер-министр, пообещав «очень тщательно продумать границы ставок и вычетов, чтобы в результате реформы не пострадали социально уязвимые граждане». Таким образом, оплачивать продолжение реформы ЖКХ в муниципальной ее части по-прежнему будет население – точнее, наиболее экономически активная его часть: инвентаризация жилого фонда проводится именно с целью уточнения налоговой базы плательщиков налога на недвижимость.

Домком без Швондера

> После смены вывесок качество коммунальных услуг осталось прежним



КОЛЛАЖ > МАРИНА НИКОЛОВА

ПО ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РФ, принятому в 2004 году, собственникам помещений в многоквартирных домах предоставлено право самим определиться с формой управления общей собственностью.

Это либо непосредственное управление, когда собственники заключают прямые договоры с коммунальщиками на поставку электроэнергии, газа, отопления, горячей и холодной воды. Договариваются с аварийными службами на обслуживание дома в случае каких-либо ЧП. Организуют вывоз мусора, уход за придомовой территорией с озеленением, обрезкой деревьев. Нанимают слесаря-сантехника, дворника, при необходимости ремонтируют кровлю, фасад, подъезды, дворовое оборудование – скамейки, детские игровые и спортивные площадки, договариваясь со специалистами. Если есть лифты, заключают договор на их обслуживание и ремонт. Для решения этих многозадачных задач ЖК предусматривает организацию ТСЖ – товариществ собственников жилья. И, наконец, самая, на мой взгляд, популярная форма управления многоквартирными домами – посредством выбранной собственниками управляющей организации. Причем предусматривалось, что «избранное» собственниками чиновничество, опасаясь конкуренции, будет исключительно добросовестно обслуживать своих «работодателей» – по всему регламенту, обусловленному договорами с собственниками работ и с наименьшими притязаниями на их кошелек.

Однако этого, естественно, не произошло. Управляющие компании в большинстве своем сменили лишь вывески, став частными ООО – обществами с очень ограниченной ответственностью. А то и безответственностью, поскольку упорно увивают от отчета перед собственниками о проделанной работе и затраченных денежных средствах, будто речь идет о страшной коммерческой тайне. Осенью прошлого года, когда на сей счет последовал грозный окрик из Москвы с предписанием в два месяца «рассекретить» результаты своей работы, не многие управляющие

компании поторопились взять под козырек и отчитаться перед жильцами, в очередной раз дав понять, кто в доме хозяин и чей удел платить запрашиваемые жилищниками и коммунальщиками деньги да помалкивать в тряпочку. Хотя номинально, по тому же Жилищному кодексу, следует, что на цыпочках должны ходить как раз управляющие компании, которых наняли, которым собственники платят свои кровные за их работу.

Почему жильцы, вопреки здравому смыслу и логике оказались в положении униженных и оскорбленных? Да очень просто: для подавляющего большинства собственников их интересы прекращаются за порогом квартиры. Одни патологически равнодушны к общественным интересам. Другие – в силу усталости от жизни, почтенного возраста и состояния здоровья готовы кивнуть головой или расписаться в невесте какой бумаге, лишь бы их оставили в покое. Третьи за пределами заняты своими семейными заботами, работой, не всегда здоровым досугом. Четвертые – «временщики», либо снимающие жилье у настоящих собственников, либо собственники, сдающие жилье в данном многоквартирном доме и которым «до лампочки» отношения с управляющей компанией. Есть еще и «пятые», и «шестые»... И с таким контингентом поднатворившим в хозяйственных манипуляциях-комбинациях чиновникам-управленцам, выходящим из прежней системы жилищно-коммунального хозяйства, нетрудно вить любые веревки и много чего «платить» полезного для себя, любимых, оказавшись у сытного корыта с его немалыми и практически бесконтрольными денежными потоками.

Однако в каждом многоквартирном доме есть жильцы неравнодушные, напористые, не согласные с тем, что в их карманы кто-то периодически запускает руку. Естественно, управленцы их очень не любят – за то, что суют нос туда, куда не следовало бы, что разносят по квартирам «пофигистов» правду-матку, заставляют людей задумываться над «аргументами и фактами», за то, что строчат письма в мэрию, прокуратуру, редакции

газет, грозят судебными исками, требуют ответа на неудобные вопросы от руководителей управляющих компаний и не чураются напомнить о своих запросах, если ответ в срок не получен. Но эти, как их называют, инициативные группы, как правило, находятся в меньшинстве и без официального статуса – со всеми вытекающими последствиями. И часто их энергия подобна пару, выходящему через паровозный свисток.

