

Реформа жилищно-коммунальной отрасли – дело профессионалов. Во всех отраслевых сферах деятельности. В том числе и когда встает вопрос о комплексной реконструкции городских кварталов. Об этом недавно еще раз напомнила руководитель Департамента экономической политики и развития правительства Москвы Марина ОГЛОБЛИНА.

РЕКОНСТРУКЦИЯ НУЖДАЕТСЯ В УПРАВЛЕНЦАХ

Речь идет о том, чтобы привлечь к комплексной реконструкции кварталов специализированные управляющие компании. Что же конкретно планируется?

Известно, что у города возникает немало трудностей в процессе подготовки городских территорий к комплексной реконструкции. Например, прежде чем приступить к запланированным по проекту сносам, нужно урегулировать имущественные вопросы с правообладателями – владельцами приватизированных квартир, собственниками нежилых помещений – офисов, магазинов, предприятий бытового обслуживания. Это весьма сложная и трудоемкая задача. Взять на себя ее решение, по замыслу Департамента экономической политики и развития, должны именно профессионалы – управляющие компании.

Компания, отобранная по результатам открытого конкурса, будет реализовывать утвержденный правительством Москвы проект реконструкции конкретной территории. Ее задача – определить порядок отселения, очерченность сноса, а также график ввода вновь построенных объектов. Предполагается, что управляющая компания будет также готовить пакет документации для Тендерного комитета. Его функция состоит в организации торгов по подбору инвесторов.

Доходы управляющей компании планируется определять в процентах от стоимости инвестиционного контракта. Поскольку она действует в интересах городской администрации, расплачиваться с ней предполагается за счет снижения городской доли. Конкретный процент будет указан в лотовой документации.

Эксперимент по привлечению управляющих компаний к реконструкции городских кварталов начнется уже в нынешнем году. В качестве экспериментальной площадки Департамент экономической политики и развития выбрал район Марфино в Северо-Восточном округе.

**Записал
Геннадий
ВОСКРЕСЕНСКИЙ**

От редакции. О том, как будет проходить эксперимент в районе Марфино, «МС» проинформировали в ГУП «Управление перспективных застроек». Район разбит на несколько кварталов: 48-48а, 49-49а, 50, 51-52. Планируется, что, например, в 50-м квартале должны быть снесены все жилые и нежилые дома. За исключением здешней гостиницы – она будет реконструироваться по отдельной программе. По всем кварталам уже разработана и подана в Тендерный комитет проектная документация, а по кварталу 49а проведены и первые торги, победителем которых стала известная компания «СХолдинг». Эта компания выступит в данном проекте как инвестор-застройщик.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

КТО ГОТОВИТ

Ежегодно в начале сентября из средств информации москвичи узнают о том, что коммунальные службы города подготовили жилищный фонд к зиме. Выглядит это так. Коммунальщики говорят: пребывайте в спокойствии, мы о вас позаботились – зимой с теплом проблем не будет. Жители отвечают: спасибо за заботу, но... поживем – увидим.

Нынешний год радикально изменил эту патерналистскую традицию. Согласно принятому Жилищному кодексу теперь жильцы обязаны заботиться о своих домах сами. Другими словами, готовят здание к зиме его владельцы и управляющая организация. А раз так, то надо и жильцам знать о том, как готовить к зиме дом. С основами подготовки познакомил семинаристов начальник отдела ремонта и содержания жилищного фонда Департамента ЖКХиБ Лидия ЛАДНЕВА. Ее лекция называлась так: «Мероприятия, проводимые жилищными организациями по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях». Слово «лекция» употреблено не случайно: семинаристы конспектировали выступление Лидии Михайловны, перепрашивая номера нормативных документов, а Ладнева как опытный лектор повторяла по несколько раз важные формулировки. В частности, объяснила, что в техническое обслуживание жилых зданий входят: наладка инженерного оборудования; контроль состояния жилищного фонда; аварийно-техническое обслуживание; обеспечение нормативных параметров в жилых помещениях и, нако-

нец, подготовка жилья к сезонной эксплуатации. Так что на семинаре рассматривался только один из пяти элементов технического обслуживания жилых зданий, вернее, его подвид: подготовка к осенне-зимней эксплуатации, поскольку есть еще и подготовка к весенне-летней.

