

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства города - дело крайне непростое, долговременное, поскольку связано не только с администрированием и экономикой, но прежде всего с необходимостью если не революции, то решительного переворота в сознании граждан, которым предстоит взяться за управление собственными домами. А главное - самим решать, что следует делать в первую очередь, что во вторую, что в третью, какие нести затраты в соответствии с фактической стоимостью услуг.

Рынок есть рынок, и если кто уклонится от участия в самоуправлении домом, за него это сделают другие. Поэтому чем раньше мы начнем заниматься самоуправлением, тем лучше. И тут две главные заповеди - знать и уметь. Для начала хотя бы Жилищный кодекс Российской Федерации прочитать, понять его суть и

основные положения. Но и это еще полдела. Скажем, собрались во дворе три-четыре человека, появилась некая инициативная группа неравнодушных соседей. К кому обратиться за советом-консультацией, какие шаги сделать в первую очередь? Как создать товарищество собственников жилья? Каким образом организовать его работу в интересах собственников квартир, стать хозяином придомовой территории? И как ее использовать? Вопросов - туча. Редакция «МС» решила обратиться к тем, кто по долгу службы занимается реформированием ЖКХ на местах - в префектурах и управах районов. Что их волнует, что беспокоит, что уже сделано, а что еще только предстоит? Сегодня мы предоставляем слово Михаилу КОДЕНКО, начальнику управления реформирования ЖКХ Южного административного округа.

Когда оплата за потребленную воду ведется по показаниям счетчиков, выигрыш бесспорен. Экономия по холодной воде в среднем по округу составляет около 6 процентов, по горячей - 8 процентов. ООО «ТБН-Софт» ежемесячно представляет в префектуру отчеты буквально по каждому дому. Есть дома, где экономия воды достигает даже 20 процентов. Правда, в некоторых зданиях обнаружился перерасход - в основном из-за неисправности сантехнического оборудования в квартирах. Впрочем, перерасход выявляется и там, где в квартирах проживают незарегистрированные люди. Тут уж сами жители, представители жилищного самоуправления должны за этим следить, своевременно давать информацию участковому инспектору, в ЕИРЦ или управу района. Люди должны понимать, что в противном случае им самим придется платить за тех, кто хитрит и не регистрирует своих «гостей».

Конечно, наиболее выгодно жителям установка квартирных приборов учета. Их пока мало - в округе оборудовано только 0,01 процента квартир. Сейчас количество таких квартир, оснащенных приборами учета, увеличилось в 10 раз! Похоже,

**С** выходом Жилищного кодекса работа по самоуправлению активизировалась. Конечно, сегодня только ленивый не ругает ЖК. Однако надо помнить, что это основополагающий документ, он и не должен все до мелочей регламентировать. Кодекс - своего рода жилищная конституция. Этот документ обозначает только главные, принципиальные вещи. Поэтому для реализации ЖК требуется множество нормативных документов, так называемых подзаконных актов. И работа над ними идет. Надеюсь, что в скором времени механизмы претворения кодекса в жизнь будут обнародованы. Предстоит решить массу практических вопросов. Например, вступление в товарищество собственников жилья - дело добровольное, как, впрочем, и выход из него. Но кому, скажем, подавать заявление о выходе из ТСЖ? Его председателю? А кто даст гарантию, что он эту бумагу не выбросит в корзину, - ведь если ТСЖ самоликвидируется, кто ему будет зарплату платить? Это, конечно, частный вопрос, но в подзаконных актах должен быть обозначен и он, и другие проблемы, которые подскажет реальная жизнь.

В нашем Южном административном округе создано уже 411 домкомов. Это одна из важных форм

## БРЕМЯ НЕРАВНОДУШНЫХ

участия граждан в самоуправлении. Домкомы действуют на основании специального положения, ознакомить с которым может любой житель - стоит лишь обратиться в управу района. В каждой управе есть специалист, ведающий вопросами самоуправления, который и предоставит отдельным гражданам или инициативным группам необходимые документы, проконсультирует по возникшим вопросам, окажет любую возможную помощь. С этими специалистами мы практически еженедельно проводим совещания в нашем управлении по реформированию ЖКХ, даем разъяснения и консультации. Префект ЮАО П. Бирюков внимательно и постоянно следит за развитием самоуправления, регулярно заслушивает отчеты руководителей районов по этим проблемам.

В прошлом году в округе были созданы 130 ТСЖ в 137 домах. Как видим, некоторые товарищества решили объединиться, поскольку это экономиче-

ски выгодно - проще содержать управленцев и обслуживающий персонал ТСЖ.

За 8 лет, предшествовавших выходу ЖК, у нас было создано 267 ТСЖ. Теперь организация новых ТСЖ заметно ускорилась, около сотни товариществ сейчас проходят официальную регистрацию в налоговой инспекции. Надо заметить, что уже около 60 процентов жилых домов вовлечены в ту или иную форму самоуправления.

