

# Еще год на размышления

КОММУНАЛКА

ИЗ РУК В РУКИ

Возвращаясь к равной стартовой площадке для жильцов, будет очень кстати выложить на свет еще один документ – приложение № 9 к тому же письму департамента ЖКХ Ярославской области от 4 августа 2008 года. Там в порядке подготовки к передаче многоквартирных домов в управление собственникам при смене управляющей организации среди прочих мероприятий числятся составление технического паспорта дома и приведение дома в технически исправное состояние. Все это должно быть указано в постановлении главы администрации муниципального образования.

Бывают риторические вопросы, а тут перед нами риторическая рекомендация от чиновников. Потому как не написано, где взять средства на «приведение дома в технически исправное состояние». Если бы люди были уверены, что дом им передадут из рук в руки в полном порядке, активнее бы образовывали ТСЖ или заинтересованнее проходила бы катавасия под названием «выборы управляющей организации».

Сейчас основная масса жильцов намеревается шагнуть в будущее с ДЕЗами. Но далеко ли они уйдут? Представим такую картину: с 2008 года акционируются все наши ЖЭУ и РЭУ, то есть исполнители услуг. «А» упало. «б» пропало, кто остался на трубе? ДЕЗ. Собственно, посредник между жильцами и исполнителями. В каждом вместе с линейными участками штат по пятнадцать – двадцать человек, которым нужно платить зарплату. А они будут нанимать исполнителей, то есть вчерашние ЖЭУ и РЭУ, завтрашние ООО и ЗАО. С такой управляющей организацией мы останемся...

К слову, наша знакомая гражданка Святова спрашивает: платила-де она квартплату, а дом разрушается. Куда же шли денюжки? Таким вопросом задается не она одна. Есть цифра: лишь 20 – 30 процентов от средств, собранных с жильцов на текущий ремонт и содержание жилья, в реальности идет на эти цели.

Для сравнения: в ТСЖ можно сократить бюрократию до минимума. Многие вопросы решаются путем голосования на общем собрании. Есть какая-то подотчетность. Там аккумулируют средства на конкретные цели, в частности на капремонт. О размере платежей договариваются на общем собрании собственников жилья.

Впрочем, можно не отчаиваться и с ДЕЗом. Не так давно в Ярославле прошло первое занятие в «Школе жилищного просвещения» в рамках российско-польской программы. Специально в жилищной сфере Ева Боньчак-Кухарчик советует: с ДЕЗом нужно заключать юридический договор и работать над экономикой, структурировать расходы. Например, собирают с жильцов зную сумму в месяц. А в доме неотремонтированный подъезд. Мы должны требовать от ДЕЗа из собранных денег оплатить ремонт. Тем более что с января каждый дом получит свой лицевой счет.

БЫТЬ БЕДНЫМ – НЕ ФОНТАН

Читатели спрашивают нас: а как быть малоимущим собственникам жилья? Или прожи-



Рисунок: Меланиа ЖИЛИЦКИНА

вающим в неприватизированной квартире в доме с ТСЖ? Ведь решения общего собрания обязательны для всех. Мы уже отметили, что субсидии и скидки сохраняются. И вот что советуют руководители ярославских ТСЖ: вклад в общее дело можно сделать и трудом. Допустим, покраской стен или еще какой-нибудь работой. Стар, немошен, но ведь есть наследники квартиры: дети, племянники, внуки. У нашей читательницы есть внук, как она пишет, тоже нищий. Но руки-то у него есть! Усложним условия: сам человек немошен, наследников нет. Да еще квартира неприватизирована. В разрешении такой ситуации должен помочь владелец жилья – муниципальный орган. И потом, если кто-то очень богатый в вашем ТСЖ предложил построить во дворе, допустим, фонтан, люди неприхотливые и малоимущие, которым это сооружение ни к чему, могут заблокировать своими голосами принятие решения.

Нужно еще остановиться на одной очень важной детали: ТСЖ может получать доход от сдачи объектов общего имущества в аренду. И расходовать эти деньги на общие нужды – тот же ремонт. А вы знаете точно, на что сейчас идут средства от аренды общих помещений в вашем доме? Сколько этих подвальчиков и полуэтажей с сапожными мастерскими, какими-то фирмочками, полуподпольными клубами, психологическими кабинетами. Они ведь приносят доход... Это, очевидно, еще одна причина для активных маневров районных администраций во время выборов управляющей организации.

