

# СТРАШНЕЕ - БЕЗ НЕГО

пление начала необычно - с вопроса, обращенного к специалистам ГУ «Городской центр жилищного страхования»:

- Возможно ли, чтобы управляющие компании, в частности, ТСЖ могли выступить в качестве агентов или помощников страховых компаний по привлечению желающих заключить договор страхования? - Такая форма сотрудничества имеется, - ответила Ирина Чертова из ГЦЖС. - К сожалению, председатели ТСЖ, ЖСК и ЖК далеко не всегда готовы к этой работе. Хотя за нее выплачивается до 8 процентов от суммы взносов, собранных с населения. Это прекрасная возможность привлечь дополнительные средства управляющей компании или жилищного объединения.

Вопрос свой Е. Юнисова задала не случайно. С его помощью она показала участникам семинара одно из направлений пополнения бюджета жилищных объединений. Конечно, далеко не все члены ТСЖ собираются стать штатными страховыми агентами, да это и не обязательно. Достаточно 1-2 активистам один раз в год поехать в страховую компанию, заключить агентское соглашение от имени ТСЖ, а потом разложить по почтовым ящикам или разнести по квартирам страховые свидетельства. Конечно, нужно произвести какую-то разъяснительную работу, чтобы убедительно показать жителям преимущества страхования. Зато копилка ТСЖ существенно пополнится.

Многие председатели жилищных объединений в отчаянии опускают руки, когда речь заходит о привлечении дополнительных средств: нежилых помещений и подвалов, чтобы сдать их в аренду, нет, так что тут поделаешь, на чем заработаешь деньги?

Оказывается, такая возможность есть. И Е. Юнисова доказала это на примере эффективной деятельности НП «Управдом». Несмотря на то, что новый Жилищный кодекс ограничивает виды хозяйственной деятельности объединений только лишь управлением и техническим обслуживанием дома, его ремонт и реконструкцией. Правда, допускается еще сдача в аренду общего имущества, возведение пристроек и надстроек, умножающих прирост этого имущества. А если таких возможностей нет?

Есть. Есть лазейка! Тот же ЖК, описывая цели и задачи ТСЖ и ЖСК, говорит, что одним из видов их деятельности является оказание услуг членам товарищества и собственникам помещений в многоквартирном доме. А услуга, как известно, понятие растяжимое. Но прежде чем наладить «производство» различных оплачиваемых услуг для жителей своего дома, надо разобраться, насколько оптимально расходуются уже имеющиеся средства.

Между тем здесь есть немалые резервы. До недавних пор выбор управляющих компаний у жилищных объединений был невелик - как правило, ДЕЗ. С ним и приходилось заключать договор на обслуживание. Сегодня есть возможность часть функций и полномочий оставить за собой. Допустим, есть ли смысл заключать с ДЕЗом договор на уборку подъездов? Нетрудно нанять уборщицу самим и потом контролировать качество ее работы. Напрямую можно договориться со специализированными организациями об обслуживании лифтов. Совсем не обязательно передоверять дирекции вывоз мусора, взаимодействие с ресурсоснабжающими компаниями, которые поставляют тепло, холодную и горячую воду. Нужен ли вам в этих случаях посредник в лице ДЕЗ, если он все равно заключает договоры с различными подрядными организациями, снимая лишь пенки с бюджетов жилищных объединений?

Приступая к разработке своего хозяйственно-финансового плана, пересмотрите все договоры, тщательно все просчитайте, ведь техническое обслуживание в составе расходов - примерно треть сумм, которые вы отдадите ДЕЗу. Конечно, это еще не способ заработка, но довольно существенно для экономии в смете - прямые договора могут сберечь вам до 30 процентов средств.

НП «Управдом» действует уже не первый год, оно не только управляет своим ТСЖ, консультирует десятки других объединений, но является и экспертной организацией для тех из них, которые хотели бы перейти на более рациональный способ управления. Е. Юнисова рассказала, что сейчас они рабо-

туют с группой домов, целым комплексом, который включает в себя около 600 квартир общей площадью 60 тыс. кв. метров. Так вот, только мероприятия по экономии электро-

## ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

### - Почему единый платежный документ навязывает нам страхование квартиры?

- Вы невнимательно изучили эту квитанцию. В ней есть два варианта - со страхованием и без него. Выбирайте любой, никто вас не неволит. Но если квартира сгорит, платить будете за ремонт сами - ни страховые компании, ни город вам не помогут.

