

An aerial photograph of a city, likely Moscow, showing a dense cluster of multi-story apartment buildings. The buildings are mostly light-colored with many windows. There are some green spaces and roads visible between the buildings. The sky is a clear, pale blue.

Юрий ЛУЖКОВ

**МОЯ
КВАРТИРА
В НАШЕМ
ДОМЕ**

**ДОСТУПНО
О РЕФОРМЕ ЖКХ**

Юрий ЛУЖКОВ

МОЯ КВАРТИРА В НАШЕМ ДОМЕ

**ДОСТУПНО
О РЕФОРМЕ ЖКХ**

**Москва
Московские учебники
2007**

ББК 65.441
Л 82

Лужков Ю.М.
Л 82 **Моя квартира в нашем доме: Доступно о реформе ЖКХ. - М.:
ОАО «Московские учебники и Картолитография», 2007. - 32 с.
ISBN 978-5-7853-0835-0**

ББК 65.441

ISBN 978-5-7853-0835-0

© Ю.М. Лужков, 2007
© Оформление ОАО «Московские учебники
и Картолитография», 2007

«Объединенная сила граждан всегда окажется более способной обеспечить общественное благосостояние народа, нежели правительственная власть».

Алексис де Токвиль

Обращение к читателю

Дорогие москвичи!

Сегодня самый часто задаваемый вами в мой адрес вопрос: что будет с реформой ЖКХ? Как лучше всего организовать товарищества собственников жилья, создать эффективную систему жилищного самоуправления? Как относиться к появлению в жилищно-коммунальной сфере новых частных управляющих компаний и где гарантии, что они будут не хуже, а лучше действующей сегодня системы?

Все эти вопросы будущего жилищно-коммунальной системы являются для меня самыми обсуждаемыми и с коллегами - членами Правительства Москвы, работниками городской системы управления. Для столичной власти задача содействия реформе ЖКХ, задача помощи москвичам в условиях вводимого федеральным законодательством нового порядка управления жилищным фондом - один из основных приоритетов на ближайшие годы.

Накануне Нового 2007 года я уже обращался к этой теме в своей статье, которая была опубликована в «Московском комсомольце». Однако, возможно, у многих в предпраздничной суматохе не дошли руки прочитать ту статью. Кроме того, по встречам и общению с вами в прямом эфире городского телевидения вижу - возникают и новые вопросы, требуют прояснения те или иные нюансы.

Обсуждение проблем преобразования жилищно-коммунального хозяйства постоянно идет и на государственном уровне, находится на контроле у Президента России. Очень важным в этом смысле было прошедшее в январе нынешнего года заседание президиума Госсовета России в Казани. Многие вопросы были поставлены на посвященном реформе ЖКХ заседании Правительства России в феврале. Во взаимодействии с Московской городской Думой Правительство Москвы постоянно работает над этими темами и с федеральным парламентом, депутатами Государственной Думы.

Поэтому считаю важным и необходимым еще раз обратиться к теме предстоящих нам с вами преобразований в жи-

лично-коммунальной сфере, в сфере жилищного самоуправления. Еще раз обозначить позицию Правительства Москвы, пояснить, как сегодня выглядит «стартовая площадка» дальнейших решений, зафиксировать нашу программу совместных с вами действий на ближайшие годы и договориться о целях совместной работы над улучшением «коммунальной жизни» столицы.

От чего мы отказываемся и куда идем?

Сегодня, когда речь заходит о реформе жилищно-коммунального хозяйства, вольно или невольно мысленно возвращаешься в недавнее прошлое, вспоминаешь 1997 год.

Тогда уже пытались провести реформу ЖКХ. Только-только было сформировано правительство «молодых реформаторов». Все решения и концепции принимались с неподдельным юношеским задором. Все было впору и по плечу. Уже к 2003 году реформа должна была завершиться всеобщей 100% -ной оплатой услуг ЖКХ и иными благими последствиями стремительной либерализации коммунального хозяйства. Обещали даже, что бедные от реформы только выиграют, а богатые не проиграют.

Однако сведение задачи реформы ЖКХ к достижению 100% -ных платежей от населения абсолютно не решало проблему создания современной системы работы в этом важнейшем секторе экономики государства. Москва уже тогда заявила о том, что такую реформу ждет провал. И я тогда тоже говорил, что правительство явно пустилось в пляс не с той ноги, а ценой реформы ЖКХ по-немецки, как, впрочем, и ряда иных примеров младореформаторского порыва, будет и отставка правительства, и экономический кризис.

В конце концов так и произошло. Разрушительная реформа образца 1997 года не прошла. Но осадок в памяти людей она оставила неприятный и стойкий. Само выражение «реформа ЖКХ» в какой-то момент стало превращаться в некую страшилку, символ тревоги и опасности, наподобие ваучерной приватизации или финансовых пирамид.

Сегодня, когда перед нами вновь со всей актуальностью стоят вопросы преобразований жилищно-коммунальной сферы, эту опаску и недоверие, которые испытывают наши сограждане по отношению к самой идее реформы ЖКХ, нужно особенно тщательно учитывать. Но что значит учитывать? Это значит всем вместе разобраться в том, почему та, немецкая, реформа не удалась и не могла получиться. И спокойно, без фобий и криков «караул» разобраться, нужны ли нам

преобразования в ЖКХ, почему они нужны и какими должны быть?

