Оригинал статьи предложенной для публикации в журнале «Управление многоквартирным домом» 16 ноября 2012 г., однако статью не опубликовали по "политическим соображениям". Прошли годы, от неквалифицированного закона и еще более неквалифицированного его исполнения страдают все, но ничего не происходит.

На сайте (www.center-kgh.ru) государственного учреждения г. Москвы «Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы» говорится: «В целях защиты граждан от недобросовестных управляющих организаций постановлением Правительства Москвы от 24.04.2007 № 299-ПП создан и функционирует Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы (ЕРУ). ЕРУ представляет собой информационный ресурс города Москвы, в котором содержатся достоверные сведения о субъектах, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и создан для мониторинга и контроля за расходованием бюджетных средств.»

Наш ЖСК «Марьино-9» зарегистрировался в ЕРУ 27.11.2007 г. В нашей регистрационной карточке, доступной из любой точки мира, содержится исчерпывающая официальная информация о нас. Долгое время строка «адрес в сети Интернет» пустовала, а в строке « E-mail» стоял адрес моей личной электронной почты.

После выхода постановления правительства Российской Федерации от23 сентября2010 г.№ 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» долгое время ровно ничего не происходило.

В апреле 2011 г. по собственной инициативе мной был разработан сайт правления ЖСК, зарегистрировано доменное имя, сайт размещен с сети Интернет. Было направлено официальное письмо в ГКУ «Инженерная служба» ЮВАО г. Москвы с просьбой заменить информацию в указанных строках. С тех самых пор любой пользователь Интернет, находясь в любой точке земного шара имеет возможность ознакомиться с копиями официальных документов ЖСК, применяемыми при начислении квартплаты тарифами и расценками, протоколами общих собраний, описанием общего имущества и фотографиями состояния недоступных для рядового жителя мест многоквартирного дома: крыши, подвала, щитовых и т.д. Новости появляются почти ежемесячно. Посещаемость сайта с нескольких десятков посещений в месяц достигла стабильных семи-девяти сотен. Ответ на один из «часто задаваемых вопросов» был просмотрен

1756 раз. В нашем доме не живет столько пользователей Интернет. После завершения выборов, дневная посещаемость нашего сайта сравнялась с посещаемостью одного из очень часто упоминаемых в СМИ кандидата на пост главы г. Химки.

Кажется, что все сделано в соответствии со здравым смыслом, современными информационными технологиями, удобно для использования и контроля. Однако, есть пределы знания, но нет пределов незнания.

На волне борьбы с злоупотреблениями в фиктивных ТСЖ вышли Постановления Правительства Российской Федерации от 10.06.2011 № 459 и от 06.02.2012 № 94 уточняющие содержание раскрываемой информации и жестко регламентирующие ее для всех без исключения организаций, имеющих отношение к ЖКХ, а в особенности для ЖСК и ТСЖ.

Как бывало в России во все времена, в общем-то правильное «повеление верховной власти» было полностью извращено ретивым исполнением этих документов неквалифицированными чиновниками «на местах».

Следуя извечной порочной практике чиновничества началась компания формального «добуквенного» исполнения требований регламентирующих документов, в ущерб их цели и смыслу. Началась повсеместная «портализация». Например в Москве, каждое юридическое лицо, имеющее отношение к сфере ЖКХ обязали внести полный объем сведений о себе «по стандарту» на три «портала»: на сайт районной управы, на сайт правительства Москвы, на сайт Минрегиона. Началась бюрократическая лихорадка 100% вгона всего ЖКХ в киберпространство. Попытка обратиться к здравому смыслу, разъяснить «девочкам двоечницам по информатике», что вся возможная информация уже выложена в Интернет, а требуемые формально «баланс, отчет о прибылях и убытках» не могут существовать в природе у организаций, находящихся на упрощенной системе налогообложения, тем более не коммерческих, тем более оперирующих платежами частных лиц за потребленные частными же лицами услуги, успеха не имела. Осознание понятия «гиперссылки» требует запредельного напряжения ума. На каждом портале должны лежать одни и те же документы с подписями и печатями. Зачем? Что это дает? Только удовлетворение формальных требований неграмотно составленных регламентирующих документов.

О сверхмерной бюрократической зарегулированности отношений в отдельных отраслях

государственной деятельности и говорить нужно отдельно. Чего стоит ежегодная эпопея с заключением договоров на предоставлением бюджетных субсидий с ГКУ «Инженерная служба» округов г. Москвы и, затем, ежеквартальная сдача ящиков отчетной документации по каждому из сотен тысяч домов города.

