

Время ТСЖ

29 декабря в администрации Лесного состоялся «круглый стол» по вопросам жилищно-коммунальной реформы. Провел его первый заместитель главы ГО Виктор ГРИШИН. Присутствовали руководители и специалисты всех жилищно-коммунальных структур города, представители администрации, городской общественности, местных отделений политических партий.

Вопрос жилищно-коммунального хозяйства волнует сегодня всех, тем более в свете нового законодательства. Поэтому одной из целей мероприятия было довести до горожан информацию, имеющую сегодня едва ли не первостепенное значение для каждого лесничанина и для города в целом. Информацию о том, что в Лесном начинается жилищно-коммунальная реформа.

Осознать, что мы – собственники

Жилищно-коммунальное хозяйство никогда не было легкой ношей. Правда, раньше мы, горожане, особых трудностей не знали: все вопросы, касающиеся жилья, находились в ведении местной администрации, соответственно и затраты на содержание жилого фонда, капитальный ремонт домов и прочие проблемы лежали на плечах города. Сложности начались с выходом нового Жилищного кодекса 1 марта 2005 года. Мы, приватизировавшие жилье и тем самым став собственниками, теперь сами несем ответственность не только за свои квартиры, но и за общее имущество дома – фасады, кровли, лифты, подъезды, общие коммуникации, сети электро-, водо-, теплоснабжения и за прилегающую к дому территорию. Хуже того, расходы по ремонтам и содержанию жилья также легли на наши плечи. Это первое, что сегодня должны осознать жители: вместе с собственностью мы приобрели обязанности по ее содержанию.

Государство ставит условия

Нашему городу уже 63 года, понятно, что жилищный фонд стареет, изнашивается, особенно болезненно это ощущают жители старых кварталов и центра. Конечно, в Лесном, как рассказал директор МУ ПЖРЭП Михаил КАШУ, еще проводятся капитальные ремонты кровель, выборочные капремонты систем энергоснабжения, утепляются фасады, меняются лифты... Да и муниципалитет, хоть и с грехом пополам, но выделяет по 20-30 млн из бюджета на ремонт одного-двух 1-2-этажных домов, какие сейчас проводят по ул. Гоголя и Южной, но это не решит проблему капремонта многоэтажных домов. Ремонт одного многоэтажного дома обойдется в сотню миллионов рублей, а таких денег у города нет и никогда не будет. В таком катастрофическом положении сегодня находится вся страна.

Правительство, оценив масштабы бедствия, в 2007 году принимает Федеральный Закон №185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Назначение Фонда – в прямом смысле слова помочь гражданам России материально, а именно – предоставить безвозмездно большие денежные сред-

ства, которые могут быть использованы в двух направлениях: на переселение граждан из аварийного жилищного фонда и на проведение капремонта в домах. Средства выделяются государством по заявкам муниципалитетов. Но чтобы попасть в такую заявку и получить деньги, необходимо выполнить ряд условий 185-го закона.

Прежде всего, на территории городского округа должны работать частные управляющие компании; у нас же УК пока одна и она – муниципальная, это МУП «Технодом», поэтому возникает вопрос о реструктуризации этой компании.

Затем, необходимо создать ТСЖ. Создание товариществ собственников жилья – это условие, касающееся непосредственно собственников, то есть каждого жителя города. К 2011 году на территории городского округа этими ТСЖ должно быть охвачено не менее 20% от общего количества многоквартирных жилых домов.

Есть еще условие – организация частной сетевой компании, во исполнение Постановления правительства №491, которое говорит о том, что энергетика, поставляемая жителю, должна доходить «до среза дома».

Без выполнения этих – самых существенных – условий городу не попасть в программу 185-го закона и не получить федеральных денег Фонда. Таким образом, становится понятно, что в городе назрела жилищно-коммунальная реформа.

«Технодом» перестанет существовать

Как рассказал Виктор ГРИШИН, эту реформу продумывали два года. Сложности заключались в том, что Лесной – ЗАТО, имеющий такую специфику, что один необходимый шаг мог погубить всю четко налаженную систему городского хозяйства в одночасье. Нельзя было слепо копировать опыт других городов, пусть даже удачный. Не говоря уже о негативном, когда города бросились в омут рыночной экономики, насоздавали «ленивых» ТСЖ, частных управляющих компаний, которые моментально обанкротились, тем самым привели к острой социальной напряженности среди населения, к «разморозке» ряда городов (наверняка многие помнят ситуацию в Волчанске), к серьезным долгам перед поставщиками ресурсов. Исправить эти ошибки во многих муниципальных образованиях сегодня проблематично, а в некоторых – едва ли возможно. Поэтому два года наши специалисты искали варианты планомерной, качественной, при минимуме рисков реформы жилищно-коммунального хозяйства в Лесном. Сегодня такой вариант найден.