В 1997 году в реформе ЖКХ была предложена не та цель. Речь шла всего лишь о системе оплаты, да еще и с переводом на 100% -ные платежи далеко не благоденствующего населения. Люди начали обреченно готовиться платить пресловутые 100% (а некоторые - и вообще перестать платить в знак протеста), не ожидая ничего иного от преобразований и не понимая своей роли в них. Реформу собирались проводить без человека и, уж конечно, не для него. Авторы реформы, пропагандируя свои идеи, мечтали тогда о том, чтобы в наших подъездах хорошо пахло. Но они при этом вовсе не задумывались над вопросом, что нюхать эти благоухания будет некому. Поскольку не было никакой уверенности, что людям такую реформу удалось бы просто-напросто пережить.

Парадокс, но факт: до сих пор граждане не являлись участниками той самой жилищно-коммунальной системы, которая вроде бы постоянно разрабатывается и делается как раз для них. До сих пор в большинстве случаев люди - это просто плательщики. Они не нужны ни ДЭЗам, ни производителям тепла, электричества и иных услуг. Производители и коммунальные службы общаются между собой и, как говорится, неплохо себя чувствуют. Люди им нужны только один раз в месяц в сберкассе, чтобы молча оплатить услуги.

Эта ситуация становится возможной потому, что система жилищно-коммунального хозяйства до сих пор существует в «экономическом Зазеркалье», работает не по экономическим законам. Если говорить прямо, в ЖКХ сохраняются все основы созданной в советское время виртуальной экономики, работавшей в лучшем случае «по постановлению партии и правительства», а то и не работавшей вовсе.

Такая ситуация не случайна. «Советская социалка», включая систему ЖКХ как один из главных ее столпов, позволила России в последние десятилетия пройти путь «капиталистического строительства». Стала амортизационной подушкой для общества в период «дикого капитализма» и перехода экономики к рынку.

Но дальше так продолжаться не может. Миссия «советской социалки», ее благая роль в фундаментальных и рево-

люционных переменах последних постсоветских 15 лет исчерпана. Ресурс ее дальнейшей жизнеспособности минимален и сокращается. Износ основных фондов ЖКХ составляет в среднем 70-80% и продолжает увеличиваться. Преобразования неизбежны и необходимы всем нам, всем гражданам, всему обществу.

Но какие преобразования нам необходимы? Чтобы ответить на этот вопрос, нужно опять же посмотреть, в чем ранее заключалась и до сих пор во многом состоит суть доставшейся нам в наследство советской системы ЖКХ.

Советская социальная политика имела в своей основе принцип общественного перераспределения и «социального пайка». Советское государство не платило людям достойные деньги за труд. И одновременно милостиво соглашалось брать копейки за те же коммунальные услуги. С одной стороны, это создавало определенный и достаточно серьезный уровень социальных гарантий. Не было откровенной бедности, и существовала та самая «уверенность в завтрашнем дне». Но обратной стороной всего этого были и дефицит, и отсутствие мотивации к труду, и зависимость от государства.

Советская социальная политика была направлена на обеспечение жесткого контроля над социальной структурой общества. Но где есть задача в поддержании «равенства собеса» и недопущении самостоятельности, там не место деньгам и прочим эквивалентам независимости. Там нет понятия качества оказываемых услуг. Там нет экономической эффективности. Там нет права граждан самостоятельно и независимо решать вопросы обустройства своей жизни в собственном доме.

Поэтому когда мы сегодня говорим о преобразованиях в ЖКХ, то имеем в виду две главные цели. Первое и самое главное: желание уйти от совковой системы обслуживания жилья. Второе - сделать каждого человека полноценным и самостоятельным участником реформы, заинтересованным в ее результатах и понимающим свою выгоду от нее.

Давайте поговорим о том, как этого достичь.

Чего мы хотим достичь?

Представим себе Москву, скажем, 2010 года. Московская семья живет в собственной квартире в многоэтажном доме, где все соседи имеют собственные квартиры и самостоятельно решают все вопросы обслуживания своего дома. Заметим, что для москвичей и в 2010 году будет действовать система городских дотаций на содержание жилья.

Жители домов, квартиры которых в большинстве своем приватизированы, будут объединены в товарищества собственников жилья, ЖСК и другие кооперативные формы. Собственность подразумевает и обязательства, и имущественную ответственность. Поэтому собственник жилого помещения должен постепенно осознать, что ему придется платить налог на имущество, содержать его, производить ремонт и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги. Но, будучи собственником, он должен быть и хозяином на рынке жилищно-коммунальных услуг. Он должен определять, кому и за что платить, чьими услугами пользоваться, как развивать и сохранять свое хозяйство.

Главное заключается в том, что жильцам обслуживающую организацию никто сверху не навязывает. Она (сейчас ее называют управляющей компанией) действует по контракту, в котором все расписано до мелочей. Количество управляющих компаний в Москве к этому времени становится достаточным для выбора, между ними уже сложилась реальная конкуренция. Все они, прежде чем предложить услуги горожанам, должны доказать свою надежность и серьезность намерений - кто обязательным страхованием своей ответственности перед собственниками, кто через предоставление банковской гарантии на весь срок управления домами.