Действительно, подготовка к осенне-зимней эксплуатации наиболее сложный и объемный вид работ, ведь речь идет о надежном тепло-, водоснабжении зданий, исключаящем протечки, промерзания, образование наледей и сосулек и прочее. Желающие ознакомиться с полным перечнем видов работ при подготовке дома к зиме должны взглянуть в два документа: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные постановлением Госстроя РФ 27 сентября 2003 года № 170, и жилищный норматив Москвы ЖНМ-204/01 «Регламент подготовки к зимней эксплуатации систем тепло- и водоснабжения жилых домов, оборудования, сетей и сооружений топливно-энергетического и коммунального хозяйства Москвы». Последний документ утвержден постановлением правительства Москвы от 24 апреля 2004 года № 284-ПП. В начале января каждого года издается информационно-распорядительное письмо, в котором определен порядок подготовки к зиме в текущем году. Так, о нынешней подготовке к зиме сказано в письме от 14 января 2005 № 15-17/5 «Об организации подготовки жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях». Касается оно не только префектур, но и городских организаций: Мосводоканала, Мосводостока, Гормоста, тепловых

КАК ДОМ

Центр реформы в ЖКХ провел очередной семинар для представителей жилищных объединений (ТСЖ, ЖСК, МЖК и др.) столицы. Но предложенные семинаристам проблемы касаются каждого собственника жилья.

и жилищных организаций – всего комплекса, обеспечивающего жизнедеятельность города в зимний период.

Готовятся к зиме все жилые дома, независимо от формы собственности: муниципальные, ведомственные, частные. Ремонтируются также тепловые пункты, переключаются теплотрассы, заменяются внутренние системы отопления, ремонтируются кровли, газопроводы, электрохозяйство, линии связи, чердаки и подвалы. Указаны сроки подготовки: с 1 мая по 1 сентября. В конце подготовки на каждый дом составляется паспорт приемки...

А теперь – несколько названных Ладневой важных цифр.

Отопительный сезон в Москве продолжается в среднем 213 календарных дней. Начинают топить, когда температура воздуха падает ниже плюс восьми градусов. Включают отопление поэтапно: сначала тепло дают в детские и лечебные учреждения, затем – в жилье и только потом – в административные здания.

Нормативная температура в жилом помещении плюс 20 градусов. В угловых комнатах – плюс 22. В кухнях температура считается нормальной, если термометр показывает плюс 16, в ванной при пользовании – не ниже плюс 25 градусов. На лестничных клетках температура не должна опускаться ниже 16 градусов. И, кстати, следить за температурой на лестничной клетке крайне важно: достаточно ей опуститься здесь до плюс 8 градусов, как возникает такое физическое явление, как точка росы. Стена мокает, чернеет. В квартире повышается влажность, появляется темный налет на стенах, особенно в углах. Следует запомнить еще одну норму: разница между температурой в квартире и на лестничной клетке не должна превышать 8 градусов. Температура в подвале дома не должна быть ниже плюс 4 градусов. То же – в мусорной камере.

Порядок замера температуры в жилом помещении такой: градусник должен находиться на расстоянии метра от

наружной стены и на высоте полтора метра от пола.

КТО ПРОВЕРЯЕТ

Проверяет подготовленное коммунальщиками к зиме жилье жилищная инспекция. О ее требованиях рассказал начальник отдела информации и контроля поручений Государственной жилищной инспекции г. Москвы Евгений СИДИНИН.

Инспекторы проверяют все то, что перечислено в указанных Ладневой постановлениях. Степень их критичности как нельзя ярко характеризует лексика Евгения Героевича – он сказал так: «Какие проблемы выявляются в ходе проверки якобы подготовленных зданий». В этом «якобы» – весь пафос настроя жилищных инспекторов: они дотошно исследуют подвалы, чердаки, кровли, проходят по всем этажам, проверяют мусорные камеры, электрощитовые. Жилищных инспекторов в прошлом году включили в состав приемных комиссий. И, по признанию Лидии Михайловны, это заметно повысило качество подготовки жилья к зиме. Ко всему прочему работники жилищной инспекции обращают внимание на жалобы жителей – принимают ли меры по их устранению. Нет нарушений – паспорт подписывают. При значительных нарушениях паспорт подписывают с условием доработки и оформлением предписания. При серьезных нарушениях паспорт не подписывают. Оформляют предписание.

Что есть, по мнению инспекции, серьезные нарушения? В сущности это отклонения от стандартов, влияющие на жизнеобеспечение, безопасность и комфортность проживания зимой. Такие отклонения могут быть на кровлях, в системах отопления, в горячем и холодном водоснабжении, электроснабжении, вентиляции, противопожарной автоматике, состоянии фасадов – в стыках и выступающих конструкциях.

