

В Москве ЖКХ нужны современные сервисы, а активистам - больше самостоятельности

26.12.2017

Обсуждение реновации и запуск городской программы капремонта в Москве привлекли внимание горожан и властей мегаполиса к работе активистов, которые вносят огромный вклад в создание комфортной среды в многоэтажках. О том, можно ли проводить собрания собственников в Интернете, и о том, чего ждут от города активные жители многоквартирных домов, журналисту Олегу СУШКОВУ рассказала исполнительный директор некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «МГУ ЖКХ» Вера МОСКВИНА.

- Вера Михайловна, что сейчас важно для горожан, которые активно участвуют в жизни своего дома или хотели бы поучаствовать в этом процессе?

- Сейчас главная тема в Москве – капитальный ремонт и участие в этом процессе муниципальных депутатов, уполномоченных собственников и управляющих организаций. У нас до сих пор нередко управляющая организация не включается в процесс капремонта, а «из-за угла» поглядывает за тем, что происходит на вверенном ей объекте. А управляющая компания обязана участвовать в контроле за капитальным ремонтом, поскольку ей потом дом эксплуатировать и сохранять. Капремонт – это та тема, на которой сейчас все должны объединиться и сообща принимать участие в контрольных функциях. Также большая надежда возложена на муниципальных депутатов. Формирование краткосрочных планов капремонта до 2020 года зависит от них, ведь каждый муниципальный депутат привязан к конкретному адресу. Депутаты должны согласовать планы, внести в них корректировку и запустить процесс, чтобы у жителей не возникало повода жаловаться и задавать вопрос: «У нас в доме все так плохо, почему же он не вошел в план на 2018 год?»

В Москве также есть потребность перехода на специальные счета крупных домов, которые могут самостоятельно накопить на капремонт. У нас мегаполис, каждый его округ – это, по сути, город-миллионник. Когда мы проанализировали ситуацию со счетами в городах-миллионниках, получилось, что там спецсчетов примерно 15–20% от всего жилого фонда, а у нас в Москве пока только 9%. Конечно, мы позже всех начали в стране, и процесс полноценно был запущен, по сути, в 2017 году. Но потребность перехода домов на спецсчета огромная, и мы будем помогать домам это делать. Спецсчета – это большая ответственность, но это и самостоятельность собственников в принятии решений о ремонте дома. А чем больше самостоятельности у собственников, тем лучше.

- В последнее время немало говорилось о том, как в некоторых домах сложно провести общие собрания собственников. Насколько серьезна эта проблема?

- В управлении многоквартирными домами всегда были большие сложности с проведением общих собраний, особенно это актуально сейчас, когда нужно проводить обсуждения по капремонту. Собрания – это дамоклов меч в ЖКХ, на их организацию тратится много времени и сил. Сейчас предлагают разные варианты проведения общих собраний – создать дополнительную интернет-площадку, проводить конференции, использовать очно-заочную форму. В каждой системе есть свои плюсы и минусы, в каждой нужно учесть важные особенности. Например, есть идея с делегатами – но где гарантия, что человек, которого мы выбрали от площадки на несколько лет, не окажется в момент проведения конференции в отпуске, в командировке, в больнице? Нужно решить также, как сделать, чтобы нельзя было отменить решение общего собрания, которое всегда очень долго готовится и требует огромных организационных ресурсов, просто одним заявлением, направленным, например, по злему умыслу.

Самое плохое, что породила в ЖКХ тотальная приватизация, – невозможность собственникам договориться о чем-либо. Я считаю, что больше полномочий нужно давать советам домов. Вот представьте – в доме 500 квартир и четыре активиста. Есть какие-то серьезные проблемы, которые нельзя решить без общего собрания, но есть мелочи, которые не стоит обсуждать на таком уровне, нужно все же распределение полномочий. Если мы выбрали совет дома – это и есть наши делегаты. Если их решение не вредит моей собственности – пусть они принимают их внутри своего сообщества и отчитываются каждые полгода. А если собственники не могут договориться, наступает хаос, затем кто-то принимает решение поверх их голов, и жители даже рады этому: свет есть, вода течет, в подъездах кто-то полы моет – отстаньте от меня, все же нормально. Но на самом деле не нормально, поскольку содержание дома – это не только помыть полы. Это прежде всего инженерные сети. Только если они должным образом эксплуатируются, если управляющая компания делает должным образом планово-предупредительные ремонты, за дом можно не переживать.

