

# Рынок ЖКХ – будет ли он цивилизованным?

**«ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ТАКОГО РЫНКА ЕСТЬ, НО В СОВОКУПНОСТИ ЕГО, КОНЕЧНОЕ ПОКА НЕ СУЩЕСТВУЕТ»**



На Форуме Доркомэкспо-2006 наш корреспондент опросил более 100 гостей и участников Форума. Мы задавали участникам и посетителям выставки один и тот же вопрос: «Формируется ли цивилизованный рынок в сфере ЖКХ?»

Приводим некоторые ответы, возможно они помогут специалистам рынка при выработке тех или иных решений:

- Должны быть разные формы – и государственная, и частная, как во всем цивилизованном мире. Все зависит от многих факторов – от категории дома, какой дом, в каком месте. Если дом большой, наверное, частная фирма лучше бы его обеспечивала услугами ЖКХ. Элитные дома надо отдавать частникам. А если дома среднего класса, обычные, наверное, государство лучше бы справилося.

- Да, рынок существует, достаточно закрытый. Некая рыночная функция выполняется, но не настолько общераспространенная, не для каждого рядового гражданина. Требуется сегментировать в различных секторах, выделять различные ценовые сегменты, тогда это будет общедоступно – а не только для классов среднего и выше. По поводу организации ТСЖ – вы же понимаете, кому это интересно? Кто хочет поднять цены на обслуживание жилья, кто хочет в лице якобы выбранного человека иметь «мини-хозяина»? Так же как и раньше директора ЖКС, которые работали себе на карман, так же и сегодня руководитель ТСЖ будет работать на себя. Если ставить вопрос о том, что все необходимо оставить у государства, то необходимо иметь ввиду, что там тоже афилированные конкретные лица, организации, которые выступают под видом государственных – ДЕЗы или уполномоченная компания, которая тоже во многих случаях уже ООО. А ТСЖ – это палка о 7 концах. В ТСЖ можно ревизионную комиссию выбирать из жильцов, у кого много свободного времени. И какие будут потом отношения с этим руководством ТСЖ? Я бы не пошел в ревизионную комиссию – со всеми поспорюсь.

- По-моему, от этого рынка Москва в последствии приобретет проблемы, потому что скоро москвичей будет в половину меньше, чем приезжих. Коренных москвичей уже трудно найти. Продажа жилья в Москве идет для всех. Нельзя сказать, что надо ограничивать, видимо необходимо создавать в регионах такие же условия для жизни как и в Москве. Чтобы быть собственником жилья, надо иметь хорошую достойную зарплату. А в обычном доме расслоение по доходам среди жильцов достаточно большое. И если надо ремонтировать дом за свой счет – у одного в товариществе деньги есть, один может себе позволить, у другого нет. По-моему, рановато. Когда люди будут цивилизованно жить, тогда будет рынок ЖКХ. **Сегодня это не рынок - это базар.**

- Я считаю, что цивилизованного рынка нет. Не потому что кто-то что-то плохо делает, а просто из-за стоимости жилья, потому что люди зарабатывают не

так уж много по отношению к стоимости жилья. Если бы обычный человек мог спокойно купить квартиру, тогда и подход к управлению был бы, наверное, другой. В управление пришли бы другие люди. Я не знаю, что такое товарищества собственников жилья, это что-то новое, я с этим не сталкивалась. В Подмоскovie, в г. Железнодорожном ДЕЗы самостоятельны, но сейчас в них идет реорганизация. То мы относились к городскому хозяйству, а теперь выяснилось, что ДЕЗ акционировался. Но пока для нас, как потребителей вроде ничего не поменялось. Проблема в том, что мы туда давно уже и не ходим. Если какие-то неполадки, вызываем знакомых, платим деньги. Поскольку я работаю в Москве, мне очень сложно полдня сидеть дома и приводить за шиворот этого слесаря – мне проще вызвать в субботу кого-то. Почему нельзя сделать у нас – как в Москве, чтобы было нормально? **Должен быть рынок, просто нет другого выхода.**

- Однозначно нет, никакой цивилизованности в этом рынке не наблюдается. **Мне кажется, в современных условиях и в нашей реальности отдавать ЖКХ в коммерческие бразды правления – это утопия.** Ни для кого не секрет, что квартплата и за электроэнергию, и обслуживание домов – безмерно завышена. Я считаю, что в Москве нужно под эгидой городского правительства и в стране под эгидой федеральных властей внедрять систему учета холодной и горячей воды, газо- и электроснабжения, потому что цены (тарифы) завышены, а качество услуг остается на самом низком уровне. Единственное, дворники стали работать лучше, в нашем дворе чисто, каждое утро вывозят мусор. Что касается обслуживания, наверное, каждый из нас сталкивался с походом в ДЕЗ и пытался кого-то вызвать, что-то сделать. Постоянная война – за что отвечает ДЕЗ, за что владелец квартиры. А если все это будет передано коммерческим структурам, государство потеряет вообще все рычаги контроля, цены на оплату услуг ЖКХ если не возрастут напрямую, то всегда найдется обходный путь, как их зависить. В новостройках планка оплаты за услуги ЖКХ – просто фантастическая, невероятная.