Весной 2012 г. в авральном порядке нас заставили заполнять портал «Дома Москвы» (www.dom.mos.ru), мы выполнили эту работу. Осенью оказалось, что прежняя версия портала неработоспособна, надо заполнять материалами новую версию портала. Даже имея 40-летний опыт работы с вычислительной техникой и 20-летний опыт управления 500-квартирным домом, я не смог понять смысла требований ни «высшего руководства», ни исполнителей «на местах». Я собрал всю имеющуюся в наличии бумажную документацию и передал в ГКУ «Инженерная служба» района. Так же поступили и другие, известные мне ЖСК и ТСЖ. Через небольшое время нас поздравили «со 100% заполнением портала».

На совещаниях, регулярно проводимых в районной управе и префектуре, звучат истерические угрозы штрафными санкциями в сотни тысяч рублей против самоуправляемых ЖСК и ТСЖ в случае, если раскрытие информации на каком-либо из порталов не понравится работникам мосжилинспекции. В общем-то нормальных, адекватных людей пугают другими нормальными адекватными людьми, как малолетних детей пугают «бабаем» или «бармалеем». Однако любая глупая угроза не мобилизует, а расслабляет.

Действительно. Представим себе на минуту, что найдется неграмотный чиновник, который наложит штраф в 300 тыс. руб. на ЖСК или ТСЖ на самоуправлении, т.е. на юридическое лицо имеющее свой Устав и свой собственный счет в банке. Пройдя через многочисленные суды (примеры на нашем сайте), я не могу даже вообразить степень безумства такой ситуации. Снять деньги со счета на цели и в размерах не предусмотренных ежегодной сметой на содержание дома не вправе любой руководитель «некоммерческого объединения жителей многоквартирного дома». Если что-то случится с общественными деньгами, мной будет подана туча судебных исков против банка и его работников, всех организаций и физических лиц причастных к этому противозаконному действию. Будут прекращены все платежи за содержание, обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг жителям. Написаны сотни писем во все инстанции. Окрестности нашего дома будут напоминать Неаполь во время забастовки мусорщиков. Этого не может быть, потому-что этого не может быть.

Штрафные санкции против физических лиц, исполняющих распорядительные функции на выборной основе в ЖСК или ТСЖ также будут оспорены в суде и не признаны общими собраниями жителей.

При разработке собственного сайта я просмотрел огромное количество уже существующих сайтов управляющих организаций, местных органов власти, малых жилищных объединений. Сформулировал для себя следующие требования к размещаемой на сайте многоквартирного жилого дома информации:

1. Визитная карточка: кто мы и откуда взялись и чем занимаемся;
2. Копии всех официальных документов: Устав организации, свидетельства о регистрации в налоговых, статистических и иных государственных органах;
3. Протоколы общих собраний, отчеты правления и ревизионной комиссии, результаты всех голосований;
4. Расценки и применяемые тарифы, их размеры и основания для применения;
5. Структура платежного документа, выставляемого правлением каждому собственнику дома и разъяснения по каждой строке: что она означает и какие расходы по эксплуатации дома по ней оплачиваются;
6. Список членов правления, они же старшие по отдельным подъездам, и ревизионной комиссии с указанием номера квартиры;
7. Описание элементов общего имущества, вверенного заботам правления с фотографиями, описанием настоящего состояния , проделанных работ и перспектив их дальнейшего улучшения;
8. Финансовый годовой план содержания жилого дома и его исполнение;
9. Финансовые отчеты о стоимости проводимых ремонтных работ, информация о работах капитального характера финансово не подконтрольных правлению;
10. Ответы на часто задаваемые вопросы;
11. Суть конфликтных ситуаций в доме с копиями «судебных решений, вступивших в законную силу»;
12. Возможность оценки работы правления;
13. Контакты с правлением по телефону, по почте и через интернет;
14. Ссылки на сайты органов власти и образцы других, близких по назначению сайтов управляющих организаций, ЖСК и ТСЖ;
15. Возможность сдать показания квартирных приборов учета по интернет.

Все перечисленные требования реализованы на существующем у нашего ЖСК сайте. Есть задумка создать раздел советов по правильному, законному поведению в житейских ситуациях: проведение ремонта в квартире, переустройство и перепланировка именно для нашего дома, составление завещательного распоряжения, составление исковых заявлений при нанесении ущерба жилому помещению и другие вопросы которые ставит сама жизнь и с неправильным решением которых часто

сталкивается правление ЖСК.

