

приборами учета, конкурс «Энергетические звезды». Собрать показания, проанализировать... Ведь экономия не должна снижать уровень комфорта. Да и здания школ разные, так что выявить лучших непросто, но все же реально. А сэкономленные деньги частично вернутся победителям.

Почему бы и в Москве не провести конкурс на самую энергоэффективную школу? В этом будут активно участвовать дети, они научатся утеплять квартиру, рационально пользоваться водой, электричеством... Это полезная наука на всю жизнь, и мы готовы помочь. Но со стороны московского правительства интереса к этому не чувствуем. Да и федеральные власти, которые много говорят об экономии бюджетных денег, мало что делают в этом направлении. Даже на своих объектах чиновники умудряются потреблять энергии на 2 миллиарда долларов в год.

Оплата коммунальных услуг для кого-то уже неподъемна, и власти грозят неплательщикам разными каррами. Но велики ли резервы у населения? Наступит ли день, когда коммунальщики скажут, что денег им достаточно?

Насчет резервов... Правительство считает, что мы способны платить за коммунальные услуги до 22 процентов от семейного дохода. На эту цифру нас и ориентируют, хотя она не имеет ничего общего с действительностью. Эти проценты кто-то из чиновников бездумно списал из зарубежных статистических справочников, не потрудившись разобраться, что туда входит. А там - и арендная плата за наем жилья, и оплата ипотечных кредитов... На собственно жилищно-коммунальные услуги в странах Евросоюза тратят 5,6 процента. Средний показатель по России - 5,2. Наши расчеты по нескольким городам страны показывают, что 6 процентов - это порог, до которого население готово дисциплинированно платить, а коммунальщики могут рассчитывать собрать около 95 процентов платежей (на Западе примерно такая же цифра). Почему не сто? Потому что с каждым дополнительным процентом затраты на сбор растут в геометрической прогрессии. Нужно составить списки неплательщиков, подготовить материалы в суд, оплатить расходы на переселение и ремонт освободившейся квартиры, которая зачастую в непотребном состоянии... Но задолженность с неимущих вы так и не получите, поэтому практически во всех развитых странах государство доплачивает за такие семьи.

А лично вы пытаетесь что-то экономить в собственной квартире?

Счетчиков у меня нет и, откровенно говоря, мне они не нужны. Я знаю, например, что потребляю в несколько раз меньше воды, чем по нормативам, хотя бы потому, что часто бываю в командировках. Но я готов платить, лишь бы не отключали горячую воду, потому что иначе не могу по у-

рам заниматься спортом. Кстати, в таком городе, как Москва, горячую воду вообще не должны отключать. Нам объясняют, что-де не те трубы проложены... За десять лет можно было решить проблему - например, временно подавать воду из другого источника: в столице достаточно хорошо заколцована система теплоснабжения. И если предложит услуги некая компания, которая не будет отключать воду, - я тут же за нее проголосую, если даже придется больше платить. Только нам выбирать не приходится, а потребовать жильцы ничего не могут, потому что не умеют самоорганизовываться.

Выходит, без нашей помощи коммунальщики с реформой не справятся?

А зачем она им? Ведь это жильцам хотелось бы участвовать в оценке качества ремонта, работ по благоустройству. Чтобы нормально покрасили подъезд, хорошей краской, а не ядовито-зеленой, потому что у ДЕЗа другой нет. И неплохо бы нестандартно, с выдумкой... Пусть жильцы или хотя бы их представители станут одной из сторон договора. Сделаете хорошо - подпишем акт, деньги-то получаете наши. Но пока ДЕЗ принимает работы сам у себя, ничего подобного не предвидится.

