

ВЛАСТЬ И ПОЛИТИКА

ЖИЛЬЁ

Елена Котова: Клубок законов запутывает ситуацию всё больше

Президент Ассоциации управляющих компаний — о муниципальных «управленцах», идее лицензирования управляющих компаний и «Законе о капремонте»

— Сегодня очень активно обсуждается необходимость создания муниципальной управляющей компании. Рынок управляющих компаний не боится появления муниципального конкурента? Ведь компания, за которой стоит муниципалитет, будет обладать гораздо большими ресурсами, нежели частная. Хотя бы административный ресурс у неё точно больше.

— Идея создания муниципальной управляющей компании (УК) витает в воздухе и пытается реализоваться уже давно. Как только возникает какой-то конфликт в сфере ЖКХ, сразу появляется представление, что только муниципальная УК нас спасёт. Рынок не боится появления муниципальной УК. Это ещё один оператор на рынке, который будет брать в управление ветхое жильё. А административным ресурсом не решаются проблемы управления жилым домом. Жилой дом принадлежит собственникам, и это самый главный ресурс. Собственник может выбрать муниципальную или частную управляющую компанию. При этом они будут требовать и с муниципальной, и с частной компании одно и то же.

Реформа ЖКХ идёт уже восемь лет, и за это время граждане привыкли, что они владеют собственностью. Я вас уверяю, что более трети собственников сегодня очень активно управляют своими домами, и отдавать эту функцию городу или государству никто не захочет. Попробуйте, придите в успешное ТСЖ и скажите: «Идите в муниципальную управляющую компанию». Да у вас революция поднимется!

— По вашей оценке, создание муниципальной управляющей компании нужно или не нужно? Полезно или вредно?

— Муниципальная управляющая компания необходима для управления ветхим и аварийным фондом. Никакого эффективного управления в аварийном доме не создать. А значит, частный бизнес и собственники будут находиться в постоянном конфликте. Более того, посмотрите, что происходит когда УК отказывается от обслуживания аварийного дома. Самое мягкое высказывание со стороны органов власти: как они посмели уйти.

— А сегодня что, эти дома вообще никак не управляются?

— Управляются. Собственник платит только за ресурсы, муниципалитет дотирует содержание дома и этим снимает с себя ответственность. Но помимо содержания, муниципалитет в дальнейшем обязан расселить эти дома и предоставить всем жильё надлежащего качества. Частный бизнес при наличии субсидий, которые покрывают только содержание, чуда в таких домах не сотворит. Когда убыток достигает критической массы, бизнес просто отказывается от таких домов.

— Ещё одна горячая тема — сборы на капитальный ремонт домов. Многие напрягают суммы, ведь по 500-600 рублей в месяц придётся дополни-

тельно платить. Вызывает вопросы и механизм расходования этих средств. Какой, по-вашему, должна быть если не идеальная, то хотя бы работоспособная схема ремонта?

— После внесения поправок в первоначальную версию проекта закона появился пункт о государственной помощи собственникам. Это очень важно, иначе данный закон превратился бы в фикцию, пожарные меры по латанию дыр. Собственники дома, которому 50-70 лет, копили бы на ремонт несколько десятилетий или могли бы вообще его не дожидаться.

Но при этом есть масса вопросов к самой схеме капремонта. Как отобрали дома для региональной программы, не проводя должной технической экспертизы, без чётких критериев отбора? Почему к процессу контроля над средствами не допускают общественность, экспертов? Сейчас пока эта схема по-прежнему напоминает «чёрную дыру».

Есть ещё одна очень большая проблема, которая на сегодняшний день замалчивается. Существует предельный индекс повышения тарифов. 70% от общей суммы в квитанции занимают ресурсоснабжающие организации. Остальное — текущий ремонт и содержание. Самое страшное, на мой взгляд, что сейчас пытаются сделать так, чтобы общая сумма платежей не увеличилась. Но как можно к 100%-ной сумме добавить ещё 20%, чтобы сумма не увеличилась? Так не бывает, только за счёт чего-то другого. Для этого хотят полностью «вытащить» из платежа текущий ремонт. По сути, у нас получится управление в аварийном порядке. Если что-то «полетело», случилась катастрофа — все силы и деньги туда бросаем. У нас остаётся одна строка — содержание. Подметать, лампочки менять, окна мыть и тому подобное.

— Но фонд, похоже, всё равно будет работать, и мы не можем на это повлиять. У вас есть какое-то понимание, кто должен быть у него во главе?

