

Отсрочка на год

Как выбрать управляющую компанию? Этот вопрос - в разных вариантах (Где получить информацию об управляющих компаниях? Кому из них можно доверять? Есть ли альтернатива?) звучит сегодня все чаще и чаще.

Людей ставят перед выбором, сделать который очень трудно. Между тем этого требуют уже практически с каждого собственника жилья - людей созывают на собрания, управленцы отправились по квартирам с предложениями подписать готовые договоры. К счастью, необходимость торопиться с выбором уже отпала: Государственная Дума приняла решение отложить срок выбора способа управления еще на год. Но так ли уж это хорошо, ведь реформа ЖКХ фактически откладывается? И что изменится за этот год? Появится ли за это время реальная альтернатива? Придут ли на рынок честные и грамотные управленцы? На эти вопросы отвечает председатель областного комитета по жилищной политике Петр Воронин:

- Петр Александрович, вступление в силу закона о выборе собственников способа управления жилым фондом перенесено на 1 января 2008 года. Каковы плюсы и минусы такого решения?

- Минусов здесь вообще нет. Только плюсы. Пассивность и неинформированность собственников жилья является основным фактором, который препятствует выбору управляющих компаний. Говоря о пассивности населения, я имею в виду не равнодушие людей к своему жилью, а их привычку жить в социалистическом государстве. Оно решало за нас все проблемы, во всяком случае, декларировало о решении этих проблем. Может быть, что-то и не исполнялось, но государство несло за это ответственность. Мы привыкли считать, что оно по-прежнему должно решать наши проблемы.

Интересный нюанс: когда речь идет, например, о нашей даче, мы не ждем, что кто-то возьмет бремя забот на себя. Надо поставить забор - ставим сами или нанимаем бригаду. Течет крыша - сами привозим шифер и перекрываем. И прекрасно обходимся безо всякой помощи государства, даже подумать об этом не можем.

Вся беда в том, что, имея в собственности квартиру, мы по-настоящему не считаем ее своей собственностью. Являемся собственниками, а ощущаем себя нанимателями. Это, прежде всего, относится к людям, которые живут в квартирах, приватизированных в 90-х. С теми, кто построил или купил квартиру в новых домах, проблем нет, они понимают, что вот это - их частная собственность.

Поэтому решение о продлении срока ввода закона совершенно верное. Хотя, по-моему, и года недостаточно для того, чтобы была создана система, механизмы, которые позволяли бы собственникам четко и осознанно выбирать управляющую компанию. Но считать, что люди сами могут разобраться в новых законах, нормативах было бы наивно. Государство, если уж оно взялось реформировать ЖКХ, должно создавать для этого все условия. Например, в Жилищном кодексе записано: жильцы имеют право выбрать один из способов управления. Но ничего не сказано об обязанности органов местной власти, о том, что они должны для этого сделать.

- А что они должны сделать?

- Как минимум, обеспечить информированность населения. Просто обязаны. В Германии, например, за счет государства содержится институт, который изучает работу управляющих компаний. То есть это совершенно независимая организация. Эксперты отслеживают эту работу, анализируют, проводят социологические исследования и на их основе публикуют материалы, которые дают возможность собственнику выбирать.

А у нас что получается? Государство практически одним росчерком пера "создало" класс собственников и ждет, что у них моментально должно возникнуть чувство ответственности за свою частную собственность. Но ничего не сказано об обязанностях государства при формировании этой ментальности. Государство бросило людей на произвол и сказала - выбирайте. Из чего, по каким критериям, с какими последствиями? Что должны и чего не имеют права делать в этой ситуации муниципальные органы власти? Ведь это - их уровень ответственности!

- Предположим, в каком-то муниципалитете нет частных управляющих компаний и власти опасаются их появления. Они готовы взять ответственность на себя и создают собственные управляющие компании. Правильно ли это и как они должны действовать?

