

Азбука управления своим домом

**РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КАСАЕТСЯ ВСЕХ РОССИЯН.
С 1 ЯНВАРЯ 2007 Г. МЫ ПЕРЕХОДИМ К НОВОМУ ЭТАПУ РЕФОРМЫ – ВСТУПАЕТ В СИЛУ ПОЛОЖЕНИЕ
ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ, ПО КОТОРОМУ СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ ДОЛЖНЫ ВЫБРАТЬ СПОСОБ
УПРАВЛЕНИЯ СВОИМ ДОМОМ**



Как это будет происходить? Мы обратились к **председателю правления Общественной организации содействия благоустройству и развитию района Свиблово г. Москвы, депутату муниципального собрания Свиблово Любови Владимировне Адамской.**

- В последнее время в обществе очень много говорят о самоорганизации граждан в области содержания жилья и к этому нас подталкивает новый Жилищный кодекс РФ. По закону все собственники жилья должны до 1 января 2007 г. определиться с формой управления хозяйством, домом. Но я считаю, что к 1 января 2007 г. люди не будут к этому готовы.

Наши законотворцы повторяют ошибку 90-х годов, когда вдруг объявили, что страна в рынке, сломали всё как хорошее, так и плохое из наследия социалистической экономики - а реально мы попали на базар. И только спустя десятилетие, наделав кучу ошибок, мы получаем какие-то контуры рынка. Так и сейчас, вдруг и сразу гражданам вменили выбор из трех способов управления жильём. Но найдены и прописаны ли механизмы погружения людей в пучину коммунальных заморочек? Кто провёл ликбез, кто объяснил, как работать и что основное в этой сфере? Даже балансодержатели домов мебели – ГУП ДЕЗ, в недоумении, они не знают, что делать с предложенным пакетом бумаг для заключения договоров с владельцами квартир.

Обладателей счетов в зарубежных банках – единицы. Для большинства россиянин жильё – это основное, если не единственное богатство, это то, что можно передать по наследству, разменять, продать. Выработан ли механизм защиты интересов владельцев жилья от недобросовестной управляющей компании? Нет! Понятно, что люди в своей массе пассивны, им всё равно, кто моет подъезд, красит холлы и чинит водосток. Другое дело - законодатель, которому

избирателями поручено «творить» законы: он просто обязан проработать механизмы нововведений.

В нашем коммунальном хозяйстве используются неверные рычаги перераспределения платежей между населением и бюджетом. Произвольно выбранные тарифы за ЖКУ только усугубляют бедность и увеличивают долги. Людям нередко приходится выбирать: покупать еду и одежду или вносить плату за все более дорожающие коммунальные услуги. На мой взгляд, сейчас законодатели должны создать ряд документов и разработать ряд мероприятий по снижению непомерных издержек населения на содержание ЖКХ. И только после этого, обеспечив понимание людьми своей ответственности по содержанию жилья, следует закрепить законом положение по выбору способа его управления.

В Москве процесс самоорганизации жильцов многоквартирных домов был начат программой мэра «Мой двор, мой подъезд» в 1999 г., поэтому на сегодняшний момент социально активные жители города более-менее понимают ситуацию. Неудивительно, что по сравнению с остальными россиянами москвичи лидируют в таком непростом процессе, как реформирование жилищно-коммунального хозяйства. Столица занимает первое место по количеству товариществ собственников жилья, поскольку москвичи раньше других осознали, что новые экономические условия требуют брать управление жильём под свой контроль.

Тем не менее, многие проблемы и в Москве остаются пока нерешенными. Их можно условно разделить на две части: к первой относятся вопросы, связанные с организацией собственников жилья, ко второй – проблемы выбора организации-подрядчика для обслуживания дома.

Люди, как правило, неохотно принимают любые перемены и это в какой-то степени оправдано: они опасаются, что их в очередной раз обманут. С другой стороны, и это особенно хорошо видно на примере Москвы, все большее количество граждан видят в управлении домом под своим контролем перспективу навести порядок в подъезде и во дворе, сэкономят на услугах порой нерадивых подрядчиков.

