

«Перезагрузка» управления жилфондом: «американские горки»

Для жилищной сферы, долгое время пребывающей в «спящем» режиме, 2018 год был годом «перезагрузки». К сожалению, шаг по реформированию системы управления многоквартирными домами (МКД) не принесли ожидаемых результатов. Это был год проб и ошибок, тем основные направления реформы были обозначены Указом и постановлением Президента в апреле 2017 года. Управленческие новации то и дело спотыкались, вступая в противоречие с действующими нормативно-правовыми актами (НПА). Это напоминало «американские горки»: вверх-вниз, влево-вправо. От крутых «виражей» часто просто перехватывало дух.

Реформаторы не смогли увязать многие меры по перестройке управления МКД с действующим жилищным законодательством. В уходящем году мы не получили нового закона, регулирующего эту сферу. Год самый завес: года МинЖКО подошло черту, отметил на пресс-конференции, как окончательный вариант проекта закона «Об управлении многоквартирными домами» согласован с министерствами и ведомствами. Будем надеяться, что он будет соответствовать основополагающим принципам Конституции, в том числе нормам о праве частной собственности.

Затянувшийся процесс перестройки говорит о серьезных проблемах в системе управления МКД. Но прежде всего о том, что не было четко сформулированной концепции, как это делать по-новому, эффективно. Отсюда крайности, шагающие из стороны в сторону. В результате – в уходящем году в управлении жилфондом мало что изменилось. В ожиданиях глобальных перемены жилищной, да и многие провакцившие в МКД собственности, обсуждали, не уходящи ли «реформативные» системы управления ситуацию в целом? Нужна ли вообще «жесткая перезагрузка»?

По мнению практиков, не стоит основательно ломать старую систему управления МКД и действующее законодательство. Безусловно, они требуют корректив. Но работать успешно можно, не меняя кардинально старого механизма. Например, улучшить ситуацию, установить **жесткую, реальную ответственность** за нарушения законодательства об управлении МКД на всех уровнях – от работников ЖКХ, прораб крутаторов до собственников жилых помещений. Сделать упор на обучение кадров, просвещении собственников жилья, представителей структур, вовлеченных в процесс управления МКД. Следует также извابتить ТЧСЖ от непомерного прессинга и вмешательства в их дела представителей различных структур, забывающих, что содержание общего имущества в доме, принадлежащего квартировладельцам, является обязанностью владельцев жилых помещений. Даже при усилении государственной вертикали в управлении МКД, что было провозглашено в документах по реформированию жилищной сферы, основополагающие принципы частной собственности – право владеть, пользоваться, распоряжаться ею по своему усмотрению и в своих интересах – должны оставаться неизбылемыми. Иначе это будут реформы, а развал, беспорядок, наступление на собственность.

В уходящем году новации буксовали не только потому, что ряд требований реформы не совпадал с нормами действующего законодательства. В большинстве своем они были результатом непродуманных, скоропалительных, непрофессиональных решений и действий. Отсюда – нарушение прав и интересов собственников жилых помещений, их недовольство. Реформаторам не хватало системного подхода. Обычно, выйдяш за все сразу, только расширяешь систему. Жесткое вмешательство в устоявшийся порядок ведет к тому, что оно оказывает действия, может привести к хаосу. Малые же шаги, наоборот, в совокупности постепенно ведут к нужному результату.

Для собственников, проживающих в МКД уходящий год был годом ожиданий, надежд и разочарований. Шаги реформы, ключевые управленческие новации и эксперименты 2018 года в жилищной сфере мы отразили в материалах тематического выпуска «Дом, в котором мы живем» газеты «Норма». Это был не только серьезный анализ ситуации, но и конкретные предложения, рекомендации реформаторам.

Кто первый на приз зрительских антипатий?

Если бы в уходящем году был учрежден приз зрительских антипатий «За новации, нарушающие права собственников жилья», то перечень претендентов открыли бы ЖКХият и Ассоциация ТЧСЖ Мирзо-Улугбекского района столицы. В их недрах рождались рисованные эксперименты, пилотные проекты, которые в перспективе намерены были предложить к распространению в других районах столицы. Так, новый 2018 год начался с рекомендаций установить поголовно для всех собственников МКД района одинаковый размер взноса на содержание общего имущества в размере 1 000 – 1 200 сум. за 1 м² площади, а для собственников нежилых помещений – 2 200 – 2 500 сум. за 1 м². Такая «уравниловка», да и сам подход, когда за собственников жилья решают посторонние, – грубейшее нарушение законодательства, самоуправство, вмешательство в дела ТЧСЖ. Рекомендации исходили от районной Ассоциации ТЧСЖ с преамбулой райкомитета «рекомендовать рекомендации» (*«Взносам протрубили подъем», «Норма» N 5 от 30.01.2018 г., N 22 от 29.05.2018 г.*).