- Если муниципалитет намерен ввести на всей территории свои управляющие компании, он должен нести за них полную ответственность. То есть прямо заявить населению: с вашим жилым фондом будут происходить такие-то и такие-то изменения. Город должен сказать, что управляющие компании в течение такого-то времени проведут подготовительную работу. В конечном итоге они отремонтируют столько-то подъездов, столько-то подвалов: Он должен показать динамику ожидаемых изменений.

Городские власти должны совершенно осознанно ставить цель: объективно информировать людей ОБО ВСЕХ существующих на их территории компаниях, а не только о своих, муниципальных. Это даст возможность жителям на основе полученной информации осознанно принимать какое-то решение.

На мой взгляд, для создания реального рынка ЖКХ понадобится еще не меньше трех лет. Только тогда жители смогут осознанно выбирать управляющую компанию, работать с ней, при необходимости - менять.

- Но ведь когда четыре года назад в Ангарске создавались первые управляющие компании, там тоже не было ни спроса, и ни конкуренции! И сами компании вводились с помощью мощного административного ресурса...

- Тогда вообще не было ничего, это был эксперимент. Мы на всех уровнях контролировали работу частных, обучали их, отслеживали каждый шаг. И хотя это был метод проб и ошибок, уже через год стало ясно, что управленцы более эффективны, чем муниципальные предприятия. Следующей задачей было - как раз создание конкурентной среды.

Кроме того, в Ангарске частники начинали с малого. Нельзя воспитать нормального управленца, который сразу садится на огромную территорию. В Ангарске каждая компания начинала с обслуживания 170-180 тысяч квадратных метров, максимум - 200. Но именно те, кто начинал на меньших объемах, добивался потом большего успеха. Кстати, в Ангарске, одновременно с приходом частных, продолжал работать - на довольно большой территории - целый жилищный трест. О нем тоже говорили, что его переводят на рельсы управляющей компании. И где он теперь?

- А с чего надо начинать новым управленцам, учитывая современную законодательную ситуацию?

- А нужно - с РЭУ, по классической схеме, постепенно. Вот, например, есть в Иркутске РЭУ "Первомайский", который в свое время объявили управляющей компанией. С одной стороны, это обычный МУП, со своим штатным расписанием. С другой - у него заключены договоры на подряд с хозяевами домов. То есть появились какие-то элементы настоящей управляющей компании. Вот это РЭУ и нужно развивать дальше, перспективы очень хорошие. Для этого надо сделать из него частное предприятие.

Ведь первое, что нужно делать в классической схеме, - отделить управление от эксплуатации. Сама управляющая компания - это менеджмент, состоящий из трех-четырех человек. А вот эксплуатацией должен заниматься хозяин дома или домоуправ. Всех - от дворников до начальников - нужно перевести на зарплату, зависящую от результата. А он очень простой: было хуже - стало лучше. Это должно фиксироваться элементарно - пришла комиссия и посмотрела: подвал затопленный, через несколько месяцев - сухой. И обязательно - анкетирование жителей. Три ответа: стало лучше; стало хуже; ничего не изменилось. Зафиксировали, мнение жильцов послушали, оперативно внесли коррективы в свою деятельность.

Все должно начинаться с малого, постепенно. Нет у меня нормальной управляющей компании на территории - я должен способствовать их созданию - находить этих хозяйственных мужиков, ставить их на небольшой участок. И когда он наведет порядок на этом участке - площадь управления можно увеличивать.

- Как сегодня складывается ситуация по области с управлением жилым фондом?

- Количество управляющих компаний за последний год в Иркутской области значительно увеличилось, что неудивительно - стимулом был предполагаемый срок вступления в силу с 1 января 2007 года закона о выборе собственниками способа управления. Но сказать, что у нас есть территории, где все идеально, или, по крайней мере, приближается к образцу, нельзя. Например, даже самый наш "передовой" по внедрению новых принципов управления город Ангарск как-то застыл на месте. Он весь обслуживается частными компаниями, но особой конкурентной среды здесь так и не появилось, а сами компании остановились в развитии на некоем уровне, достигнутом два года назад. Складывается впечатление, что их такое положение устраивает и

переходить дальше, я имею в виду на качественно новый уровень обслуживания жилья, а не просто прирастать квадратными метрами, они не хотят.