Но если управляющая компания вдруг не выполняет свои обязанности, жильцы, объединившиеся в товарищество собственников, в упрощенном порядке (и при необходимости - с поддержкой Правительства Москвы) разрывают этот контракт и решают вопрос о привлечении другой компании. Причем сами, без навязывания со стороны местной власти.

Таким образом, товарищества превратятся в системе ЖКХ в полноценного заказчика услуг. Заказчика, который формирует сам рынок жилищно-коммунальных услуг и выходит на этот рынок со своим бюджетом. Деньги наконец начнут работать в этой отрасли хозяйства, выполнять свои функции. Коммунальные платежи будут управляться самими людьми в своих собственных интересах.

Произойдет разделение функций и формирование договорных отношений между собственниками жилищного фонда, управляющими компаниями и подрядными организациями. Реформа запустит в сфере ЖКХ новые экономические механизмы и социальные программы, которые повысят эффективность в системе ЖКХ. Люди получают возможность выбирать качество и стоимость услуг на конкурсных началах, а также возможность экономить свои коммунальные расходы и планировать их, поскольку начнут работать очевидные экономические стимулы в учете и регулировании потребляемых услуг, ресурсосбережении.

Все просто, не правда ли? Но само собой все это к нам не придет. Нужна серьезная и большая работа.

Время для работы есть

Еще недавно голова по поводу реформы управления жилищным фондом у всех болела здорово. Жилищный кодекс требовал завершить реформу системы управления жилыми домами до начала 2007 года, хотя объективных условий и возможностей для этого не было.

Директивно создать на бумаге ТСЖ или столь же формально выбрать для дома управляющую компанию - это еще не значит создать дееспособную и эффективную систему управления домом. Особенно если многие граждане до сих пор плохо представляют себе, в чем заключаются содержание и цель преобразований, каковы их права и обязанности в новой системе. Если пока еще нет нормально развитого рынка управляющих компаний. Если не до конца созданы действенные механизмы контроля над ситуацией в реформировании жилищного управления со стороны власти и самих собственников жилья, нет гарантий защиты от проходимцев.

Все это удалось объяснить депутатам Госдумы, да они и сами поняли, что нужно приблизить реформу к реальным условиям жизни и особенностям ситуации в том или ином регионе, городе, районе. Сегодня сроки выбора жителями форм управления домами и выбора управляющих компаний отодвинуты до лета 2008 года. Местные власти сами получили обоснованное право в пределах этого общего срока установить оптимальные темпы проведения реформы.

Мы в Москве этим правом уже воспользовались. Наша четкая позиция - любые преобразования должны быть хорошо продуманы и разъяснены их непосредственным участникам. Нельзя заталкивать москвичей в неготовое «прокрустово ложе» реформы. Нельзя всех строем и одновременно загонять в покрытое мраком якобы светлое будущее. В создании ТСЖ должна быть определенная свобода. В сроках выбора управляющих компаний должна быть заложена возможность маневра, возможность подготовиться и самим гражданам, и бизнесу, и городскому хозяйству.

Однако перенос сроков выбора форм управления домами не должен быть поводом для впадения и жителей, и органов власти в спячку. У всех нас появилось дополнительное время не для отдыха, а для работы. Его необходимо использовать, чтобы сформировать всю необходимую базу для безболезненного перехода к новым моделям управления жилыми домами. Чтобы создать в преобразовании ЖКХ «общественный договор» и партнерство взаимной ответственности, порядочности и доверия между властью, жителями и бизнесом.

ТСЖ поддержим

Как известно, Жилищный кодекс предусматривает три базовых способа управления жилыми домами. Первый, при котором каждый собственник осуществляет это управление самостоятельно, непосредственным образом, как уже понятно всем (в том числе разработчикам этого самого Жилищного кодекса), годится в лучшем случае только для малоквартирных домов. В Москве таковых очень и очень мало. И на практике горожанам чаще всего придется осуществлять выбор в пользу двух других способов управления - управление товариществом собственников жилья или иным потребительским кооперативом (в тех домах, где эти кооперативы ранее уже были созданы) или же управление с помощью специальной эксплуатирующей компании. Последний способ будет работать также в тех домах, собственники помещений в которых не смогли принять решение в установленные Жилищным кодексом сроки (до лета 2008 года): здесь управляющая компания будет определена на конкурсах органами городской власти.

Сами «неопределившиеся» жители по мере пробуждения интереса к судьбе своего дома смогут осуществить самостоятельный выбор способа управления домом позднее. Выбор этот может быть сделан в любое время, а в случае принятия решения об отказе от услуг выбранной муниципалитетом компании жители имеют право расторгнуть договор управления с ней в одностороннем порядке по истечении отчетного года. Таким образом, сегодня, после принятия новых поправок в Жилищный кодекс в декабре 2006 года, соблюден необходимый баланс между правами «неопределившихся» собственников в любой момент осуществить свой выбор способа управления домом, с одной стороны, и требованиями здравого смысла относительно преемственности и непрерывности процесса управления жилым фондом, с другой.