За этим последовала кампания по принуждению всех товариществ Мирзо-Улугбекского района срочно проводить общие собрания членов ТЧСЖ по одинаковым для всех – слово в слово – протоколам общего собрания с готовыми решениями. Даже не проводить, а просто поставить печать и собрать подписи членов ТЧСЖ, якобы одобряющих изложенные в нем противоравные решения. Тот же tandem авторов превысил свои полномочия, противопоставив свое видение управления МКД действующим нормативно-правовым актам, курсу на реформирование жилищной сферы. Мы провели подробный анализ, почему такие протоколы общих собраний являются незаконными, как это может отразится на управлении МКД в районе (*«Идуть законы соддут с ума?», «Норма» N 5 от 30.01.2018 г., N 22 от 29.05.2018 г.*).

Ассоциация ТЧСЖ и ЖКХият Мирзо-Улугбекского района стали инициаторами реалии новаций в управлении многоквартирным жилфондом, претендующих на распространение и вызвавших недоброзначную реакцию жилищников и собственников жилых помещений. Это **централизованная бухгалтерия** и инициативная система учета оплаты эксплуатационных расходов «Экспертная карта жителя «**Обод Ую**» (*«Иди, ободуй!»*). По сути, эти два пилотных продукта могли стать эффективными сбалансировавшими реформы, если бы их доработали и если бы они не противоречили законодательству. Централизованная бухгалтерия, которую апробировали как эксперимент для ТЧСЖ четырех массивов Мирзо-Улугбекского района, судя по всему, должна была стать прообразом единых расчетных центров, предусмотренных в рамках реформы. Товариществам предлагалось заказывать услуги ведения бухучета на основе договоров с районной Ассоциацией ТЧСЖ. Идея неплохая. Мотивация: привести в порядок учет средств, оградить членов ТЧСЖ от финансовых злоупотреблений его недобросовестных работников. Но началась реализация «клинота» с того, что у товариществ… отбрали печати, тем самым принудив их заказывать услуги, навязав невнятный договор, где не было прописано даже обязанностей Ассоциации, оказывающей эти услуги. Короче говоря, реализация эксперимента с такими нарушениями законодательства свела на нет его положительную идею, вызвав у большинства руководителей ТЧСЖ и собственников отторжение (*«Нелечатные отношения», «Норма» N 31 от 31.07.2018 г.*). Немудрено, что идея централизованной бухгалтерии не реализована. Мирзо-Улугбекский ЖКХият мог бы гордиться еще одной новацией, доведя ее до конца и устранив все недочеты. Это система «**Obod Uyu**». По сути – это должен быть сайт с полезной для жителей информацией о ТЧСЖ и жилом доме. Но разработчики и администраторы не сумели этого сделать. На нем отсутствовали протоколы общих собраний, сметы, отчеты председателей и т. д. В некоторых случаях были представлены «гливозев» документы. Изучение ситуации показало, что не был разработан такой важнейший блок, как «Смета доходов и расходов», на чем строится вся работа товарищества. Сайт не был интегрирован с клиринговой системой расчетов Центробанка, отображающей платежи в режиме онлайн. Отсутствовали механизмы его оперативного обновления, обратная связь пользователей с ТЧСЖ, не был доработан блок «Заказы» и т. п. В сыром незавершенном виде пилотный продукт был передан МинЖКО (*«Obod Uyu» мухи отдельно, котлеты отдельно» – «12 причин, провозвущающих недоевие к «Obod Uyu», «Норма» N 31 от 31.07.2018 г.*). Проект, в который были вложены средства госбюджета, не функционирует.

Неудавшийся эксперимент рекомендовали к распространению

Тем не менее «Obod Uyu», не прошедший апробации, предложили распространить по всей республике. МинЖКО выставило на обсуждение проект постановления Президента о совершенствовании системы эксплуатации жилищного фонда. В нем предлагалось ввести обязательное подключение каждого многоквартирного дома в «Убыкестане» к системе «Obod Uyu», которая успешно (?) реализуется ЖКХиятсами Мирзо-Улугбекского района столицы и Мининформком в рамках постановления КМ N 400 от 12.12.2016 г.

Формальный подход, когда разработчики документа, не изучив результатов, предлагали запустить провальной эксперимент. К тому же предлагалось платить частному оператору 2 % от размера обязательных взносов за информацию о работе товариществ, которую каждый собственник имеет право получать бесплатно. Такой документ мог вызвать волну недовольства членов ТЧСЖ, недоволье к провакцировав реформы (к «обобщая общообщая» жилья». *«Норма» N 30 от 16.09.2018 г.*) Резкая критика проекта документа в рамках обсуждения приоткрыла его дальнейшее продвижение. В данный момент на портале Соваз представлен для обсуждения проект постановления КМ о внедрении информационно-коммуникационных технологий в управление многоквартирными домами.