Все настолько запущено, что государство с этим не хочет связываться, потому



что это вложение средств, которое «отбивается» не так быстро и легко. В государство веры остается все меньше и меньше. Государство просто сбросило с себя бремя работы в системе ЖКХ. Необходимо восстановление системы, которая местами не то что не пригодна для использования, а просто аварийна. Естественно, государство платить за это не хочет. И тут приходят коммерсанты (бизнес). Это ведь делается не от большой любви, не для заботы о гражданах, а от больших денег. Потому что все работы, ремонты по ЖКХ будут возложены на жильцов, причем без контроля государства ни над ценами, ни по качеству услуг. Жаловаться фактически никому. Чтобы этого избежать, жильцам дома, района необходимо объединяться, выдвигать инициативную группу активных, про-

бывных людей, которые будут контролировать качества услуг управляющих компаний, вести с руководством таких компаний конструктивный диалог, доводить позицию компаний до жильцов, информировать их, держать в курсе. Самое главное пожелание – введение счетчиков на холодную и горячую воду, газ и обязательный перерасчет существующих завышенных тарифов и заложенных объемов по нормам потребления человеком в сутки, месяц всех видов энергии, ресурсов.

О ТСЖ. Мысль такая, что от общего количества собственников выдвигается некая инициативная группа, которая сама должна определять, разрабатывать политику, участвовать в этом, в вопросе ценообразования – однозначно должна и осуществлять контроль. И эта группа должна выбирать

подрядную организацию. Сегодня никто не думает об этом, все забывают, что судный день придет, и если мы не выберем какую-то организацию, приложив максимум усилий, то потом появятся люди, которые скажут «Срок прошел, вы переходите в ведение организации «Н», которая будет осуществлять все вопросы по обслуживанию системы ЖКХ в вашем доме. И у вас не будет выбора. Мне кажется, жильцам нужно консолидироваться и участвовать в выработке решений. Другой вопрос, что народ у нас неподъемный, пока петух не клюнет, никто не зашевелится. Я слишком занят, физически не могу заниматься подобными вопросами. И таких как я – большинство.

На собрании жильцов кооперативно-го дома, где я жил раньше, было выбрано правление, которое раз в неделю осуществляет прием жильцов. В этом доме все прекрасно. За последние полтора года поменяли 3 лифта, произвели прекрасный ремонт (19-этажный дом), заменили мусоропровод. Жильцы довольны. Но я переехал в другой район. Бывший кооперативный дом на Кутузовском проспекте, пай мы выплатили. Было выбрано новое правление, оно в курсе всего, проводит собрания. Частично заменили коммуникации, подвели новую ТВ-антенну, улучшились условия работы консьержек, повышена зарплата им. Когда есть активные люди - результат налицо. Это приятно, а главное в том, что цены по обслуживанию не поднялись.

Таким образом, самый главный вопрос – вопрос объединения. Нужно призывать людей в рамках дома, микрорайона объединяться и общаться с будущими поставщиками услуг ЖКХ. Людей надо организовывать, как это было в советские времена. В рамках одного дома легче, чтобы это делала одна фирма. **Но нужен жесткий контроль со стороны конечных потребителей.**

Будущее системы ЖКХ под большим вопросом, непонятно, в каком виде эта система будет существовать дальше, поскольку нет доверия ни к государству, ни к коммерческим структурам, которые будут оказывать услуги в ЖКХ. **Единственный вариант, при котором возможно нормальное сосуществование системы ЖКХ и жильцов – это непосредственный и прямой контроль жильцами той компании, которая будет осуществлять услуги.**

- Поскольку инженерные системы изношены, должны закладываться новые материалы для труб, с более высокой стойкостью. Часто бывает, что проще сделать новую прокладку, чем осуществить ремонт. Это большие затраты – кто это будет делать? Кто-то предпочитает управляющие компании, ТСЖ, чтобы качество жилья, ремонта, обслуживания было выше. Другие считают, что с этим достаточно хорошо справляются ДЕЗы. Очень важный момент – кадры. Грамотный подход должен быть на любом уровне и в любой системе ЖКХ. Тогда цивилизованный рынок придет быстрее.

