

Однако звонки в редакцию по этому поводу повторялись с завидной регулярностью, и стало очевидно: раз проблема существует, значит, надо с нею разобраться. Обратился за разъяснениями к директору федерального Центра реформирования жилищного хозяйства Академии коммунального хозяйства РФ Ольге ШЕФЕЛЬ.

Ольга Михайловна, когда дом по акту принимают от подрядчика, чья подпись «старше» - старшего по дому или представителя общественной самоуправленческой организации?

Ольга Михайловна, в свою очередь, засыпала меня вопросами:

этому дому, то он и подписывает акт сдачи-приемки как представитель общественного жилищного самоуправления. В принципе в этом случае такая подпись ДЕЗу и не нужна - дирекция откликается на пожелание приемочной комиссии.

- Знаю случаи, когда старшими по дому назначали сотрудников ДЕЗа. Такой «старший» подмахнет что угодно, даже если строители выполнили ремонт или благоустройство с недоделками.

- А что дирекции делать, если никто из жителей не хочет взвалить на себя бремя ответственности? Было распоряжение мэра о том, чтобы завести такой институт - старших по домам и подъездам. Вот

БАБУСЯ, ПОДПИШИТЕ АКТ!



Поначалу вопрос показался мне настолько мелким и несущественным, что я попросту от него отмахнулся: подумаешь, важность, кто поставил подпись под актом сдачи-приемки дома после ремонта - старший по дому или представитель комитета общественного самоуправления?

- О каком доме идет речь? Кому он принадлежит: муниципалитету или ведомству? Создано ли в нем ТСЖ? Какой вид ремонта был проведен? Зарегистрирован ли комитет самоуправления?

- Возьмем, например, «сложный» дом: есть собственники приватизированных квартир, есть люди, живущие по найму, есть коммуналки, имеются арендаторы нежилых помещений...

- Какой же он сложный? Если в доме не зарегистрировано ТСЖ, значит, дом муниципальный - другого юридического лица в данном случае нет. Стало быть, находится он на балансе ДЕЗа, который по договору с окружным управлением муниципального жилья осуществляет управление домом. ДЕЗ как унитарное предприятие работает на основании контракта, заключенного либо с управой района, либо с префектурой округа. Учредителем же ДЕЗа является территориальное агентство Москомимущества.

- Слуга трех господ?

- Ну, хозяев у него еще больше - с управой района дирекция тоже заключает договор на право управления домом. Вообще, в этом плане положение ДЕЗа незавидное - сверху давит множество инстанций, снизу нажимают жители, а с деньгами, как всегда, туго. Вот и крутись. Знаю это на своем опыте - восемь лет была техником, главным инженером, директором ДЕЗа в различных районах города.

- Хорошим тоном стало поругивать ДЕЗы за качество обслуживания. Справедливо ли это?

- И справедливо, и несправедливо. Представьте себе ресторан, который находится на дотации государства. Будет ли его персонал «расстиляться» перед вами? Тот же. А дирекция единого заказчика - государственное унитарное предприятие, как правило, затратное, дотируемое. Аварийно-аварийных дыр столько, что денег обязательно не хватает. Поэтому средства вынужденно распыляются. Тут уж не до качества - заткнуть бы прореху хоть как-то.

Но директор директору - рознь. Я, например, в Солнцево вертелась так, что однажды плановый убыток составил всего 20 процентов. А мой коллега из соседнего ДЕЗа собирался на пенсию, ему уже все было до лампочки. У него плановый убыток составил 80 процентов. И что вы думаете? Ему эти 80 процентов возместили, а мне - всего 20. Чего ж стараться-то?

Или еще. Начали мы заниматься раздельным сбором мусора. Дворники выбрали картон в бункерах, мы его прессовали, нашли покупателей. Заработали полтора миллиона рублей! И после этого нам из бюджета не дали ни копейки. Объяснили: а зачем вам давать, вы и так прибыльные. Пример в продолжение: вместе с главой управы провели инвентаризацию квартир - где и как они сдаются, после этого удалось собрать коммунальные платежи на 100 процентов! Другим ДЕЗам дали дотацию в погашение долгов, а нам - шиш. Я думаю, что когда ДЕЗы не будут финансироваться по затратному принципу, только тогда они будут заинтересованы заниматься нормальной экономикой.

