

### Современное состояние ЖКХ России (2007)

Устойчивое функционирование жилищно-коммунального хозяйства – ведущей отрасли муниципальной инфраструктуры является сегодня первейшим и неперенным условием жизнеобеспечения населения городов и поселков Северо-Западного региона России.

За последние годы в этой сфере произошло достаточно много перемен, и в первую очередь, массовая передача объектов жилищно-коммунального хозяйства от промышленных предприятий и ведомств органам местного самоуправления без соответствующего финансирования имеющего места недоремонта практически всех передаваемых объектов.

Отопительный сезон 2005/2006 года во многих регионах нашей страны убедительно показал, что жилищно-коммунальные предприятия могут устойчиво работать в период сложной сезонной эксплуатации только в тех случаях, если их руководители ответственно относятся к решению финансовых проблем и организационных мероприятий по подготовке к зиме объектов жилищно-коммунального хозяйства. Кроме этого, анализ чрезвычайных ситуаций прошедшей зимы показал, что первопричиной более 60 процентов их стали нарушения в системах энергоснабжения теплоисточников, а уже затем неумение персонала котельных оперативно работать в экстремальном технологическом режиме, а также неудовлетворительная подготовка жилищно-коммунальных объектов, в том числе жилищного фонда, к отопительному сезону.

По данным Национального центра по развитию частно-государственных партнерств бизнес занимает около 20 процентов целевого рынка частного управления коммунальной инфраструктурой. А рынок ни много ни мало – более 60 городов с населением в общей сложности около 50 миллионов человек. Пока 10 с лишним миллионов человек снабжаются теплом, электричеством, услугами водоснабжения и канализации от частных операторов. Большинство таких вновь создаваемых компаний связаны с крупным, так называемым олигархическим, капиталом.

Доля частного бизнеса в жилищно-коммунальном секторе России на сегодняшний день составляет 17%, из которых 1% приходится на иностранный капитал. Об этом сообщил глава Федерального агентства по строительству и ЖКХ Владимир Аверченко на съезде Союза городов Заполярья и Крайнего Севера.

"Сегодня в жилищно-коммунальной сфере частный бизнес участвует на 17%. Это очень мало", - констатировал глава агентства. По его словам, монополия в секторе по-прежнему сохраняется за муниципальными и региональными организациями, которые отличаются неэффективным менеджментом, непрозрачной хозяйственной деятельностью.

Малые предприятия, работающие в сфере ЖКХ Санкт-Петербурга, по видам деятельности распределяются следующим образом:

около 40 % - капитальный ремонт

25 % - благоустройство

15% - техническое обслуживание

10 % - прочие работы (вывоз ТБО, дезинфекция, установка компьютерных систем)

менее 5 % - охрана жилого фонда, установка и обслуживание систем видеонаблюдения

Около четверти предприятий, занятых в сфере ЖКХ, – это негосударственные предприятия, в том числе и малые. Вот такая статистика, касающаяся производителей услуг по обслуживанию домов.

Теперь посмотрим на ситуацию глазами другой стороны – потребителей этих услуг.

ТСЖ – товарищество собственников жилья – стало таким же неотъемлемым признаком дома-новостройки, как цементная пыль на лестнице, неработающий грузовой лифт и выставка домашнего скарба новоселов перед подъездом. ТСЖ в новых домах создаются еще на стадии строительства (исключением являются лишь новостройки, полностью отданные муниципалам). Но после того как дома становятся обитаемыми, каждое товарищество ждет своя судьба.

Теперь риэлторам квартир при выборе квартиры в новостройке можно не задавать вопрос: "Есть ли в доме ТСЖ?" - уже неактуально: конечно, есть. Стоит спросить, кто эксплуатирует этот дом.

Что же касается уже давно построенных домов, срок «жизни» которых уже перевалил за 15-20 лет, то там картина меняется – все зависит от того, какое количество жильцов стали собственниками квартир, приватизировав их.

#### **Вот тебе, бабушка, и Реформы день...**

Теперь все решения о судьбе дома должно принимать собрание собственников квартир. Потому что дом (вместе со всеми подвалами, чердаками, лифтами и участком земли) принадлежит собственникам квартир. Если все квартиры в доме находятся в собственности жильцов (граждане их приватизировали, купили, унаследовали и т.д.), значит, он целиком принадлежит жильцам-собственникам квартир. В этом случае все решения по дому, в частности, кто им будет управлять и как, принимают непосредственно собственники квартир. Если же в доме есть неприватизированные квартиры, которые граждане занимают по договорам социального найма, то их собственником считается город. Тогда городское управление или департамент жилищной политики должно прислать на собрание жителей представителя, который будет голосовать наравне с другими хозяевами.