Прежде всего, город начнет «ухаживать» от муниципальных унитарных предприятий – МУПов, и вместо одной управляющей компании «Технодом» будут созданы несколько альтернативных ООО – на базе МУП «Технодом», МУ ПЖРЭП и МУП «Энергосети». Также в ЖКХ-рынке заинтересованы ООО «Рифей-2», СП ОАО «СУС» и ООО «УправДом». В итоге образуется как минимум пять управляющих компаний, которые будут управлять жилищным фондом Лесного.

Далее, ПЖРЭП совместно с «Технодомом» создают управляющую компанию со своими специ-

алистами (сантехники-электрики-управленцы) и затем организуются в акционерное общество. Также МУП «Технодом», объединяясь с МУП «Энергосети», создает управляющую компанию – сетевую, со временем также преобразуясь в акционерное общество, и «Технодом» как МУП на данном этапе свое существование прекращает.

Возникшие новые организации будут напрямую заключать договоры на поставку энергоресурсов с ФГУП «Комбинат «Электрохимприбор» (либо с той организацией, которую, возможно, удастся создать совместно с комбинатом). А также – договоры с РКЦ на обслуживание населения, чтобы сохранялся принцип «единого окна». Думается, это правильно: ведь если каждая УК будет сама собирать плату за жилье, возникнет кавардак, в котором оказались многие города. Так, в Каменск-Уральском ушла управляющая компания собрала с жителей 96 млн рублей и исчезла с этими деньгами в неизвестном направлении...

С созданием нескольких управляющих компаний у жителей появляются альтернативы: они могут выбирать, с кем из них заключать договор на обслуживание и управление домами. Таким образом, начинаются реальные рыночные отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Начинать создавать ТСЖ

Вместе с тем жители должны начинать создавать ТСЖ – товарищества собственников жилья. Это своего рода мини-управляющие компании. Наша газета неоднократно писала на тему ТСЖ, объясняя плюсы этой формы управления жильем. Вкратце повторю: жители могут самостоятельно управлять своими домами, набрав своих юристов-экономистов-бухгалтеров-директоров, выплачивая им заработную плату и все договорные вопросы решая непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Либо жильцы могут передать эти полномочия управляющим компаниям – вот этим самым вновь созданным ООО и АО, которые сделают эту работу за них. При этом сами собственники будут определять все виды работ, которые УК будет проводить на их домах, проверять ход и качество их выполнения, контролировать расход денежных средств и т.д.

Но самое главное – жильцы, организовавшись в ТСЖ, могут получить деньги по 185 закону на капитальный ремонт своего дома. Алгоритм не сложен: жильцы просят УК составить смету работ, необходимых для выполнения на доме, открывают лицевой счет, кладут на него свои 5%, оговоренные все тем же 185 законом, получают от государства 95% и могут начинать капремонт. Эта схема себя оправдала во многих городах страны: проведение первые капремонты, люди поняли выгоду, которую дает им эта государственная программа, и заявки в Фонд стали поступать гораздо активнее. Поэтому и Лесному сегодня надо торопиться – Фонд не резиновый, средства в нем ограничены: сначала государство выделило Фонду 240 млрд рублей, затем добавило еще порядка 30 млрд и продлило действие Фонда с 2012-го еще на год – до 1 января 2013 года. В течение 2010 года нам нужно создать как можно больше ТСЖ, собрать всю необходимую документацию, в том числе и сметную, поехать в заявку на 2011 год, чтобы «процесс пошел» – началось финансирование.

Сегодня лесничане могут (а наоборот, уже ДОЛЖНЫ) обращаться в Комитет ЖКХ по составлению заявок на организацию ТСЖ. Этой работой занимается руководитель КЖКХ Василий Анатольевич РУМЯНЦЕВ, тел. 4-65-25.

Понимания с комбинатом не найдено

Особую сложность в проведении ЖК-реформы вызывают взаимоотношения с градообразующим предприятием по поводу коммунальных сетей. «Большинство сетей принадлежит комбинату, – писала я в интервью с В.В. Гришиным еще в мае 2009 года. – Оптимальным вариантом является создание одной сетевой компании, которая должна доставлять свою услугу до жителя



Слева направо: В. Гришин, М. Кашу, В. Румянцев, Е. Божко.

(до среза дома). Градообразующее предприятие, акционируясь, должно работать и на город в том числе».

Однако, как прозвучало на «круглом столе», сегодня комбинат акционируется, но передать сети городу не хочет. А хочет лишь скинуть ненужные активы. Администрация Лесного все это время надеялась, что комбинат озаботится проблемой развития городских сетей и их ремонта, но на сегодняшний день понимание в «сетевом» вопросе так и не найдено.