Некоторые читатели совершенно запуганы самим словом «ТСЖ». Читатель волнуется, пишет: «Любую услугу, по кодексу, оплачивает собственник. И все это чистыми деньгами без включения в квитанцию по оплате, а значит, и без субсидий». Это не так. При любой форме управления право на получение льгот и субсидий по оплате жилого помещения и коммунальных услуг сохраняется. В расчет расходов ТСЖ включаются суммы субсидий малообеспеченным нанимателям помещений и скидок по реализации мер социальной поддержки по оплате жилья.

Кому-то выгодно дезинформировать народ. Вот некий депутат Думы Владивостока Александр Юртаев извещает посетителей Интернета: «Тарифы на коммунальные услуги в домах, где создано ТСЖ, превышают платежи муниципального фонда в среднем на 30 – 40 процентов, так как жители домов с ТСЖ привравниваются к юридическим лицам. А для них коммунальные услуги стоят дороже».

Дальневосточный вещун неправ. Юридическое лицо – это ТСЖ, а не жильцы. Причем это некоммерческая организация, поэтому тарифы здесь не выше, чем в обычных домах. А возможно, депутат имел в виду то, что мы, население, вообще переплачиваем монополиям по теплу, воде от 30 до 50 процентов. Но эти тарифы утверждают региональные энергетические комиссии, так что все вопросы к ним... В российско-польской «Школе жилищного просвещения», о которой мы уже упоминали, обсуждался этот вопрос. Евгения Юнисова, руководитель московского некоммерческого партнерства «Управдом», заметила:

– Самый большой страх у монополистов – потребительские иски от жильцов. Ведь речь идет об огромных суммах плюс штрафы за каждый день невыполнения. Вопрос только, кто занимается защитой прав потребителя?.. Должно быть горячее желание ликвидировать свою безграмотность. Без общественного контроля само собой ничего не произойдет.

Действительно, куда-то вдруг пропали общественные организации защиты прав потребителей. А ТСЖ – юридическое лицо. Тогда прозвучал вопрос: почему бы не создать Всероссийскую организацию защиты прав квартиросъемщиков?

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ МЕЧТАНИЯ

Если бы крутануть колесо времени вспять и реализовать хотя бы часть запланированного там – мысленно указую перстом в горние высоты, подразумеваю Москву... Но то, о чем мечталось наверху, на местах материализовалось в планы и графики, кипы распечаток. А до рядовых граждан дошло лишь в виде памяток, написанных каким-то непонят-

ным, птичьим языком, и листов с предложением проголосовать за ДЕЗ. И получилось: хотели-то как лучше... А что, собственно, напланировали?

Вот пункты из «Примерного плана проведения органами местного самоуправления муниципальных образований области подготовительной работы по выбору способа управления многоквартирными домами». Рождено в недрах департамента ЖКХ Ярославской области. Читаем. «Составление реестров собственности по каждому дому с определением доли голосов каждого собственника». Время исполнения – до проведения собраний в каждом доме. На 3 – 4-й кварталы 2006 года – «Разработка графика проведения ремонта жилых помещений при передаче их собственникам». К третьему же кварталу в органах местного самоуправления должны были организовать обучение лиц, которые намерены осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами. А также обучение персонала ТСЖ основам управления. Тогда же – выявить в каждом доме инициативные группы с целью создания основы ТСЖ – правления. В том же, третьем, квартале опубликовать повсеместно перечень управляющих организаций, сформировать перечень жилых домов, где могут быть созданы ТСЖ.

Всего 31 пункт. Интересно, на это направлялись какие-то средства? Если да, то как они истрачены? Никто не спорит, основная причина неспешности реформы не в ее непродуманности – на бумаге-то все выглядит логично, – а в большом количестве запущенного донельзя жилья, на ремонт которого нет достаточных средств. Но есть впечатление, что важное дело столкнулось с явлением инерции, нежеланием менять и меняться.

Словом, вопросов, связанных с жилищной реформой, немало. Даже учитывая перенос сроков выбора формы управления домами до 2008 года, времени на обдумывание немного. В областном департаменте ЖКХ нам пообещали выйти на горячую линию для разговора с читателями. Надеемся, что тогда по телефону вы сможете задать специалистам волнующие вас вопросы.

Валерия СТОЛЯРОВА