

Депутаты берутся за ЖКХ

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

В рамках комиссии по экономике муниципалитета Ярославля создана рабочая группа по реформе ЖКХ. О своем видении тех преобразований, которые нужно провести в этой важной сфере, корреспонденту «Северного края» рассказал председатель комиссии муниципалитета по экономике, муниципальной собственности и развитию города Анатолий СЕРГЕЕВ.

— Анатолий Федорович, почему депутаты решили именно сейчас взяться за ЖКХ?

— Эта тема весьма актуальна. Посмотрите, например, публикации в СМИ. Наше внимание привлек материал «ТСЖ как ниша для коммунального беспредела» в номере «Северного края» от 23 марта 2007 года. Поднятая журналистами проблема управления товариществами собственников жилья была внимательно рассмотрена на заседании комиссии по экономике. Вопросы реформы ЖКХ обсуждались более широко: здесь и управление теплотсетями, узлы учета на каждый дом, система технического обслуживания и ремонта домов, экстренные вызовы и лифтовое хозяйство и многое другое.

Ход обсуждения этого вопроса показал, что проблемы ЖКХ необходимо рассматривать постоянно, а не от случая к случаю. Мы приняли решение в рамках постоянной комиссии создать рабочую группу по реформе жилищно-коммунального комплекса, которую возглавил гендиректор ЗАО «Норский керамический завод» Юрий Марченко. Проведено первое ее заседание, утвержден план работы.

К сожалению, некоторые люди, пришедшие к управлению в ряде ТСЖ, ведут себя так, как будто они являются хозяевами в доме.

Считаем, что правовая безграмотность собственников жилья должна быть устранена.

— Какие животрепещущие вопросы вы намерены поднять? Например, когда квартплата перестанет расти?..

— Мы начали с формирования тарифов на услуги организаций ЖКХ и разработки способов их понижения. В Ярославле восемь теплоснабжающих организаций. Для такого крупного города необходима централизация теплового хозяйства. Эта работа уже началась. Разработан проект создания совместной с муниципальными источниками тепла и ТГК-2 единой теплоснабжающей компании в городе. Издержки, безусловно, будут снижены, повысится надежность. Но вместе с тем должен быть открыт доступ на этот рынок частного капитала.

Депутаты муниципалитета участвовали в недавней научно-практической конференции «Энергоэффективность как условие устойчивого развития Ярославской области». В ее рамках обсуждались возможности массового использования альтернативных источников энергии. Что же касается текущей ситуации, то все участники конференции согласились, что подключение к теплу и электроэнергии новых потребителей должно осуществляться только в рамках действующего законодательства, тарифы должны быть минимальными, а не кабальными.

На уровне города нет рычагов регулирования тарифов на услуги естественных монополий — электроэнергию и тепло. Все решения принимает департамент топлива, энергетики и регулирования тарифов области. Но мы, депутаты, знаем, что темп роста тарифов, который задается естественными монополиями и утверждается этой структурой, ни в коей мере не

удовлетворяет пенсионеров и других горожан, чьи доходы ниже прожиточного минимума. Год от года растут субсидии из бюджета Ярославля для таких семей, достигнув в этом году 140 млн. рублей.

— Какая форма управления домов наиболее предпочтительна: ДЕЗ, ТСЖ или когда сам жилец возьмется за это дело самостоятельно?

— Жизнь многогранна, поэтому у людей должно быть право на выбор. До 1 июня

прошлого года по инициативе собственников прошли 54 собрания в домах, где были созданы ТСЖ (из них 43 новостройки). Затем к этому процессу подключились территориальные администрации мэрии как собственники муниципальных квартир. В итоге, по данным департамента городского хозяйства мэрии, к февралю этого года было проведено 3515 собраний. Из них 3474 дома выбрали в качестве управляющей организации ДЕЗ, 18 — непосредственное управление собственниками, по 15 домам решение не принято.

— Выходит, что частник не в почете у жильцов?