Примеры нарушений Евгений Героевич взял из анализа качества нынеш-

НЕ ИМЕЙ СТО ПРАВ...

Долгое время реформу ЖКХ связывали с банальным повышением квартплаты. Новый Жилищный кодекс, несмотря на недостатки, наделил собственников жилья правами, в том числе в сфере управления домом и землей, радикально изменив тем самым акценты в коммунальной реформе. В Московской городской думе состоялись организованные по инициативе экспертного совета по жилищному самоуправлению при депутате Дмитрие Катаеве слушания на тему «Новые права и обязанности жителей в управлении многоквартирным домом и землей. Методика проведения собрания собственников и необходимые документы».

ВНЕ РЕГЛАМЕНТА

О цели слушаний – традиционно сухо и казенно – сообщил пресс-релиз: дескать, для реального воплощения прав собственников требуется большая просветительская, нормотворческая и организационная работа.

Печальный факт: ни одна столичная справочная служба сегодня не даст ответа на вопрос, сколько москвичей хотя бы бегло прочитали Жилищный кодекс, не говоря уже о том, сколько из них вникли в смысл написанного. Между тем согласно статье 161 ЖК все без исключения собственники жилья должны выбрать способ управления многоквартирным домом. Если они этого не сделают, то управляющую компанию им назначат органы местного самоуправления. Со всеми вытекающими отсюда последствиями... Увы, приняв закон, государ-

ственные мужи не позаботились о постановлениях и решениях, инструкциях и правилах, регламентах и стандартах – одним словом, об инструменте реализации закона.

ОЖИДАНИЯ ЗНАЮЩЕГО СОБСТВЕННИКА

Чего же ждет от властей осведомленная часть москвичей, которые – по причине этой самой осведомленности – желают стать полноправными собственниками, то есть активно участвовать в управлении? Нужны исходные данные для выбора способа управления (какую информацию и где можно получить, за деньги или безвозмездно); списки работающих на территории округа или управы управляющих и обслуживающих компаний, данные о них, необходимые для выбора: перечни и стоимость

оказываемых услуг; наличие помещений для работы. Необходим сравнительный анализ способов управления. Нужен типовой договор управления; техническая документация, передаваемая управляющей компании; устав и регистрация ТСЖ; методика составления смет. Но больше всего людям нужно понимание политики власти. Они хотят знать, что будет с дотированием. Будет ли определен максимальный уровень компенсации из бюджета? Какова позиция в отношении старых ЖСК (сохранится ли поддержка муниципальных органов)? Какова судьба ДЕЗов? Платными или бесплатными будут услуги ЕИРЦ для ТСЖ и ЖСК? И т.д. и т.п.

ИМЕЕШЬ, НО НЕ МОЖЕШЬ...

Впрочем, открывая слушания, Дмитрий Катаев предъявил во-

просы, которые задают сегодня не столь осведомленные собственники жилья. Вопросы у них меньше и сформулированы они проще: с чего начать управление домом и землей? Где взять нужные документы? Что делать с пассивными или нерешительными соседями? К кому обратиться за помощью? Кто, наконец, в Москве отвечает за координацию воплощения в жизнь Жилищного кодекса?

Протицирую наиболее яркие выступления.

Игорь ШУСТОВ, представитель Департамента земельных ресурсов:

Несмотря на то, что в соответствии с законом граждане, владеющие помещением на праве собственности в многоквартирных жилых домах, объявлены собственниками общего имущества – крыши, подвалов, земельных участков, – это об-

щее имущество ранее нигде не описывалось и юридически не предоставлялось. Закон продекларировал, что оно находится в собственности, но сама передача не осуществлялась. Еще более сложная проблема стоит с земельными участками. Для установления границ земельных участков необходимо согласовать эти границы со всеми смежными землепользователями. Они не всегда присутствуют и могут быть адекватно определены... Возникают вопросы, связанные с предоставлением прав на эти земельные участки. Формально, по закону, они находятся в собственности, но как гражданам получить документ, подтверждающий право собственности, я, честно говоря, не знаю...

Затем выступил **представитель Департамента экономической политики Евгений ТИХОВОДОВ.**

Что касается формулировок, что собственники жилых помещений являются по факту собственниками земельных участков, – сегодня это декларация, не более того. Мы с вами знаем, что право собственности – это некая совокупность прав, возможностей... Поэтому утверждать, что собственники жилых помещений обладают такими правами, наверное, сейчас нельзя.