Жилищный кодекс предоставил этим объединениям беспрецедентные права: они могут решать ряд

МАЛЫЙ БИЗНЕС УЧИТСЯ У ЯПОНЦЕВ



Л. В. Адамская, Кийоши Ивамото Сан (торгово-промышленная палата, международный отдел города Кийото (Япония))

С 29 по 30 мая этого года произошло значительное событие в области российско-японских взаимоотношений. В Осаке состоялся первый японо-российский форум «Инвестиционные и торговые возможности сотрудничества России и Японии», где были представлены малый, средний бизнес и местные общественные организации, занимающиеся социальными проектами. Это мероприятие организовано по инициативе закрытой структуры из почти 800 компаний с красивым названием КАНКЕЙРЕН при участии Агентства международных связей и сотрудничества (AICL).

Главой российской делегации был заместитель председателя Комитета Совета Федерации по международным делам, Чрезвычайный и Полномочный посол Василий Николаевич Лихачев. В составе делегации была и автор этой статьи. Японский бизнес заинтересован в конкретных проектах и гарантиях по их осуществлению от руководителей конкретных регионов.

В ходе форума выступала Уцудзаки Мицuyo - генеральный директор фирмы Миссис Ливинг. Она архитектор и строит дома, которые отвечают самым современным требованиям комфортного проживания детей.

Г-жа Уцудзаки рассказывает о реализации своей идеи комфортного жилья:

«Я работала школьным учителем, когда мои родители решили построить дом. Так я познакомилась со своим мужем, который был руководителем строительства дома. Вскоре мы поженились и у нас появилось трое детей. Муж открыл строительное бюро, и я оставила работу учителя. Супруг назначил меня управляющим директором. Наблюдая за процессом, я поняла, что никто не задумывается над дизайном. Как мать, жена и домохозяйка, я четко видела, каким должен быть дом по-настоящему удоб-

ный, комфортный, функциональный, а самое главное – уютный для семьи. Дом, куда захотят возвращаться дети в любом возрасте. Дом, где со спокойной душой занимается работой по хозяйству женщина, создающая и поддерживающая семейный очаг. Так начался путь к созданию «мамино дома». Спустя 35 лет я создала свой собственный проект – «Дом будущего поколения».

Его основная идея - создание уюта, удобства и комфорта для всей семьи. Атмосфера в таком доме способствует спокойной жизни и воспитанию здоровых детей.

Основные принципы «МАМИНОГО ДОМА»:

- единение с природой – дом не нарушает окружающего ландшафта;
- отсутствие сквозняков и хорошее проветривание дома способствуют здоровью семьи;
- помещение не разделено коридором, поэтому легко общаться с членами семьи;
- спокойный и безопасный дом, где женщина с удовольствием занимается хозяйством;
- в таком доме счастливы все – и дети и родители.

А чем больше счастливых семей, тем больше счастья в мире.



Клумбы, организованные взрослыми и детьми в проекте Уцудзаки. Обустройство клумб в Японии носит одушевленный характер

вопросов по переустройству дома, использовать в коммерческих целях подвалы, чердаки. Из общей площади можно извлекать и нематериальную выгоду, например, устроить в подвале детский клуб, кружки по интересам, тренажерный зал. Товарищество собственников спланирует и объединяет людей, что хорошо и с точки зрения безопасности. Кроме того, обычно жильцы не знают, на что расходуется квартплата, а в товариществах всё проверяется, просчитывается и доводится до сведения жителей дома.

Рынка и конкуренции высококачественных услуг в ЖКХ пока нет. Конкуренция в коммунальном хозяйстве означает, что покупатель может выбрать поставщика. Но сегодня за неграмотного потребителя этот выбор делает муниципалитет, а платит – население. Рост коммунальных тарифов привёл к тому, что те, кто могут снизить издержки, (тепло-, водо-, и газоснабжающие предприятия) не хотят этого делать, а другие (домохозяйства) не могут - мешает существующая система оплаты. Без самоорганизации населения эту проблему не решить.

Более 80% семей России, живущих в многоквартирных домах, являются не покупателями, а лишь потребителями жилищно-коммунальных услуг, поэтому они лишены элементарных рыночных прав: не могут контролировать объём и качество услуг, «торговаться» по их стоимости и даже отказаться от их потребления.