В Шелехове управленцы начали очень важные мероприятия по энергосберегающим технологиям, достигли хороших результатов. Они достигли 30-процентной экономии тепловой энергии, но дальнейшее стимулирование этой деятельности не было продумано, и сейчас процесс практически остановился.

Многие мэры уверены, что если будут все держать в своих руках, это приведет к положительному результату. На этой почве сегодня возник серьезный конфликт интересов в Усолье-Сибирском. Там при прежнем мэре была создана управляющая компания. Новый глава города решил, что эта структура плохая, потому что была создана его предшественником, который, более того, имеет долевое участие в этой компании. В итоге новый руководитель города принимает решение: отобрать жилой фонд у этой компании. Какие основания для этого? Ведь там были проведены собрания и жильцы выбрали эту компанию. Сейчас это решение оспаривается в суде.

В Иркутске создали управляющие компании в виде акционерных обществ со 100-процентным муниципальным капиталом. Каждая из них берет на обслуживание очень большой объем жилого фонда - до полутора миллионов квадратных метров. Я считаю этот подход нецелесообразным с точки зрения эффективности, пользы для населения. Не будет ли в процессе выбора иркутянами управляющей компании задействован административный ресурс? Надеюсь, что нет. Если уж город взялся создавать свои структуры, он должен гарантировать людям полную свободу выбора. В Иркутске, как нигде, люди нуждаются в объективной информации обо всех управляющих организациях. Задача мэрии - развернуть информационную кампанию, объяснять людям их права и обязанности, помочь им ощутить себя собственниками своего жилья.

- Люди спрашивают - а справятся ли управляющие компании с капремонтом? И на что пошли деньги, которые они в течение двух лет - с 2002 по 2004 годы - платили как накопительный взнос на капремонт?

- Эти деньги, а платили мы по 2 рубля 50 копеек в месяц за квадратный метр, были обезличены, они шли в общий котел. То есть кто-то решал, какой из домов нуждается в ремонте больше других, и все деньги отдавались ему. Разумеется, средств, которые собирали с одного дома, было недостаточно для его полноценной реконструкции. Если площадь дома составляет, скажем, 3 600 квадратных метров, то в год собиралось 108 тысяч рублей. За два - 216. И что можно сделать на эти деньги? Новая кровля обойдется примерно в миллион рублей, обыкновенная разводка по подвалу - в 400-450 тысяч. Поэтому от этой схемы сбора денег и отказались.

Конечно, без помощи государства, силами одних жильцов, капитальный ремонт не сделаешь. Какой тут может быть выход? Сегодня пенсионеры, малоимущие граждане получают субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг. Точно такую же субсидию надо давать малоимущим гражданам при капитальном ремонте. Иначе никакого ремонта не будет, наши дома просто придут в полную негодность через несколько лет.

Однако чтобы начать капитальный ремонт, нужно сразу иметь большие средства. Значит, он должен быть сделан за счет кредитов, которые берет управляющая компания под гарантии муниципального образования. И только после того как ремонт будет сделан - кровля, подвал, розлив - граждане должны оплачивать этот ремонт в течение нескольких лет. Мне понятны их страхи: мы соберем деньги на ремонт, а ловкие управленцы сбегут с ними. Жизнь-то людей многому научила. Поэтому рассчитывать за ремонт нужно только по факту. Ну и, конечно, муниципалитет должен гасить проценты по взятому кредиту. А малоимущие граждане - получить субсидию. Не будет у нас такой системы - не сможем решить проблему капремонта.

Автор: Подготовила Ольга Матисон © Агентство "Телеинформ" НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 1945
16.12.2006, 11:37 📌 122

URL: <https://babr24.com/?ADE=34814> Bytes: 12231 / 12175 Версия для печати

👍 Пореккомендовать 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: 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