

## В управдомы б я пошел

Что произойдет, если будет решено отложить выборы способа управления жилыми домами?

По действующему жилищному законодательству собственникам квартир предложено провести общие собрания и определиться со способом управления собственным домом до 1 января 2007 года. Но на прошлой неделе Госдума приняла в первом чтении законопроект, по которому крайний срок выбора собственниками жилья способа управления переносится еще на год.

Население в недоумении. Большинство весьма смутно представляют, зачем нужны такие собрания, что будет, если их вообще не проводить, и, наконец, зачем понадобилось опять переносить сроки. (Первоначально, напомним, населению было предложено определиться со способом управления до 1 марта нынешнего года, а потом этот срок продлили до конца года.)

В то же время специалисты отреагировали на решение депутатов довольно резко. Например, Федеральная антимонопольная служба немедленно сообщила, что считает перенос сроков фактическим уходом от реформы ЖКХ.

Следовательно, заключили в ФАС, принятие такого решения «нецелесообразно».

Попробуем разобраться, в чем же все-таки дело. Напомним: суть реформы ЖКХ заключается в том, чтобы внедрить в эту традиционно монопольную отрасль рыночные механизмы. Проще говоря, производители и поставщики услуг должны конкурировать друг с другом, и в результате коммунальное хозяйство со временем станет работать лучше, а тарифы уменьшатся. Но как «пригласить» к обслуживанию домами частные компании? Ведь нынешние ДЭЗы и РЭУ практически напрямую подчиняются муниципальным властям, а потому никакой «частник» с улицы сюда и близко не подойдет.

Чтобы «сломать» эту схему, был придуман такой механизм. Закон о введении в действие Жилищного кодекса установил, что собственники жилья имеют полное право сами выбрать себе способ управления домом. Собственно, для этого и нужно провести собрание.

А если жильцы не сумели (или не захотели) собраться и договориться? В этом случае первые два способа управления «отпадают» автоматически и остается только третий – управляющая компания. Какая именно компания станет обслуживать тот или иной дом, по закону должен определить муниципалитет. Причем, что важно, не назначая при этом свой «карманный» ДЭЗ, а проведя открытый конкурс, заявку на который может подать любая профильная организация или частный предприниматель.

Поэтому если решение о переносе сроков проведения собраний жильцами все-таки будет принято в виде поправки в закон, фактически это будет означать, что муниципалитеты получают годовую отсрочку в проведении открытых конкурсов. Соответственно, приход частного бизнеса в коммунальную сферу также будет отложен минимум на год.

Авторы поправки действовали, по их заявлениям, исключительно в интересах жильцов: дескать, на рынке нет достаточного числа управляющих компаний, конкурирующих друг с другом, а потому есть реальная угроза, что собственники могут оказаться в лапах мошенников. Еще один аргумент: местные чиновники тоже «не готовы» к проведению конкурсов. Но если сохранение нынешнего монопольного положения ДЭЗов, как считает ряд экспертов, выгодно муниципалитетам, они и через год будут «торпедировать» реформу. А это, по мнению начальника управления по контролю и надзору в области недвижимости, локальных монополий и ЖКХ ФАС Михаила Евраева, только усугубит сложившуюся ситуацию, когда коммуналка работает крайне неэффективно.

В свою очередь, по словам председателя комиссии по проблемам ЖКХ «ОПОРЫ России» Марины Игнатовой, социальные опросы показали, что население в большинстве не готово взять на себя ответственность по принятию решений в жилищной сфере. Вместе с тем, считает Марина Игнатова, «только в частном, а точнее, в малом и среднем бизнесе существует кадровый и организационный потенциал, который сможет эффективно и

с прибылью управлять жилищно-коммунальным хозяйством, и такие примеры уже существуют».

Примеры и впрямь есть. Например, в Ангарске, где местная власть сама активно привлекала в жилищную сферу частников, и состояние жилого фонда за последние годы стало лучше, и город в целом стал чище и комфортнее. В том же Новосибирске жители уже шести из каждых десяти домов выбрали способ управления жилфондом, а муниципалитеты не устают объяснять горожанам, что если «самоопределение» не состоится, отбор управдомов произойдет помимо воли самих жителей.

## **Справка «РГ»**

### **Какие способы управления многоквартирным домом предусмотрены законом?**

- непосредственное управление собственниками;
- если создать ТСЖ, управление будет осуществляться товариществом (в кооперативных домах – жилищным кооперативом);
- пригласить специализированную управляющую компанию.

## **Мнение эксперта**

### **Дмитрий Гордеев, институт экономики города:**

– Почему отдельные регионы настаивают на переносе срока выбора собственниками квартир способа управления их домом? Такая политика является индикатором желания местных властей оставить в жилищной сфере все как есть. Причин к тому много. Приведу лишь основные из них.

