

ЖКХ — дело собственное

На минувшей неделе в Тверской области были установлены максимальные показатели увеличения тарифов на коммунальные услуги. Как известно, в этом году повышение произойдет не с 1 января, а с 1 июля и составит не более 15%. Однако жители региона опасаются, что суммы в квитанциях вырастут уже сейчас. О том, как застраховаться от цифр, взятых с потолка, а также о других нюансах управления домами, мы беседуем с депутатом Законодательного собрания Тверской области, председателем постоянного комитета ЗС по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Александром ТЯГУНОВЫМ



— Александр Александрович, хотелось бы начать с вопроса, которого в публикациях о ЖКХ касаются не так часто. Речь идет о придомовых территориях. Если набрать в интернет-поисковике соответствующий запрос, то в числе первых определений значится весьма оригинальное: «Придомовая территория (земельный участок под МКД) — это дыра, через которую воруют чиновники». Помнится, еще в 2010 году Дмитрий Медведев поручил правительству разработать нормативы определения границ придомовой территории, но с тех пор по этому поводу практически ничего не было слышно. Сдвинулся ли вопрос с мертвой точки или многоквартирные дома в Тверской области де-юре по-прежнему висят в воздухе?

— Вы совершенно справедливо обозначили проблему: да, она существует, причем не первый год. Придомовая территория была и остается одним из главных поводов для конфликтов: то там незаконная стройка начнется, то машины поставят как попало. И все это потому, что за прилегающий к дому земельный участок, по сути, никто не отвечает. В мае прошлого года вышло постановление правительства РФ №354, которым регулируются в том числе и эти правоотношения. Но он до сих пор не работает — говорят, что реально действовать документ начнет только в марте. Потому что одного постановления недостаточно: оно, по сути, является пусковым механизмом, а отдельные вопросы жилищно-коммунального комплекса должны регулироваться уже подзаконными актами. Сейчас, насколько мне известно, Минрегионразвития завершает работу над ними. Но сколько бы и власти, и СМИ ни трубили о том, что жильцы являются собственниками и отвечают не только за то, что происходит в их квартире, но и за крышу, подвал, земельный участок, осознание этого происходит медленно. Раньше обо всем этом заботилось государство, но сейчас ЖКХ — это собственное дело каждого. Хозяевами стали сами жители, которые, по моему убеждению, должны объединиться и создать ТСЖ — орган,

отвечающий за все, что происходит с домом и вокруг него. Иначе никакие законы и постановления не помогут.

— Как известно, в прошлом году вступили в силу изменения в Жилищный кодекс и постановление правительства, согласно которым собственники жилья имеют право заключать договоры на предоставление коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями. Означает ли это, что управляющие организации в нынешнем формате отживают свой срок? И нужны ли они вообще?

— Думаю, некоторые управляющие компании действительно не нужны, и если их ликвидировать, жители только выиграют. Например, есть в Твери УК Московского района, у которой в управлении несколько сотен домов. Как она может защищать интересы жителей и отслеживать ситуацию в отдельно взятом доме и тем более — в конкретной квартире? Естественно, никак, поэтому собственникам лучше от нее избавиться. Другое дело, когда в ведении УК обозримо количество квартир, когда каждый житель знает в лицо своего управляющего и может обратиться к нему в любой момент — такие организации, на мой взгляд, действительно нужны. Я полагаю, что идеальная схема управления домом должна включать в себя несколько звеньев. Первое — это, как я уже сказал, ТСЖ, причем руководить им должны не случайные люди или активистка баба Маня, а те, кто разбирается в вопросах ЖКХ и способен контролировать как финансовые потоки, так и качество предоставления услуг. Вторым звеном должна стать управляющая компания, которая уже будет выстраивать отношения

с другими звеньями цепочки — обслуживающими организациями, ремонтными службами, поставщиками услуг и т.д. При этом УК должна быть не только профессиональной, но и неравнодушной к нуждам жителей, и, повторюсь, такой, чтобы ТСЖ с ней могло общаться как с родной, а не стоять месяцами в очередях перед кабинетом управляющего. И, естественно, нужна подотчетность УК перед собственниками жилья, причем отчеты необходимо предоставлять не раз в год, а ежемесячно. А разве может та же управляющая компания Московского района отчитываться перед жителями вверенных ей домов? Да у нас в городе даже такого помещения нет, где их всех можно собрать.

— Вы упомянули о том, что во главе товарищества собственников жилья должны стоять компетентные, грамотные люди. Но, согласитесь, те, кто действительно разбирается в жилищном законодательстве и имеет достаточно сил, чтобы руководить непростым процессом управления домом, в подавляющем большинстве целый день заняты на работе. Где в таком случае взять альтернативу «активистке бабе Мане»?