Указанные модели управления, однако, не нужно рассматривать как догму. Чтобы на практике добиться повышения качества управления жилыми домами, защитить собственников и с умом использовать громадные бюджетные

средства, которые город направляет на поддержку москвичей по оплате услуг ЖКХ, в Москве с течением времени придется осуществить реальный и жизнеспособный синтез этих подходов. Предпочтительным для Москвы в долгосрочной перспективе является переход к профессиональному управлению жилищной сферой и системой предоставления коммунальных услуг. Однако переход этот должен проходить под контролем объединений собственников жилья. Именно ТСЖ в перспективе сами будут выбирать профессионалов-управленцев, осуществлять контроль за ними и на правах юридических лиц пользоваться финансовой поддержкой города.

Чтобы к этому прийти, нам предстоит всячески стимулировать инициативное и, главное, добровольное и добросовестное участие жителей в решении вопроса о формах и методах управления своими домами. Неприемлем ни путь искусственного создания «бутафорских» (не отражающих реальные интересы большей части собственников) ТСЖ, ни путь игнорирования инициативы собственников и административного насаждения конкретной управляющей компании. Случаи этих примитивных и одинаково тупиковых для развития столицы хитростей будут городской властью пресекаться.

Наша задача - не принуждать и не навязывать определенную модель поведения, а убеждать, разъяснять и содействовать собственникам жилья в процессе вживания в новую для них роль. Роль самостоятельных домовладельцев и домоуправителей и при этом равноправных партнеров города в системе ЖКХ.

Партнерство ТСЖ с городом будет эффективно развиваться, если мы сделаем решительные шаги в сторону повсеместного создания товариществ и после этого сможем переводить им бюджетные дотации. Об этом нужно сказать особо - финансовые средства города на эксплуатацию жилья мы, когда реформа заработает, будем передавать именно собственникам, а не ДЭЗам или управляющим компаниям. Только хозяева квартир одного дома могут правильно распорядиться деньгами и решить, кому их заплатить за эксплуатацию здания. Уверен, что, получив от городской власти эти «гарантии партнерства», москвичи уже в ближайшее время охотнее и активнее займутся своей жилищной самоорганизацией.

Помощь окажем

Конечно, сами по себе, из ниоткуда ТСЖ, которые бы отражали интересы большинства собственников помещений в своих домах и при этом были бы деятельными и рачительными хозяевами, не появятся. Поэтому как минимум на ближайшие 3 года - 2008-2010-й - Правительству Москвы предстоит принять целевую городскую программу поддержки объединений собственников жилья.

Город должен стать методическим центром для ТСЖ. Собственникам жилья такая помощь нужна как воздух и при организации товарищества или кооператива, и при осуществлении взаимодействия с поставщиками услуг или управляющими компаниями. Нужна качественная и масштабная разъяснительная работа на уровне управ районов относительно прав и обязанностей, компетенции, порядка организации и регистрации товариществ собственников жилья или иных возможных кооперативных форм.

Разрабатываются и будут опубликованы рекомендуемые для массового применения типовые формы и инструкции по составлению протоколов собраний собственников, по порядку созыва и срокам организации собраний собственников; типовые уставы и отчетные формы для ТСЖ; типовые проекты договоров с поставщиками услуг; наборы регистрационных документов для ТСЖ. Во всех этих документах следует закрепить круг полномочий и возможностей, которыми закон наделил объединения собственников жилья.

По мере объединения собственников остро встанут вопросы подготовки квалифицированных специалистов для работы в правлении и ревизионной комиссии ТСЖ - бухгалтеров, юристов в сфере ЖКХ, финансовых аудиторов. Город должен сформировать и предложить жителям, входящим в органы управления ТСЖ и иных кооперативных форм, доступную систему повышения квалификации по этим направлениям.

В процессе преобразований недопустимо грубое и некомпетентное вторжение в работу уже существующих с прошлых лет эффективных форм и примеров объединений

жителей. Если какие-то дома уже хорошо управляются, то абсолютно не принципиальны организационно-правовые формы объединения жителей (будь то ТСЖ, ЖСК, другие кооперативные формы) и организационно-правовой способ управления домом (самостоятельное управление кооперативом или привлечение специализированной компании). А вот грамотная подсказка-разъяснение относительно вновь открывающихся возможностей для таких объединений просто необходима.

Залогом успешной программы объединения собственников жилья станет пресечение любых попыток бюрократизации процесса общения между собственниками и городом. В этих целях для собственников жилья, объединяющихся в ТСЖ, для участников различных потребительских жилищных кооперативов должна быть создана эффективная система "одного окна" по всем вопросам, связанным с обращениями в городские органы по реформе управления жилым фондом.

Налоги и пошлины обсудим

Государство обязано принять меры экономического плана, для того чтобы создать нормальный "деловой климат*" для деятельности ТСЖ и не допустить взрыва цен и стоимости услуг в жилищной сфере.

Прежде всего, нужно ставить вопрос о введении с 2008 года системы налоговых льгот для ТСЖ. Мосгордума по инициативе Правительства Москвы уже подготовила и внесла в Госдуму поправки в Налоговый кодекс. Они, во-первых, освобождают средства, которые направляются ТСЖ и различным потребительским жилищным кооперативам на управление общим имуществом, содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, от налогообложения по прибыли. Во-вторых, выводят из-под налогообложения те банковские проценты, которые ТСЖ и жилищные, потребительские кооперативы могли бы получать от хранения собранных средств на банковских счетах и вкладах. Деньги собственников, особенно накапливаемые на расходы будущих периодов, должны не просто лежать на счетах, а при этом работать и приносить дополнительный доход, который пойдет на нужды конкретного многоквартирного дома.