Полагаю, что местные власти нередко боятся, что грамотный потребитель разберется с тем, что многие оплаченные жильцами работы и услуги фактически редко выполнялись качественно и в полном объеме, то есть люди платили за невыполненную работу.

Кроме того, если решение о выборе способа управления домом принимается общим собранием собственников, муниципалитет лишается возможности единолично раздавать подряды на обслуживание домов. Между тем деньги в этой сфере крутятся немалые. В Москве, например, только плата за жилье составляет более 10 миллиардов рублей в год.

Следующий момент. Заключение прозрачных договоров управления между собственниками и управляющими организациями, подразумевающих самостоятельный выбор жильцами размера и способа внесения платы за жилищные услуги, может разрушить диктат муниципальных вычислительно-расчетных центров. Тогда колоссальные денежные потоки будут двигаться уже не через «свой» банк, без задержек перечисления, без «расщепления» платежей и т.п. Муниципалитеты пугают: «Не будет контроля».

Но разве власть сегодня контролирует, к примеру, оплату сотовой связи?

Также важно, что Жилищный кодекс требует отказа от прямых бюджетных дотаций организациям ЖКХ на разницу между себестоимостью услуги и тарифом на нее. На смену дотированию, которым, в сущности, пользуются все жильцы вне зависимости от уровня их доходов, должно прийти усиление адресной помощи действительно нуждающимся в ней людям. При дотационной системе же всегда легче манипулировать организациями ЖКХ, товариществами, кооперативами.

Убежден, что попытка сохранить после 1 января 2007 года действующую систему обслуживания многоквартирных домов, в неэффективности которой все убедились, это шаг назад в реформе коммунальной отрасли. Согласен, что форсирование создания товариществ собственников жилья без инициативы со стороны самих жителей, без наличия сплоченности и однородности интересов и возможностей собственников было бы ошибкой. Но сколько еще ждать, пока «созреют» чиновники, директора МУПов и ГУПов? На сколько лет еще заморозить сегодняшнее качество жилищно-коммунальных услуг, откладывая приход частного бизнеса и конкуренции.

## **Опрос**

### **Россиян испортил квартирный вопрос**

Большинство жильцов пока не хотят брать на себя ответственность за собственный дом.

Лишь один из трех жильцов многоквартирных домов одобряет приход на рынок жилищно-коммунальных услуг частных управляющих компаний. Остальные заявили, что частникам не доверяют или вообще не смогли оценить, как относятся к дальнейшему реформированию ЖКХ.

Таковы результаты опроса, проведенного ВЦИОМ в середине ноября по заказу комиссии по проблемам ЖКХ Общероссийской общественной организации малого и среднего бизнеса «ОПОРА России». Интерес общественного объединения предпринимателей к проблеме не случаен: именно малый и средний бизнес, по замыслу авторов коммунальной реформы, должен прийти на смену государственным ДЭЗам и ЖЭКом. Однако судя по результатам опроса, в котором участвовали 1600 респондентов из 52 регионов страны, приход частных на рынок коммунальных услуг простым не будет: их тут просто никто не ждет.

Лишь треть опрошенных (32 процента) на вопрос, как они относятся к перспективе появления частных управляющих компаний на рынке жилищных услуг, ответили, что одобряют подобную инициативу. 38 процентов оценили такой подход отрицательно и еще треть (точнее 30 процентов) респондентов затруднились с оценкой.

Второй вопрос, который задавали социологи, звучал так: «Кто в первую очередь должен нести расходы по ремонту дома, внутридомовых коммуникаций и благоустройству придомовой территории?» Лишь каждый пятый ответил, что содержание дома и двора – это обязанность прежде всего самих жильцов.

Почти половина (43 процента опрошенных) считают, что эти расходы должны нести государственные компании, и лишь семь человек из 100 посчитали, что это дело частного бизнеса. Хотя, заметим, согласно новому Жилищному кодексу за состояние дома отвечают сами собственники квартир и они же должны нести полную финансовую ответственность, оплачивая все необходимые работы, чтобы поддерживать дом в порядке.

Правда, все еще открытым остается вопрос о том, за чей счет должен капитально ремонтироваться обветшавший жилой фонд. По Жилищному кодексу это бремя также ложится на собственников, хотя, с другой стороны, авторы закона не раз публично признавали, что государство обязано передать жилье объединениям собственников, доведя его до «нормативного состояния», то есть, проще говоря, в отремонтированном виде. Впрочем, соответствующие поправки в кодекс хотя и обсуждались депутатами, но так до сих пор и не приняты.

Автор: Подготовила Ирина Невинная © Российская газета НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 2014  
02.12.2006, 00:57 216

URL: <https://babr24.com/?ADE=34382> Bytes: 9590 / 9548 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto: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: equatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)