

На слуху опять замелькало полузабытое слово «управдом». Депутаты Законодательного собрания Нижегородской области всерьез обсуждают идею введения специального института старших по дому, которые станут посредниками между собственниками помещений в многоквартирных домах и управляющими компаниями, нанятыми жильцами для обслуживания их жилищно-коммунального хозяйства. Как показывает практика рыночных отношений в этой сфере, в которые нас бросила реформа ЖКХ, рядовой россиянин пока не созрел до понимания своей роли в этом деле, и как покупатели жилищно-коммунальных услуг мы оказались беспомощными, бесхребетными, неспособными защищать свои интересы.

Иван Васильевич возвращается в профессию?

Об управдомах в нижегородском парламенте заговорили после того, как по инициативе комитета по жилищной политике и градостроительству была проведена проверка годового (за 2008 год) отчета ДУКов (домоуправляющих компаний) о выполнении ими договоров управления. Предоставлять такие отчеты собственникам помещений в многоквартирных домах предписано Жилищным кодексом РФ. Предписание действует с 2005 года, то есть с даты рождения самого Жилищного кодекса, но, как выяснилось, за три года толково отчитываться перед жильцами ДУКи так и не научились.

На территории Нижегородской области действует 181 организация, в управлении которых находится более 25 тысяч многоквартирных домов. (А в Нижнем Новгороде 41 организация). В каких-то муниципальных образованиях отчеты получили менее половины собственников помещений, в каких-то 70 процентов, а где-то и совсем люди остались без информации. Не удовлетворил проверяющих также способ предоставления отчетов и их качество. Вместо общих собраний,



на которых должен приниматься документ, где-то он размещался в подъездах и на лестничных клетках, где-то передавался активистам из числа жильцов... Разобраться же в отчетах по существу, без представителя отчитываю-

щейся стороны, представлялось совсем уж делом немыслимым.

«Задача доведения отчета до каждого собственника в многоквартирном доме осталась невыполненной, — констатируют нижегородские законодате-



– Тем самым нарушено их право на управление своей собственностью. Не получив необходимой информации, собственники помещений не имеют оснований для принятия необходимых решений: о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, о возможном изменении либо дополнении договора управления, об установлении размера платы за содержание и ремонт жилья и т.д.»

В этой связи сейчас депутаты Законодательного собрания вместе с правительством области ищут форму отчета, которая максимально раскроет потребителю ЖКУ выполнение всех условий договора с ДУКами, то есть будет максимально прозрачной.

Почему именно отчетам, в общем-то, официозному элементу в реформе ЖКХ, законодатели оказали такое внимание? По мнению многих, кто участво-

вал в обсуждении этой темы, требование Жилищного кодекса о предоставлении отчетов – как раз та ниточка, ухватившись за которую можно существенно поднять опыт коммунальной культуры. Общий наш опыт: и продавцов на рынке этих услуг, и покупателей. Пока мы никак не можем оторваться от старого, за многие годы доказавшего свою неэффективность.

Что же касается введения института управдомов, то отношение к этому среди депутатов сейчас не однозначно. С одной стороны, вопрос упирается в источник финансирования, из которого управдому будет начисляться зарплата, а с другой – в сомнения: найдутся ли в доме люди, способные освоить эту профессию? Вопрос «Может ли кухарка управлять государством?» однозначного ответа пока не имеет.

И мы о том же

Молодые парламентарии Нижегородской области работают в унисон со своими старшими коллегами, и их инициативы подчас совпадают с законодательскими новациями, уже разработанными депутатами Законодательного собрания и пробивающими себе дорогу в жизнь.



Недавно заместитель председателя Молодежного парламента при ЗС Егор Нуждин предложил внести в федеральный закон «О социальной защите инвалидов в РФ» поправки, касающиеся инвалидных льгот по квартплате.

Федеральный закон предусматривает для инвалидов льготы в 50 процентов на оплату жилья и жилищно-коммунальных услуг, но лишь при условии того, что инвалид проживает в помещении, находящемся государственной или муниципальной собственности. Поэтому при приватизации инвалидов жилого помещения льготы по квартплате и ЖКУ для него отменяются. Кроме того, названная льгота распространяется только на инвалида и не касается других членов семьи, зарегистрированных с ним на одних и тех же квадратных метрах.

Примерно четыре года назад нижегородские парламентарии предлагали федералам изменить эту норму и убрать обязательность нахождения жилого помещения в государственности, однако правительство РФ отозвалось на идею отрицательно, сославшись на отсутствие лишних денег в федеральном фонде компенса-

ций. Законодательное собрание между тем не стало отзывать из Госдумы РФ данный законопроект, и возможность «пробить» его по-прежнему сохраняется.

Сегодня за это хотят взяться молодые нижегородские парламентарии, используя выход на Молодежную парламентскую ассамблею при Совете Федерации РФ, на Общественную молодежную палату при Государственной думе и на комитет ГД РФ по делам молодежи.