Давно известно, что большие централизованные хранилища информации не эффективны, уязвимы, трудно поддаются модернизации. Однако, почему-то, всегда выбирается не разумное решение. Создание порталов понятно и приятно чиновникам всех рангов: районный чиновник отчитывается о районном портале, городской о городском, всероссийский еще не добрался до такой мелочи, как портал всех домов Российской Федерации www.nosoun.ru , хотя мы и его заполнили . Портальная лихорадка противна самой сути Интернета. Ведь основополагающим принципом Интернета является распределённость и дублирование хранения данных, многообразие и непредсказуемость путей обмена информацией, их взаимозаменяемость. Ведь Интернет разрабатывался на случай всеобщей ядерной войны.

По разным оценкам от 60 до 80 процентов граждан России так или иначе имеют доступ к ресурсам Интернет. Сам феномен бурного развития «Всемирной паутины» обязан добровольности и экономической выгодности использования ее ресурсов и возможностей. Я, как избираемый председатель правления ЖСК, заинтересован в наиболее широкой и полной информированности жителей дома-моих избирателей о результатах работы правления. Ни на каком общем собрании нельзя огласить столько числовых данных и наглядно показать реальное состояние общего имущества: крыши, чердака, подвала, щитовых и т.д. Сайт правления позволяет мне сделать это в полной мере.

Прекрасно осознаю, что далеко не все организации ЖКХ имеют достаточную квалификацию не то что бы для создания, но даже для поддержания в рабочем состоянии собственных интернет-ресурсов. Но уравниловка: «все, кто не достает – привстать на цыпочки, все кто высовывается – встать на колени» дает обратный результат.

Коммерческая управляющая компания жизненно заинтересована в привлечении новых клиентов. Красивый убедительный собственный сайт в Интернет – это конкурентное преимущество. Стрижка всех под одну гребенку на бюрократическом портале – это обезличивание всех управляющих компаний, отсутствие конкуренции, а значит необходимость в тендерном распределении «кормовых территорий» органами исполнительной власти на местах.

Малое жилищное объединение граждан: ЖСК, ЖК, ТСЖ управляет, за редчайшим исключением, одним многоквартирным домом. Ему нет необходимости в привлечении дополнительных клиентов. Его сайт может быть гораздо более скромным и экономичным. Мировому интернет-сообществу глубоко безразличен ремонт подъезда в девятиэтажке в районе Марьино г. Москвы или в центральном районе г. Кемерово.

Интернетизация, как абсолютный инструмент борьбы со злоупотреблениями в области ЖСК, не поддается никакой критике. Скрыть любые факты можно двумя способами: не упоминать о них вовсе или растворить во множестве второстепенных фактов. Например, подробно анализируя представленную на порталах информацию, я установил, что в нашем ЖСК на один квадратный метр общей жилой площади тратится 4,6 руб. на цели административного управления, а коммерческая управляющая компания в доме моих знакомых тратит на эти же цели 26 руб. В 5,6 раз больше. И что дальше?

По моему мнению, которое не интересует лиц принимающих решения (ЛПР), простейшим и экономичным методом стимулирования информатизации сферы ЖКХ были бы конкурсы сайтов в районе, в городе. Небольшая денежная премия и почетный знак привлекали бы руководителей организаций сферы ЖКХ к совершенствованию своих сайтов в большей степени, нежели неисполнимые угрозы страшной кары. Проводить такие конкурсы должны общественные экспертные советы. Несомненной пользой таких конкурсов будет появление признанных образцов информационного продукта достойных подражания и совершенствования.

Экспертный совет может быть постоянным или единоразовым при органе исполнительной или законодательной власти. Вполне возможны конкурсы на премию газеты или журнала. Могут же быть соревнования по хоккею на кубок газеты. Почему бы не быть конкурсу сайтов на премию специализированного журнала.

Само понятие портала жилых домов целого города не является уж столь безумным. Как уже отмечалось в начале статьи образец такого портала давно существует, это Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы (ЕРУ). Он существует достаточно долго, содержит обширную и достоверную информацию, администрируется органом исполнительной власти. ЕРУ и портал «Дома Москвы» это одно и тоже, только последний сделан в авральном режиме, неграмотно и системно не продумано. Но лицам принимающим решения виднее куда тратить деньги.

В жизни все проходит. Даже сама жизнь проходит. Кончится нефть, уголь, газ, но пока живет цивилизация, есть потребность в канализации. Власти переболеют портальной лихорадкой и отрасль жилищно-коммунального хозяйства неотвратимо, плавно и разнообразно встроится в информационные ресурсы «Всемирной паутины».