

Виктор КИСЛЫЙ



ПРИВАТИЗАЦИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Когда речь заходит о реформировании жилищно-коммунального хозяйства, неинформированного собственника квартиры больше всего пугают тезисы о полном возмещении затрат на оказание ЖКУ и самостоятельном управлении жильем. Однако опыт товариществ собственников, давно уже принимающих решения самостоятельно, показывает, что не стоит бояться перемен, если они продиктованы временем.



Исполнительный директор
Международной ассоциации менеджмента
недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ

НА ФОНЕ СОСЕДЕЙ

Социально ориентированную экономику отличает не поощрение иждивенчества, а плавный, без шоковой терапии, переход к более прогрессивным отношениям. В стране практически завершилась приватизация жилья, и государство не может больше полностью выполнять за граждан их обязанности. Усилия правительства направлены не только на совершенствование системы ЖКХ, но и на повышение ответственности собственников жилья и членов их семей.

— *Успех реформы зависит от сохранения оптимально-*

*го баланса «власть – самоуправление – бизнес», – считает исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ. – **Время показывает, что в Беларуси, в отличие от других стран бывшего Советского Союза, выбран наиболее взвешенный подход к решению проблем. И сколько бы ни было нареканий на качество предоставляемых услуг, все познается в сравнении.***

В России, где отрасль отдала на откуп частному бизнесу, на первый план вышла прибыль, и отсутствие должного контроля со стороны государ-

ства привело к тому, что права потребителя часто нарушаются в угоду сиюминутной выгоде.

В Казахстане, Грузии перекос произошел в другую сторону: гражданам предоставили право самим распоряжаться собственным жильем и заботиться о его состоянии по своему усмотрению. Естественно, первым желанием стало экономить на содержании многоквартирных жилых домов и их своевременном ремонте.

Здания без окон, подъезды без дверей, давно не крашенные фасады с обсыпавшейся штукатуркой, открытые щитки с торчащей из них проводкой стали символом полной свободы действий. Если в Беларуси действует целый комплекс правил по переустройству, то в Грузии легко превращают в комнаты балконы, возводя на них кирпичную кладку вопреки всем мерам безопасности. При этом на коммунальные платежи не предусмотрено никаких субсидий, а их величина соизмерима со средним размером пенсии.

— *Переход к полному самоуправлению, без определенных правил и законов, ничего не даст, — констатирует Геннадий Геннадьевич. — Сейчас готовится ряд законодательных актов, направленных на реформирование системы ЖКХ, эти своевременные изменения как раз и учитывают ошибки соседей. То есть ответственность граждан за принадлежащие им по праву частной собственности совместные домовладения усиливается, но подстра-*

ховка в виде государственного управления остается.

ГАРАНТИРОВАНО САМОСТОЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Аббревиатуры ЖСПК и ТС у нас привыкли ассоциировать с новостройками. Люди охотно объединяются, решая свою жилищную проблему, но когда разговор заходит об обслуживании дома, то больше верят в помощь государства, чем в собственные силы. Подобные стереотипы легко разрушаются конкретными примерами.

Товарищество собственников «Полярник» организовано в Витебске в пятиэтажном здании, жители которого не захотели ждать своей очереди капитального ремонта. Они избрали председателя, обратились в исполком с заявлением о возврате перечислений на эту статью, добавили собственные средства, и старая «хрущевка» преобразилась на глазах. Сначала отремонтировали крышу, затем меняли окна, обновили сантехнику. Как оказалось, подобные работы финансово вполне по силам объединенным семейным бюджетам.

