Автор: Артур Скальский © Восточно-Сибирская правда ИРКУТСК, ИРКУТСК 2027 15.06.2006, 15:40 143

Коммунальное поле

Практически год прошёл с момента принятия нового Жилищного кодекса, но, по сути, в городе Иркутске ничего не изменилось. Тем не менее с 1 января 2007 года жилищно-коммунальная сфера перейдёт на новые принципы работы. Управление жилыми домами будет осуществляться при активном участии жителей либо с их молчаливого согласия, как это делается сейчас. До сих пор реформа не нашла активной поддержки у иркутян. Все интерактивные опросы показывают, что население в большинстве своём не готово к изменениям в сфере ЖКХ.

Администрация Иркутска и депутаты городской Думы задумались над тем, как активизировать процесс. С 1 января 2007 года в Иркутске будут действовать четыре акционерных общества, пока со 100-процентным муниципальным уставным капиталом, которые станут альтернативой частным управляющим компаниям. Они будут организовывать поставку всех услуг и регулировать процессы управления через проведение общих собраний собственников.

«Жилищное законодательство позволяет всем организациям любой формы собственности выйти на этот рынок. Именно позволяет, но вовсе не обязывает всех жильцов идти в частные компании. У людей остаются опасения, что на рынок придут недобросовестные частные компании. Остаются они и у администрации. Учитывая все эти факторы, в конце марта этого года в Иркутске была принята жилищная концепция. Город предлагает свой вариант решения проблемы, - говорят в администрации Иркутска. - Муниципалитет будет голосовать за вновь созданные компании своим пакетом голосов. Все желающие смогут присоединиться. Если общее собрание решит пригласить другую компанию, это право жителей, которое никто у них не отнимает».

Игры «по принципу»

На сегодняшнем рынке ЖКХ Иркутска работают в основном муниципальные предприятия. Многие из них меняют методы работы для повышения эффективности управления. Например, начинают работать по подрядному принципу. «Примерно в 2004 году мы разделили функции управления жилым фондом и функции его содержания и эксплуатации, - говорит начальник лучшего в городе по всем показателям РЭУ «Первомайский» Павел Артамонов. - На практике это выглядит следующим образом. Раньше мы сами решали, на какие работы направить деньги, сами эти работы выполняли и сами же у себя их принимали. Сегодня мы только определяем, какие работы нужно выполнить, и нанимаем подрядчиков. Подрядчики работу выполняют и получают за неё деньги, в зависимости от качества. Это нормальные договорные отношения. Эта система позволила изменить само отношение к работе. Раньше мы меняли по 200 стояков отопления за сезон. Подрядчики ввели новую практику - промывку стояков специальными составами, которые предохраняют трубы от зашлаковывания. В результате в этом году мы поменяли от силы 20 стояков.

В первую очередь мы заключили договор на содержание и эксплуатацию жилья. Предприниматель из месяца в месяц выполняет работу по санитарной уборке территории, подъездов, выполняет заявки. На капитальный и частично на текущий ремонт мы заключаем отдельные договоры. Сегодня весь микрорайон разбит на 12 участков, каждый из которых обслуживает частный предприниматель. Участки в среднем по 30 тысяч квадратных метров общей площади. Собственно, мы уже работаем по принципу управляющих компаний».

По этому пути пошло РЭУ «Университетский» и ряд других. «Сегодня у нас весь жилой фонд разбит на участки, которые обслуживают частные предприниматели в соответствии с заключёнными договорами, - говорит начальник РЭУ Надежда Ощепкова. - Самому старому участку уже два года. Самый молодой появился сравнительно недавно. Практически все работы отданы подрядчикам. Это санитарная уборка территории и подъездов, выполнение заявок, сантехнические работы, частично - текущий ремонт. На балансе РЭУ остались только электрики и аварийная служба. Отдельной статьёй идёт капитальный ремонт, ремонт подъездов. Каждый подъезд мы ремонтируем раз в три года в обязательном порядке».

Полновесных частных управляющих компаний, соответствующих всем требованиям, заложенным в новом Жилищном кодексе, на рынке Иркутска практически нет. «Создаются различные ООО, но по своему стилю, методам и целям работы это подрядные организации, - считают эксперты. - Под статус управляющей

компании может подойти ООО сетевая компания «Иркут». Она показывает очень хорошие результаты и, скорее всего, будет альтернативой тем обществам, которые создаёт город».