Однако даже если эти первые предложения будут одобрены на федеральном уровне, работы на этом участке останутся еще достаточно. Непредвиденные расходы ожидают собственников квартир, желающих зарегистрировать свое объединение в юридическое лицо, уже на самом первом этапе - в виде необходимости оплачивать государственную регистрацию ТСЖ, а также описание общего имущества дома и его состояния. Те ТСЖ, которые берутся за дело управления собственным домом, в условиях нашего несовершенного налогового законодательства попадают еще и в число плательщиков налога на добавленную стоимость с оказанных населению услуг, причем по полной (не льготной) 18% -ной ставке.

Наконец, призывая собственников через ТСЖ оформлять в общую долевую собственность права на земельные участки и

помещения общего пользования, государство «забывает» объяснить собственникам, какой высокий земельный налог и налог на имущество им придется при этом платить уже через несколько лет. Будто бы специально федеральный закон делает все возможное, чтобы вынудить собственников махнуть рукой на благие перспективы управления домом через объединение себе подобных и отдаться во власть управляющих компаний. И только продуманная система льгот по этим налогам хотя бы на первом этапе программы создания ТСЖ способна поддержать тлеющий сегодня интерес владельцев квартир к более деятельному участию в управлении жилым домом.

Правительство Москвы также ведет поиск доходных источников для объединений собственников. В пользу ТСЖ следует решить давно обсуждаемый вопрос о передаче им на целевое использование части доходов от сдачи в аренду муниципальных помещений в домах, от размещения рекламных конструкций на крышах, наружных стенах домов и внутри подъездов и т.п.

Еще одна задача - сдвинуть с мертвой точки процесс оформления имущества города в тех домах, где отсутствует городская собственность на жилые площади, для его последующей передачи на правах общей долевой собственности собственникам жилья. В домах старой постройки, где до вступления в силу Жилищного кодекса нежилые помещения были оформлены в собственность города и городских организаций, следует разработать порядок льготного предоставления этих помещений ТСЖ в аренду (по фиксированным минимальным ставкам) для выполнения ими своих функций по управлению домами.

Наконец, нужно начинать обсуждать и возможные налоговые преференции не только для ТСЖ, но и для управляющих компаний. Учитывая неопределенность судьбы налога на добавленную стоимость (в отношении целесообразности его применения давно уже спорят экономисты) и необходимость привлечь к управлению жилым фондом малый бизнес, можно рассмотреть возможность введения единого налога на вмененный доход для управляющих компаний в целях упрощения для них налоговой отчетности.

Ремонт будет

Жилищный кодекс с 2005 года прямо прописывает лишь "право", а не обязанность местных органов оказать финансовую поддержку собственникам по проведению капитального ремонта. Государство, разрешившее гражданам в 1991 году бесплатную приватизацию выстраданных ими (или в буквальном смысле слова построенных своими руками) ранее квартир, ушло от закрепления в приватизационных договорах своих обязательств по выполнению капитального ремонта в этих домах.

Почти всю постсоветскую эпоху государство стимулировало жителей оформлять полученное ими жилье в собственность, ни словом не обмолвившись о том, что давно уже не выполняет в полном объеме свои обязательства по проведению капитального ремонта и таким образом перекладывает на плечи новоявленных собственников будущую огромную финансовую нагрузку. Таким образом, сегодня государство, с юридической точки зрения, вполне имеет право отказаться от какой-либо поддержки собственников, оказавшихся за 16 постсоветских лет перед лицом буквальной угрозы постепенного разрушения их жилья из-за хронического недоремонта.

Однако обязательства государства (до 1991 года - РФ, после 1991 года - субъекта РФ) по финансированию не произведенного до 2005 года капитального ремонта в тех жилых домах, которые даже прошли приватизацию, не могут измеряться только юридическими понятиями. Нормы морали диктуют нам, что государство сегодня обязано предпринять все возможные усилия для того, чтобы помочь всем собственникам провести капитальный ремонт в их домах по мере наступления срока такого ремонта. Вне зависимости от того решения, которое будет принято на федеральном уровне, Правительство Москвы рассматривает устранение возникшего по вине государства «недоремонта» как обязательное условие обеспечения прав граждан в жилищной сфере.

Наиболее честный путь - принять специальную программу выделения федеральных и региональных субвенций местным бюджетам на соответствующие компенсации собственникам жилья за проведение капитального ремонта. И при этом поправить Жилищный кодекс, подписав не право, а обязанность местных и федерального бюджетов за счет этих субвенций компенсации собственникам выплатить.

Другие механизмы поддержки собственников - например, предоставление товариществам собственников жилья специальных кредитов на финансирование капитального ремонта, в том числе недоремонта прошлых лет, - это поиски компромисса между моральными обязательствами государства и запредельным объемом денежных средств, которые требуются в общероссийском масштабе для финансирования капитального ремонта. Например, по расчетам Правительства Москвы, в одной только столице на эти цели требуется более 433 млрд рублей.

Поэтому, конечно, такой компромисс представляется возможным и даже необходимым. Но только если он не будет прикрывать собой попытку государства или кредитных организаций еще раз нажиться на собственниках жилья. Ведь предоставление кредитов ТСЖ - это де-факто двойное обременение нынешних собственников жилого фонда обязательствами в сфере капитального ремонта. Во-первых, это финансирование «из своего кармана» тех обязательств по капитальному ремонту, которые ранее существовали у государства и которые им не были выполнены. Во-вторых, это еще и последующая уплата процентов по кредиту государственному или частному кредитно-финансовому институту. Вот почему, соглашаясь на компромиссные варианты использования собственниками заемных средств на капитальный ремонт, в обязательном порядке необходимо предусмотреть те или иные формы погашения из бюджетов разных уровней затрат собственников на наиболее расходные статьи капитального ремонта (ремонт лифтового хозяйства, внутридомовых инженерных сетей, кровель).

Наконец, размышляя над организацией финансирования капитального ремонта жилых домов, не нужно гнаться только за глобальными решениями. Устранив накопленный

недоремонт по прошлым годам, государство вполне может реализовать и политику «малых дел», повышая доходы ТСЖ для их направления на финансирование будущих капитальных ремонтов. Так, мы можем обусловить введение отдельных налоговых послаблений для ТСЖ тем, что они будут направлять часть высвобожденных средств на формирование финансового резерва для капитального ремонта. Например, отменить для этих целей НДС с услуг по управлению. Или установить соответствующий целевой характер части доходов от сдачи в аренду помещений, находящихся в муниципальной собственности, от размещения рекламы и вывесок при их передаче объединениям собственников.

Правительством Москвы уже разрабатывается и с 2008 года получит практическую реализацию долгосрочная целевая адресная программа проведения капитального ремонта, в которой каждый жилой дом, по сути, станет отдельным мероприятием программы. Город проведет инвентаризацию технического состояния домов и ознакомит с ее итогами всех собственников. Затем город окажет бюджетную поддержку всем собственникам жилья, дома которых требуют капитального ремонта. Это будут и те дома, обязательства по ремонту которых были невыполнены до 2005 года. И те дома, где государство не имеет такой задолженности, но где нынешние собственники не способны своевременно и в полном объеме обеспечить финансирование ремонтных работ капитального характера.

По всем этим домам город даже в случае отказа собственников устранил свои долги прошлых лет по недоремонту. Это будет сделано в порядке общей очереди, по мере высвобождения бюджетных средств, но будет сделано. И в дальнейшем собственники получают уже в самостоятельное управление находящийся в удовлетворительном состоянии дом с работающими системами жизнеобеспечения, соответствующий основным техническим нормам.

Однако первоочередная поддержка из бюджета будет оказана тем объединениям собственников, которые в добровольном порядке заключат с Правительством Москвы долгосрочные соглашения о включении их домов в городскую систему капитального ремонта. Именно эти дома будут пер-

выми кандидатами на получение бюджетных средств для проведения полного капитального ремонта в нормативные сроки эксплуатации. С публичным согласованием с собственниками жилья порядка и условий проведения ремонта. Именно объединениям жителей этих домов будет оказана первая помощь в поиске инвестора на капитальный ремонт и реконструкцию (в случае согласия собственников на надстройку дополнительного этажа или, например, пристройку к дому нежилых помещений).

А в случае инициативы объединения собственников приблизить сроки проведения капитального ремонта за счет взятого кредита на его проведение, именно в таких домах город будет за бюджетный счет компенсировать расходы на обслуживание кредита и на наиболее затратные статьи капитального ремонта. Замечу еще, что и одно только участие Правительства Москвы в обслуживании кредита само по себе позволит ТСЖ добиться гораздо более щадящих процентных ставок.

Мошенников прижмем

Важнейшей задачей является создание барьера на пути в систему ЖКХ недобросовестным «псевдоуправляющим», разного рода нечистоплотным дельцам, против появления которых нужно иметь иммунитет. В Москве 39 тысяч жилых домов. В ходе реформы мы получим в городе порядка 4-5 тысяч управляющих компаний. И неизвестно, сколько из этих компаний появится «детей лейтенанта Шмидта», которые начнут использовать старые и изобретать новые бесчестные способы отъема денег у населения.

К сожалению, вероятность этого велика. Государство до сих пор не озаботилось введением лицензирования и других мер контроля в сфере управления жилыми домами. Есть риск выхода на рынок компаний-однодневок, не имеющих за спиной ни опыта, ни профессионалов, ни денег, кроме 10 тысяч рублей уставного капитала. Если мы заранее не обезвредим город от подобных аферистов и негодяев, то они запустят вторую (после соинвесторов) волну обманутых в жилищной сфере - обманутых собственников. И мы получим масштаб проблемы, масштаб протестов, масштаб последствий, во много раз превосходящий все, что было с обманутыми дольщиками.

Необходимо создать систему, которая исключит саму возможность ловкачества, обмана управляющими компаниями собственников жилья. Мы пойдем по тому же пути, что и в сфере строительства. Сформируем систему страхования ответственности управляющих компаний перед собственниками за перечисленные им средства. Обязем управляющие компании предоставлять банковские гарантии и поручительства на конкурсах. Только таким образом они смогут работать в Москве, и мы будем знать, с кого требовать ответа и деньги, если что-то сорвется или кто-то попытается испариться в воздухе.

На переходный период нужно будет установить обязательный государственный надзор в сфере исполнения управляющими компаниями своих обязательств по договорам с

собственниками. В дополнение к этому создадим и будем тщательно вести специальные публичные реестры управляющих компаний. Сформируем всю типовую договорную базу для взаимодействия собственников, ТСЖ и управляющих компаний, которая бы не допускала крен в пользу интересов той или иной стороны (прежде всего в распоряжении общим имуществом).

На перспективу необходимы поправки в Жилищный кодекс, которые бы ужесточили минимальные требования к управляющим компаниям или же передали субъектам РФ право адаптировать эти требования к местным условиям. Обязательно будем ставить эти вопросы при обсуждении в Госдуме законопроекта о саморегулировании в строительной деятельности и сфере управления жилыми домами. И выходить с требованием принятия отдельного закона о профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обдираловки не допустим

Не секрет, что сами объединения жителей и управляющие компании не всегда соблюдают интересы собственников жилья. Особенно когда они создаются застройщиком в процессе строительства и без учета мнения покупателей. В ряду собственников иногда тоже могут быть те, кто пытается «приватизировать*» взносы собственников, компенсации города, доходы от общедолевого имущества.

Город планирует в разных формах оказывать финансовую поддержку объединениям жильцов. Город также несет особые социальные обязательства перед льготниками, интересы которых особенно должны учитываться в деятельности ТСЖ. Это значит, что городская власть имеет полное право контролировать целевое расходование средств и деятельность объединений ТСЖ. Блокировать попытки навязывания группой собственников или управляющей компанией дорогостоящих услуг или услуг, не входящих в реально востребованный в данном конкретном доме их перечень.

Поэтому должны быть установлены предельные границы тарифов в отношениях между поставщиками ресурсов и управляющими компаниями. Одновременно должны быть установлены четкий перечень минимального набора услуг управляющих компаний, описания их содержания и регламенты выполнения, параметры стоимости. Этим мы поможем собственникам сделать такой выбор по объему и стоимости услуг, который бы соответствовал финансовым возможностям и потребностям жителей конкретного дома. Но и собственники должны взять на себя ответственные обязательства - по своевременной и безусловной оплате выбранных ими услуг. Законодательно нужно уточнить и упростить порядок разрешения споров с должниками.

Наши граждане пока еще не до конца осознали, что такое собственность и что такое отношение к своему дому (а не только к своей квартире) как к собственному. Продолжает действовать принцип «все общественное, а значит, ничье». Ухоженность квартир за бронированными дверями и убо-

гость подъездов, в которых эти оазисы бережного отношения к собственности расположены, создают кричащий контраст. Воспитание ответственного и добросовестного собственника, приучение граждан к тому, что обладание собственностью требует финансовой дисциплины и обязательного участия в общих расходах, - это важнейший императив реформы.

Для получения объективной информации и контроля за ценовой ситуацией на рынке частного управления жилыми домами мы также можем использовать в цепочке «собственники - ТСЖ - управляющие компании - поставщики услуг» систему городских Единых информационно-расчетных центров. ЕИРЦ должны остаться механизмом гарантий для собственников от недобросовестной деятельности управляющих организаций.

Кроме того, ЕИРЦ вместе с социальными службами будут играть важную роль в обеспечении в процессе реформы интересов льготников, малоимущих, пенсионеров. Эта роль уже велика с началом 2007 года, когда в соответствии с Жилищным кодексом и решениями федерального правительства происходит монетизация жилищных субсидий.

Конкуренцию создадим

Мы должны обеспечить собственников жилья возможностями реального выбора среди профессиональных, добросовестных управляющих компаний. Для этого в ближайшие годы нужно создать условия для развития здоровой и открытой конкуренции в сфере жилищного управления. Здесь тоже есть пласт проблем, требующих решения.

Так, в Москве эффективным может быть подход, когда дома одного квартала или концентрированной внутриквартальной территории переданы в управление одной компании. И неправильно вынуждать бизнес искусственно дробиться, чтобы соответствовать установленным законом и федеральным правительством ограничениям по объему площадей в управлении. Для крупных городов и мелких населенных пунктов нужны различные нормы управляемых площадей, и они должны адаптироваться именно на региональном уровне.

Другой пример. Подписание многочисленных договоров, протоколов и прочих документов управляющей компанией индивидуально с каждым собственником может завалить и затормозить преобразования. Значит, нужно предусматривать возможность того, чтобы интересы собственников во взаимодействии с управляющей компанией могло представлять их юридическое объединение.

Условием здоровой конкуренции в ЖКХ должна стать конкурсная процедура выбора управляющих компаний. Нужно сформировать соответствующую инфраструктуру для тех собственников и ТСЖ, которые заинтересуются проведением конкурса. Я уверен, что со временем тех, кто задумается над поиском альтернативного управленца, будет все больше. В помощь им конкурсные механизмы и процедуры вполне могут быть прописаны в типовых инструкциях и формах договоров для ТСЖ. Сведения, необходимые для вдумчивого конкурсного отбора, должны стать составной частью городского реестра управляющих организаций. Город на основе своей практики торгов может давать консультации

собственникам по проведению конкурсов и выделять специалистов в качестве наблюдателей за законностью процедуры.