Население испытывает на себе всю тяжесть последствий от поспешного, принятия Жилищного кодекса, обязывающего жителей выбирать один из трёх способов управления домом. Многие жильцы не располагают достаточной информацией о реформе ЖКХ, о том, какие плюсы и минусы она с собой несёт. Ещё не все осознают, что товарищества могут быть весьма выгодным предприятием. Реформа идет без участия граждан. Наша общественная организация считает неразумным неподготовленное население бросать в пучину жилищно-коммунальных проблем, тем более при отсутствии механизмов квалифицированного управления. Успех реформы - в подготовленности людей, понимании ими сути реформы и четко

прописанных механизмов реализации на законодательном и практическом уровне.

Исходя из нашего опыта, полученного при работе по городской программе «Мой двор, мой подъезд», мы, депутаты муниципального образования Свиблово г. Москвы, создали Общественную организацию содействия благоустройству и развитию района Свиблово, которая стала одним из инструментов информирования жителей о выборе способов управления домом, обучения их первичным навыкам по самоорганизации, по самоуправлению жильём.

Нами подготовлен проект «Наведи порядок в своём доме», цель которого - информировать жителей района и домовые комитеты, вовлекать владельцев «квадратных метров» в процесс улучшения своего жилища. Этот проект нашел поддержку Комитета общественных связей Правительства Москвы и получил финансирование на осуществление деятельности.

Теперь, благодаря проекту «Наведи порядок в своём доме», любой житель района, не выходя из квартиры, может получить по телефону «горячей линии» квалифицированный ответ юриста-практика на все вопросы, связанные с реформой и статьями ЖК. Каждую последнюю среду месяца по заявке председателей домкомов проходят встречи с заинтересованными представителями служб эксплуатирующей организации территории, управы района, муниципалитета, Департамента жилищной политики и жилищного фонда города. На окружном и районном ТВ пропагандируется опыт успешных товарищеских объединений, регулярно размещается информация о работе проекта.

«Наведи порядок в своём доме или жильцы, объединяйтесь» - таков призыв Общественной организации содействия благоустройству и развитию района Свиблово г. Москвы. Основой самоорганизации населения как коллективного покупателя коммунальных услуг не обязательно должно стать ТСЖ: оно может быть слишком сложной формой для большинства жителей, ещё не имеющих устоявшейся бытовой культуры жилищных сообществ. Более про-

стая структура - добровольное объединение одного или нескольких домов в простое товарищество по оплате коммунальных услуг. Оно сможет заключать договоры с энергосервисной компанией на эксплуатацию сначала инженерных систем здания, а затем и всего комплекса услуг. При этом будут оговорены максимальный уровень эффективности и определённые параметры комфорта и надёжности. Члены такого общественного объединения платят действительно меньше, чем те, кто входит только в простое товарищество. С этими предложениями-разработками на рынок услуг вышла некоммерческая организация «Центр по эффективному использованию энергии». Наша общественная организация рассматривает предложенные ею схемы получения качественных услуг и их внедрения на территории района. А пока мы провели работу по согласованию цен на установку водосчётчиков. И поверьте, организованные дома получили услугу на 30% дешевле, чем те, где нет общественного института самоорганизации – домкома или старшего по дому.

В уставе нашей организации прописана и международная деятельность. Пока не наработан свой большой опыт - мы познаем и обобщаем зарубежную практику. Данные по жилищным расходам в других странах, на которые у нас любят ссылаться, чтобы обосновать высокие коммунальные тарифы, несопоставимы с нашими. Западная статистика включает в себя не только фактические затраты на аренду жилья, но и её расчётную стоимость. Эта условная цифра показывает, сколько семья заплатила бы за жильё, если бы не была его собственником; показывает затраты на содержание и текущий ремонт жилья, водоснабжение, канализацию, вывоз мусора и другие услуги, а также на энергоснабжение. Только три составляющие - содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги - прямо сопоставимы с показателями российской статистики. В результате оказывается, что доля платежа, аналогичная нашей, в США уже полвека не превышает 7%, а в Японии 6%.