

На одном из последних заседаний столичного правительства, где обсуждался вопрос о развитии малого предпринимательства в ЖКХ, разгорелась настоящая дискуссия по поводу ДЕЗов (дирекций единого заказчика). Мнения высказывались полярные: одни выступающие заявляли напрямую, что ДЕЗы - это анахронизм, коммунальные монстры, стоящие на пути реформирования в системе жилищно-коммунального обслуживания. Оппоненты так же рьяно выступали в защиту ДЕЗов, которые были созданы в 1992 году по решению правительства Москвы. Сегодня их 126 - по числу районов. Разговор на эту злободневную тему продолжился и на собрании директоров ДЕЗов в Восточном административном округе, которое состоялось, как говорится, по инициативе снизу. Мне довелось присутствовать на этой оперативке. Предлагаю читателям выступления ряда участников собрания, полагая, что они показывают сегодняшнее состояние жилищно-коммунального обслуживания москвичей.

вет директоров ДЕЗов. Если мы сами себя не защитим, за нас это никто не сделает.

ПРИДАТОК УПРАВЫ?

Ольга НЕЧАЕВА, директор ДЕЗа «Метрогородок»: - Начну с конкретного факта, который во многом высвечивает ситуацию, как ДЕЗам сегодня приходится работать. Буквально вчера получаю распоряжение главы управы: до 18.00 подобрать квартиру для отселения жильцов. Все мои попытки доказать, что это не дело ДЕЗа - у нас иные задачи и функции, - ни к чему не привели. Ответ один и резкий: делай, что говорят. Ни к чему не привели и мои попытки выволочь из военкомата специалиста ДЕЗа - управа заслала его туда для работы на несколько месяцев и продлила этот срок до октября. По всему выходит, что я - не директор самостоятельной организации, которая работает на договорной основе с префектурой округа, а придаток управы. Как в такой постоянно нервозной, непредсказуемой ситуации можно нормально работать, обслуживать жильцов? Нам действительно нужна своя гильдия, свой устав, в котором бы четко были прописаны права и обязанности ДЕЗов - без этого дальше работать невозможно.

P.S. Вернемся к заседанию столичного правительства, где обсуждался вопрос о развитии малого предпринимательства в ЖКХ. Ведущий заседание Валерий Шанцев, подводя итог дискуссии, заявил, что дирекции единого заказчика - пока единственные реальные организации, которые пусть не всегда своевременно и качественно, но обслуживают жильцов.

- Говорить сегодня о роспуске ДЕЗов - значит поставить под удар всю систему коммунального обслуживания миллионов москвичей, - подчеркнул Шанцев. По его мнению, речь нужно вести о совершенствовании работы ДЕЗов, защите их от чиновников. Он также считает, что нужно четко определить, какие коммунальные услуги могут и должны оказывать населению государственные предприятия - а какие - предприятия малого бизнеса.

Ну а что решило собрание директоров ДЕЗов Восточного округа? Они единогласно проголосовали за создание совета директоров ДЕЗов в масштабе не только Восточного округа, но и всего города. Создана инициативная группа, которая с участием юристов займется подготовкой проекта устава, где будут четко прописаны права и обязанности ДЕЗов перед органами исполнительной власти и населением. Идею создания совета директоров одобрил префект ВАО Николай Евтихийев.

Николай АНДРЕЕВ

КОМУ НУЖНЫ ДЕЗЫ?

ДЕНЕЖНЫЙ ТРАНЗИТ

Алексей КРЕПКОВ, директор ДЕЗа «Северное Измайлово»:

- Нынешнюю ситуацию может понять лишь тот, кто побывал в шкуре директора ДЕЗа. Моя должность предполагает, что я не только могу, но и обязан чем-то распоряжаться, принимать решения и меры по улучшению качества жилищно-коммунального обслуживания жителей, которых на моей территории 80 тысяч. Они ко мне идут потоком со справедливыми жалобами на протечку в крышах, плохое отопление, а я не всегда могу помочь, потому что деньги, выделяемые на коммуналку, распределяются не нами; кроме того, нормативные сроки эксплуатации не соблюдаются. Мы не можем планировать работу, потому что функцию распорядителей денежными средствами у нас отобрали, а указания сверху идут: к такому-то числу отремонтировать столько-то квадратных метров кровель, подъездов, дорог...