вле, чем 8-кубового бункера, который стоял раньше. ДЕЗ им ежемесячно выставлял за эту операцию 300 тыс. рублей. Сейчас жилищному объединению достаточно 160 тыс. рублей. Вот вам еще 1 млн. рублей ежегодной экономии.

Многих пугает разрыв отношений с ДЕЗом потому, что очень сложен порядок заключения договоров на возмещение выпадающих доходов, проще говоря, дотаций, полагающихся из бюджета города. Да, требуется много документации, непростая отчетность. Но и сэкономить можно немало. Кто этим займется? Бухгалтеры жилищных объединений, которые упорно не хотят переходить на упрощенную систему налогообложения, элемен-

т кратичный способ принятия решений - общее собрание собственников, которое и определяет основные направления хозяйственной деятельности объединения. У многих ТСЖ и ЖСК, которые находятся на самообслуживании, в штате есть набор специалистов - дворники, электрики, сантехники, плотники, штукатур-маляры, кровельщики и т.д.

При всем при этом жители дома обращаются по поводу мелкого бытового ремонта куда угодно, только не в правление своего ТСЖ. НП «Управдом» создал - с привлечением своего персонала - ремонтную бригаду, разработал соответствующий прейскурант и начал зарабатывать деньги, поскольку услуги этого рода довольно дорогие.

Оказались востребованы услуги по уборке, особенно по сезонным делам, например, мытье окон. Где найти надежного человека, чтобы пустить к себе в квартиру? Да в правлении ТСЖ, которое может рекомендовать такого работника, а в случае чего и строго спросить с него. Услуга эта может пополнить и бюджет объединения - кв. метр вымытой поверхности окна стоит нанIMATEлю около 30 рублей. То же самое - с мытьем полов в подъездах и офисах (если таковые имеются в вашем доме), благоустройством территории - ДЕЗ, как правило, занимается этим спустя рукава, а делает подчас совсем не то, что требуется жителям.

Первый заместитель руководителя Центра реформы в ЖКХ Ирина ШРАМКО поддержала Е. Юнисову в том, что жилищное объединение вполне может стать эффективно дейст-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

## ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

### - Почему не решается вопрос со страхованием ведомственных домов?

- Ведомственный жилой фонд постепенно переходит в жилищный фонд города. Как только он станет городским, дома будут подлежать страхованию. Квартиры домов, находящихся в аварийном состоянии, тоже не страхуются. Раньше были и ограничения по износу домов, теперь они отменены.

тарно опасаясь сокращений. Хотя «упрощенка» может дать до 10 процентов уменьшения налогов. А высвободившиеся работники как раз могли бы заняться хлопотами по выколачиванию городских дотаций.

В Москве все больше развивается конкуренция между обслуживающими организациями. Действуют 4 акционерных общества, созданных с участием государства, а кроме того, достаточно большое количество частных обслуживающих фирм. Появился выбор, а поскольку они стали дорожить своей репутацией, то и

вующим хозяйствующим субъектом, были бы инициатива и предприимчивость его правления. Взять те же ремонтные работы. Зачем отдавать их на откуп летучим бригадам гастарбайтеров с окраин бывшего Советского Союза? Стоит ли упускать деньги из своего дома? Тем более что результаты работы гастролеров через месяц-другой могут сильно аукнуться не только для владельца квартиры, но и для всего дома. А товарищество, поставившее на поток качественные ремонтные услуги, мало того что пополнит свой бюджет, но и людям даст заработать. Причем ответственность свою и качество исполнения работ оно гарантирует - и жителям спросить есть с кого. Доказав свою состоятельность в этой сфере, товарищество вполне может рассчитывать на то, что заказы посыплются и из соседних домов, а то и со всего микрорайона.

Можно заняться линиями связи и Интернета, рекламой на торцевой глухой стороне дома (если она имеется) и т.д. Иначе говоря, возможностей для освоения «дворового бизнеса» имеется немало, и осваивать их - самая пора. Жилищные объединения поставлены сегодня перед выбором: или управлять домом эффективно, или никак не управлять. Но тогда в соответствии с новым Жилищным кодексом вам местные власти вправе назначить свою управляющую компанию. А какой она будет? Может, от ее деятельности вы просто бессильно вззоете? И кто тогда защитит ваши интересы?

