

К СЛОЖНОМУ?



Эльвира Барабаш

лей ТСЖ, успешно развернувших дело, чтобы пообщаться, узнать о проблемах, о том, как их решать. Отказали! Получила их только тогда, когда собралась представитель управы, ДЕ-За и я. Когда они узнали, что мы хотим создать ТСЖ, то помогать перестали.

И. Семенникова: У меня такое впечатление, что они не поверили в серьезность намерений вашей инициативной группы.

Р. Широких: Именно поверили, поэтому и отношение такое!
«МС»: Я согласен скорее с Руфиной Михайловной, чем с Ириной Филипповной: чиновники поняли, что пришли люди, способные к самоуправлению...

И. Семенникова: Странно так думать о чиновнике!

Э. Барабаш: Вам, видимо, в жизни повезло с чиновниками.

И. Семенникова: Какое уж тут везение! Вот у вас есть придомовые территории, а у нас нет. Мы обращались в районную управу Сокольников с просьбой переложить электрический кабель. У нас этот кабель строители проложили с нарушением правил – на глубине 40 см, любой школьник откопает. Кабель передан на баланс Мосэнерго – они должны перекапывать. Но этого никогда не будет. Тогда мы сказали: готовы переложить за свой счет. Заодно и благоустройство сделаем. Нарисовали план. Написали письмо. Вышли на участок. А работник ДЕЗа сказал: это наша территория. Не дадим! Вот вам и везение!..

ДОМ КАК КОСМИЧЕСКИЙ КОРАБЛЬ

И. Семенникова: Собрать жильцов – пустячный вопрос на фоне всего того, что надо решать ТСЖ. Поэтому проблема со списками мне кажется смехотворной. Самое важное сейчас для вас – признать по суду несоответствующим сегодняшнему за-

конодательству прежнее ТСЖ.

И не боритесь за землю. Не деритесь за нее раньше времени. Создайте сначала достойные условия жизни в доме. А что касается земли, то, думаю, надо объединяться с соседями, создавать территориальную общину.

Управление жилым домом средним управлением космическим кораблем, причем ни места посадки, ни времени посадки не знаете. И сколько у тебя горючего, тоже не известно...

«МС»: А не лучше ли нанять профессионального управляющего?

И. Семенникова: Если позволите, пару слов о профессиональном управляющем, поскольку по этому рынку мне пришлось пройти. Маленький пример приведу, но компанию называть не буду. Нашла и говорю: знакомиться будем по ходу дела; мне нужно отремонтировать кровлю. Делайте, но мое условие: контролирую, проверяю смету, знакомлюсь с видами работ. Это и будет пробным шаром к тому, как вы в дальнейшем станете эксплуатировать наш дом. Они нарисовали смету: около семи тысяч евро. Я в свою очередь параллельно проконсультировалась со специалистами и проанализировала то, что они сказали. Влезла на крышу и посмотрела, какие там проблемы. Выяснила, сколько стоит ремонт. Подсчитала – укладывается в 500 долларов. С другой стороны – семь тысяч евро. Я поблагодарила: ремонт кровли делать не будем – у нас таких средств нет. Возьмемся за внутренний водосток. Согласились. Предоставили мне



Ирина Семенникова

договор. Прошу смету. Дали смету. Опять внушительная. Читаю виды работ – нахожу лишнее. Прошу исключить. Хорошо, сказали они. И вот третий месяц «рисуют». И эта компания, как мне рекомендовали, пре-

красно где-то что-то эксплуатирует. Вывод простой: у них нет собственных возможностей, а может быть, и знаний. И работают так: главное – придумать причину, под которую собрать деньги...

«МС»: Ирина Филипповна, с каждым вашим примером мрачнее тучи на горизонте... Все это ожидает каждое ТСЖ?..

И. Семенникова: ТСЖ себя оправдывают лишь в тех домах, где живут либо квалифицированные специалисты, либо заинтересованные жильцы, которые, если сами не знают, привлекут, проверят, перепроверят десять раз.

Под лежачий камень вода не течет. Раздел о ТСЖ в Жилищном кодексе, за исключением ситуаций, когда городские законы не приведены в соответствие с федеральным, не хуже прежнего закона о ТСЖ. Но должна быть четкость: все собственники квартир – в том числе и муниципальные – обеспечивают содержание дома. Сегодня мы оплачиваем все – и это у нас сложилось с первого дня – жильцы по соцнаму говорят: мы должны платить 3.70. А где брать остальные деньги? Приглашаем эксплуатирующую организацию, она говорит: как будем работать? Здесь поможем на 3 рубля, а здесь – на 30 копеек? Лампочку будем менять, потому что она перегорела, или по нормам – один раз в полгода? Должны доплачивать собственник, а это город Москва, значит, четко надо прописать. Эти вопросы ЖК не решил.