Мини-взносы отменили через 2 недели

Большой резонанс со знаком «минус» вызвало введение разработанных МинЖКО минимальных размеров обязательных взносов на содержание общего имущества. Это должно было стать одной из ключевых новаций, направленных на совершенствование системы управления МКД. Постановлением Президента N ПП-2922 от 24.04.2017 г. МинЖКО было поручено ежедневно устанавливать их. Мотивация: размер взноса в товарищество является базовой основой, обеспечивающей надлежащее состояние домов. Но не все ТЧСЖ могут грамотно рассчитать его и обосновать жители. Поэтому важно установить реальный взнос, покрывающий затраты на капитальный, обеспечивающий своевременный возврат заемных средств. Но обязательное введение мини-взносов является нарушением действующего законодательства. Размер взноса устанавливался решением общего собрания исходя из потребностей каждого дома. В республике около 4 000 ТЧСЖ, объединяющих более 33 000 многоквартирных домов. Возникли вопросы: можно ли реально соблюсти индивидуальный подход к каждому МКД, не будет ли этот подход формальным, когда взносы станут устанавливаться с «потопка»? Есть ли методика их расчета, достаточно ли специалистов, способных справиться со сложной многотомной, учесть массу технических моментов? Правда, МинЖКО о введении мини-взносов не был согласован с Минюстом и через 2 недели после его публикации был отменен (*«Мини-взносы объявили отбой. Временно», «Норма» N 10 от 6.03.2018 г.*). В данный момент вопрос об их введении пока не стоит.

Государство создает монополию?

Одно из ключевых направлений реформы жилищной сферы – курс на профессиональное управление МКД. Ставка делается на усиление конкуренции на рынке жилищных услуг. Документами предусмотрено создание государственных унитарных предприятий (ГУП) «Единый расчетный центр» (ЕРЦ) и «Ремонтно-восстановительная служба» (РВС) при подразделениях МинЖКО. На основе договоров они могут оказывать товариществам услуги по ведению бухучета, аварийно-диспетчерской службы, содержанию и ремонту общего имущества. Главная цель ГУПов – оказание профессиональных услуг. Ведь многие руководители ТЧСЖ не могут грамотно составить смету доходов и расходов, рассчитать размер взноса, определить приоритеты и очередность работ, не знают, кому заказывать услуги, и т. д.

В уходящем году в республике шла работа по созданию таких структур. Но у жилищников возникает небезосновательные опасения: Усиление на рынке жилищных услуг доли государства будет способствовать монополизации рынка, вытеснению частного бизнеса, давлению на ТЧСЖ и собственников жилья, принуждая их заключать договоры с госструктурами, ограничивая тем самым возможность свободного выбора. И где-то действие уже развивается по такому сценарию. А это – не что иное, как подмена реформы. До сих пор у этих структур нет четкого представления, в каком направлении двигаться, не разработаны методические документы, регулирующие организационные вопросы и вопросы деятельности ЕРЦ и РВС, единообразие ведения бухучета, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

В новый год со старыми проблемами

В уходящем году шла активная работа над новым жилищным законодательством, регулирующим управление многоквартирными домами (*«Идет работа над новым жилищным законодательством». «Есть проблемы. Что преобладают?»*, «ЖОК каким быть закону?», «Норма» N 35 от 28.08.2018 г.). МинЖКО подготовило несколько вариантов законопроектов. Один из них – «О товариществах собственников жилья», предварительная версия которого была представлена для широкого обсуждения на портале СовАЗ (*«Проект закона о ТСЖ: управлять домами по-новому», «Норма» N 44 от 30.10.2018 г.*). С учетом замечаний и предложений он был доработан и был сформирован в другой, оказывающий более широкий спектр вопросов деятельности в жилищной сфере, – проект закона «Об управлении многоквартирными домами». В данный момент он прошел согласование с рядом министерств и ведомств и будет передан в Законодательную палату Олий Мажлиса.

В порядке общественной инициативы один из наших внештатных авторов Валерий Стаховский разработал альтернативный проект закона «Об управлении многоквартирными домами». Он был размещен на Facebook в группе «ТЧСЖ» как с ним жить?», направлеи в Олий Мажлис, Минюст, МинЖКО.

На Facebook в группе «ТЧСЖ» как с ним жить?» появился законопроект «Об особом порядке управления общим имуществом собственников многоквартирных домов в г. Ташкенте». Его разработчики – группа депутатов Законодательной палаты Олий Мажлиса. Как бы странно это ни звучало, но, исходя из контекста, его разработчики были явно не в теме. Иначе чем объяснить допущенные ими серьезные противоречия с действующим законодательством. В частности, в пояснительной записке к нему говорилось, что товарищества находятся в государственном, в связи с тем, что они являются ИКО, спонсируются (?) государством и не заинтересованы в получении прямых доходов (?) от погашенной задолженности жителей и т. д.

Означает ли все это, что уходящий год был сплошь негативом? Напротив, он позитивен тем, что общество проснулось и начало принимать участие в проводимых реформах. Гражданская активность позволила предотвратить ряд ошибочных решений и действий, которые привели бы к катастрофическому движению вперед. Так или иначе, ТЧСЖ ввязались за дело. По всей республике продолжается работа по проведению капитальных ремонтов многоквартирных домов, благоустройству территорий. И она приносит результаты.

В уходящем году жилищной сфере не хватало профессионализма, грамотных, взвешенных, продуманных подходов и решений. А потому вместо побед и достижений на Новогодней елке будут преобладать проблемы. Хочется надеяться, что они найдут решение в будущем году.

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенок**, наш спецкор.