

Что там впереди? или Куда мы движемся?



Словами названия этого материала можно охарактеризовать вопрос приближающегося реформирования коммунального хозяйства, который освещал гость Славутича — директор компании "М.Ж.К." города Луцк Валерий Ковалюк. Это человек, который уже не один год работает в сфере коммунального хозяйства и занимается проблемой его реформирования. Председатель городского совета Юрий Фомичев, открывая встречу, сказал:

"Мы все знаем, что, согласно действующему законодательству, с 1 июля 2016 года жители многоквартирных домов Украины получают управителей, то ли это будет коллективное управление типа ОСМД (ОСББ), либо нанятые управляющие, то ли решение общего собрания. И хотя примерная дата перехода на данную форму обслуживания жилищного фонда населения Украины уже предварительно определена, но как это будет, досконально не представляет, наверное, никто. Об этом свидетельствует и тот факт, что уже зарегистрирован проект закона, в котором говорится, что переход может произойти в 2017 году. Для того, чтобы стала более понятна картина изменений в коммунальной сфере обслуживания многоквартирных домов, мы и приняли предложение нашего земляка,

в прошлом работника коммунального предприятия Славутича Владимира Печерского, встретиться с Валерием Ковалюком, который изучает этот вопрос уже не первый день".

Владимир Печерский не только представил гостя, но и отметил тот факт, что точкой отсчета коммунальной реформы 1998–1999 годов в Славутиче, можно назвать посещение Луцкого центра расчета:

"Многое, что нам удалось в начальный период, — это благодаря опыту, который мы приобрели в Луцке. Его центр расчета стал примером для реформирования в Славутиче. Надо отметить, что город Луцк всегда находился на передовой позициях в реформировании коммунальной среде Украины. А Валерий Ковалюк — это тот человек, который создавал ассоциацию

по эксплуатации многоквартирных домов, он небезразличен к законодательным инициативам в этом вопросе. Поэтому я и пригласил его в Славутич, чтобы он поделился своими размышлениями на данную тему".

Валерий Ковалюк начал свое выступление с того, что откровенно сказал: в поднятой проблеме вопросов еще больше, чем ответов и в тоже время нет необходимости изобретать велосипед, так как есть примеры европейских стран, которые имеют свои пути решения этого вопроса: "Действительно, согласно законодательству, в коммунальной сфере с 1 июля 2016 года прекращает существовать услуга по содержанию многоквартирных домов. Естественно, у людей возникают вопросы: "Куда мы движемся? Что нас ждет впереди? Как себя вести?" Вся сложность первого этапа реформирования в том, что в законе не прописан переходной период от сегодняшней формы коммунальной сферы к системе управляющих многоквартирными домами. Дело в том, что закон о жилищно-коммунальных услугах, без редакционных поправок (закон № 417), имеет в наличии эту проблему — отсутствие четкого определения переходного периода. С одной стороны, с 1 июля прекращают свое действие услуга по содержанию многоквартирных домов, а с другой стороны, вы, как орган местного самоуправления, не можете до 1 июля провести конкурс, чтобы управляющая компания могла полноценно работать. Вы прекрасно понимаете: чтобы провести конкурс, надо не один день, так как он должен быть объявлен по каждому отдельному дому, должны быть проведены исследования, предоставлены все технические параметры, проведено обсуждение. И при хорошей предварительной подготовке — это не меньше трех месяцев, а сегодня это выльется в полгода!"

Далее Валерий Ковалюк, отвечая на вопрос Юрия Егоренко о Славутичском центре единого заказчика, отметил, что в тот период, когда в города создавался этот центр, органы местного самоуправления не сделали ни одного шага, чтобы законно, эволюционным путем преобразовать его в управляющую компанию:

"Если бы это произошло, Славутич сегодня в сфере коммунальной реформы был бы впереди всей Украины".

Он также с сожалением отметил тот факт, что в настоящее время нет реальных действий и принципиальных изменений в сфере коммунальных услуг, что может привести к тому, что Украина, имеющая серьезный шанс улучшить коммунальные услуги в жилищной сфере, его просто потеряет. Получится простая замена вывесок. С точки зрения экономических показателей, то здесь вопрос еще более запутан. Он привел пример высказывания многих специалистов о том, что при сегодняшнем подходе к вопросу о цене услуги по обслуживанию домов, в которой заложена и услуга по управлению, это не даст желаемого положительного результата. Управленческую услугу, которую собираются забрать у коммунального предприятия, а она имеет наибольшую составляющую в так называемых накладных затратах, коммунальному предприятию придется искать, возможно, за счет снижения качества обслуживания или роста тарифов. Этот вопрос решается путем отделения услуги по обслуживанию, что определяет тарифы и услуги по управлению жильем домом, цена которой является договорной. Он раскрыл суть этого разделения услуг, показал, какой контроль будет при составлении договоров, как будет готовиться каждая цифра в договоре. Далее Валерий Ковалюк остановился на вопросе, кто может стать управляющим мно-

гоквартирным домом. Особенно у присутствующих вызвал интерес вопрос, который озвучил городской председатель Славутича Юрий Фомичев о формах управления и выражении "жильцы непосредственно управляют". Гость ответил, что в мире существует три формы управления, он их считает способами управления:

1) Непосредственное управление жильцами дома, когда жильцы собираются вместе и решают, что один из них, по поручению остальных, будет выполнять управление. Министерство же должно определить юридическую сторону этого вопроса и всех аспектов договорных отношений. Это подходит к небольшим домам, в основном, из 3–10 квартир.

2) Привлечение управляющего (управляющей компании).

3) Создание объединения совладельцев многоквартирного дома ОСМД. (Два последних способа подходят к многоквартирным домам.)

Вопрос подготовки управляющих компаний на примерах Европейских стран, Валерий Ковалюк рассказал из собственного знакомства с управляющими домами и управляющими компаниями. В качестве возможного примера для подражания он привел Прибалтику. Надо сказать, что все присутствующие на этой встрече не остались безучастными к теме разговора, так как тарифы и качество коммунальных услуг всегда волновали людей. Как простых жителей, которые заботятся о комфорте и своих финансовых затратах, так и работников сферы коммунальных услуг. Вопросов было много и разных, так что городскому председателю пришлось их число сократить, несмотря на повышенный интерес к теме, так как гостя еще ожидала встреча с коммунальщиками Чернигова.