Ольга Михайловна, похоже, мы отошли от темы. Все-таки чья подпись на акте важнее - старшего по дому или представителя самоуправления жителей?

- Почему это отошли? Как раз все ложится «в мать». Если в доме нет зарегистрированного ТСЖ, а есть старший по

ДЕЗы и взяли под козырек. Но чаще наступают по-другому: сделают какой-нибудь старушке крохотный ремонт в квартире или плиту поменяют и тут же попросят быть старшей. Она для своих благодетелей на все готова. В случае необходимости звонят ей и говорят: «Бабуся, можно я за вас акт сдачи-приемки подпишу?» Она, конечно, в ответ: «Давай, сынок». И в ДЕЗе уверены: она ни при какой проверке от своих слов не откажется.

- Но ведь это же подлог!

- Подлог, конечно. Но тут и дирекцию можно понять. Она просит подрядчика сделать какие-то внеплановые работы, тот соглашается, но в свою очередь требует в чем-то уступить и ему. Словом, рука руку моет.

- А как же общественность? Разве она не может претендовать на право подписи акта сдачи-приемки?

- Да флаг им в руки, участникам инициативных групп! Пусть работают в комиссии. Они, как правило, не специалисты, но элементарные-то вещи могут заметить. Если им попытаются втереть очки по поводу многократной улучшенной покраски стен в подъезде, они могут потребовать сделать срез, провести квалифицированную экспертизу. Главное, чтобы в управе знали, что такая группа существует, что ее надо обязательно пригласить поучаствовать в работе приемной комиссии.

Тут не должно быть никакой конкуренции между старшим по дому и представителями общественного самоуправления. В конце концов, живут-то они в одном доме, все заинтересованы в качественном ремонте или благоустройстве. Амбиции в таком случае должны отойти на второй план. Другое дело, что иной раз такие инициативные группы настаивают на праве контроля, а нести хоть какую-то ответственность не хотят ни в какую. Вот если бы они организовали ТСЖ, взяли управление домом в свои руки, тогда и с ДЕЗом, претендующим на право управляющей компании, был бы другой разговор.

Ольга Михайловна, какая-то странная у нас получается беседа. Превалирует один мотив: «О бедной дирекции замолвите слово»...

- Я сейчас человек абсолютно незаинтересованный. Но по своему опыту прочувствовала, каково нынче приходится ДЕЗам. Если, например, на обслуживание одного квадратного метра жилья надо 100 рублей, то им дают два. И после этого в хвост и гриву чиховстят коммуналку: плохо-де работает. А если бы вам жена дала 10 рублей и велела купить килограмм колбасы за 120, что бы вы ей сказали?

- ???

- Вот так! Можно, конечно, купить килограмм, но он на четыре пяты будет состоять из туалетной бумаги. И услуга стоит ровно столько, сколько она стоит. Так вот наше жилищно-коммунальное хозяйство и работает - мы вам как бы деньги дали, а ДЕЗ как бы на них и сработала.

- Что, так уж «темна вода»?

- И будет темна вода. Пока мы не начнем создавать товарищества собственников жилья, которые бы стали настоящими хозяевами своих домов. Тогда не нужны будут назначенные старшие по домам. Тогда и споров о том, кому подписывать акт сдачи-приемки, не будет.

Беседу вел
Виктор ШИРОКОВ

ХОРОШО ЧИСТИТ НОВЫЙ «ЕРШ»!