При голосовании каждому собственнику дается количество голосов, пропорциональное метражу его квартиры, а представитель города наделяется количеством голосов, пропорциональным метражу неприватизированных квартир.

Проводить общедомовое собрание по новому Жилищному кодексу хозяева квартир обязаны не реже одного раза в год.

А Жилкомсервис отныне превращается в обыкновенного поставщика услуг, от которых собственники квартир в любой момент могут и отказаться. Но надо учесть, что, взяв в свои руки бразды правления домом, жильцы остаются без всякой поддержки города. Так что как только люди выберут управляющую компанию, за состояние их домов власти нести ответственность уже не будут.

Если в доме надо сделать ремонт, собственники квартир должны провести собрание, собрать взносы и отремонтировать его на свои деньги. Город поможет средствами лишь в том случае, если в доме есть муниципальные квартиры. Например, если 20 % квартир принадлежит городу, значит, и 20 % расходов на ремонт профинансирует город.

Следить за качеством работы Жилкомсервиса или другой организации, обслуживающей дом, тоже должны будут сами жители. Например, если раньше жители могли пойти к властям и пожаловаться, что сантехник плохо работает, то теперь оценивать его труды должно общее собрание.

Красивое слово – САМОУПРАВЛЕНИЕ. Что же оно означает? А, точнее, с чего оно начинается?

Прежде всего, управление домом начинается с обычного знакомства с соседями. Да, да, с Вашими давними или не очень соседями, лица которых давно примелькались, а дети которых даже выросли у Вас на глазах. Имеет смысл изучить списочный состав жильцов дома, который Вам помогут получить в районной администрации. Таким образом Вы сможете узнать, кто на что способен. Ведь у нас в каждом доме обязательно есть строители, юристы, бухгалтеры, а возможно и государственные служащие. Проблема только в том, что все они заняты, и привлечь их к решению проблем дома трудно. Но это не беда – было бы желание. Возможности людей на самом деле безграничны. Главное, чтобы Вы были единомышленники.

По закону управление жилым домом может осуществляться как управляющей организацией или управляющим, так и непосредственно собственниками квартир или созданными ими ТСЖ, а также посредством жилищных кооперативов.

Так что первым делом вам предстоит определиться, какой способ управления выбирать.

### **Как выбрать управляющую компанию?**

Тщательно ищите и выбирайте себе управляющую компанию. Кроме Жилкомсервисов уже существует немало количество и других организаций. Пособирайте информацию, посоветуйтесь с соседями, знакомыми: может, у кого на примете есть компания, успешно зарекомендовавшая себя на ниве эксплуатации жилых зданий.

Краткий перечень действий при выборе управляющей компании:

1-й шаг. Найдите координаты возможных управляющих компаний через Интернет, СМИ, в районных администрациях.

2-й шаг. Обязательно позвоните или приезжайте в каждую компанию. Узнавайте, сколько лет она работает на рынке, попросите назвать адреса домов, которыми она управляет.

3-й шаг. Обязательно осмотрите состояние домов по указанным Вам адресам. Спрашивайте мнение жителей, их жалобы.

4-й шаг. Если работа компании Вас устраивает, Вы узнаете, на каких условиях она сможет обслуживать Ваш дом и сколько Вам придется платить. Попросите администрацию управляющих компаний составить и показать смету доходов и расходов. Если компания работает давно, она быстро составит смету и бизнес-план. Сравните ее условия с условиями работы других компаний.

5-й шаг. Заключение договора с управляющей компанией — самый сложный этап. Он требует профессиональных и юридических знаний в области управления жилыми домами. Обратите внимание на тот факт, что существует примерный (типовой) договор. Собственники могут менять в нем некоторые пункты, а также вносить новые по своему усмотрению.

Отнеситесь к составлению договора с особой тщательностью. Здесь важны каждая буква, каждая запятая. К договору составляется несколько обязательных приложений.

*Уполномоченный представитель Администрации Калининского района  
Санкт-Петербурга по обучению руководителей ОСЖ*

*Бойцов А.А.*