

ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА

пальная доля составляет чуть более 20 процентов. Вот и осторожничают люди, когда их призывают создавать ТСЖ, активно участвовать в самоуправлении. Образуется порочный круг, нет ремонта - нет ТСЖ, а без ТСЖ и не будет ремонта. Как же быть?

Мы разработали в управе экспериментальный проект по отработке механизмов капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда за счет средств собственников жилья, объединившихся в ТСЖ.

Как наиболее перспективный для реализации этой идеи выбрали д. 32 по ул. Мишина. Тут, как ни странно, главную роль сыграл социальный аспект. Многие жители родились в этом доме, здесь у них появились дети, а теперь уже и внуки. Соседскими, дружескими отношениями, сложившимися в доме за минувшие десятилетия, они очень дорожат.

Для начала по инициативе жителей в 2002 году был создан домовый комитет. Жителям дали возможность контролировать не только эксплуатацию здания, но и весь оборот финансовых средств, по всем статьям бюджетного финансирования. В 2004 году жители решили организовать товарищество собственников жилья. Все это время инициативная группа жителей и управа Савеловского района искали формы и условия осуществления реального самоуправления. Рассматривались разнообразные варианты, привлекались различные организации. Так появился проект, нацеленный на рекон-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

рукцию этого дома и ориентированный в своей основе на распоряжение мэра г. Москвы Ю. Лужкова от 2.07.1996 г. «Об устройстве мансардных помещений под жилые цели в жилых домах в г. Москве». Образовали рабочую группу, состоящую из членов правления ТСЖ и представителей управы.

Но еще до этого, в 2002 году, на начальном этапе реализации Комплексной городской программы формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья, управа про-

вела техническое описание кондоминиума по ул. Мишина, д. 32. Оно было утверждено распоряжением префекта САО. В ТБТИ «Северное» внесли необходимые изменения, присвоили номер кондоминиуму. ГлавАПУ САО определил земельный участок - 0,17 га.

Этот дом 4-этажный, кирпичный, в нем два подъезда, 16 квартир. Жилая площадь - 1428,9 кв. метра. 89 процентов из них принадлежат собственникам, 11 - в муниципальной собственности. Проект предполагает строительство над ним 2-этажной мансарды и утепленных лоджий на всех четы-

рех этажах с пакетным остеклением со стороны фасада и подъездов. Предусмотрены капитальный ремонт стен, замена окон на стеклопакеты, обновление электропроводки, систем водоснабжения и отопления, ремонт подъездов, устройство лифтов и благоустройство прилегающей территории.

В результате реконструкции, за счет пристройки остекленных лоджий полезная площадь каждой квартиры, в том числе и муниципальных, увеличится на 20 кв. метров. Кроме того, устройство лоджий позволит предохранить стены здания от воздействия окружающей среды, значительно увеличить срок их службы.

Конструкции перекрытий лоджий придадут дополнительную прочность стенам здания, позволят увеличить площадь квартир в надстраиваемых мансардных этажах. Она составит более тысячи кв. метров, что позволит получить дополнительную жилую площадь жителям-инвесторам, которые проживают в доме. Как видим, стимул существенный, с учетом капитального ремонта стоимость 1 кв. метра все равно значительно ниже рыночной.

Как рассказывает председатель ТСЖ Г. Куренков, решение о реконструкции было принято на общем собрании всех жителей дома - собственников и нанимателей. Все они дали и письменное согласие.

Ориентировочная стоимость работ составляет 34-36 млн. рублей, две трети из которых будут направлены на проведение комплексно-

го капитального ремонта. Эта сумма вносится в соответствии с договором инвестирования, заключенным между собственниками и ТСЖ как заказчиком. Наниматели муниципального жилья и собственники, не приобретающие дополнительные жилые помещения, полностью освобождаются от финансовых платежей.

В настоящее время, в соответствии с распоряжением префекта САО, идет передача дома с балансом ГУП ДЕЗ «Савеловский» в управление ТСЖ. Одновременно ТСЖ проводит конкурс среди проектных и строительных организаций по проведению ремонтно-строительных работ. Найдено оригинальное решение по надстройке мансарды. Чтобы не перегружать фундамент дома, несущие колонны будут иметь собственное основание. Здание окажется в «рубашке», что разгрузит фундамент и стены, да и площадь квартир увеличится за счет остекленных лоджий.

Эксперимент одобрили префектура Северного округа и Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы. Жители подобных домов, а их у нас несколько десятков, с интересом наблюдают за осуществлением проекта. Успешная реализация эксперимента откроет новое направление в реформе ЖКХ и создаст условия для образования товариществ собственников жилья в домах сложившейся застройки.

Владимир КОТОВ,
главный специалист
управы района Савеловский

СУК, НА КОТОРОМ СИДИТ ДЕЗ

По действующим в Москве тарифам водопотребления каждый жилец якобы расходует в сутки 380 литров воды (140 - горячей и 240 - холодной). Но опыт свидетельствует о явном превышении этого объема - как в Москве, так и в области - примерно в 1,5-2 раза.

Если взять за основу среднее превышение - 30 процентов, - то получится, что ежегодно в столице теряется приблизительно более 100 миллионов кубометров воды. И не просто воды - вместе с ней теряется огромное количество тепла, идущего на ее обогрев.

Проблема усугубляется еще и тем, что, помимо экологического, имеется еще и экономический аспект. Ведь счетчики дают возможность не только экономить воду, но и сокращать расходы за пользование. Выходит, с учетом тридцатипроцентной потери населения столицы переплачивает Мосводоканалу и Мосгортеплу около 2 миллиардов рублей ежегодно. С переходом же на оплату по показаниям счетчиков семья из двух человек сможет экономить около 150 рублей в месяц, или 20 процентов от всей стоимости услуг ЖКХ. Кроме того, после установки счетчиков воды, как правило, население начинает экономить воду, в результате чего уменьшается ее потребление на 10-15 процентов. В итоге экономия в больших объемах водные ресурсы и денежные средства.