— *В Витебске существует около 200 товариществ собственников, но большинство из них создано на стадии строительства домов, — говорит председатель общественного совета при Витебском облисполкоме Сергей ГАЛКИН. — Бытует мнение, что для членства в ЖСПК или ТС нужны какие-то особые средства. Но обслуживание домов с государственной и частной*

формами управления ничем не отличается. Да, в товариществах существуют дополнительные взносы. Но вводятся они решением общего собрания на добровольной основе и тратятся не на содержание здания, а на дополнительное благоустройство: детские площадки, стоянки, заборы и др. К слову, первым шагом к товариществу собственников может стать создание общественного совета, который не имеет статуса юридического лица и работает без финансовых затрат.

Возможно, раньше стремление всегда оставаться «под покровительством» ЖЭС было оправдано, но теперь, когда финансирование многих услуг осуществляется за счет граждан, у ТС появляется ряд преимуществ.

С этого года в Беларуси тепловая модернизация зданий (за исключением случаев промерзания стен) проводится только за счет собственников совместного домовладения (арендные дома не в счет). Понятно, что подобные мероприятия требуют значительных затрат, а для предоставления кредита необходимы определенные гарантии. Только юридическому лицу, которым как раз и является товарищество собственников или ЖСПК, под силу организовать получение кредита, заказать проектную документацию и осуществить модернизацию. К слову, Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь в настоящее время разрабатываются инструменты для льготного кредитования, и при их нали-

чи, и при планируемом в будущем увеличении стоимости теплоэнергии возможность утепления ограждающих конструкций станет еще более привлекательной.

Точно так же могут осуществляться все мероприятия по модернизации и обслуживанию дома. По уверениям специалистов ТС, необходимую сумму на ремонт подъездов, например, можно собрать за один год на расчетный счет равными частями по 1/12, при этом сумма ежемесячных отчислений совершенно незначительна.

Даже проблема неплательщиков в товариществе собственников теряет свою остроту, ведь недобросовестный жилец в данном случае подводит не эфемерное общество, а вполне конкретных людей, своих соседей, которым каждый день придется смотреть в глаза. А общественное мнение порой гораздо эффективнее самых строгих административных статей.

ПОЛНОПРАВНОЕ УЧАСТИЕ

Еще один аргумент скептиков о недостаточном контроле за деятельностью товариществ собственников не имеет под собой никаких оснований. Безналичные расчеты, отчеты перед общим собранием, деятельность ревизионной комиссии и аудиторов являются лучшей гарантией сохранения законности. Хотя пока главной проблемой остается не порядочность, а компетентность председателей, которых часто выбирают по человеческим, а не профессиональным качествам.



— *Для представления и защиты интересов нужно объединяться в ассоциации, поскольку производственные вопросы у всех, в общем-то, возникают одинаковые, — предлагает один из рецептов решения председатель общественного совета г. Бобруйска Сергей МЕЛЬНИКОВ. — В нашем городе насчитывается 230 ТС и ЖСПК, которые, кстати, никогда не получали бюджетных ассигнований от государства, а 10 наиболее активных председателей «ведут» 60 домов с общим количеством лицевого счетов 3,5 тыс. Они и стали костяком для создания новой структуры. При поддержке МАМН мы подготовили все необходимые документы, и 25 сентября текущего года ассоциация была зарегистрирована.*

Главной целью объединения стали помощь в решении текущих проблем, консультации по актуальным вопросам, повышение профессиональной грамотности. Представители ассоциации посещают

общие собрания товариществ собственников, объясняют жилищную политику. Сейчас в Бобруйске думают о привлечении к сотрудничеству юриста и об организации учебы для председателей ТС.

Можно не сомневаться, что именно такой подход позволит товариществам собственников стать полноправными игроками на рынке управления жильем. В перспективе возможна подготовка профессиональных управляющих на республиканском уровне и создание реестра председателей, выбирать которых на конкурсной основе будут сами жильцы. Тогда придет понимание, что вопросы ремонта, благоустройства, обслуживания домов можно решать и без участия государства. А для этого всего лишь надо проявить самостоятельность и взять на себя ответственность. И первым шагом для обмена опытом является создание общественных советов по координации деятельности ТС и ЖСПК при местных органах власти. ■