**Народ очень инертный, во всем, люди смирились с существующей ситуацией и просто выживают. А это плохо, человек должен жить, созидать.** Общество должно быть более активным, не надо ждать, что кто-то придет и за вас сделает. И надо быть более бережливыми, все должны уметь считать. Рынок предполагает, что экономика должна работать эффективно.

**- Двор убирают. Все хорошо, когда появилась такая рабочая сила, как гастрабайтеры.**

- Я из Санкт-Петербурга. Формирование рынка ЖКХ меня коснулось напрямую. У нас сейчас создается ТСЖ, хотя дом старый – постройки 1957 года. В доме живут люди разного социального положения, поэтому все идет не так просто. Люди, которые приватизировали свои квартиры – за, а с теми, кто не приватизировал, очень трудно договориться. Я считаю, что это делать надо. Насколько знаю об этой реформе, с 2007 года все здания будут переданы из государственного фонда какой-то управляющей компании. Скорее всего, там, где нет ТСЖ, они попадут под целенаправленную жесткую государственную управляющую компанию. А ТСЖ имеет право все-таки выбирать. А выбор – это самое существенное на рынке.

Если бы не было такого решения с 2007 года, все равно к этому пришли бы – так весь мир живет, куда же деться? Это и есть цивилизованный рынок.

То, что касается содержания жилфонда, придворовых территорий, то, как выполняет это Жилкомсервис – они тоже коммерциализировались, акционировались, но качество не изменилось: соб-

ственник тот же – государство, просто они стали не ГУПом, а ОАО. А цена выросла, если я платил за трехкомнатную квартиру 1700 рублей, с Нового года – 2 тысячи.

Когда будет ТСЖ, будет выбор, конечно, на первых порах будет все непросто, но в последующем, когда будет нормальная конкуренция компаний, которые будут предоставлять эти услуги, и цена понижее будет, и, думаю, качество получше. Конечно, рассчитывать на то, что это резко подешевеет, не стоит, но по крайней мере, когда пишут «уборка территории», а я не вижу ни одного дворника, это уже нонсенс. Или влажная уборка лестниц прописана не меньше 1 раза в месяц – за год один раз сделали. Я не доволен нынешним положением вещей и надеюсь, что оно исправится.

**- Предпосылки для формирования такого рынка есть, но в совокупности его, конечное пока не существует.**

Существует определенное продвижение со стороны различных компаний, то есть дополнительный сервис, услуги частных обслуживающих компаний, возможность расчета по количеству и качеству. Есть примеры, когда обслуживающая компания, РЭУ просто меняет вывеску. Работает тем же составом и стиль работы остается таким же. Но есть и другие примеры. В нашем доме есть домовый комитет - некие активистки на прикорме у ДЕЗа, получают определенные льготы, они совершают нелепые движения. Общества собственников из них не получится. Они сидят на субсидиях, многие имеют долги, я их не воспринимаю. Поэтому наш дом никуда не продвигается.

Ситуация осложнена не только расстройством жителей, и тем, что они не готовы еще к сознательной деятельности – а еще тем, что в доме никогда не было капремонта. Дом куда-то передавать без капремонта бессмысленно. А кто должен его делать? Наверное, государство. Жители не смогут. Думаю, здесь могут быть только административные решения – принятие решения о финансировании, когда это будет нужно, капремонта.

Выбор формы управления домом с 2007 года будет формальной процедурой, которая требует затраты административного ресурса, информирования жителей, но реального результата не даст: и ремонта не было, и жители не готовы, разрознены.

Более 1500 участников конгресса -  
специалистов водного сектора

600 компаний на выставке

Место встречи  
профессионалов  
водного сектора  
России и СНГ

7-я Международная выставка и конгресс "Вода: экология и технология"

# ЭКВАТЭК-2006

Москва, 30 мая - 2 июня 2006 г.

Москва МВЦ "КрокусЭкспо"

ЗАО "Фирма СИБИКО Интернэшнл"  
Россия, 107078, Москва, а/я 173  
Тел./факс: (495) 101 4621, 782 1013 (многоканальные)  
E-mail: ecwatech@sibico.com; citypipe@sibico.com;  
info@sibico.com  
www.ecwatech.ru www.citypipe.ru



## Международная выставка СитиПайп

**Трубопроводные системы коммунальной  
инфраструктуры: строительство, диагностика,  
ремонт и эксплуатация**