Говорю об этом, не преследуя цель сохранить директорское кресло, а руководствуясь лишь защитой интересов жильцов, которым сегодня обратиться со своими коммунальными проблемами, помимо ДЕЗа, просто некуда. Давно витает в воздухе идея создания совета директоров ДЕЗов, что помогло бы им действовать согласованно, отстаивать свои права, защитить жильцов от тарифно-ценового произвола со стороны ресурсоснабжающих организаций. Уверен, что у ДЕЗов большие возможности, надо лишь создать необходимые условия для их реализации, и тогда меньше будет нареканий и жалоб от жителей.

НЕТ ДИКТАТУ СВЕРХУ

Любовь ТАГИЕВА, директор ДЕЗа «Перово»:

- Полностью поддерживаю предложение коллеги из Северного Измайлова о необходимости создания совета директоров ДЕЗов Москвы, который бы обладал необходимыми полномочиями в защите прав коммунальщиков, а значит, интересов жильцов. Тридцать лет работаю в системе ЖКХ - но такого, как сегодня, пренебрежительного отношения к ДЕЗам еще не видела. Когда они образовывались, то нам обещали, что организации будут самостоятельными в финансово-распорядительном плане, в определении ремонтных работ, но сегодня сверху косяком идут распоряжения, что и когда нам надо делать. Меня срочно заставляют заниматься то электросчетами в подъездах, то еще чем-то, но у жителей - жалобы на совсем другие коммунальные проблемы, а я не могу их решать, потому что в финансовом и распределительном плане связана по рукам и ногам.

Прихожу утром на работу, а на столе уже десяток телефонограмм: срочно предоставить такую-то информацию, доложить о том-то. Вместо того чтобы идти к жителям, на месте разбираться с их жилищно-коммунальными нуждами, я и мои сотрудники вынуждены скрипеть перьями, отвечая на телефонограммы. ДЕЗ превратился из обслуживающей население организации в справочное бюро, сотрудники стали мальчи-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ками и девочками на бегушках. Наши права и прямые обязанности органы исполнительной власти полностью игнорируют, а если не исполнишь очередную указивку, то схлопочешь выговор и лишись премии.

Раньше нас, директоров ДЕЗов, по средам собирали в префектуре, мы знали, что происходит в районах, округе и городе, потом приглашать перестали, мы ничего не знаем, наших голосов никто не слышит.

В общем, проблем у нас накопилось столько, что решить их сможем только сообща, создав сильный, полномочный и правоправный совет директоров ДЕЗов. Уверена, что он будет способствовать и внедрению малого бизнеса в ЖКХ, потому что мы заинтересованы в этом.

МЫ - ЗА МАЛЫЙ БИЗНЕС

Надежда БЕЗБОРОДЬКО, директор ДЕЗа «Богородское»:

- Хочу предложить начатую Любовью Ивановной тему малого бизнеса в ЖКХ. О том, что ДЕЗы - монстры, мешающие развитию малого бизнеса и реформированию системы жилищно-коммунального обслуживания, говорят те, кто не сведущ в этом вопросе. В моем ДЕЗе нет РЭУ, весь жилой фонд на договорной основе обслуживают две частные фирмы: «Юни» и «Престиж», с которыми мне легче работать, чем с бывшими РЭУ - все договорные обязательства выполняются в срок, работы ведут с высоким качеством. Это живое свидетельство того, что в сфере услуг ЖКХ могут мирно, с пользой для жильцов ужи-

ваться государственные структуры - ДЕЗы и частные фирмы - малый бизнес.