Нас плохо обслуживают еще и потому, что мы равнодушно к этому относимся

«Нет денег - нет и хорошего обслуживания». Не потому ли нас призывают зарабатывать самим, иными словами, создавать товарищества? Ведь, как известно, лишь ТСЖ по закону разрешается пополнять свой бюджет, сдавая нежилые помещения, возводя пристройки и т.п. Если бы еще слова не расходились с делом! Чтобы стать хозяином, скажем, нежилых площадей в собственном же доме, надо потратить столько сил, пройти столько инстанций, что у жильцов опускаются руки...

Но в одном из домов на улице Верхние Поля не испугались, объединились в ТСЖ «Новый век». И хоть никаких привилегий от этого не получили - жильцы столкнулись с финансовыми и бюрократическими трудностями, - но содержание дома, обслуживание квартир здесь резко отличается от того, с чем встречается в обычном муниципальном фонде.

За счет чего? Увеличили квартплату? Нет, она здесь обычная. За «двушку», скажем, семья из трех человек платит около 500 руб., за «трешку» - 600. Самая большая квартплата, с которой я столкнулся, - полторы тысячи за трехкомнатную квартиру, в которой живут шесть человек.

Какие же «секреты» у «Нового века»? Оказалось, объединение людей по общим интересам само по себе несет положительный, созидательный

заряд. Дом перестает быть для людей чужим, и это помогает наладить достойную жизнь.

Прежде всего подумали об организации обслуживания, вернее, о руководстве процессом. И решили, зачем нам ДЕЗ? Найдем своего управляющего. Нашли. Им оказался жилец дома Александр Дмитриевич Петров, долгие годы работавший проектировщиком (а потому хорошо знающий инженерию дома) и вышедший на пенсию.

Необходимо вызвать на дом слесаря? Жильцы не звонят диспетчеру, а бросают записку в почтовый ящик, установленный на одном из подъездов. В заявке указаны неполадка, номер квартиры, желательное время прихода мастера. При этом иногда называют жесткий промежуток - к примеру, с 12 до 13. Слесарь не подведет - явится точно в срок.

В каждой квартире - водопровод. За холодную и горячую воду люди рассчитываются по

договору. А в результате сэкономило людям деньги.

Гордость дома - электромехантическая прочистка мусоропроводов с применением дезинфицирующих средств. Мощный ерш приводит в действие с помощью сложного электропривода. Несколько проходов - и мусоропровод освобождается от отходов. Кроме того, задействовали низкочастотные приборы, отгоняющие мышей и крыс. Чистоту и во дворе. Радивые дворники - они не только хорошо работают сами, но и контролируют работу муниципальных служб, связанных с уборкой мусора. Видят, что контейнер переполнен, - звонят в коммунальную службу, и скоро во дворе появляется оранжевый «фаун».

Заместитель председателя ТСЖ Надежда Шафер отдает отчет в том, что денег у дома мало и многое из того, что хотелось бы сделать, не получается. Хотели, например, огра-

того чтобы содержать строительные в порядке, чистоте, наладить бесперебойное обслуживание квартир, - на это средств вполне хватает. Даже без дополнительных заработков.

На мой вопрос, почему на те же цели не хватает денег муниципальным домам, слышу шуточный ответ:

- Одно дело идти жаловаться в ДЕЗ или РЭУ, другое - взглянуть тут же в комнатку, где работает правление, и сказать все, что о нем думаешь. Не дадут нам спокойной жизни - все время теревать.

И уже серьезно Шафер добавляет:

- Неравнодушны у нас жильцы ко всему, что делается в доме. Своими требованиями они подняли планку обслуживания. Мы же стараемся ее поддерживать. У нас раз в год обязательно бывают собрания, где идет речь о бюджете дома, о том, как его лучше использовать.

И тут я вспомнил разговор с одним весьма высокопоставленным московским чиновником - тогда столица грозила перейти на 100-процентную оплату жилья.

- Будем платить 100 процентов - и обслуживать нас будут на все 100? - спросил я.

Вопрос, надо сказать, в то время был дежурный, и за ним - как правило - следовал столь же дежурный «положительный» ответ. Но я услышал нечто другое.