- Недавно в Общественной палате Москвы обсуждалась перспектива создания специального онлайн-ресурса, который мог бы объединить собственников в Интернете и упростить их общение. Как вам эта идея?

- Еще не так давно ни у кого не было мобильных телефонов, а теперь мы уже представить не можем

себе жизни без них. И без подобных технологий в ЖКХ мы не продвинемся. Потому мы уже активно используем разные технологии – например, группы в WhatsApp почти каждое объединение организует. Конечно, когда будут создавать такой онлайн-ресурс, нужно будет многое учесть. Если на нем можно будет голосовать – конечно же, нужен будет электронный ключ или электронная подпись. Надо будет решить, как уследить за тем, чтобы за собственника с его компьютера не проголосовал кто-то другой, к примеру, муж или жена.

Но у такого ресурса большие перспективы, это будет очень удобно. Возьмите любой дом, например, мой. Мы решили провести общее собрание – выяснилось, что у нас треть собственников живет в другом месте: кто-то за границей, кто-то уезжает на зиму и работает онлайн на удаленке, кто-то на даче, кто-то сдает квартиру. Но если собственников завязать в такую единую сеть, то где бы я ни была – в Австралии, в Урюпинске, в командировке или в больнице, я всегда смогу по своему смартфону получить сообщение о проведении общего собрания, узнать повестку, переговорить с кем нужно и проголосовать так, как я считаю нужным. За этим будущее. Конечно, будем наступать на грабли, но практика укажет на ошибки, и через некоторое время в Москве мы создадим просто идеальную электронную систему для принятия решений.

- Это должна быть централизованная государственная система или ее могут создать представители бизнеса для отдельных районов?

- Я думаю, создание такой системы – это дорого, и непонятно, сможет ли это потянуть какая-то частная компания. К тому же частник потом будет пытаться извлекать из этого прибыль, например, на рекламе, которая будет мешать пользователям. Кроме того, в такой системе же будут персональные данные, которые должны быть защищены, и не стоит доверять их частному лицу. Это должна быть государственная, городская сеть. Серверы должны быть тоже только в субъекте Федерации, чтобы все было под контролем властей города и не могло быть никаких утечек. Что еще важно – такой ресурс будет дополнительным инструментом для контроля за ситуацией в ЖКХ – его можно использовать для аналитики, учета мнений, опросов. Городские власти смогут видеть всю картину целиком и будут понимать, чем сегодня озадачены собственники.

- Действуют ли подобные ресурсы в других странах? Или есть какие-то другие системы, которые можно было бы перенять Москве из опыта других городов?

- Есть интересные формы контроля ситуации в ЖКХ в других странах – например, финны нам как-то предлагали электронные системы по управлению многоквартирными домами. Это, по сути, диспетчерские, которые позволяют моментально понять, что случилась какая-то авария в доме, увидеть, на каком этаже и в какой квартире случился прорыв. Разве нам такого не надо? Эта система даже позволяет анализировать и выдавать места в доме, которые требуют вмешательства, чтобы не возникало аварийной ситуации. Подсчитывается все – из какого материала было сделано оборудование, когда было установлено, каков его срок службы. Нам предлагали такую систему при условии, что сервер будет в Финляндии, а здесь – оператор, который помогает, при этом система дорогая, существенная абонентская плата, и мы не смогли с ними работать. А наши компании по старинке все делают и спрашивают: «Зачем нам это, управляемся же!» Но, думаю, постепенно и в нашем городе придут к использованию подобных современных систем или создадут свои.

Олег Сушков

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/7061464.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)