— К сожалению, так сложилось, что в Ярославле очень мало нормальных частных управляющих компаний. Восемь фирм в настоящее время управляют 34 домами ТСЖ и 6 домами КЭЧ военного гарнизона, еще 44 домами ТСЖ по договору с правлением — индивидуальные предприниматели. Это

капля в море, поэтому одной из основных задач комиссия по экономике муниципалитета считает необходимость формирования рынка частных управляющих структур.

На имя первого заммэра Сергея Ястребова мной передано предложение относительно создания специализированного учреждения по реформе ЖКХ. Такая структура в Москве в течение трех лет разрабатывает мероприятия по созданию рынка жилищно-коммунальных услуг. Она провела внутреннее лицензирование управляющих компаний. Предприятие, допускаемое на рынок коммунальных услуг, должно иметь собственную производственную базу, работать по заранее утвержденным тарифам и расценкам и эффективно оказывать услуги. При этом желающим поработать создавали особые условия. Тем самым заранее удалось обеспечить конкуренцию частников и муниципальных управляющих структур.

Кстати, ДЕЗы в перспективе также будут акционированы, владельцем их пока останется город. В дальнейшем возможна их продажа частным компаниям или дополнительный выпуск акций под расширение материальной базы при условии увеличения расценок. Муниципалитетом Ярославля уже приняты решения об акционировании РЭУ. Ставится задача максимального сокращения непроизводительных затрат и улучшения качества обслуживания жильцов. Этот процесс пока в самой начальной стадии. Многие кадры РЭУ продолжают работать по-старому.

— Обсуждался ли вопрос о компетентности и добросовестности председателей товариществ?



Фот. Вячеслав ЮРАСОВ

— Конечно. Жилищный кодекс РФ, вступивший в силу с 1 марта 2005 года, четко определил права и обязанности собственников жилья и их управляющих органов — собрания, правления, председателя Правление — исполнительный орган, председатель ТСЖ выполняет решения правления. Таковы требования закона.

К сожалению, некоторые люди, пришедшие к управлению в ряде ТСЖ, ведут себя так, как будто они являются хозяевами в доме. Считаем, что правовая безграмотность собственников жилья должна быть устранена. Депутаты предложили департаменту городского хозяйства мэрии систематически информировать ТСЖ проводить учебу, чтобы не было узурпации власти, а значит и подозрительности, сомнений в чьей-то честности. Мы должны создать такую обстановку, чтобы финансовые документы ТСЖ были абсолютно понятны, прозрачны, чтобы оплата производилась либо через банки, либо с использованием кассового аппарата. Необходимо, чтобы в каждом товариществе была создана обстановка доброжелательности, все протоколы собраний и правления должны рассылаться собственникам жилья.

Часто возникают конфликты между правлением ТСЖ и другими собственниками, когда руководство товарищества пытается принять решение, относящееся к компетенции общего собрания: устанавливает платежи, распоряжается общедолевой собственностью (территория дома, чердаки, подвалы). В последнее время собрания стараются проводить в заочной форме, тем самым, навязывая жильцам заранее подготовленные решения. Платежки формируются по-старому, когда половина статей не раскрывает существо затрат, которые несет ТСЖ. Настораживает, что во многих товариществах на содержание аппарата уходят средства даже больше, чем в РЭУ. Сметы затрат на содержание не обсуждаются. Мы заслушали руководство МУП «Информационно-расчетный центр», которое предлагает для всех ТСЖ единую форму учета и выставления платежей, и рекомендовали ее к внедрению в каждом ТСЖ.

— Будете ли вы учитывать опыт других городов при проведении реформы ЖКХ?

— Разумеется. В частности, «Деловая Россия» организовала поездку в Москву, Долгопрудный и ряд других городов, где изучила интересный опыт совершенствования жилищных отношений, где собственники становятся партнерами, где открыты все решения. Мы в ближайшее время планируем провести в Ярославле с участием представителей Министерства регионального развития специализированный семинар. Там будет обсуждаться опыт применения Жилищного кодекса в разных городах страны.

Беседовал Сергей КУЛАКОВ