— Это сложный вопрос: вы правы, ТСЖ — это некоммерческая организация, поэтому зачастую им руководят энтузиасты, работающие на общественных началах. Тем не менее среди пенсионеров тоже находятся грамотные люди, и в Твери есть тому несколько примеров. Однако в основной массе председатели товариществ действительно некомпетентны. Возможно, необходимо пригласить специалиста со стороны. Впрочем, думаю, если поискать, то в 150-квартирном, и даже в 60-квар-

Александр ТЯГУНОВ, депутат Законодательного собрания Тверской области:

— Мы сейчас переплачиваем ни за что: там, где проходит теплотрасса от ТЭЦ-3 до микрорайона «Южный», можно хоть огурцы выращивать, а счет за напрасные траты тепла выставляют жителям города, потому что на входе в их домах нет ни учета, ни контроля.

тирном, доме найдется такой человек. Самое слабое место — найти способ оплачивать работу председателя ТСЖ и бухгалтера. Надо решать этот вопрос с управляющей компанией, поскольку в конечном итоге УК должна быть сама заинтересована в создании контролирующего органа. Деньги в ЖКХ крутятся большие, и наверняка найдутся средства на оплату руководителя и бухгалтера — там миллионы уходят.

— Во многих районах Тверской области управляющие компании — это МУПы, причем некоторые из них работают весьма успешно и не вызывают нареканий у жителей. Тогда как в Твери тот же МУП «ТДЕЗ» бьет все рекорды по количеству жалоб как со стороны жильцов, так и со стороны контролирующих органов. А на ваш взгляд, управление домами должно сосредотачиваться в частных руках или в государственных?

— Жилищно-коммунальный комплекс сейчас находится в переходном состоянии, поэтому на данный момент глупо вытеснять с рынка все государственные компании. Сегодня, на мой взгляд, должны умеренно сосуществовать и МУПы, и частные УК — я бы не осмелился рекомендовать, какая форма собственности лучше. Пока целесообразнее, чтобы государственные и частные управляющие компании сосуществовали и конкурировали между собой — в конце концов, право выбирать ту или иную УК принадлежит собственникам, и не мне давать им советы, какая из них окажется эффективнее. А в перспективе государство действительно должно уходить из жилищно-коммунального сектора — там справятся и без него, но для этого, подчеркну еще раз, соб-

ственники должны выбрать ту организацию, которая способна выполнять их требования, обеспечивать качественными услугами по ценам, регламентированным государством. Тогда рынок и конкуренция сами расставят все на свои места.

— Пожалуй, одним из самых сложных, особенно для населения, вопросов в ЖКХ является тарифообразование. До сих пор непонятно (и с точки зрения логики — даже необъяснимо), почему, например, собственникам, проживающим на первом этаже многоэтажки, приходится платить за эксплуатацию лифта, которым они не пользуются...

— Это действительно так, причем эти нормативы действуют не только в Твери и области, а по всей России. Понятно, что человек не должен оплачивать услугу, которой он не пользуется, но так, к сожалению, прописан порядок, и его необходимо менять — это очевидно. Однако никто не мешает жителям решить этот вопрос коллегиально, внутри своего дома.

— Конечно, лифты — это далеко не самая главная головная боль. Допустим, «счастливые» обладатели индивидуальных приборов учета потребленной воды и тепловой энергии постоянно жалуются в нашу редакцию с заявлениями, что цифры в их квитанциях взяты с потолка. Эти проблемы возникают из-за недобросовестных УК и поставщиков или до сих пор нет законодательных механизмов, позволяющих сделать систему тарифообразования понятной и прозрачной?

— Законодательно прописано все до мельчайших деталей. Здесь проблема в другом: пока в доме нет общедомового учета, весь объем тепла, отпущенный поставщиком, будет «раскидываться» на всех жильцов. При этом просто установить счетчик недостаточно — нужно контролировать его показания, показания индивидуальных счетчиков и самое главное — отслеживать возможные потери. Этим как раз и должно заниматься ТСЖ. Мы сейчас переплачиваем ни за что: например, в подъезде выбито окно, тепло уходит на улицу, а счет за этот «подогрев воздуха» выставляют нам. Там, где проходит теплотрасса от ТЭЦ-3 до «Южного», можно огурцы выращивать, а напрасные траты тепла снова оплачиваем мы, потому что на входе в дом нет ни учета, ни контроля. Пока этого не произойдет, мы так и будем получать квитанции с непонятными цифрами. Но это уже не тарифная политика, а социальная. С тарифами же все предельно просто и понятно: цифры неоднократно озвучивались, а подорожание услуг произойдет только во втором полугодии. Главное теперь — самим жителям контролировать, что написано в квитанциях и не закрывать глаза на случаи незаконного завышения платежей.