

КОММУНАЛЬНАЯ ПЕРЕЗАГРУЗКА

Авторы книги о ЖКХ предлагают выход из тупика

На днях в городской центральной библиотеке состоялась презентация книги «Социальное партнерство в системе управления многоквартирным домом». У нее три соавтора – Николай Речкин, директор Волгодонского института экономики, управления и права Южного федерального университета, доктор социологических наук, Дмитрий Речкин, заведующий социологической лабораторией филиала ЮФУ, и Сергей Вислоушкин, депутат городской Думы, почетный работник ЖКХ России. О коммунальном хозяйстве сегодня написаны целые тома, однако впервые эта тема одновременно была рассмотрена с трех сторон – «чистой» науки, прикладной социологии и практического опыта. Труд был проделан колоссальный. Авторы сделали попытку досконально разобраться в причинах неэффективности сложившейся системы управления домами и дали свои рекомендации – каким они видят наиболее оптимальный выход из ситуации.

Заложники системы

Сергей Вислоушкин работает в сфере коммунального хозяйства почти 30 лет, поэтому именно он внес свой вклад в книгу в качестве практика. Собственно, ему и пришла в голову эта идея, когда он возглавлял департамент ЖКХ города.

– Я в прямом смысле уперся в проблему собственников и их взаимоотношений друг с другом и управляющими компаниями, – говорит Сергей Анатольевич. – Очень характерной оказалась печально известная история с НП «ЖЭУ-8». Сама идея некоммерческого партнерства жителей, возможно, изначально была неплохой. Но затем среди учредителей начался скандал, в который оказался втянут весь микрорайон. Ко мне на прием приходили по-смененно сначала жильцы одних домов, затем – других. И у каждого была «своя правда». В итоге НП, как говорится, разбилось о быт – собственно, это сегодня происходит со многими здоровыми начинаниями в коммунальной отрасли. Вот мне и захотелось разобраться, в чем причина. Но не просто методом тыка, а подключить науку, тем более, я сам сегодня пишу кандидатскую диссертацию на тему ЖКХ.

В результате анализа был выявлен так называемый коэффициент практической эффективности управления домами разных форм собственности. Наиболее высокий (8,5 по десятибалльной шкале) оказался у частного доходного дома. То есть это дом, квартиры в котором все собственники сдают внаем. В России такие уже начинают появляться, но в Волгодонске – увы, нет. А наиболее низкий – у российского конгломерата.

Пусть название вас не пугает, это всего лишь научный термин, который сегодня применим к любой стандартной многоэтажке (МКД). Именно здесь самый разнородный состав жильцов – есть хозяйка приватизированных квартир, есть арендаторы жилья по муниципальному найму, есть, наконец, владельцы различных офисов и магазинов на первых этажах. И они никак не хотят (да и не могут) быть безликой массой, которую Жилищный кодекс обозначил

понятием «собственники». В самом деле, на одной лестничной площадке живут предприниматель и пенсионер. Один даже в голову не берет коммунальные проблемы, потому что просто не замечает расходов на ЖКУ. А для другого рост тарифов и общедомовых расходов – настоящая трагедия.

Поэтому социально-психологические причины играют первую скрипку в вопросе эффективности управления. В отдельно взятом доме жители не могут договориться по единой политике в коммуналке. Структуры самоуправления МКД создаются с огромным трудом. А главное, дает о себе знать инерция прошлых лет, когда государство дотировало львиную долю платежей за ЖКУ. Всю ответственность за дом люди привыкли перекладывать на ЖЭКи. И дальше порога своей квартиры ничего видеть не хотят – хотя прошло почти десять лет с момента принятия Жилищного кодекса, по-настоящему собственниками почти никто себя не осознал. К тому же законодательство в сфере коммуналки весьма противоречиво. Например, реально повлиять на неплательщика соседям практически невозможно. Зайти к нему в квартиру без его согласия – и то запрещает Конституция.

Кроме того, немаловажным фактором является, как подчеркнул Николай Речкин, само состояние домов. При массовом строительстве толщина стен в многоэтажках была доведена до минимума, столырка ставилась низкого качества, системы вентиляции оставляют желать лучшего. Впрочем, именно щели в старых окнах и дверях хоть как-то спасали положение, теперь же из-за герметичных металлопластиковых пакетов приходится открывать окна нараспашку, чтобы проветрить квартиру, а это значит, что на улицу выдувается тепло. Неэффективно делались и разводки по квартирам: вместо горизонтальных – вертикальные, когда все завязано на один стояк. И, конечно, бич многих домов – мягкие кровли, которые постоянно требуют ремонта.

