

УЧИМСЯ ОТЛИЧАТЬ

Дмитрий Павлович, начнем с наиболее острого вопроса - выбора способа управления жилым домом: ни сами собственники, ни органы местного самоуправления не готовы к этой процедуре. Не потому ли возникла проблема, что кодекс очень жестко ограничил временные рамки выбора?

- На самом деле время не ограничено. В кодексе написано, что собственники помещений в многоквартирном доме могут изменить способ управления в любое время. Другое дело, что с момента введения кодекса возникает обязанность собственников определиться с этим способом. Важно понять, что выбор способа управления - не право, а обязанность, связанная с бременем содержания своего имущества.

Нет проблемы и в том, что через год за собственников жилья многоквартирного дома выбор управляющей компании сделают органы местного самоуправления. Через какое-то время собственники, созрев для такого решения, могут созвать собрание и изменить способ управления. Проведя собрание, они могут создать товарищество или выбрать для управления не ДЕЗ, который им назначил муниципалитет, а, скажем, ООО «Радостный труд». Но поскольку ДЕЗ имеет некие обязательства перед ними, то надо будет расторгнуть с дирекцией договор. И делать это придется цивилизованно, так, чтобы не было убытков ни у одной из сторон.

- Статья 161 ограничивает способы управления тремя формами. Почему? Ранее, например, можно было заключить договор с управляющим, то есть с физическим лицом. Тем более уже несколько лет таких специалистов готовят вузы столицы.

- Действительно, в статье 161 кодекса дан закрытый перечень способов управления. Их три: управляющая организация, непосредственное управление и ТСЖ или

ЖСК. Ранее ст. 20 закона о ТСЖ допускала установление иных способов управления субъектами РФ. С 1 марта 2005 года закон о ТСЖ уже не действует, а ЖК этого не допускает. Это связано с тем, что заключение каких-либо договоров по управлению имуществом - а это имущественные отношения, гражданско-правовые, и в соответствии с 71-й статьей Конституции - ни больше ни меньше - исключительное право РФ. С другой стороны, практика применения закона о ТСЖ показала, что основными способами управления как раз были те, что указаны в законе о ТСЖ и теперь они перешли в ЖК. Кодекс только отсекает возможность регулирования этого вопроса регионами, исключил возможность изобретать некие новые нелегитимные способы.

- Пример, пожалуйста.

- Домкомы! Смотрите, что получается: в домком может входить как собственник, так и наниматель. И тут-то возникает противоречие. По закону бремя ответственности в полной мере несет только собственник жилья. Наниматель - субъект иного типа, у него другой объем ответственности и, соответственно, права. Другой статус. Наниматель ответственен в пределах установленного для него платежа. Скажем, стоимость содержания и ремонта квартиры может, для примера, составлять 1500 рублей. Но город для своих нанимателей установил сумму в 500 рублей. Это право собственника. Наниматель платит свои 500 рублей и в ус не дует. Остальные 1000 рублей будет доплачивать собственник - город, несущий бремя ответственности. На взгляд разработчиков ЖК, наниматели не имеют права принимать решения в отношении имущества. А управление домом - это деятельность, связанная с управлением имуществом. С другой стороны, город как владелец части квартир в многоквартирном жилом доме обязан участвовать в управлении домом.

Для разговора о проблемах, связанных с введением Жилищного кодекса, мы выбрали одного из разработчиков ЖК, старшего юрисконсульта фонда «Институт экономики города» Дмитрия ГОРДЕЕВА.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Особо хочу подчеркнуть для полного понимания сути: любая квартира в любом жилом доме имеет своего собственника; только в одном случае - это физическое лицо, в другом - город. Права и обязанности у них одинаковые. Речь не о том, что домкомов не должно быть, но о том, что домкомы не могут заменять собой предусмотренные кодексом способы управления многоквартирными домами. Домкомы очень эффективны как параллельный, а не альтернативный институт контроля качества содержания

жилищно-коммунального обслуживания. Ведь среди нанимателей много активных, грамотных и заинтересованных граждан. Окончательное же решение о выборе способа управления за собственниками помещений в доме.