Но спокойно, планомерно работать нам мешают чиновники, которые пытаются руководить нами. На моей территории 101 дом, где надо срочно и полностью менять систему внутреннего отопления, иначе в любую минуту жди аварии. В план же капремонта, который составлялся без согласования со мной, на этот год не включили ни одного дома по модернизации этих систем. Но все претензии жильцов к нам, работникам ДЕЗа: сколько к ним ни ходи, все бесполезно, бездельники, нахлебники. Все было бы по-иному, если бы право планировать и проводить ремонтные работы оставили за ДЕЗами. Мы будем отстаивать это право не поодиночке, а объединившись в со-

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС ОЧЕНЬ НЕПРОСТ



В редакцию нашей газеты поступают многочисленные письма читателей, в которых они рассказывают о различных жилищных проблемах. Прокомментировать некоторые из них мы попросили юриста отделения «Арбатское» корпорации «ИНКОМ-недвижимость» Бориса Александровича Евстегнеева.

- Мы решили обменять квартиру. По рекомендации наших знакомых обратились за помощью к частному маклеру. Однако времени прошло уже много, а результатов нет. У нас стали появляться сомнения в добросовестности маклера. Скажите, сколько времени обычно занимает обмен жилья и к кому лучше обратиться за помощью в его проведении?

Н. Александров, Москва
- Ваши сомнения совершенно законны. Частный маклер не несет перед вами никакой ответственности. Кроме того, он может скрыть от вас реальную стоимость продаваемого и покупаемого жилья, а разницу положить в свой карман.

Обращаясь за помощью в проведение обмена в риэлторскую компанию, вы заключаете с ней договор на оказание услуг. В нем четко указаны права и обязанности сторон, срок действия и санкции в случае невыполнения сторонами своих обязательств. А с частным маклером договоренность существует лишь на словах.

Срок проведения обмена зависит от его сложности и общей ситуации на рынке недвижимости. Как правило, требуется от одного до двух месяцев. Ведь за это время нужно найти покупателя вашей старой квартиры и подобрать новое жилье. Проведение юридической экспертизы документов на него также занимает определенное время. Обе сделки

- продажа старого и покупка нового жилья - оформляются одновременно. Квалифицированные специалисты готовят и сопровождают сделку на всех этапах, начиная от поиска продавца или покупателя и заканчивая помощью в снятии и постановке на регистрационный учет. И только они могут обеспечить полную безопасность всех участников сделки.

Эксперт компании сопровождает своего клиента на всех этапах обмена, начиная от организации показов квартиры покупателям и заканчивая регистрацией на новом месте жительства.

- Мы попытались обменять квартиру самостоятельно. Нашли покупателя на старое жилье и по-

добрали новое. Агентство недвижимости, с помощью которого его продавали, попросило нас внести предоплату. Мы заплатили указанную сумму и подписали соответствующий документ. Но затем случилось непредвиденное: покупатель нашей квартиры передумал ее приобретать. Когда мы сообщили об этом сотрудникам агентства, представляющим интересы продавца, они отказались возвращать предоплату. Как нам быть?

Семья Виноградовых
- Вы совершили ошибку, самостоятельно взявшись за осуществление обмена. Дело в том, что незнание определенных правил его проведения может привести к весьма неприятным последствиям.

Согласно существующей практике, покупатель, решивший приобрести квартиру, вносит продавцу предоплату. Этим он подтверждает серьезность своих намерений, а продавец обязуется продать жилье именно ему. В вашем случае покупатель, которым понравилась ваша квартира, выразили свое намерение ее приобре-

сти только на словах. А продавец новой квартиры, потребовавший внести предоплату, поступил совершенно законно. Вероятно, в договоре о предоплате, который вы подписывали, имелся пункт, согласно которому вы в случае отказа от покупки не можете получить обратно свои деньги. В этом случае вернуть внесенные вами деньги не удастся.

Для того, чтобы не попадать в неприятные ситуации, лучше при возникновении жилищных проблем обращаться за помощью к специалистам. Например, наша компания вносит предоплату за квартиру, которую желает приобрести клиент, из собственных средств, исключая для него малейший финансовый риск.

Наша компания предоставляет своим клиентам весь спектр услуг, существующий на рынке недвижимости. Так что если вы хотите без проблем купить, продать или обменять свою квартиру, а также если у вас есть другие вопросы, касающиеся недвижимости, звоните нам по телефону 363-08-50.

ИНКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Тел. 363-08-50