Теперь о том, что нужно, чтобы возникли добросовестные обслуживающие компании. Привлекательность! И, может быть, на первое время послабление в налогах. Чтобы фирма могла раскрутиться, у нее должны быть финансовые возможности платить образованным людям достойную зарплату. А как мы поняли, если с жильцов собрать такие деньги невозможно, то давайте подключать собственников нежилых помещений. Это проблема. И, конечно же, какая-то городская структура должна вести реестр обслуживающих компаний. Нужна четкость и в определении ответственности управляющей компании, и в отчетности. Можно, конечно, в нормативные акты все это вынести, там детализировать. Но где эти документы? Ведь согласно ЖК к работе уже приступили. Но мы этого не ощущаем...

Василий ДВОРЫКИН

городская структура, и тоже может помочь в организации собрания.

Обращает на себя внимание реплика Эльвиры Барабаш о том, что представители управы и ДЕЗа, узнав о желании жильцов сменить управляющую компанию, «перестали помогать». Если это политика города – то очень грустно. Не легче, если это «инициатива» конкретных должностных лиц. В том и другом случае город обязан поправить положение: должны быть приняты акты, способствующие созданию ТСЖ.

И, наконец, по поводу прозвучавшего на круглом столе замечания, что в столице мало управляющих организаций. Да, к сожалению, это так. Рынок управления и рынок эксплуатации, содержания и ремонта жилых домов крайне монополизирован. Конкуренции в один день не создашь – это дело нескольких лет. Но потенциал в Москве есть. Если организации будут стремиться к завоеванию рынка, значит, прежде всего будут зарабатывать хорошую репутацию, не станут действовать исходя из сиюминутных интересов – деньги сорвал и скрылся. Пример – торговля. Была государственная. Потом появились кооперативы. Сейчас – крупные магазины. Хочу – иду в этот магазин, хочу – в другой. Конкуренция будет и здесь. Дело времени. Но, как мне кажется, товариществам не надо ждать у моря погоды, а нужно создавать ассоциацию ТСЖ, ЖСК, которая бы вела мониторинг управляющих и обслуживающих компаний, выделяла бы добросовестных. И рекомендовала бы их остальным...

Много уже сказано о том, что установка приборов учета воды, и в первую очередь придомовых водосчетчиков, позволит снизить расходы на коммунальные услуги. Столько-то литров потратил – столько-то заплатил. И городские власти в этом заинтересованы (деньги на придомовые приборы учета выделяет бюджет), и жители, и поставщики воды. С появлением водомеров уйдут споры о том, кто кому сколько должен, кто кому недоплатил, переплатил, – счетчик выдаст объективные данные. Придомовые водомеры устанавливают несколько организаций: тепловики, ТСЖ, ЖСК, ДЕЗы... Все ждут конкретных результатов, но, как говорится, есть проблемы... Об этом – разговор с начальником технического отдела Мосводоканала Светланой ТАРАСЮК.

ДОЛГАЯ ДОРОГА К СЧЕТЧИКУ

Светлана Евгеньевна, на совещаниях руководителей жилищного хозяйства столицы нередко поднимался вопрос о слабости технической политики в деле учета воды. Счетчики изготовлены на разных заводах, имеют разные технические характеристики, и порой водомеры холодной воды и горячей трудно «увязать» в один узел учета из-за несовместимости технических параметров. Наверное, нужна детально проработанная программа?

– У Мосводоканала она есть, по ней мы и устанавливаем приборы учета на каждый жилой дом. Стареемся использовать кустовой метод, то есть берем группу домов, куда поступает вода от одной ветки водопровода. После монтажа водомеров мы заключаем договор с ДЕЗами, ТСЖ, управляющими компаниями, которые обслуживают этот «куст», на оплату воды по показателям придомовых водомеров.

– И вот система учета начинают работать...

– Большая часть приборов учета находится на балансе Мосводоканала. Поэтому проблем с верхней счетчиков, с их обслуживанием нет – этим занимаются наши специалисты. Но часть придомовых водомеров решено передать на баланс ДЕЗов, например, в районе Сокол. Это оправданно, поскольку они являются эксплуатирующими организациями, и счетчик как часть инженерного оборудования дома по логике вещей должен находиться под их присмотром. Сейчас мы отработаем взаимодействие с управляющими компаниями, поможем им определиться: кто будет обслуживать узлы учета – специализированные подрядные организации либо мы, Мосводоканал.

– Все-таки Мосводоканал обладает и грамотными кадрами, и техникой, и опытом. А этого как раз и недостает некоторым подрядным организациям, хотя их услуги бывают дешевле, доступнее...