— Это очень ответственная работа. Здесь недостаточно только знания жилищно-коммунальной сферы. Это должен быть профессионал и в строительной сфере. Очень важна также репутация. Ведь человек будет отвечать за структуру, в которой планируется сосредоточить не один миллиард денег граждан. И если люди так и не поймут, как работает этот фонд, не будут доверять руководителю — они просто перестанут платить. Я бы доверила свои средства такому профессионалу, как, например, Николай Иванович Дёмкин.

— Система должна заработать уже к июлю 2014 года. К этому сроку успеют запустить работоспособный механизм?

— Механизм уже определён, насколько он работоспособен — покажет время. Не исключаю, что закон ещё не раз будет дорабатываться.

— Сейчас «наверху» созрела идея лицензирования управляющих ком-



паний. Это опять из разряда «введём очередную бумажку», и возникнет рай на земле и порядок?

— Лицензирование будет. Вопрос, в какой форме. Что мы будем лицензировать? Управляющая организация — это что? Стол, стул, компьютер и управленческий талант? Или управляющая компания — это стул, стол, компьютер, дворник, слесарь, плотник, инженер, производственная база, трактор и так далее? Самая главная проблема в том, что государство так и не сформулировало понимания, кто это — управляющая компания?

Жилищный кодекс сказал, что УК — это организация, которая заключает договор с собственниками, а на основании этого договора заключает договор с подрядными организациями на поставку тех или иных видов работ. Контролирует эти работы, собирает деньги, рассчитывается за эти услуги. Но, к сожалению, за восемь лет это приобрело очень разные формы. Сейчас есть УК, которые сами обслуживают, есть УК, которые заказывают услуги у подрядных организаций. Нет унифицированного вида УК.

Второй вопрос: непонятно, как будут лицензировать управленцев. Что должен человек знать? Только законодательство, только технические вопросы или и то и другое плюс экономические вопросы? Сегодня нет даже образовательного стандарта, по которому можно проверить, что должен знать управленец в сфере ЖКХ.

Следующий вопрос — действие лицензии только на территории субъекта, кото-

рый её выдал. Но внутри России нет экономических границ и барьеров. А деятельность УК опирается в основном на федеральное законодательство. Оно для всех одно. Так почему УК, которая хочет работать в двух субъектах, должна получать разные лицензии? От них ведь требуется одно и то же. Получается, в этот процесс включится большое количество региональных чиновников, что создаст дополнительное поле для коррупции.

— То есть сегодня мы не можем ответить — хорошо это или плохо, будет ли вообще эффективно работать лицензирование?

— Приведу пример. В проекте закона указано — две жалобы собственника и два протокола — и этот объект исключают из твоей лицензии. Причём не указано, каким именно должно быть нарушение. Какая у нарушения должна быть степень тяжести? Но ты должен обслуживать дом до тех пор, пока не придёт муниципальная УК или собственники не выберут любую другую УК. Отлично. Если у тебя на начало получения лицензии было 100 домов, ты получил жалобы с 15% из них, то тебя лишают лицензии. Уверяю, с жалобами проблем не будет. Лицензии можно будет лишить сразу всех в первый же месяц. Сегодня протоколы и штрафы выписывают управляющим компаниям за отсутствие урны, которую кто-то унёс с собой, за граффити, которое подростки нарисовали на доме, за объявления, которые кто-то наклеил мимо доски объявлений, за диван, который собственник выставил на лестничную площадку. И таких примеров тысячи.

Дальше: лишили лицензии, дисквалифицировали директора, поставили его на биржу труда. А куда девать остальных сотрудников? Будем плодить армию безработных или менять директоров как перчатки. Наконец, по лицензированию УК, как было в случае с капремонтом, принимается рамочный закон: мол, мы потом доработаем что, как и кто будет лицензировать на местах. Тенденция принятия рамочных законов ведёт к тому, что это клубок законов запутывает ситуацию всё больше и больше. И в итоге закон не работает.

Лицензирование не будет работать до тех пор, пока не будет реформирована вся законодательная база в ЖКХ.

— Как-то всё получается очень мрачно. Везде только путаница и проблемы. Может, есть в отрасли ЖКХ хоть какие-то хорошие новости?

— Хорошая новость в том, что собственники сегодня готовы реально управлять своим домом. Если несколько лет назад таких собственников было 5%, то сейчас — более 30%.

Вот эти люди — главная гарантия здоровой системы ЖКХ. Все вопросы нужно решать непосредственно со своими управляющими организациями и ТСЖ. Иначе действительно кто-нибудь придёт и начнёт управлять сам, и вероятно, не в нашу пользу.