– Во многом мы до сих пор являемся заложниками системы ЖКХ советского периода, – отмечает Вислоушкин. – За 70 лет из нас старательно вытравили чувство собственности, и вдруг в 2005 году, когда был принят Жилищный кодекс, все в одночасье собственниками проснулись – людям попросту объявили, что они обязаны содержать не только



Сергей Вислоушкин: «Социальное партнерство - выход из тупика»

свои квартиры, но еще и лестницы, чердаки, подвалы и лифты. Именно отсюда возникает тот самый сакральный вопрос, который до сих пор задают жильцы: за что мы платим? Ситуацию во многом усугубляет и то,



У домкомов было много вопросов к Николаю Речкину



Книга в подарок

что домами управляют в основном бывшие ЖЭКи. Они привыкли работать по старинке и с трудом перестраиваются. В этом плане можно только приветствовать появление на коммунальном рынке новых управляющих компаний, не скованных стереотипами. Сегодня в Волгодонске это «Жилстрой-ЖКУ» и «Первая оконная-ЖЭК». Безусловно, и они на своем пути делают ошибки, но главное, у них свежий взгляд на проблемы ЖКХ, на взаимоотношения с собственниками.

Все четыре стороны

Социологическое исследование, проведенное лабораторией Дмитрия Речкина, показало, что по вопросам функционирования домовых систем только 10 процентов жителей доверяют решениям, принятым управляющими компаниями, 13 процентов – администрации, 14 процентов – депутатам. А вот когда решения принимаются совместно УК и органами самоуправления МКД, степень доверия воз-

растает до 63 процентов. И поскольку еще очень немногие дома готовы перейти на полное самоуправление, то есть стать ТСЖ, становится ясно: без управляющих компаний в данный момент не обойтись. Значит, надо учиться договариваться друг с другом. Но авторы книги предлагают более широкий подход – четырехсторонние договора социального партнерства. Можно смело сказать, что это новация, поскольку обычно такие договора подписываются только тремя сторонами (власть, бизнес и общественность).

– Мы считаем, что в системе управления домами должно быть обязательно четыре участника, – объясняет Сергей Анатольевич. – Жильцы (в любой из существующих форм самоуправления), управляющая компания, ресурсоснабжающая организация и органы муниципальной власти. При обеспечении интересов всех участников договора каждый, собственно, получает то, к чему стремится: УК и РСО – своевременную оплату, возможность развиваться и получать прибыль, жильцы и муниципалитет – полноценную

поставку коммунальных услуг и качественное содержание домов. У меня не раз спрашивали, следует ли в договоре указывать органы муниципальной власти, если Жилищный кодекс почти по всем вопросам ЖКХ отсылает непосредственно к управляющей компании или ресурсоснабжающей организации – мол, это ваши частные взаимоотношения. Однако не будем забывать, что в каждом доме остается немало неприватизированных квартир, хозяином которых является именно муниципалитет. И, по большому счету, разве администрация не несет ответственности за то, чтобы жилой фонд города поддерживался в

нормальном состоянии, отопительный сезон начинался вовремя, а жители не стояли на грани социальных потрясений после каждого изменения в жилищном законодательстве?

Несмотря на то, что собственники сегодня на бумаге обладают большими правами, на деле получается, что в основном на них ложатся только обязанности. Хотя именно благодаря коммунальным платежам населения, их «живым» деньгам существуют и управляющие компании, и РСО. Поэтому, как считает Сергей Вислоушкин, социальное партнерство предусматривает равные права и обязанности участников договора. Но все же в первую очередь его смысл: не жильцы – для остальных трех сторон, а наоборот. Остается только добавить, что этот путь становится возможным лишь при условии активности самих собственников, их желания переступить через свои разногласия и договориться о единой политике в отношении проблем ЖКХ хотя бы в границах одного дома.

На презентации присутствовали председатели советов МКД, которые сразу разобрали все принесенные экземпляры. Особенно домкомы интересовались типовыми формами договоров социального партнерства, приведенных в издании. Но не беда – книга есть в читальном зале центральной библиотеки, а скоро появится во всех ее филиалах в микрорайонах. Но, похоже, тиража в 300 экземпляров будет явно недостаточно, настолько горяча коммунальная тема.

Елена СОТНИКОВА.