Кто на новенького

Однако свято место пусто не бывает. На перспективный иркутский рынок начали заходить ангарские частные управляющие компании, в частности ООО «Жилком». В настоящее время она осуществляет содержание и ремонт жилого и нежилого фонда полезной площадью 788035 м2 в Ангарске. Начиная с декабря 2004 года компания «Жилком» двинулась в Иркутск. К настоящему времени она приняла на техническое обслуживание 12 ТСЖ в Иркутске общей площадью 60062 квадратных метра. Это 17 домов в Иркутске-2, Ново-Ленино, Солнечном и Лисихе. Ещё три ТСЖ находятся на стадии регистрации и заключения договора.

«Мы проводим и будем продолжать проводить собрания с жителями по разъяснению положений нового Жилищного кодекса, по выбору способа управления. До конца 2006 года мы планируем увеличить объём жилищного фонда в г. Иркутске до 100 тыс. кв. метров», - говорит генеральный директор ООО «Жилком» Денис Торбеев. Планы освоения рынка ЖКХ Иркутска у компании серьёзные, однако пока «Жилком» свои попытки в областном центре не реализовал.

Муниципальные жилищно-эксплуатационные предприятия конкуренции с частниками не боятся. «Население в массе своей довольно сотрудничеством с нами и не намерено заключать договоры с кем-то другим, - говорит начальник РЭУ «Университетский» Надежда Ощепкова. - По крайней мере, до сих пор никто от нас не ушёл». «Я не думаю, что в наш микрорайон придут какие-то альтернативные управляющие компании, - считает руководитель РЭУ «Первомайский» Павел Артамонов. - Зачем им идти туда, где и так всё в порядке? Ничего такого, чего не можем мы, частные компании не в состоянии предложить».

Отличия в работе муниципальных предприятий и частных всё-таки есть. Например, частная управляющая компания по закону обязана отчитываться перед жителями, куда она потратила их деньги и на что именно пустить сэкономленные средства, если таковые имеются. Муниципальные организации отчитываются, соответственно, перед муниципалитетом. «По всему микрорайону у нас стоят домовые теплосчётчики, - говорит Надежда Ощепкова. - Они позволяют нам экономить до 20% средств, однако из этих денег РЭУ не получает ни копейки. Все они шли в городской бюджет». Муниципалитет тратит их по своему усмотрению.

800 миллионов на кон

По оценке Дениса Торбеева, площадь жилого фонда Иркутска составляет более 7 млн. квадратных метров. Порядка 800 миллионов рублей в год составляют одни только платежи за управление этим фондом и содержание общего имущества. Если добавить платежи за тепло, водоснабжение и электричество, эту цифру можно смело умножать на три-четыре.

Деньги более чем солидные. Однако, сегодня зайдя в наши подъезды, ни за что не поверишь, что идёшь прямо по золотой жиле. И это проблема не одного только Иркутска, а всей страны. Как будет разворачиваться борьба за рынок после нового года, пока не совсем ясно даже основным игрокам нынешнего рынка ЖКХ - муниципальным предприятиям. «Наверное, будем работать, как работали, только сами станем подрядчиками у одного из создаваемых городом акционерных обществ, - предполагает Павел Артамонов. - Будем согласовывать тариф с жителями и перед ними же отчитываться, как и предопределяет Жилищный кодекс».

«На мой взгляд, рынок только приступил к своему развитию, - говорит Денис Торбеев. - Пока на нём абсолютно отсутствует конкуренция, и о её появлении в ближайшее время речь вести не приходится. Жилой фонд управляется административным ресурсом. На мой взгляд, развитие рынка жилого фонда в Иркутске в ближайший год будет проходить медленными темпами». Иное мнение у Павла Артамонова. «Рынок ЖКХ подошёл к качественно новому этапу развития, - считает он. - Вновь созданные акционерные общества с муниципальным уставным капиталом станут полноправными его участниками, что приведёт в том числе и к ужесточению конкуренции. При этом они станут своего рода «буфером» реформы, а участие муниципалитета в управлении будет гарантом эволюционного пути внедрения рыночных отношений в систему ЖКХ».

P.S. На днях Павел Артамонов был назначен генеральным директором ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами». Интервью с ним о принципах работы новой управляющей компании с муниципальным уставным капиталом читайте в ближайших номерах «ВСП»

Автор: Артур Скальский © Восточно-Сибирская правда ИРКУТСК, ИРКУТСК 2027 15.06.2006, 15:40 143
URL: https://babr24.com/?ADE=30658 Bytes: 8599 / 8578 Версия для печати

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *Джем*
- *ВКонтакте*
- *Одноклассники*

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении

Отказ от ответственности

Правила перепечаток