Идет также установка приборов учета холодной и горячей воды. Из 3003 жилых домов ЮАО в 3000 приборы учета горячей воды установлены. В трех оставшихся они появятся летом, поскольку там нет подвалов, и придется оборудовать специальные камеры-приямки для установки необходимого оборудования. К сожалению, приборы учета холодной воды пока не установлены почти в тысяче домов. Но эту работу ведет Мосводоканал по своей программе - в пределах имеющихся средств.

Граждане начали понимать выгоду этого дела. Они обращаются в свои ДЕЗы, которые предлагают на выбор несколько организаций, специализирующихся на установке таких счетчиков. С дирекцией заключается и соответствующий договор. Разумеется, за установку счетчиков придется заплатить от 4 до 6 тысяч рублей. Но затраты окупятся достаточно быстро. Житель сам должен решить, когда и как будут контролироваться показания приборов со стороны ДЕЗа и поставщика ресурсов. Сейчас прорабатывается вариант по автоматическому съему показаний, прокладываются специальные линии связи, но на это потребуются значительные средства. Когда такое подключение произойдет, операторы ЕИРЦ в любую минуту смогут снять необходимые показания в режиме реального времени.

**Записал  
Виктор ШИРОКОВ**

## ДЕЗорганизация

**Более тысячи жителей района Измайлово (ВАО) отказались платить за техобслуживание**

**С**чета за январь, полученные ими, превысили декабрьские более чем в два раза! Почему? Ни в управе, ни в префектуре вразумительных ответов на этот простой вопрос не прозвучало. Возмущенные грабежом коммунальщиков, горожане обратились за помощью в редакцию «МС». Вот что удалось узнать в процессе этого, прямо скажем, нервного расследования.

6 декабря 2005 года вышло постановление правительства Москвы № 983-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на ЖКУ для населения на 2006 год». Цена за 1 квадратный метр содержания и ремонта жилых помещений в домах со всеми удобствами, лифтами и мусоропроводами составила 5,1 рубля (4,5 рубля для первых этажей). По такому тарифу и были начислены январские платежи всем москвичам, кроме жителей четырех ЖКС района Измайловское. Недавно стало известно, что московские тарифы оказались завышены по сравнению с федеральными и вскоре будут компенсированы. Но с этих горемык ДЕЗ потребовал 100-процентную оплату услуг - 16,13 рубля за 1 квадратный метр. За что такая немилость?

В приложении 3 к постановлению № 983-ПП написано, что расценки 5 рублей 10 копеек за квадратный метр действуют лишь для тех, кто «не принял решение о выборе способа управления многоквартирным домом, на содержание которого выделяются бюджетные средства», - пояснила бунтовщица директор ДЕЗа Екатерина Филаретова. - На владельцев квартир в ЖКС это не распространяется. ЖКС - самостоятельная управляющая компания. В соответствии с этим же постановлением она должна оплачивать услуги по фактической стоимости. Возможно, ставка 16,13 рубля за квадратный метр будет им компенсирована. Но когда и кем, мне пока неизвестно.

Перед встречей с Филаретовой я уточнила в управлении финансирова-

ния Комплекса городского хозяйства Департамента финансов, действительно ли отменена финансовая поддержка владельцев квартир в ЖКС и деньги из столичного бюджета на техобслуживание ЖКС не перечисляют? Оказалось, что все осталось по-прежнему, и столичное правительство не делит москвичей на белых и черных. В зависимости от договора сторон деньги на компенсацию коммунальных расходов поступают либо на счет ЖКС, либо прямо в распоряжение ДЕЗа.

В нашем случае председатели пострадавших ЖКС правительственных денег не получили. А ДЕЗ?..

- Деньги на покрытие убытков по содержанию домов ЖКС отдельной строкой в наших расчетах не числятся, - ответила Филаретова.

- А общая сумма перечислений на содержание жилого фонда в вашем ДЕЗе уменьшилась? - спросили ее председатели пострадавших ЖКС.

- Это не имеет значения, - ласково улыбнулась в ответ Екатерина Алексеевна.

- Как же так? Размер, как говорится, имеет значение! - горячится председатель Московского союза ЖКС Валентин Григорьев, когда я с ним обсуждала ситуацию. - Каждый год ДЕЗ подает сведения о количестве обслуживаемых зданий, включая ЖКС. По этим данным из бюджета выделяются необходимые средства на обслуживание. Если Екатерина Алексеевна на этот раз не учла кооперативные дома, то сумма городских перечислений должна уменьшиться ровно на величину дотации для наших домов!

После этого разъяснения председатели пострадавших ЖКС отправились на поиски правды в управу района Измайлово.

- Сейчас неприемные часы! - осадил их бдительный охранник.

Председатели ЖКС, выстроившись плечом к плечу, пошли на штурм приемной главы управы. Дело в том, что их «деловые часы» отсчитывали последние минуты до момента, когда по

закону с них начали бы автоматически взysкивать пени за неоплату ЖКУ.

