

Телега самоуправления впереди лошади

КОММУНАЛКА

Теперь уже можно констатировать, что намеченная правительством до первого января 2007 года тотальная передача многоквартирных домов из управления ДЕЗами управляющим компаниям, ТСЖ или профессиональным доуправляющим-частникам не состоялась нигде в России и в Ярославле в частности. Инициированные муниципалитетами общины собрания собственников жилья выявили, что их выбор вновь остановился на столь нелюбимых, но привычных ДЕЗах.

Это вынудило Госдуму РФ на днях еще на год отложить рубеж обязательного выбора жильцами способа управления многоквартирным домом, что и следовало ожидать.

О причинах несостоявшейся жилищной революции нашим читателям уже рассказывали председатели ТСЖ («Когда в товарищах согласья нет...» 15.09.2006 г.), называя три основные причины: отсутствие исчерпывающей и доступной информации, непонятная спешка с проведением собраний, которая застала жильцов врасплох, и запущенное состояние многоквартирных домов, особенно муниципальных.

— Все три названные причины срыва намеченной передачи управления домами только сопутствующие, но не главные, — считает управляющий группой компаний, занимающихся обслуживанием жилых домов и коммерческой недвижимости Иван Никиточкин.

Он пришел в редакцию поделиться своим видением проблемы. Его компания занимается управлением жилыми домами в нескольких регионах, а в этом году создала предприятия в Ростове и Данилово. Есть возможность сравнить, как по-разному администрации муниципальных районов отнеслись к жилищной реформе.

— Администрации районов, назначив сжатые сроки проведения собраний по выбору способов управления, поставили телегу впереди лошади, — та-

ково мнение опытного управляющего.

— Иван Геннадьевич, может быть, население еще не созрело до самоуправления, нет активистов, которые взяли бы на себя труд создать товарищество, выработать общее мнение о способе управления домом?

— Нет, дело не в этом. Ждать, когда изменится менталитет наших граждан, можно очень долго. Они много лет не были собственниками своих домов и квартир, их нельзя сравнивать с западными бюргерами, которые органично, основываясь на собственности, столетиями создавали способы коллективного управления ею, ее охраной и защитой. На мой взгляд, введением Жилищного кодекса и 131-го закона в России делается некая силовая попытка привить навыки самоуправления. Поэтому этапы реформы закономерно форсируются, но делается это неправильно.

— Нет ли у вас опасения, что и перенос сроков по выводу способов управления на год может ничего не изменить. То есть мы вернемся к тому, от чего хотим уйти, к ДЕЗам с их неповоротливой системой управления, громадной бюрократической надстройкой и не слишком квалифицированным персоналом?

— Прежде всего, обслуживание жилья — это конкурентный, но очень прибыльный изначально, но вполне рентабельный после вложения ин-

вестиций вид бизнеса. Поэтому прежде чем спрашивать собственников, кому они хотят доверить обслуживание своего дома, надо было дать возможность появиться конкурентам на рынке жилищных услуг. На территорию, обслуживаемую ДЕЗами, следует сначала по муниципальному заказу допустить несколько обслуживающих компаний. Пусть они по-

жить свои услуги жителям в качестве управляющих компаний. Тогда жители дома уже не вслепую, а зная о качестве услуг этой компании и других, смогут выбирать себе управленцев.

— У вашей компании уже есть опыт создания альтернативных муниципальным жилищным службам районов сервисных предприятий?

лищный фонд. Получше, но давно не отремонтированные дома в первом и втором микрорайонах и восьми-четырёхквартирные дома в старой части города. Некоторым сто и более лет. Всего 229 тысяч квадратных метров. Имея там штат 72 человека, из них только 11 управленцев и служащих, мы всего за полгода отремонтировали около двух ты-

населения. То есть мы наглядно продемонстрировали жильцам домов, старостам подъездов, на что мы способны. И я думаю, что к весне будущего года можем рассчитывать на признание жителей. Кстати, жильцы двух многоквартирных домов в Ростове уже выбрали нас в качестве управляющей организации.

А вот в Данилово поспешили провести собрания. Там только в августе начали работать на муниципальном подряде. Месяца не прошло, как жильцов поставили перед выбором: Естественно, что они кроме МУП ЖКХ, никого еще не успели узнать. Поэтому, чтобы будущий год принес какие-то реальные плоды в жилищной реформе, муниципальным органам власти необходимо обязать свои МУПы и ДЕЗы заключить договоры с конкурентными сервисными компаниями, хотя бы на часть обслуживаемых домов.

— Какова, на ваш взгляд, должна быть эта часть, чтобы ее обслуживание было окупаемым?

— При стоимости жилищных услуг за вычетом коммунальных с квадратного метра 6–8 рублей, как сейчас в районе области в среднем, рентабельным будет обслуживание 20–250 тысяч квадратных метров жилья.

— При таких объемах, превратятся ли управляющие компании в новые ДЕЗы?

— 200 тысяч квадратных метров — это примерно 40 многоквартирных домов, тогда количество ДЕЗов в городах по несколько сотен. Но я еще раз подчеркну, что не нужно форсировать передачу жилья от ДЕЗов неуправляющим, пока на рынке не создается конкуренция. И никакие директивные сроки назначать не стоит. Просто положиться на гражданскую инициативу.

Беседа с Андреем СОЛЕНИНЫМ



Рисунок Михаила ЖИЛИКИНА.

работают. При этом договор на год может быть заключен между ДЕЗом, то есть юридически управляющей организацией, и сервисными компаниями. Но в договоре нужно указать, что через шесть или восемь месяцев после начала работы сервисные компании должны инициировать собрания собственников обслуживаемых ими домов и предло-

— Администрация Ростова поступила разумно. Там не форсировали собрания жильцов, а отдали решение этого вопроса на гражданскую инициативу, что вполне отвечает духу Жилищного кодекса. Вторых, создали условия, чтобы мы проявили себя, работая на подряде у МУ «Служба заказчика». Нам дали на обслуживание самый разный жи-

сяч квадратных метров кровли, загерметизировали полторы тысячи метров протекавших межпанельных швов в крупнопанельных домах, выполнили много работ по ремонту внутридомовых инженерных сетей. При этом за счет собственных средств сделали работ на полмиллиона больше, чем было собрано платы за жилищные услуги с