Еще одно уточнение по поводу ограничения способов управления. Вы правы: домком может управлять частный управляющий, индивидуальный предприниматель. Откроем в кодексе статью 155, в пункте 4 читаем: «Наниматели жилых помещений по договору соци-

ального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация)...» То есть понятие «управляющая организация» в кодексе раскрыто! Под этим термином понимается как организация, так и индивидуальный управляющий-предприниматель. Просто это уточнение попало в раздел оплаты, а что оппоненты кодекса не обратили внимания. И это действительно очень важное уточнение, потому что не исключено, что и у нас появятся профессиональные индивидуальные управляющие, которые возьмут на себя, скажем, полдюжины домов и будут ими успешно управлять к общей радости жильцов, как это делается в большинстве цивилизованных стран. Такой управляющий, естественно, своими руками ничего делать не будет - наймет подрядчиков, заключит договоры на предоставление коммунальных и жилищных услуг, будет отвечать за результат перед собственниками помещений в доме, контролировать жилищные и коммунальные организации. Фактически это управдом. Появятся такие люди - тогда и у собственников будет шире выбор: заключать договор с управляющей компанией или нанимать индивидуального управляющего. Кстати, затраты на управление здесь могут оказаться разными...

- Поскольку заговорили об оплате управления, то и на сей счет есть вопрос: каковы отчисления на управление в структуре платежей? В ЖК по этому поводу очень невнятно сказано...

- В статье 154 «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги» в разделе, касающемся нанимателя, чита-

легко вписывается в интерьер. А изготовлен тепловой пункт из проверенных временем материалов, что обеспечивает его высокую надежность и эффективность.

Однако, тут же засомневались депутаты, нужны ли вообще жилкомхозу такие пункты? Безусловно, поспешил их уверить Михаил Шапиро. По его словам, «Данфосс» разработал целую концепцию оптимизации теплоснабжения жилых зданий и расчетов с населением за тепловую энергию и услуги отопления. Технология уже апробирована за рубе-

тепла считается традиционная однотрубная вертикальная разводка систем отопления в отечественном массовом строительстве. Однако у этой компании, оказывается, есть готовое решение по организации поквартального учета и регулирования тепла и для зданий с однотрубной вертикальной разводкой. Решение доказало свою эффективность на ряде пилотных проектов. Причем в систему АСУ учета тепла может быть интегрирован даже учет воды и электричества.

По словам Михаила Шапиро, существующие сего-

Однако и этого все-таки мало. В ходе обсуждения предложенной концепции возник справедливый вопрос: а кто же, собственно, должен финансировать все эти работы? По словам менеджера «Данфосса» Светланы Никитиной, часть расходов должен взять на себя город, потому что без его помощи систему внедрить просто невозможно. Как это, например, происходит в зарубежных странах, где производство таких работ финансируется с помощью кредитных схем и правительственных фондов. Да и у нас жителям не приходится оплачивать полностью установку



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

БОЛЬШАЯ ДИСКУССИЯ О МАЛЕНЬКОМ ТЕПЛОСЧЕТЧИКЕ

Чтобы ощущать себя комфортно, пребывая в хорошем расположении духа, человеку нужен нормальный источник тепла, будь то мягкие лучи солнца, язычки каминного пламени или просто нормальная, работающая без «недотоп» домашняя батарея. Квартира, где происходит этот самый «недотоп», мигом перестает быть комфортабельной «крепостью». Особенно если тебя еще в платежках ЕИРЦ заставляют платить за недополученное тепло. Знакомая ситуация?

Однако, возможно, в скором времени можно будет обезопасить себя от всяческих отопительных (точнее неотопительных) неожиданностей. Такая мысль явилась после состоявшегося недавно в Мосгордуме заседания ее комиссии по городскому хозяйству. На нем были рассмотрены мероприятия по снижению затрат тепловой энергии на отопление жилого фонда и нового строительства. Речь о регулировании поквартального учета тепла в наших домах. Ну, действительно, какая реформа ЖКХ без учета?

Предлагает приборы этого учета городскому хозяйству столицы известная фирма «Данфосс». Уже несколько лет она занимается разработкой и внедрением новых технологий для ЖКХ. В частности, теплоавтоматикой, способной обслужить любое помещение, будь то офис, коттедж, квартира, дом или производственный цех. В конце июня она заявила о новом поколении тепловых пунктов для квартир и коттеджей. С этим и пришла к депутатам Мосгордумы - просить их содействия в массовом распространении новой технологии на столицу.

