Автор: Administrator
20.10.2013 00:04

Всеобщее недовольство граждан проводимой на местах реформой ЖКХ более чем очевидно. Рекламируемые новации и улучшения в этой сфере жизнеобеспечения сводятся, по сути, к банальному росту тарифов на услуги и энергоносители. Управляющие компании, преследующие цели по извлечению прибыли, продолжают минимизировать затраты на содержание жилья. ТСЖ, как альтернативная форма управления, трещат по швам под натиском недобросовестных руководителей. А декларируемое Жилищным кодексом «непосредственное управление», как оказалось, противоречит отдельным положениям федерального законодательства…

Группа омичей, в основном имеющих знания и опыт по управлению многоквартирными домами (МКД), сформулировала предложения по изменению Жилищного кодекса РФ. Суть законодательной инициативы снизу – прописать в ЖК РФ право граждан решать вопросы местного значения самим, непосредственно, в форме общественного самоуправления. Тем более, что это прописано в ФЗ РФ № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ФЗ РФ № 131) и упущено – умышленно или ненароком – в действующем Жилищном кодексе.

По мнению омского экспертного сообщества, ЖК РФ, который призван регулировать жилищные отношения (в частности, на территории МКД), не содержит положений, предоставляющих гражданам (жителям) осуществлять свою власть непосредственно

(решать вопросы местного значения самим непосредственно в форме общественного самоуправления) на уровне МКД. Все формы жилищных отношений, прописанные в Жилкодексе, предполагают только управление: непосредственное управление, управление через управляющую компанию, управление через ТСЖ. Хотя ТСЖ и непосредственная форма управления предполагают организацию самоуправления на МКД, но в связи с тем, что в законе не прописано, что является «управлением», а что «самоуправлением», то данные формы управления чаще используются для организации именно управления жителями МКД через управляющую или обслуживающую организацию или управление председателем ТСЖ, как единоличным руководителем МКД. Тем самым, возникает главное противоречие нашего стагнирующего ЖКХ – формы управления используются в целях извлечения прибыли, что никак не совпадает с целью собственников жилья и помещений МКД. Именно это, по мнению местных экспертов, и является первопричиной всего спектра остальных проблем в сфере ЖКХ.

«Непосредственное самоуправление», официально появившись в тексте Жилищного кодекса, видимо, позволит создать альтернативу существующему положению дел в сфере обслуживания многоквартирных домов. Тем более, что в этом направлении у нас наработана определенная позитивная практика. Как информируют столицу разработчики инициативы, одиннадцать МКД в Омске уже работают на принципах «непосредственного самоуправления» и показывают впечатляющие инженерно-технические и экономические результаты. Видимо, для придания единичным, по сути, примерам общественного веса и правовой определенности под инициативу необходимо подложить законодательную базу на федеральном уровне.

Предполагается, что дома с непосредственной формой самоуправления будут объединяться в некоммерческие партнёрства (НП). В рамках партнерств МКД смогут организовывать общее бухгалтерское, правовое, организационное, хозяйственное и иное сопровождение в собственных интересах. Не исключено, предполагают омичи, что эти НП в перспективе смогут выступить полноценной организационно-правовой и финансово-хозяйственной основой для создания территориального общественного самоуправления на территориях городских поселений в соответствии с положениями Федерального закона РФ №131 «Об основах местного самоуправления…».

Практика реализации данного проекта показала, что данное решение организации самоуправления на домах и группах домов экономически намного эффективнее любой формы управления МКД и, что наиболее важно, отвечает интересам и представлениям собственников жилья и помещений МКД о том, как вести хозяйственную деятельность на своих квадратных метрах.

Дело за депутатским корпусом Госдумы РФ – дать возможность взрастить в сфере ЖКХ жизнеспособную альтернативу или оставить все как прежде…

Владимир Седов,

специально для Омского правового портала