Нет уж, хватит дремать. Пора самим прийтись к делу.

**Виктор ШИРОКОВ**

## ТЕХНОЛОГИИ

### ЖЕЛЕЗО ВОДУ НЕ ИСПОРТИТ

Принципиально новый метод очистки питьевой воды от железа разработали столичные ученые. Того самого железа, которое превращается в сильный налет на посуде. Оно имеет способность накапливаться в организме человека, активно разрушая клетки печени.

Как сообщили «МС» в Московском комитете по науке и технологиям, повышенными примесями железа сильно загрязнены все подземные воды региона. Не помогают в борьбе с ним даже и освоенные Мосводоканалом эффективные методы очистки воды от всех других вредных примесей: аэрация, хлорирование, фильтрация через кварцевый песок или озонирование. Объем железистых примесей в московской воде никак не удается снизить до допустимых 0,3 мг на литр. Реально же, по данным Госсанэпиднадзора, москвичи получают до 1 мг железа на литр питьевой воды.

И вот наконец давняя проблема получила свое решение. Специалисты ГосНИИ горно-химического сырья предложили бороться с вредным железом добавлением к фильтру из кварцевого песка гранул термообработанного марганцевого минерала.

При этом методе питьевая вода дополнительно пропускается через марганцевый минерал, который окисляет железо и переводит его в нерастворимое состояние. Пройдя через минерал, вода нуждается только в фильтрации кварцевым песком. Объем железа и железистых примесей после подобной процедуры снижается в 1,5 раза ниже предельно допустимой нормы - до 0,2 мг на литр. Кстати, с применением этого метода может отпасть надобность и в хлорировании воды.

Новый метод очистки уже нашел применение, правда, пока только в ограниченных масштабах - в отдельных коттеджах. Но метод, безусловно, имеет все шансы на распространение и в промышленном масштабе. Белоруссия уже заключила договор с НИИ-разработчиком на поставку использующих новый материал установок сразу для нескольких станций своего водоканала.

### АВТОБУС «ВЫДЫХАЕТ» ПАР

В скором времени в Москве дышать станет куда легче - если завершится активно реализуемая городская программа перевода наземного транспорта вообще, и автобусов в частности, на новое моторное топливо - метановое.

Речь идет о том, чтобы городской транспорт вместо привычной солярки, содержащей едва ли не всю таблицу Менделеева, в том числе вредные элементы, использовал практически безвредный для человека природный газ. В выхлопах такого топлива - лишь кислород и вода. Как это скажется на нас, москвичах, лишней раз объяснять не надо: из выхлопной трубы не будет никаких вредных веществ. Только пар! Кроме того, нетрадиционный метан обходится примерно на 40 процентов дешевле традиционного дизельного топлива.

О том, что все это реально, свидетельствует эксперимент, заверченный в ГУП «Мосгортранс». Транспортники опробовали метод использования метана как топлива на одном из старых автобусов, намотавшем в 11-м парке более 350 с лишним тысяч километров.

- Мы конвертировали двигатель этого автобуса из обычного дизельного в газовый, - рассказал «МС» зам. гендиректора ГУП «Мосгортранс» Владимир Кеменов. - И этот автобус работает на трассах уже больше года! Раз все прошло удачно, предполагаем теперь масштабное использование нового топлива, выпустив на маршруты более 48 «газовых» автобусов «Икарус-280». На это уже выделены средства из столичного бюджета. Такая модернизация быстро себя окупает: уже через пару лет «омоложенная» машина начинает приносить прибыль.

- Использование газа в качестве моторного топлива, - продолжает Владимир Кеменов, - повышает и комфортность: уменьшается шумовое воздействие на водителей и пассажиров. Наконец, это топливо гораздо менее опасно по сравнению с соляркой.

Мэр Юрий Лужков однозначно заявил: такое топливо может и должно составить альтернативу традиционному бензину и солярке. Этот вывод мэр сделал, осмотрев в конце прошлого года специализированную выставку «Оборудование и техника для станций заправки автомобилей газомоторными видами топлива».

**Геннадий АЛЕКСАНДРОВ**