Нужно придать импульс и реформированию ДЭЗов, уходить от монополизации ими сферы жилищного управления. Ведь сегодня ДЭЗы все еще концентрируют в своих руках две важнейшие функции, которые в перспективе должны отойти объединениям собственников жилья. Во-первых, ДЭЗы являются, по сути, монопольными заказчиками предоставления услуг по управлению в домах старой постройки, самостоятельно осуществляя выбор подрядчиков на оказание тех или иных услуг. И, во-вторых, ДЭЗы получают от города те бюджетные субсидии, которые идут на компенсацию расходов по управлению многоквартирным домом и содержанию помещений в нем, и призваны смягчить финансовое бремя собственников жилья по оплате ЖКХ.

Без решения этих двух проблем все разговоры об обеспечении собственников жилья возможностями реального выбора останутся лишь разговорами. Но к лишению ДЭЗов не свойственных рыночным управляющим компаниям функций, к преобразованию ДЭЗов из государственных унитарных предприятий в акционерные общества (пусть и с 100% -ным государственным участием) нужно подходить ответственно и тщательно, без потери контроля над процессом. Такой строгий контроль необходим за имущественным комплексом дирекций. Нужно блокировать попытки «коммунального рейдерства», с выводом профильного имущества ДЭЗов и находящихся в их хозяйственном ведении помещений на сторону.

С другой стороны, необходимо соблюсти гарантированные Жилищным кодексом права собственников жилья на имущество общего пользования, которым сегодня распоряжаются ДЭЗы. Таким образом мы поставим ДЭЗы в равные конкурентные условия с частными управляющими компаниями и одновременно дадим им стимул для дальнейшего развития через привлечение внешнего финансирования.

Реформа системы ДЭЗов, как ни странно, развяжет руки им самим и позволит в полном объеме включиться в формируемую среду рынка услуг управляющих компаний, из которых и будут выбирать собственники и их объедине-

ния. Ведь сколько бы ни критиковались отдельные пороки системы ГУП «ДЭЗ», эти организации являются в большинстве своем самыми опытными и достаточно профессиональными компаниями на рынке услуг по управлению жилищным фондом в Москве.

Если в процессе преобразований ДЭЗы сохранят свои трудовые кадры, изучившие за многие годы московские дома вдоль и поперек, проявят готовность и умение выдержать конкурентный натиск со стороны частных управляющих компаний, выразят желание самосовершенствоваться, перенимать новые технологии снижения издержек и идти навстречу собственникам, то рынок услуг в сфере ЖКХ в Москве можно будет считать сформированным.

Цели достигнем

Сегодня мы видим, что еще очень много нужно сделать, предусмотреть и предотвратить, чтобы задуманные сейчас преобразования реализовались, и реализовались правильно и эффективно, позволили создать правильную систему, которая будет настроена на эффективность и ориентирована на качество.

Для этого нужно осознать главное - в сфере ЖКХ сосредоточены повседневные интересы людей, самые насущные вопросы качества жизни. Мы должны сделать москвичей самыми заинтересованными участниками реформы, а это возможно, только если основной целью преобразований является создание для каждого человека возможностей обеспечить достойные условия жизни себе и своей семье. И при этом ни в коем случае не забывать, что в реформировании ЖКХ нужно больше, чем где бы то ни было, соблюдать главную заповедь социальной жизни и социальной солидарности: «Не навреди».

Чтобы всего этого добиться, главным элементом жилищно-коммунальной системы должен быть полноценный, защищенный, самостоятельный собственник жилья. Базовой технологической единицей системы ЖКХ является дом. И этому обычному городскому дому нужен единый хозяин, нужен, как я уже говорил, домовладелец и домоуправитель. Необходимо возрождение этих старых и подзабытых понятий, на которых и держится социальный порядок, спокойный строй повседневной человеческой жизни. На которых основывается реальное гражданское общество и практическое местное самоуправление. Из которых вырастает возможность развития города и его процветания. Это и есть наша главная цель.

Есть главная цель и у этой брошюры: сделать так, чтобы москвичи не только лучше понимали цели и трудности жилищно-коммунальной реформы, но стали настоящими союзниками городской власти в ее реализации. Когда мы вместе - все наши задачи решаемы и все наши общие цели достижимы.

Содержание

Обращение к читателю.....	4
От чего мы отказываемся и куда идем?.....	6
Чего мы хотим достичь?.....	9
Время для работы есть.....	11
ТСЖ поддержим.....	13
Помощь окажем.....	15
Налоги и пошлины обсудим.....	17
Ремонт будет.....	19
Мошенников прижмем.....	23
Обдираловки не допустим.....	25
Конкуренцию создадим.....	27
Цели достигнем.....	30

Лужков Юрий Михайлович

Моя квартира в нашем доме
Доступно о реформе ЖКХ

Книга издана на безгонорарной основе

Издательские и полиграфические работы выполнены
ОАО "Московские учебники и Картолитография"
Генеральный директор *С.М. Линович*

Редактор *Е.М. Кострова*
Художник *В.И. Кучмин*
Компьютерная верстка *Е.Л. Успенская*
Корректор *И.А. Теплова*

Подписано в печать 23. 03. 2007. Формат 60 x 90/16.
Бумага офсетная. Гарнитура «Школьная». Печать офсетная.
Печ. л. 2,0. Тираж 100 000 экз. Заказ 8753.

ОАО «Московские учебники и Картолитография»
125252, Москва, ул. Зорге, 15.

ISBN 978-5-7853-0835-0



9 785785 308350