Вскоре после принятия Жилищного кодекса и, думается, это не случайно, в различных городах страны, в том числе и в Москве, стали образовываться домовые комитеты – домкомы, в состав которых как раз и вошли такие «возмутители спокойствия», которые на местном и региональном уровнях сделали серьезную попытку конструктивного диалога с управляющими компаниями.

Управленцы не любят возмутителей спокойствия

Судя по сообщениям с мест, организация домкомов встретила ожесточенное сопротивление не только со стороны ЖКХ-чиновничества, но и властных структур. Расхожим стал вопль, перекочевавший в заголовки газетных статей: «Швондеры возвращаются!» А основной аргумент против домкомов был тот, что Жилищный кодекс не предусматривает подобных общественных объединений. И это так. Однако москвичи еще в конце 2004 года на основании специального постановления столичного правительства разработали и запустили в серию методические рекомендации по организации, деятельности учету домовых комитетов и взаимодействию с ними территориальных органов исполнительной власти и управляющих компаний. И отсутствие правовых оснований в Жилищном кодексе не помешало – создание домовых комитетов предусматривается в законе «Об общественных объединениях».

Примечательно, что целью создания домовых комитетов провозглашено совместное решение социальных проблем в жилищной сфере, осуществление общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом жилых

домов, содержанием придомовых территорий. А проводит свою работу домовый комитет в контакте с районными администрациями, органами местного самоуправления и управляющими и обслуживающими жилищный фонд организациями. Домовой комитет может быть организован в многоквартирном доме или группе домов, кондоминиуме в случае отсутствия в нем других объединений жителей, например, ТСЖ или ЖСК. И организация очень проста: решение принимается на собрании, где также утверждаются устав и руководящие органы, причем собрание может быть общим или проводится путем письменного опроса. Затем в соответствии с федеральным законом «Об общественных объединениях» следует учетная регистрация домового комитета в районной администрации, куда избранному председателю домкома достаточно обратиться с заявлением, приложив протокол общего собрания с листами регистрации или протокол письменного опроса жителей с приложением опросных листов (буллетений для голосования) о создании домового комитета, а также его устав. А соответствующая управляющая организация ставится, как говорится, перед фактом создания домового комитета, с которым теперь придется считаться.

Но это – дела давно минувших дней, причем не коснувшиеся Магнитогорска. По моим сведениям, было несколько попыток продвинуть собственников организовать домкомы, провели даже учредительные собрания. Но в районных администрациях на документы посмотрели, как смотрит баран на новые ворота: с полным непониманием и чиновничьим отлупом и многозначительным тыком пальца в потолок: «Нужно проконсультироваться».

И все-таки время берет свое. 8 апреля Государственная Дума во втором чтении приняла ряд поправок в Жилищный кодекс. Появилось и положение, касающееся создания домовых комитетов. Причем наблюдатели комментируют, что было достаточно серьезное сопротивление со стороны правительственного лобби. И тем не менее. Поправка относительно создания домкомов, принятая во втором чтении, выглядит довольно категорично и даже революционно: во всех домах, включая непосредственное управление, в течение года должны быть созданы домовые комитеты. Если люди этого не сделают, собрание по созданию домкомов, организует мэрия. В дальнейшем домкомы проводят переговоры с управляющими компаниями и подписывают от лица жителей договоры. Домкомы также подписывают акты приемки выполненных работ и акты об отсутствии отопления, воды и так далее. Кроме того, домкомы вправе судиться в интересах жителей.

Поправки, предлагаемые в Жилищный кодекс и которые чиновничеству оказались костью в горле, были инициированы партией «Единая Россия». Предстоит еще третье чтение, в котором депутатам Госдумы, как нередко бывает, придется драться чуть ли не за каждую запятую. Вместе с тем комментаторы думских процессов уверены, что основные положения, предлагаемые в обновленную редакцию Жилищного кодекса, останутся без изменений ☺

КОРИЙ БАЛАБАНОВ