- Не ждите - не будет. Движение должно быть с двух сторон: мы, городские власти, будем больше требовать от подведомственных нам организаций, но и жильцы не должны стоять в стороне, не должны оставаться равнодушными к тому, как их обслуживают. Плохо? Пусть подадут в суд. Будет такое отношение - сдвинем дело с мертвой точки.

До суда в марьянском доме дело не доходило, но в том, что здесь и в самом деле живут неравнодушные люди, живу свой дом, я убедился еще и раньше: он окружен цветами, которые высадили сами жильцы. Здесь никто не выбросит из окна или с балкона ненужный предмет - бутылку, банку, обертку. Отмостки чистые - ни одной бумажки. Правда, недавно прошел дождь - может, он смыл все следы? «Нет, так всегда», - заверил меня дворник Сергей. Жильцы взяли бюджет дома под свой контроль, это и стало рычагом, который помог поднять в нем уровень обслуживания.

Илья ГРЕКОВ



ФОТО АЛЕКСАНДРА ВОЛОДИНА

пальном фонде. За счет чего? Увеличили квартплату? Нет, она здесь обычная. За «двушку», скажем, семья из трех человек платит около 500 руб., за «трешку» - 600. Самая большая квартплата, с которой я столкнулся, - полторы тысячи за трехкомнатную квартиру, в которой живут шесть человек.

Какие же «секреты» у «Нового века»? Оказалось, объединение людей по общим интересам само по себе несет положительный, созидательный

счетчику, по факту, - как за электричество. И фактическая оплата оказывалась на четверть, а случалось, что и вполнину меньше нормативной, принятой в городе. Подобные счетчики, кстати, устанавливаются во многих новых домах, но они часто бездействуют: нужны специальные договоры с Мосводоканалом, Мосгортеплом.

Не все дирекции идут на такие соглашения - лишние расчеты, дополнительная морока... Товарищество в Марьино не отступило, заключило

двор - не нашли средств.

Мы выходим из положения только потому, что дом новый - не надо тратить на капитальный ремонт здания, его инженерных систем, - говорит Надежда Алексеевна. - Будь дом старый, с частыми авариями - не потянули бы, не нашли денег на ремонт. Пришлось бы идти на поклон в дирекцию и принимать назад блудных сыновей. Хотя что там говорить - от ДЕЗа ведь не дожدهшься капитального ремонта. Но для

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ - НЕ РАСПЫЛЕНИЕ

5,5 миллиарда рублей Правительство РФ выделило жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) на подготовку к зимнему периоду 2003-2004 годов. «Теперь важно эффективно их использовать», - заявил заместитель председателя Госстроя РФ Сергей Круглик.

По его словам, главным образом о распределении этих средств и болит сейчас голова у федеральных органов власти. Однако «уже отработан механизм распределения этих средств, который не позволит использовать их не по назначению». Выделенные деньги будут расходоваться в первую очередь на ремонт, модернизацию и реконструкцию объектов теплоснабжения, во вторую -

на ремонт объектов водоснабжения и канализации.

В общем виде схема распределения средств выглядит так. Госстрой РФ заключает договор с субъектами Федерации на конкретные работы в муниципальных образованиях. Со своей стороны органы представительной власти на местах должны представить в Минфин России договор с Госстроем, решение о разделении своей исполнительной власти правом на получение бюджетной ссуды и о включении соответствующей территории в программу заимствования субъекта. Регион должен будет представить в Госстрой также бизнес-план - предложения об источниках и сроках погашения бюджетной ссуды. «При такой схеме в

любое время, если средства начинают использоваться не по назначению, Госстрой будет иметь возможность приостановить действие договора и перераспределить эти средства среди других регионов, предусмотренных в программе распределения ссуды субъектам Федерации», - подчеркивает заместитель председателя Госстроя РФ.

Сергей Круглик отметил, что первый этап распределения средств уже начался. Пока заключены пять договоров с регионами. Но во многих, по его словам, идут экстренные заседания законодательных собраний, решающие вопрос о включении в новую федеральную программу.

Геннадий АЛЕКСАНДРОВ