Компактность оборудования для теплового пункта позволяет устанавливать его в квартире без ущерба свободному пространству, - охарактеризовал ноу-хау директор по теплоавтоматике компании Михаил Шапиро. - Этот прибор с изысканным высокоэргономичным теплоизолированным кожухом

жом, а также в ряде городов России. Так что Москве не след отставать в ее освоении.

Цель создания АСУ учета, контроля, регулирования и потребления тепловой энергии - обеспечить качественное теплоснабжение жилищного фонда города и организовать плату за отопление на основе счетов за фактически потребленную тепловую энергию, - рассказал главный теплоавтоматик «Данфосса». - Применение такой системы позволит решить целый ряд социально-экономических задач. Во-первых, создать нормальные микроклиматические условия в зданиях. Во-вторых, минимизировать расходы тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение. В-третьих, сократить затраты на ее разработку и передачу. Наконец, повысить надежность и безопасность системы теплоснабжения.

Технически это реализуется путем установки индивидуальных тепловых пунктов с автоматическим регулированием в каждом здании, а также терморегуляторов и регистраторов потребления тепла на каждом отопительном приборе. Такое сочетание на практике дает 35-40 процентов экономии тепловой энергии. Это должно позволить жильцам снижать размер платы за отопление за счет регулирования теплопотребления без ущерба для комфортного проживания.

Но ведь и то правда, что главным препятствием для внедрения поквартального учета регулирования

дня технологии энергосбережения сконцентрированы на экономии тепла на уровне производства. Предлагаемая же система - сочетание регуляторов тепла на вводе в здание и в каждой квартире - дает максимальный эффект. Подсчитано, что затраты на квадратный метр составят от 450 до 1400 рублей. Срок окупаемости равен 2-3 годам. А срок службы системы - более 20 лет.

Так чего же, собственно, вам не хватает для внедрения такого эффективного прибора? - начали спрашивать представителя «Данфосса» депутаты.

Прежде всего необходима разработка законодательной базы, - последовало в ответ. - Также для определения этапов реализации концепции надо привлечь группу экспертов и представителей государственной власти в лице Комплекса городского хозяйства. После этого предстоит разработать механизм расчетов с жильцами, а также механизм финансирования или кредитования для внедрения комплексного регулирования и учета тепла в существующем и во вновь строящемся жилом фонде.

Со своей стороны специалисты АО подготовили все необходимые технико-экономические предложения по модернизации типового жилого здания. Включая примерный расчет стоимости оборудования и расчет прогнозируемой экономии и эффективности.

счетчиков в домах. Ведь есть пример района Жулебино, где устанавливаемые в настоящее время счетчики частично финансирует город, а частично - префектура ЮВАО.

Согласно новому Жилищному кодексу РФ почти все вопросы по содержанию жилья решают его собственники, - неожиданно спустил разговор с теоретических высот на землю заместитель руководителя Департамента ЖКХиБ Андрей Широков. - Можно ли навязывать эти услуги собственникам квартир? С предложением об установке счетчиков надо было обращаться в управляющие компании жилищным фондом, а не в Мосгордуму. Кроме того, как показывает опыт, установка счетчика не дает гарантии его использования. Так, в новостройках Митина, Новокосина и Южного Бутова установлено около 500 тысяч квартирных счетчиков, но они почему-то не эксплуатируются.

Депутаты, однако, в выяснении причин этого «почему-то» вдаваться не стали. Как заметил заместитель председателя комиссии по городскому хозяйству Мосгордумы Валерий Скобинов, ЗАО «Данфосс» обратилось все-таки по адресу - потому, что рекомендации органов государственной власти важны и для управляющих компаний жилищным фондом.

Да и вообще любые энергосберегающие технологии заслуживают внимания, - заявил Скобинов. - Предложенная концепция представляет несомненный интерес. Хотя и требует, разумеется, дальнейшего изучения и проработки.

Посему на заседании было предложено создать рабочую группу с участием представителей профильных департаментов правительства Москвы и комитетов Мосгордумы. Она должна - после всестороннего изучения - принять решение, рекомендовать или нет предложенную концепцию к внедрению.

Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