Казалось бы, реальную возможность пойти по этому пути предоставляет принятое правительством Москвы еще 10 февраля с.г. постановление №77-ПП об установке в квартирах приборов по учету воды и производимой на их основе оплате. В реальности принятое постановление повлекло за собой цель непредвиденных обстоятельств, затруднивших его воплощение в жизнь.

Прежде всего сотрудники ДЕЗов, ЕИРЦ не всегда готовы психологически к выполнению постановления № 77-ПП. И связано это в том числе с появлением у них дополнительных обязанностей: заключать договора с населением, проверять соблюдение этих договоров обеими сторонами. Из уст чиновников часто приходится слышать и сетования на низкий уровень принятия постановления, что несправедливо - постановление составлено грамотно, но разработка типовых договоров, поиск организаций, занимающихся проверкой и ремонтом водосчетчиков - прерогатива ДЕЗов и их подразделений.

Установка квартирных счетчиков предполагает, как уже было сказано, типовые договора между ДЕЗом и квартиросъемщиками (владельцами квартир) на оплату воды и канализации. На этом этапе столичными ДЕЗами уже разрабатываются типовые договоры.

Трудности в другом. Известно, что, помимо договоров с ДЕЗами, сегодняшняя схема водоснабжения в Москве предполагает второй тип договоров - между квартиросъемщиком (владельцем квартиры) и Мосгортеплом. Договор заключается на оплату тепла, идущего на подготовку горячей воды.

Как правило, заключение договоров с Мосгортеплом не встречает трудностей. А вот автоматической передачи информации из районных отделений Мосгортепла в головную организацию для включения ею этих показаний в платежные ведомости ЕИРЦ не происходит. Люди вынуждены лично предупреждать руководство ЕИРЦ о включении своих показаний по горячей воде в платежную ведомость, что, естественно, очень неудобно и отнимает массу времени.

Но если с оплатой тепла, идущего на подготовку горячей во-

ды, вопрос решен, то с оплатой воды и канализации - висит в воздухе. ДЕЗ должен заключить еще один договор с Мосводоканалом для того, чтобы принимать расчеты по показаниям приборов учета воды. Такие принципиально новые отношения между ДЕЗом и Мосводоканалом завязаны, естественно, на показаниях домовых приборов учета, что, как правило, трактуется не в пользу владельцев счетчиков - считается, что до тех пор, пока не введена система домовых приборов учета воды в целом, показания отдельных счетчиков принимать не могут. Однако в соответствии с постановлением правительства Москвы №77-ПП от 2004 г. (пункт 4.2.1. разработанной на его основе методики расчета) объемы потребленной в квартирах воды могут определяться и при отсутствии домовых приборов учета. Скорее всего позиция ЕИРЦ связана со стремлением как можно проще производить расчеты. Но такой подход откладывает внедрение всей системы как минимум еще на год, а то и больше, лишает население права в полном объеме пользоваться постановлением №77-ПП. В результате люди, установившие квартирные счетчики воды, оказываются заложниками искусственно созданной ситуации.

Возникают проблемы и при сборе показаний. Действующая система предполагает выписку платежных документов в начале расчетного месяца. Показания приборов учета снимают, как известно, в конце месяца. Выходом из ситуации, на наш взгляд, может быть оплата по показаниям приборов со сдвигом на 1 месяц. Например, в платежном документе за октябрь включается оплата за потребление воды в сентябре и так далее.

Порядок сбора данных также требует пересмотра. Для его улучшения можно пойти разными путями: завести специальные

типовые книжки (куда записывать показания приборов учета); передавать данные в ЕИРЦ устно, после чего компьютеризированная система позволит в течение нескольких секунд внести показания приборов и высчитать плату за воду; завести специальные почтовые ящики в каждом доме для сбора заранее высылаемых бланков.

Что касается возможного наплыва информации в ЕИРЦ и отсутствия там необходимых условий для оперативной работы, то следует учесть, что само по себе обязательное внедрение домовых приборов учета воды предполагает переход на новую систему учета, отличную от действующей, а это значит, что уже сейчас надо думать, как избежать задержек. Существующая система сбо-

ра оплаты за жилищно-коммунальные услуги позволяет без какого-либо ущерба для ЕИРЦ организовать сбор новых данных.

От жильцов и сотрудников ДЕЗ нередко можно услышать, что если население начнет экономить, то государство незамедлительно повысит тариф, похоронив все надежды на экономии семейного бюджета. Между тем, как мы выяснили, Мосводоканал уже сегодня имеет «неучтенные» доходы около 2 миллиардов рублей ежегодно. Как расходуются эти средства - непонятно. Известно лишь, что кардинально ситуация с состоянием водопроводов не меняется. Значит, решение проблемы за счет повышения тарифов - тупиковый путь. Как решить проблему системно? Это вопрос к московско-

му правительству. Но в любом случае механическое повышение тарифов - это шаг назад.

Еще одно опасение населения - введение спецтарифов для тех, кто решил поставить водосчетчики. Случись такое - это станет и крупной ошибкой правительства Москвы, и поводом для судебных исков, так как повышение тарифов в данном случае будет неправомерно.

Самое главное, как известно, сделать первый шаг. Если ориентироваться только на безынициативных сотрудников ЖКХ и искать причины, почему система не работает, то исчезает смысл реформирования ЖКХ.

Владимир ЧУПРОВ,
координатор
энергетического
проекта Гринпис



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА