

# ЧЕРЕН?

чае, но вначале устанавливается причина образования самой задолженности. Если она удовлетворительная, то подписывается соглашение о погашении долга в рассрочку и одновременно начисляется субсидия. В 1999 году эта система получила одобрение и у правительства Москвы. Порядка 700 семей в Зеленограде вышли из категории должников благодаря этой технологии. Всего же в округе получают субсидии 18 процентов квартирносъемщиков. Более того, в 2002 году оплата услуг увеличилась в 1,5 раза по сравнению с 2001 годом, хотя число субсидий осталось примерно на том же уровне. Округ ищет и свои пути поддержки должников. В отдельных случаях им оказывается материальная помощь районных управ, подбираются спонсоры для оказания адресной помощи, которые перечисляют деньги на счета ДЕЗ в счет погашения части долга. В целом же адресная помощь оказывается таким категориям семей, как малообеспеченные, пенсионеры, многодетные, безработные, одинокие матери, воспитанники детского дома.

Есть и другие способы поддержки. Многие тут опять же зависят от причин появления задолженности. Например, некоторые пенсионеры, даже получая субсидию, не могут оплатить свои квадратные метры: занимаемая ими площадь оказывается слишком большой. Тогда под контролем префектуры фирма, занимающаяся операциями с недвижимостью, предоставляет им квартиру меньшей площади. А тот, кто покупает квартиру пенсионера, берет на себя и возмещение его долгов. Оставшаяся от продажи квартиры часть денег перечисляется все тому же пенсионеру. Таким образом, пожилой человек безо всяких хлопот получает жилье, которое он оплатить в состоянии. Хотя приобрести такое жилье он самостоятельно - неизвестно, чем бы это кончилось. Ведь именно пенсионеры - одна из самых легких добыч для черных маклеров.

Меньше всего проблем вызывает группа «ну очень обеспеченных должников». Это те, кто купил квартиру и... забыл про нее. Просто потому, что слишком богаты, чтобы помнить о таких пустяках. Живут они, как правило, в фешенебельных особняках. Разыскать их трудно, но когда это удается сделать, они обычно сразу же оплачивают все задолженности. Однако среди должников, проживающих в другом месте, есть и такие, кто не платит просто потому, что считает: раз он не пользуется газом, светом, водой, живет на другой площади, то и платить ему не за что. Наверно, таким людям для начала надо разъяснить их права и обязанности. Длительное отсутствие в квартире от оплаты за жилье не освобождает, хотя при этом в графе за воду или отопление может стоять прочерк. Более того, иск может быть предъявлен не только к собственнику, но и ко всем членам семьи, прописанным на этой площади.

Отдельная проблема при работе с должниками - качество оказываемых услуг. Редкий гражданин не оказался в ситуации, когда вместо горячей воды шла чуть теплая или в самый разгар зимы батареи вдруг становились ледяными. Фарбинович убежден, что этот аспект обязательно надо учитывать.

**Елена Иванова:** «Получив некачественные услуги, некоторые люди не платят в целом за ЖКУ. Хотя в таком случае гражданин имеет право лишь на определенное удержание таких услуг из общей платы за ЖКУ. При этом необходимо произвести взаиморасчет, после чего оплатить неоспариваемую сумму».

По закону при получении некачественных услуг должна быть создана комиссия с участием ДЕЗа или РЭУ, которая и определит временные границы предоставления таких услуг и соответственно размеры платы за них.

«Скажем прямо, неужели бабушка сможет что-то доказать комиссии? - говорит Виталий Абрамович. - Мы в Зеленограде считаем, что ей и не надо ничего доказывать. Наш принцип - житель всегда прав. А если и неправ, то пусть это докажут заинтересованные структуры. У нас в округе житель может платить меньше при снижении качества оказания услуг на основании одного заявления. И этот принцип «на честность потребителя» еще ни разу никого не обманул».

В округе пошли своим путем и в сроках оплаты ЖКУ. С конца прошлого года здесь ушли от авансовых платежей. Квитанция об оплате ЖКУ поступает к гражданам 10-го числа следующего месяца, а оплатить ее потребитель должен не позже 25-го числа этого же месяца. В результате люди могут и оценить качество предоставляемых услуг. Отношения, построенные на взаимном доверии, значительно облегчили властям введение целого ряда новшеств. Например, установку в домах и группах домов счетчиков горячей и холодной воды, что с таким трудом приживается в целом по Москве. А в Зеленограде население довольно быстро убедилось в прямой выгоде этого. Оказалось, что воды расходуется меньше, чем предусмотрено тарифами. В свою очередь город получил денег на 56 миллионов больше, чем от предоставления счетов по тарифам. Власти округа тогда приняли решение - из-за экономии средств один из месяцев счет за холодную воду не выставлять. «Работники ЖКХ всей своей деятельностью должны демонстрировать стремление к наведению порядка в отрасли, улучшению качества услуг, - считает Фарбинович. - Это один из главных принципов, позволяющих собирать полные платежи за ЖКУ».

Однако около 20 процентов должников не только не могут платить за услуги, но и не желают даже искать способы, как это сделать. Нередко с них нечего и взыскать в счет долгов - у них нет имущества. Такие люди нарушают права других потребителей: ведь законопослушным гражданам фактически приходится платить и за них. В условиях роста тарифов на жилищно-коммунальные платежи эти затраты уже стали существенной статьей расхода для многих семей, что вызывает понятные возражения. Вот почему в отношении злостных неплательщиков все заинтересованные структуры уже созрели до того, чтобы применить к ним самые жесткие меры, вплоть до выселения. Другое дело - как сложится судьба этих горемык после выселения. Но этот вопрос уже не в сфере компетенции ЖКХ...

**Наталья КУЗИНА**

Однажды, еще в бытность Министерства жилищно-коммунального хозяйства, один из высокопоставленных чиновников этого ведомства, увидев на улицах Москвы трактороборочную машину, воскликнул: «Вот, смотрите, до чего иностранцы додумались: трактор, а так легко метет, всем дворникам фору даст!»

# НА СМЕНУ ДВОРНИКАМ

«Иностранцем» в России оказался коммунальный трактор, изготовленный на Владимирском тракторном заводе. Маленький, юркий, он легко сгребал в сторону от дороги полуметровую полосу снега установленным спереди плугом, а задней щеткой подгребал оставшиеся на полотне снежные серпантинны. Он действительно смахивал на расторопного портье не только своей проворностью, но и необычным по российским меркам дизайном - элегантной «одежкой» ярко-красного цвета, «скроенной» по лекалам владимирских кутюрье из ГСКБ Владимирского тракторного завода. С тех пор владимирский трактор заметно похорошел, приобретая округло-продолговатые формы, и преуспел не только в уборке дорожных покрытий. Теперь с его помощью коммунальные службы могут успешно решать проблему круглогодичного содержания и уборки придомовых территорий, тротуаров и внутриквартальных проездов.

Особенно актуален этот вопрос для Москвы: чтобы обеспечить чистоту и порядок на многочисленных дворовых территориях, не хватит ни метел, ни лопат, ни дворничьих рук. Гораздо дешевле и эффективнее использовать мобильную уборочную технику. К такому выводу пришли и в правительстве Москвы. По централизованному заказу в период 2002 - 2003 годов владимирскими тракторостроителями в столицу было поставлено около 270 коммунальных тракторов. В их числе - 90 тракторов марки ВТЗ-2048А (КО) с комплектом навесного и прицепного оборудования, выполненных совместно с Доркомтехникой по специальному заказу. Особенность этих коммунальных машин в том, что ими можно круглый год, в зависимости от сезона, очищать не только дороги, но и дворовые территории, тротуары и внутриквартальные проезды от снега, мусора и грунтовых наносов, мыть их, а также распределять на дорожном покрытии сыпучие и жидкие противогололедные реагенты.

Генеральный директор Доркомтехники Николай Алексеевич Зенитов дал высокую оценку владимирской технике.

- Из существующих отечественных тракторов владимирский трактор ВТЗ-2048А в коммунальном исполнении наиболее полно отвечает требованиям, предъявляемым к машинам, предназначенным для уборки тротуаров и дворов, - сказал он. - В своем классе - шириной захвата 1,4 - 1,6 метра - эти тракторы наиболее универсальны. Если они оснащены комплектом всепогодного уборочного оборудования, их смело можно рекомендовать коммунальным организациям Москвы и других городов России. У них от-



На снимке: трактор марки ВТЗ-2048А (КО) с помощью специальной установки успешно моет тротуары.

личная обзорность, созданы все удобства для работы водителя - удобные сиденья, отапливаемая кабина и, что немаловажно, прекрасный внешний вид, который отвечает запросам столичного города. Мы уже провели совместные испытания уборочного оборудования и внесли некоторые усовершенствования. Следующий этап - создание в Москве сервисных центров гарантийного и постгарантийного обслуживания. Этой работой, насколько мне известно, Владимирский тракторный завод сейчас занимается вплотную.

Действительно, первый сервисный центр по обслуживанию владимирских коммунальных тракторов уже создан на базе московского автокомбината № 2. Здесь готовы принимать клиентов из Москвы и области, на первых порах ремонт будут проводить специалисты из Владимира. Ведутся переговоры и по созданию второго сервисного центра на базе ГУП «Спецдорремеханизация-2». Дорожники уже имеют опыт в обслуживании коммунальной техники - автомобилей ЗИЛ и минских тракторов. В скором времени здесь смогут получить техническую помощь и владельцы владимирских коммунальных машин, но только из районов Северо-Восточного административного округа столицы.