Кроме того, я хотел бы участвовать в обсуждении плана работ. На дом ежегодно полагается сколько-то денег. Но кто из жильцов знает, как формируются планы работ, как они реализуются? Мы в этой процедуре лишние. А вот в некоторых городах - например, в Норильске - создана специальная контрольная служба. Инспектора выезжают и проверяют, проведены ли плановые работы и как именно. Обнаруживают нарушения - штраф на жилищную компанию. Правда, два инспектора за всем городом не уследят, надо привлечь население. На доме должно висеть объявление: в рамках текущего ремонта в вашем доме будут проведены такие-то работы в такие-то сроки. Или: техническое обслуживание предполагает... Все это где-то расписано, только жильцы об этом не знают. И все останется по-прежнему, пока мы не поймем, что должны стать коллективными покупателями услуг, силой, которая сможет на уровне подъезда, дома, а потом - микрорайона и города решать какие-то вопросы. Сейчас делаем такой проект в Череповце.

Как только научимся объединяться, как это делают чиновники, тогда и произойдет настоящая реформа, причем не только в коммунальном хозяйстве. Демократия не появится сама собой, если мы сами не будем этого требовать. Мы должны воздействовать на власть, чтобы система управления была удобна не только ей. Иначе нам нечего делать на рынке, которому нужны покупатели, а не плательщики.

Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

КОГДА ОТКРЫВАЮТСЯ ВОРОТА

Проходя по улице Гиляровского, трудно не обратить внимание на дом № 7. Точнее не на сам дом, а на ухоженную и стильно оформленную прилегающую территорию. Недаром в конкурсе «Московский дворик» по Центральному административному округу именно этот адрес возглавляет список победителей в номинации «Лучший двор, благоустроенный с активным участием жителей».



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

уверенным - люди откликнутся. По мере необходимости проводим субботники. Весной цветы высаживаем, осенью порядок наводим. Зимой, если снега много, помогаем убирать. И просто общаемся. У нас замечательно проходят праздники - День города, Масленица. В такие дни ворота держим открытыми, и сюда приходят люди из других домов. Фотолетопись двора ведем.

Тамара Пухова не склонна преувеличивать роль собственной личности в благоустройстве. Считает, что замыслы жильцов дома успешно воплощаются в жизнь благодаря поддержке главы управы Мещанского района Алексея Комова и его заместителя по благоустройству Николая Бульгина, а также руководителя ГУРЭП-2 Вадима Гаджиева.

Важно то, что они откликнулись на нашу инициативу привести все в порядок на долевых началах - за счет средств жильцов и частично при помощи города, - говорит она. - Думаю, им самим теперь приятно видеть, как из руин возникает красота.

Однако Вадим Гаджиев в частном разговоре так высказался о вкладе Тамары Пуховой в дворовое благоустройство:

Если бы не ее энергия, ни один человек не вышел бы во двор и палец о палец не ударил.

А чуть позже мне довелось поговорить с двумя пожилыми женщинами из соседнего дома, отдыхающими на лавочке в тихом уголке двора.

Тридцать лет здесь живу, - сказала одна из них, - а такой красоты не видела.

Вторая добавила: - Дай бог Тамаре здоровья! Все так красиво и удобно, домой уходить не хочется.

ЛЮДИ ВИДЯТ...

О том, какое значение придается инициативе жителей в благоустройстве, говорю с заместителем префекта ЦАО по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Алексеем Садиковым.

Конкурс «Московский дворик», - объясняет он, - стал не просто составной частью городской программы «Мой двор, мой подъезд», но и основной его движущей силой. Количество номинаций достигло восьми, но среди них особенно важна та, которая отражает непосредственное участие москвичей в этом важном и нужном деле. Еще четыре года назад у нас в округе было всего 44 двора, где жители активно занимались благоустройством. В этом году в конкурсной номинации «Лучший двор, благоустроенный с активным участием жителей» участвует уже свыше двухсот территорий. И ничего удивительного тут нет. Каждому хочется, выйдя из дома, оказаться в благоустроенном месте, где можно нормально отдохнуть, заняться спортом, поиграть с детьми. Программа «Мой двор, мой подъезд» реализуется уже седьмой год. За это время произошло серьезные изменения в сознании горожан: они стали больше дорожить тем, что сделано во дворе, в подъезде. Люди видят, что делает для них город, и начинают вкладывать в благоустройство свои силы и средства. Это радует...

