

Комментарий председателя Совета директоров Prime Group Никиты Исаева

ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, ИЛИ ЧТО БУДЕТ ПРОИСХОДИТЬ НА РЫНКЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ С 1 ЯНВАРЯ 2007 Г.

На эту тему высказался по просьбе журнала «ЖКХ и строительство» председатель совета директоров Prime Group Никита Исаев:

– Вводить новый порядок по управлению многоквартирными домами, который предусмотрен ст. 133 статьей Жилищного кодекса РФ, мне представляется несколько преждевременным. И поэтому предложение столичных депутатов, которые недавно обратились в Госдуму с законодательной инициативой на получение отсрочки в выборе способа управления в многоквартирном доме, можно только поддержать.

Но причина не только в том, что жители многих домов так и не определились со способом управления своего дома и, скорее всего, не успеют этого сделать до отводимого им срока – 1 января 2007 г., а также не в том, что на всех собственников жилья в Москве (а в столице 80% квартир – приватизированы) приходится менее 1000 управляющих компаний. По мановению волшебной палочки в столице не появится некто, кто бы стал прекрасно управлять свалившейся на жителей недвижимостью. Если это будут те же ДЭЗы или ЖЭКи – то какой в этом смысл? Пока в Москве на этом рынке есть только несколько серьезных игроков. Основная же часть ДЭЗов не готова заниматься управлением домов, у них не хватает кадров, средств, нет специалистов, но зато есть безумное количество проверяющих органов и собственных интересов. Есть маленькая надежда, что отдельные ДЭЗы поймут, что нужно проводить серьезные структурные изменения, но здесь нужны немалые ресурсные вливания для того, чтобы все это наследие переделать.

В целом, то состояние, в котором пребывает жилищно-коммунальная сфера, можно определить как весьма плачевное: немало число домов нуждается в ремонте (в том числе капитальном), состояние инженерных коммуникаций далеко от идеального, к тому же стоит учесть, что их инфраструктура зачастую нерациональна и теперь платить, например, за потери того же тепла (а в Москве они могут составлять до 70%) придется самим жителям.

Если говорить об опыте Швеции или Финляндии, то в связи с тем, что этот бизнес там развивается по горизонтали, на каждом уровне человек за свою копейку требует отчет. И там этим бизнесом занимаются люди с университетским образованием и управляющие компании, которые ведают обслуживанием домов – небольшие, но достаточно прибыльные. Поскольку понятие собственности у них сформировано давно, то не возникает вопросов, почему тебе 25% прибыли за мой счет. Люди понимают, что это вещь достаточно наукоемкая, но внедряя что-то новое, можно существенно сокращать платежи. Например, в Финляндии на 4-хэтажные дома, а это высокие для Финляндии дома, ставят солнечные батареи. И это в Финляндии, где солнечных дней не так много. Но они посчитали и выяснили, что таким образом даже здесь можно экономить электроэнергию!

У нас вертикально интегрированная экономика, поэтому даже новые дома, которые сдаются, находятся в отвратительном состоянии. Да, управляющая компания новый дом принимает, то она не занимается его управлением. Зачастую она первые пять лет собирает деньги с жильцов, а потом убегает.

Конечно, у муниципальных властей есть интерес от этой обязанности уйти, но подходить к вопросу с точки зрения того, что рынок все решит – абсолютно неправильно.

Самым правильным способом было бы одновременно направить серьезные средства в эту сферу с тем, чтобы привести дома в достойное состояние. И только после этого можно было передавать это хозяйство в управление компаниям, которые несли бы за это ответственность. А сейчас получается, что при любых претензиях со стороны жителей управляющие компании могут чуть-чуть ссылаться на то, что им дома передали в удручающем состоянии.

Прежде следовало бы изначально все подвести к общему знаменателю: полностью отремонтировать коммуникации и провести капитальный ремонт домов и только после этого передавать их жильцам, аннулировать сделки местных чиновников, которые продали или сдали в аренду чердачные и подвальные помещения жилых домов, и более четко сформировать конкурсную базу по выбору управляющей организации. При этом необходимо провести серьезную ревизию жилого комплекса с помощью независимых экспертов, которые верно определили бы процесс износа. На основании этого мог быть сделан государственный заказ научным организациям, которые рассчитали бы минимальные расценки на обслуживание данного жилого фонда, они и могли бы стать базой для выбора управляющей компании. Пока на сегодняшний момент ничего этого нет.

Все сводится к организации новых структур с изменением в названии – с «ГУП» на «ООО» и обещаниям депутатов разработать свой законопроект о стандартах эксплуатации жилищного фонда, где будет детально расписано: за что собственник несет ответственность и по какой системе он будет вкладываться в поддержание дома.

Сейчас мы находимся на этапе формирования понимания собственником его правильного отношения к своему имуществу, которым он владеет в определенной доле в многоквартирном доме. То, что это идеальный случай решения вопросов управления жильем – никто это так не рассматривает. Гражданское общество только создается (правда, уже более 10 лет) и такой шаг надо рассматривать как своеобразный университет для жителей и властей.