Тракторы для коммунального хозяйства - это лишь одно из направлений деятельности ОАО «Владимирский тракторный завод». Здесь выпускают технику, которую почел бы за честь иметь каждый уважаю-

щий себя фермер, владелец СПК или тепличного хозяйства. На ВТЗ вам предложат на выбор трактор любой модификации, от 30 до 60 лошадиных сил, а также самоходные шасси и дизельные моторы широкого спектра использования в народном хозяйстве. Практически вся продукция Владимирского тракторного завода в различное время отмечена золотыми и серебряными медалями международных выставок, а трактор марки ВТЗ-2048А, так приглянувшийся коммунальщикам, имеет золотой знак качества «Российская марка».

Вот и нынче, на предстоящей агропромышленной выставке «Золотая осень - 2003», которая откроется в Москве 10 октября, работников коммунального хозяйства, отдающих предпочтение владимирскому трактору, ждет приятный сюрприз. На суд посетителей выставки и специалистов будет представлен трактор под условным названием «пылесос». Испытания этой техники показали, что чистота привокзальных площадей, перронов, спортивных площадок и газонов, которую обеспечивает «пылесос», может конкурировать с чистотой квартиры самой взыскательной хозяйки.

Из всего сказанного можно заключить, что у представителей коммунальной отрасли есть прекрасный вариант интересного и перспективного сотрудничества с Владимирским тракторным заводом.

**Наталья КРЫМОВА**

# ПОВОД ПЕРЕЕХАТЬ

Сегодняшний российский рынок недвижимости стал значительно надежнее, чем он был, допустим, еще лет 5-7 назад. И хотя юридически и законодательно он огражден от многих рисков, тем не менее до западной безопасности совершения сделок мы пока не дошли. Уровень продаж недвижимости в России тоже существенно ниже, чем на Западе: у нас не более трех процентов жилья в год меняет хозяев (а, скажем, в Америке каждый объект недвижимости продается через каждые 5-8 лет). Обычно побудительными причинами для выхода на сделку становятся женитьба, развод, рождение ребенка, разезд или съезд с родителями. В противовес этому на Западе основным побудительным мотивом продажи жилья является стремление людей улучшить качество жизни, а также умение вкладывать деньги в надежные предприятия и товары, гарантирующие кусок хлеба в старости, в частности в недвижимость. Что касается нас, жителей России, то мы только-только начинаем учиться легко расставаться с нажитым, меняя его на лучшее, выгодно вкладывать деньги, да и вообще пользоваться теми степенями свободы, которые имеем сегодня. Но давайте все-таки посмотрим, что мы теряем из-за нашей же инертности.

Пример первый. Долгие годы при получении квартир никто не обращал внимания на то, что располагались они недалеко от производства. Считалось - любая новая квартира лучше старой, лишь бы окна не выходили прямо на заводские трубы. С наступлением эпохи рыночной экономики покупатели квартир тоже мало обращали внимание на район: жилищные условия многих были столь ужасны, что даже промышленная зона представляла собой меньшее из зол. Далеко не все могли себе позволить купить квартиру в дорогом, экологически чистых районах: они всегда были очень дорогими. Вот и выбирали жилье в Текстильщиках, у шоссе Энтузиастов, тем более что большинство местных производств было надолго заморожено.

Сегодня, когда приостановленные производства возвращаются к жизни, серьезно ухудшается экологическая ситуация многих московских районов. Однако москвичи не торопятся покидать насиженные места. Сетую на задымленный воздух и ругая мос-

ковское правительство, они продолжают упорно держаться за «родовые гнезда».

**Комментирует Владимир Евгеньевич Титаренко, руководитель корпорации «ИНКОМ-недвижимость»:**

- Конечно, продать квартиру рядом с промышленной зоной не так просто, как, скажем, в районе, расположенном у леса, однако это вполне возможно. Безусловно, она будет стоить дешевле своего аналога в более престижном районе. Но это не повод отказываться от желания улучшить условия жизни. Чтобы перебраться в более чистый с экологической точки зрения район, надо соблюсти одно из двух условий. Либо иметь небольшую доплату за новую квартиру, либо согласиться на ухудшение каких-либо параметров нового жилья по сравнению со старым. Например, вместо среднего этажа купить квартиру на одном из крайних. Можно, допустим, в хорошем районе купить квартиру меньшей площади, если численность семьи это позволяет. Однако, пытаясь самостоятельно решить подобную проблему, люди обычно заходят в тупик: не представляя себе ни механизмов рынка, ни предложения, ни спроса, им бывает затруднительно, порой даже невозможно создать оптимальную ситуацию для улучшения качества жизни.

Если вы хотите подробно проконсультироваться у наших специалистов по любым вопросам недвижимости, звоните по телефону нашей «горячей линии»: 363-04-56 и смотрите нас в прямом эфире на КТВ «Московский север» каждую среду в 19 часов 35 минут (повтор в четверг в 9 часов 10 минут).

**Продолжение следует.**

**ИНКОМ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Тел. 363-04-56**