Петр ПОЛЫНОВ

НА ПУСТОМ МЕСТЕ

Дом - обычная муниципальная многоэтажка из новоделов - сдавался в 1999 году. Заселялся постепенно - до 2001 года. Изначально жильцов не устраивало многое: состояние холлов на этажах, строгие недодельки, неблагоустроенный двор. Когда новоселы обосновались и перестали жаловаться - провели общее собрание и выбрали правление. Председателем и старшей по дому стала Тамара Пухова.

Наша прогулка по двору становится чем-то вроде экскурсии. В центре - двухъярусная клумба, увенчанная фонтаном. Безукоризненные газоны, расцвеченные дорожками, декоративные фонари, оригинальные металлические ограждения, удобные скамейки, прекрасно оборудованная детская площадка... Цветут хризантемы, петунии, бегонии. С деревьями, кустарниками и цветами гармонируют малые архитектурные формы, скульптурные композиции.

Ничего этого не было, - рассказывает Тамара Борисовна. - За последние три года здесь вообще все изменилось - и в самом доме, и вокруг. Подъезд выглядел убого, поэтому начали с ремонта в холлах и на лестнице. Город средств выделяет мало, так что сбросили сами жильцы и фирмы, чьи офисы располагаются на 13, 15 и 16-м этажах. Да, так получилось, что в этом муниципальном доме часть помещений продана страховой компании, юридическому агентству и другим структурам. Конечно, поток клиентов в офисы доставляет жильцам определенные неудобства, но делать нечего... Поскольку средства были в основном наши, то и отделявали холлы по своему вкусу.

Мимо цветочных композиций с миниатюрными фонтанами поднимаемся по ступеням и входим в подъезд. Слева - помещение консьержки с пультом и факсом, справа - уютная комната, где отдыхают дворники. Холл выдержан в светлых тонах, отделан со вкусом. Удобные кожаные диваны. Живые цветы на столике. На стенах - репродукции с видами старой Москвы.

Когда навели порядок внутри дома, начали осваивать «пустыню» двора.

Начали с ограждения территории, - продолжает свой рассказ Тамара Борисовна, - потому что остро встал вопрос сохранности автомобилей. Машина есть практически в каждой семье. Раньше, когда

не было забора и охраны, случались кражи. Забор, шлагбаум, освещение - все сделано за наш счет и передано на баланс ДЕЗа. Заключение также договор с частным охранным предприятием «Тимур-РГ» и сейчас чувствуем себя спокойно. Двор служит жильцам двух домов - нашего и дома № 10 по улице Щепкина. Тот дом старой постройки, среди жильцов много пенсионеров. Для них важно иметь тихий уголок для отдыха - его мы тоже оборудовали.

Благоустроивали двор с помощью организации, которая специализируется на ландшафтном дизайне. Остановили свой выбор на ООО «Озеленение».

Мы видели работу фирмы в Северном округе, - говорит старшая по дому. - Кстати, эта организация отмечена грамотой мэра Москвы. Заказываем проект, считаем стоимость работ и делим на всех поровну.

У центральной дорожки три рябинки - молодые, но вполне крепкие и рослые. Хозяйка дома поведала их историю:

Четыре года назад мы вместе с соседями поехали отдохнуть за город. Там в лесу и выкопали подпоры рябины. Совсем маленькие были прутики, но, как видите, прижились хорошо.

Вообще, зелени уделяется первоочередное внимание. Лет сорок назад, в период застройки района, здесь высаживали деревья. Но теперь требуется обновить посадки.

Дома наши располагаются между двумя улицами с постоянным движением, - продолжает Тамара Борисовна. Поэтому деревья и кустарники жизненно необходимы. Сирень у нас великолепная, мы ее весной посадили. Вдоль забора у нас будет декоративный виноград. Осенью посадим елочки.

КАК ДОБРЫЕ СОСЕДИ

Закономерный вопрос возникает: может быть, здесь какие-то особенные москвичи живут? Ведь в городском бытии сильна тенденция отгородиться от всех и вся дверями собственной квартиры. А здесь, похоже, складывается общность людей, живущих в добром соседстве.

У нас, как и везде, живут люди разные, - говорит старшая по дому. - Есть инженеры и журналисты, адвокаты и прокуроры, госслужащие высокого ранга. Все очень заняты. Тем не менее, если надо обсудить какой-то вопрос в отношении дома, достаточно повесить объявление. И можно быть

12 квартирных советов от компании «Пересвет-Инвест» СОВЕТ № 8: КОГДА ВЫ МЕНЯЕТЕ КВАРТИРУ...

Обмен квартир был и остается не только самым распространенным способом решения жилищных проблем для большинства наших сограждан, но и одной из самых сложных операций на рынке недвижимости. Процедура обмена (включая оформление документов) зависит от формы собственности на квартиры, участвующие в сделке.

ПРИВАТИЗИРОВАННАЯ КВАРТИРА

Заключается договор мены, т.е. граждане меняются собственностью, и в момент регистрации договора в учреждении юстиции (Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) жилплощадь одного собственника переходит в собственность другой стороны, и наоборот. При этом комплект документов должен быть таким же, как и при сделке купли-продажи. При заключении договора мены госпошлина составляет 1,5% от стоимости большей квартиры по оценке БТИ. Если обмен проведен через куплю-продажу, то госпошлина -1,5% от стоимости каждой квартиры, участвующей в сделке, по цене, указанной в договоре. Оба договора (мены и купли-продажи) вступают в силу после регистрации в учреждении юстиции.

Следует обратить внимание на то, что члены семьи собственника, постоянно зарегистрированные (прописанные) в данной квартире, в соответствии со ст. 292 ГК РФ имеют право проживания и пользования квартирой до момента снятия с регистрационного учета. Но снятие с регистрационного учета зависит только от их желания.

Также вы можете продать квартиру с одновременной покупкой двух или одной новой. Это так называемая альтернативная покупка - скрытый обмен. Такой метод обмена значительно сокращает время поиска нужного варианта, дает возможность оперативного проведения многоступенчатых сделок и оформляется договорами купли-продажи. Данный вариант более сложный, и без помощи риэлторской фирмы здесь, конечно, не обойтись.

НЕПРИВАТИЗИРОВАННАЯ КВАРТИРА

В данном случае необходимо собрать целый пакет документов: заявление в Московское государственное коммерческое агентство «Мосжилсервис», заверенное РЭУ, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, копия ордера или договора о найме, справка о проживающих, справка о задолженности по коммунальным платежам и др. Все документы рассматриваются жилищной комиссией. Затем при присутствии каждого совершеннолетнего участника выдается обменный ордер. Обмен неприватизированных квартир считается вступившим в силу в момент получения об-

менных ордеров. Особый список документов для членов ЖСК.

ОБМЕНИ НЕ ДОПУСКАЮТСЯ:

1. Квартира является предметом залога.
2. Квартира находится в доме, подлежащем сносу, капитальному ремонту с выселением жильцов, реконструкции или переоборудованию под нежилые цели.
3. Право пользования, владения или распоряжения на квартиру оспаривается в судебном порядке.
4. На квартиру наложен арест.
5. Квартира относится к специальным фондам, не подлежащим обмену (служебный фонд, предназначен под общежитие).
6. Обмен носит фиктивный характер.
7. Жилищные условия одной из сторон ухудшаются в результате обмена, из-за чего жильцы становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий по социальным нормам (только для неприватизированных квартир). В том числе и по другим основаниям.

Более подробную информацию вы можете получить у наших специалистов. Совершенно бесплатно.



Агентство недвижимости «Пересвет-Инвест»
Наш сайт: www.peresvet.ru

Телефоны агентства недвижимости
(отделения компании):

- «Пролетарское» т. 789-88-88
- «Третьяковское» т. 786-61-88
- «Багратионовское» т. 737-59-57
- «Менделеевское» т. 780-21-60
- «Маяковское» т. 995-21-40