Но глава управы не снизошел до назойливых посетителей. Их отправили к заместителю - Елене Галкиной.

- Что вы волнуетесь?! - виртуозно охладдела она распаленных просителей. - Это рабочие моменты. Все утрясется. Все перечисления из городского бюджета находятся на счету вашего ДЕЗа. Договор на техническое обслуживание ваших домов разорван не будет. Подробности мы постараемся узнать в Департаменте экономической политики и развития города. Запрос о разъяснении постановления мы уже отправили.

Пар возмущения руководителей ЖКС был выпущен. Возбуждение утасовало. Остался вопрос - зачем руководитель ДЕЗа затеяла этот конфликт?

В пункте 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ написано: «Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге) органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации». Это значит, что тарифы оплаты за техобслуживание зданий должны соответствовать ставкам, утвержденным правительством Москвы.

Но для Филаретовой, выходит, закон не писан? Она отправила по адресам ЖКС письма следующего содержания: «ГУП г. Москвы ДЕЗ района Измайлово доводит до Вашего сведения, что в соответствии с постановлением правительства Москвы от 17.01.2006 г. № 9-ПП «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве» договора на организацию работ по эксплуатации жилищного фонда (ЖКС) расторгнутся с 1 марта 2006 года».

Одного не учла - окончательный срок выбора УК для каждого дома от-

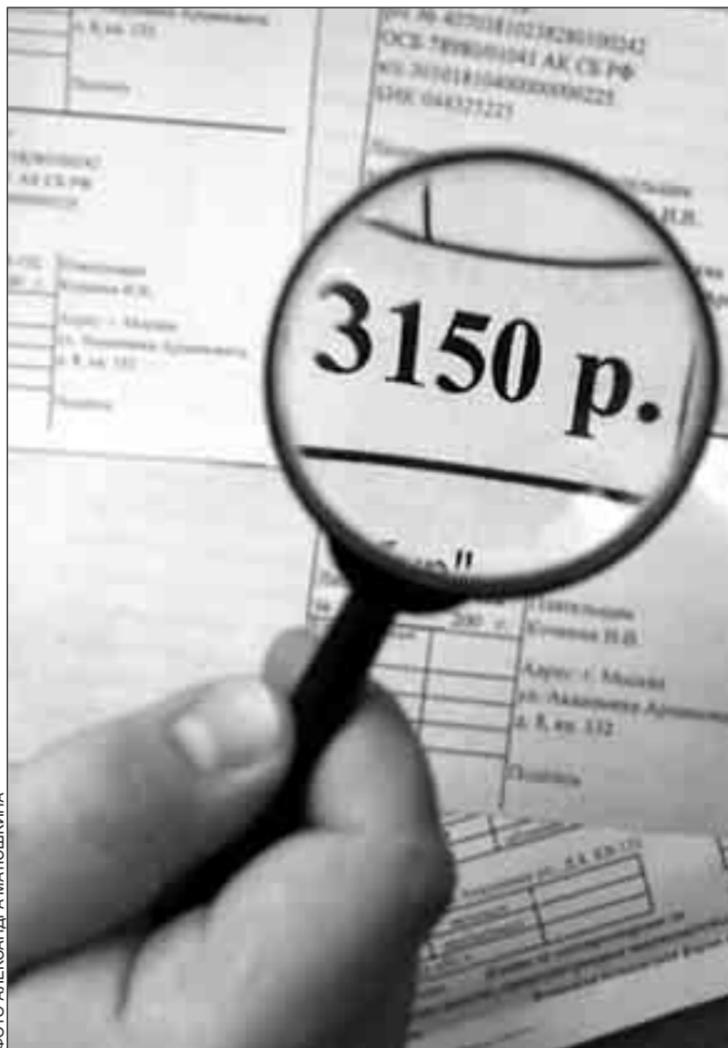


ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

несен по решению Госдумы РФ аж на 1 января 2007 года.

- Мне никаких разъяснений не нужно! - заявляет она. - У меня стаж немалый. В случае отказа оплачивать жилищно-коммунальные услуги по фактической стоимости я расторгну договор на техническое обслуживание домов ЖКС.

- Она обещание сдержит! - нервничают председатели кооперативов. - В 2001 году подобная ситуация происходила с уборкой мусора. Филаретова также повысила ставки на вывоз, включив посреднические услуги. Жители платить отказались. В результате,

пока искали с кем заключить договор, дома заросли грязью. Представьте, что происходит, если в течение недели не очистить мусоропровод? После этого мы не сомневаемся, что может произойти все что угодно.

Договориться полюбовно с Екатериной Филаретовой, как видим, не получается. В такой ситуации у жителей ЖКС, как говорил один киногерой, выход один: или под венец, или к прокурору. Поэтому они готовят в прокуратуру письмо с жалобой на неправомерные действия директора ДЕЗа района Измайлово.

**Ольга ПЕТРУСЕВА**