Что же касается идеи, родившейся в головах молодых нижегородских политиков, то она взята не с потолка. У Егора Нуждина, например, она появилась по ходу работы с обращениями инвалидов в партию «Единая Россия», членом которой он является. А если есть обращения, значит, не все в действующем законодательстве справедливо и до конца продумано, и в его изменении есть нужда.

Конечно, для того, чтобы просить государство раскошелиться на социальные нужды, времена сейчас тоже не лучшие. Но ведь позволила же себе Россия беспрецедентные траты на организацию конкурса «Евровидение»!

Комментарий

В Законодательном собрании этот вопрос обсуждался уже дважды. После последнего, состоявшегося в конце мая, мы обратились за комментарием к заместителю председателя комитета Законодательного собрания по жилищной политике и градостроительству Александру Косовских.

– Экспертиза отчетов управляющих компаний проводится депутатами Законодательного собрания впервые. На комитете, к которому я имею отношение, мы пришли к выводу, что сделать это не просто целесообразно, а необходимо. Во-первых, необходимо соблюдать закон, а нам контролировать его исполнение, а во-вторых, до сих пор мы этого еще не делали. Может быть, бесконтрольность в этом вопросе со стороны органов государственной власти и породила то, что до сих пор отчетами себя управляющие компании и не затрудняли.

Я, конечно, понимаю, что для них это дело новое, трудное, во многом неясное, и первый блин получился, образно говоря, непропеченным, но начинать было надо.

Допускаю, что компаниям, которые составляли отчет, он был понятен, но вот тем, кто их читал, – не очень. И значит, – эти отчеты надо разъяснять.

Только у одной управляющей компании на обслуживании домов столько, что каждому их жителю она разъяснение дать не может. Поэтому сейчас мы в Законодательном собрании вместе с правительством области ищем наиболее приемлемую, с нашей точки зрения, форму отчета. Прежде всего, он должен быть понятен любому читающему. Потому что отчет – это показатель работы. Будет он прозрачен и понятен, значит, будет понятен, как к этой компании относиться, на какое место под солнцем на этом рынке она может претендовать. И по большому счету – это вопрос размонополизации этой сферы, создания равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых норм.

Что же касается введения института управдомов, то я, скорее, противник этого, чем сторонник. Потому что людей, действительно способных вникнуть в управление домом, мало. Очень мало. Мало людей, способных делать эту работу параллельно со своей основной, мало пенсионеров, способных ее освоить, даже если их будут готовить специально. Платить людям за их деньги можно лишь в том случае, если у кого-то есть действительное желание и способности брать на себя роль управленца. Я считаю, что в этом случае лучше коллективный разум...

Приватизация маячит стоп-сигналом

В отделениях Ростехинвентаризации нынче многолюдно. 1 марта 2010 года заканчивается бесплатная передача жилья в собственность граждан, и по укоренившейся в россиянах привычке тянуть до последнего многие бросились приватизировать свои комнаты и квартиры на излете этой кампании.

Заместитель директора нижегородского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Александр Марзан констатирует: «Этот год будет для нас очень тяжелым. Уже в первые месяцы 2009 года поступило больше обращений, чем за аналогичное время предыдущего года». После всплеска, случившегося в 2006 году (тогда в собственность граждан была оформлена 71 тысяча квартир, в 2007 – на 20 тысяч меньше, в 2008 году – 52 тысячи квартир), это может стать второй волной активности. Уповать на то, что государство еще раз, как уже делало, перенесет сроки бесплатной приватизации, не стоит, предупреждают сотрудники



службы: времени на это дело было дано больше, чем достаточно.

По данным специалистов Ростехинвентаризации, в Нижнем Новгороде на сегодняшний день не приватизированы 47 тысяч квартир, или 15 процентов от общего пользования. Это не худший в России показатель, в среднем по стране он равняется 17 процентам. Все квартиры, вероятно, приватизированы быть и не могут: есть жилье, которым в статусе социального пользоваться выгоднее. Например, проживающие в муниципальном

или государственном жилье инвалиды имеют 50-процентную скидку по квартплате и по услугам ЖКХ. При приватизации они эту льготу теряют. Впрочем, не всем эта норма кажется справедливой, и о ее пересмотре в адрес Госдумы РФ приходит немало петиций.

Напоминая о скором окончании срока бесплатной приватизации, после чего стоимость передачи жилья в собственность граждан будет происходить по рыночной оценке, как купля-продажа, Александр Марзан советует нижегородцам реально оценить свой переход в статус собственника. «Нет лозунга «приватизировать как можно больше квартир», – говорит он. – Все должно быть успешным. Приватизация – это не только права, но и обязанности. Граждане должны помнить, что в первую очередь приватизация дает право распоряжаться имуществом и накапливать капитал».