Между прочим, вопросами городского хозяйства всю минувшую осень занималась и местная Дума: провела несколько совещаний, проверяя финансово-хозяйственную деятельность «Технодома». Но при этом на ту же Думу ни разу не был приглашен гендиректор комбината, хотя именно его прежде всего следовало бы послушать – как собирается градообразующее предприятие сотрудничать с городом? И на «круглом столе», к слову, от комбината никого не было...

«Это закон, Петров!»

В противовес комбинату, не проявляющему заинтересованность в вопросах реформы ЖКХ в городе, горожане, присутствующие на «круглом столе», равнодушны не были. Правда, не все оказались согласны с предложенной реформой.

Так, лесничанин Владимир ПЕТРОВ заявил:

– Мы привыкли к той системе, когда хозяйство было сосредоточено в одних руках. И нельзя его дробить: это уже привело к проблемам. Сегодня в городе столько разных жилищно-коммунальных структур, а концов не найдешь. И мы, жильцы домов, содержим своим карманом все 5 организаций. Пусть останется одна – хоть тот же «Технодом», и все хозяйство держит в своих руках, иначе никогда не будет контроля, качества услуг и финансовой дисциплины! И никакие ТСЖ в городе не создадут: народ не поверит и не пойдет на это!

Ему возразил Олег ЧУБАТЫЙ, лидер м/о ЛДПР: – Петров не понимает, что не то сегодня время. Сегодня тебе никто ничего не даст просто так. Это закон, Петров! И реформа, которую предлагает Гришин, это ни что иное, как умное, грамотное исполнение закона.

Присоединился Виктор ПИРГОВ, который уже проделал большую работу по созданию ТСЖ в Лесном:

– Народ согласен. Я заходил в каждую квартиру, всем объяснял 185-й закон. В итоге люди подписали заявление на организацию ТСЖ: дома 32, 34, 36, 38 по ул. Мира, это порядка полутора тысяч квадратных метров жилья. И я считаю: надо поддерживать программу по 185 закону. Народ пойдет. Надо только доходчиво рассказать об этом на местах.

Тамара МЕЛЕНТЬЕВА, лидер м/о КПРФ, подняла вопрос, где при организации ТСЖ каждому дому найти толковых экономистов, юристов, бухгалтеров, чтобы грамотно вели работу? И предложила начать обучать людей этому менеджменту, «чтобы в ТСЖ не пришли халтурщики, да и люди будут чувствовать себя увереннее, зная, что их дом в руках специалистов». Что до кадров, то, по словам директора ООО «Рифей-2» Анатолия ПОТАПОВА, в каждом доме есть эти специалисты, особенно из числа пенсионеров: как правило, это люди ответственные, получившие образование в советское время, а значит – крепкие знаниями и опытом. Бояться организационных проблем при создании ТСЖ не нужно – они все решаемы.

Были подняты вопросы контроля и ответственности в ТСЖ: может ли случиться так, что собранные жильцами деньги украдут, как было в некоторых городах? Ведь собственники за долги могут даже лишиться своего жилья!

Как пояснил Виктор ГРИШИН, деньги пропасть не могут: они строго целевые, лежат на специальном счете, без подписи представителей ТСЖ их никто в банке не снимет. К тому же ужесточились проверки – и со стороны администрации в том числе. Контроль осуществляется всесторонний.

Еще один больной вопрос, поднятый горожанами, – установка в домах приборов учета: без них попасть в программу по 185 закону невозможно, а в городе на сегодняшний день нет стопроцентного охвата жилого фонда приборами учета. В данном вопросе нужно ориентироваться на закон об энергосбережении. Согласно ему, в 2010 году все муниципальные здания должны быть оборудованы всеми видами энергоучета, а в 2011 году со счетчиками – и тепловыми в том числе – должен быть весь жилой фонд города. Финансирование, хоть и крайне недостаточное, в бюджете-2010 на эти цели предусмотрено.

Итак, жилищно-коммунальная реформа в Лесном началась. И проходить она должна с участием каждого жителя города. Это тот редкий случай, когда горожанам предоставляется возможность непосредственно влиять на процесс, а не просто подчиняться указаниям сверху – как, например, с недавней монетизацией: на эту реформу повлиять не может никто, а в ситуации с ЖКХ – пожалуйста, активность и инициатива народа только приветствуются.

Уважаемые лесничане, закончилась эпоха централизации, пришло время проявить себя – настоящим собственником, рачительным хозяином, разумным владельцем своего жилья. Время активных действий – время ТСЖ.

Жанна РОЖДЕСТВЕНСКАЯ.
Фото Ивана МЫШКИНА.



В. Петров подготовил ряд предложений по реформе.