– Да, чтобы установить прибор учета, нужны проект, исходная документация и прежде всего план подвалов. В ДЕЗах часто эта документация отсутствует. Нет схем присоединения водопроводных сетей. Когда работают наши специалисты, то они получают необходимую информацию в районных службах Мосводоканала. Но нередко все приходится выполнять с нуля.

В старых домах трубы ветхие, поэтому, монтируя водосчетчики, приходится менять большие участки водопроводных сетей внутри здания... Иногда не справляются задвижки, которые должны перекрывать поступле-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАЛОШКИНА

ние воды в дом, – и тогда надо отключать сразу несколько зданий. Поэтому установку мы производим быстро, чтобы не травмировать жителей, не лишать их привычных удобств...

– Сейчас прокладываются оптоволоконные кабели, по которым информация о потреблении воды с каждого водосчетчика поступает в ЕИРЦ. Процесс еще не отлажен?

– Проблем очень много. Дорабатываются программы в ЕИРЦ. Но в том же районе Сокол – переломом в этом отношении – накоплен неплохой опыт.

– Что еще сдерживает реализацию программы водоучета в городе? Иной раз вспоминается поговорка о том, что у семи нянек дитя без глазу: слишком много подрядных организаций и нет согласованности, взаимопонимания. Как ни крути – все они конкуренты...

– И тепловики счетчики устанавливают, и Мосводоканал, и подрядчики, приглашенные ДЕЗами. Но координация работ возложена на управы районов и префектуры, округов. Их задача четко организовать работу. Проблема в одном: Мосводоканал начал установку придомовых водомеров пять лет назад, тепловики же живут своим умом – устанавливают приборы там, где им удобно. И получается: стоит в доме водосчетчик холодной воды, а водомер горячей воды отсутствует. В результате узел учета не работает, и мы не можем заключить полноценный договор с жилищными организациями об оплате потребленной воды.

А страдают жители, с которых берут за воду по-прежнему с погонялом, по нормативам. Тратятся бюджетные деньги. Но времена, когда можно было стукнуть кулаком по столу и решить проблему, прошли...

– Городским властям, депутатам надо требовать в префектурах, управах отчета о проделанной работе. И делать соответствующие выводы.

– Мне доводилось общаться с некоторыми руководителями

районного звена (к ним есть претензии Мосжилинспекции по поводу работы узлов учета), и выясняется любопытная картина. При одних и тех же средствах, отпущенных из бюджета, в одном районе все нормально, в соседнем – коня не валялся. А причина, как правило, в некомпетентности руководства или в неинформированности...

У нас регулярно проводятся совещания, на которых руководителям префектур, районов сообщается, какие документы, инструкции вступили в силу, какие нормативные акты готовятся. Сами управленцы из префектур и управ принимают участие в подготовке этих документов, в обсуждении. И уже задача местной власти ознакомить с документами по установке водомеров руководителей ДЕЗов и РЭПов, управляющих компаний...

– Есть ли приоритеты в установке придомовых водосчетчиков?

– Ни один новый дом не принимается комиссией, если в нем отсутствуют водомеры. Но в ветхих домах, которые будут сноситься в течение пяти лет, принято решение приборы учета не устанавливать, чтобы не тратить зря бюджетные деньги. В первую очередь стремимся поставить счетчики там, где большое потребление воды, чтобы определить реальный объем расхода ресурсов.

– В больших домах бывают арендаторы или собственники нежилых помещений, которые не обременяют себя экономией воды. Без счетчиков невозможно определить, кто сколько потребил – жильцы и, допустим, какое-нибудь кафе...

– Все арендаторы, собственники нежилых помещений должны установить у себя приборы учета. Наши счетчики фиксируют тот объем воды, который потребил дом в целом. Прибор учета у арендатора определяет размер потребления тем же кафе. Если из общего объема воды, поступившей в дом, вычест расходы предприятий, арендаторов, занимающих нежилые помещения, то получим количество воды, израсходованное жильцами. Этот объем делится пропорционально между жителями...

– Но ведь и потребление воды жильцами различное. У кого-то стиральные машины работают каждый день, а кто-то пользуется водой лишь утром и вечером. Где справедливость?

– Если у вас расход воды мал, то разумнее всего установить квартирные приборы учета: они быстро окупятся. Нужно обратиться в ДЕЗ, и там назовут адреса фирм, устанавливающих приборы учета в жилом секторе. Никто не вправе отказать вам в этой услуге. После установки водосчетчика, подписания акта между вами и ДЕЗами вы можете платить по показаниям прибора.

Беседу вел Александр АСТАФЬЕВ