

ресурсоснабжающей организацией. В правилах я этого не нашел. Хотелось, чтобы продолжением этого документа стали бы некие правила, подобные правилам пользования тепловой энергией, которые определяют ответственность ресурсоснабжающей организации перед исполнителем.

Несколько слов о системе расчетов. Сложившаяся в разных субъектах практика зачастую отличается от правил, принимаемых на федеральном уровне. Москва не исключение. Практика ЕИРЦ, когда потребитель на основе ЕПД оплачивает коммунальные услуги не управляющей организации, а на некий счет ЕИРЦ, в принципе вписывается в эти правила, но для точного следования закону надо некоторые вещи либо домыслить, либо дописать. Я предпочел бы путь дописывания...

Вячеслав ДЕРЕВЯГО, начальник юридического управления МУП «Мосводоканал»: На рынке коммунальных услуг

по внутриквартирным счетчикам при отсутствии домового. В том же решении суда написано, что жители обязаны установить счетчики горячей воды с измерением верхней границы в 120 градусов. В правилах санкции прописаны только в случае снижения температуры горячей воды. А в случае превышения никаких санкций нет. Между тем счетчик на 120 градусов много дороже счетчика на 75 градусов...

Говорят, что правила написаны для нас, управляющих организаций. Я не обнаружил здесь очень важные для нас вещи. Например, указаны средний тариф и норматив по отоплению. Но, как только появляется небольшая управляющая компания, ресурсная организация выставляет ей счета не по среднему тарифу, который утвержден администрацией города, а по тому фактическому тарифу, который сложился на конкретном источнике тепла. И правильно делает. Если этого не происходит, то управляющая

не совсем корректно, на мой взгляд, сформулировано в правилах понятие «инженерная система». Все, что внутри дома, – инженерная система и попадает под управление исполнителя. Но много технических решений с отклонениями – допустим, через дом проходит транзитная труба. Исполнитель может от нее отказать. Много раз сталкивался с ситуациями, когда возникают разночтения между собственниками приборов учета: теплоснабжающая организация по своим приборам считает одни объемы, коммунальщики ДЕЗа по своим – другие. Судебная практика носит противоречивый характер. Нет единых правил...

Елена ШОНИНА, профессор Высшей школы экономики: Выступаю и как житель, и как специалист, который на протяжении многих лет работает с общественными организациями в жилищной сфере. Я очень обиделась, когда получила новые платежки и новые расчеты. Цифры меня ошеломили – оказалось, у

мировать жителей о том, что у них в подвале поставили общие приборы учета? Многие вещи, о которых здесь говорят, очень важны для жителей. Но кто им расскажет? Чья это обязанность? Об этом в правилах ничего нет.

Отклики жильцов на эти правила скорее доброжелательные, нежели негативные. Вместе с тем идут материалы с мест, которые говорят о жестокой дискриминации ТСЖ со стороны управляющих компаний и ресурсников. Если дом муниципальный и обслуживается через МУП – все в порядке. Конфликтов нет.

Теперь несколько предложений. Диспетчерские службы могли бы быть недостающим инструментом фиксации горячей ржавой воды с утра или холодной поздно ночью. Но когда мы звоним и просим записать, что в такое-то время у нас не было горячей воды, они не записывают. Считают: если не нужно посылать слесаря, то и записывать не стоит. А ведь именно диспетчерские

Сергей ИВАНОВ, генеральный директор ООО «Водоканал-Инвест-Консалтинг»: Благодарен разработчикам за то, что такой документ появился. Работа с потребителями по старым правилам была невозможна. О терминах. Кто является исполнителем, кто – потребителем? И является ли потребитель абонентом? В Гражданском кодексе потребитель назван абонентом. В правилах пользования системами водоснабжения и канализации тоже введено понятие «абонент». Понятия «потребитель» и «исполнитель» могут быть слиты в единое понятие, если принят непосредственный способ управления собственниками помещений в доме. В этих правилах нет четкого понимания: в данном случае является ли потребитель исполнителем коммунальных услуг? Потребитель здесь расшифрован как лицо, получающее коммунальную услугу. Но ресурсоснабжающая организация коммунальную услугу не оказывает. И кому она тогда ее оказывает: потребителю или исполнителю в лице собственника. Здесь есть нюанс, который суды могут трактовать по-разному. Хотелось бы ясности...

По внутридомовым системам. В правилах нечеткая трактовка. Есть общероссийский классификатор основных фондов, который предусматривает, что в состав жилого дома включаются все инженерные коммуникации, в частности, по системе водоснабжения – от входного вентиля вне дома, а не внутри. Серьезное противоречие: отрезок от колодца до дома выпал из внутридомовых систем. А так как согласно ГК и ЖК собственники несут ответственность за все общее имущество, то этот участок – бесхозный.

Есть два замечания по расчетам. Первое. Возникла разница между показаниями водомера на входе в дом, суммой показаний всех квартирных водомеров и теми расчетами, которые произведены по нормам. Для наглядности: допустим, на входе в дом водомер показал 1000 кубометров. 200 кубометров показали водомеры в квартирах. 500 кубометров рассчитали по нормам. Выходит 700. Как делить оставшиеся 300 кубометров? ЖК предусматривает разделение в соответствии с площадью. В правилах есть два принципа, прямо противоположных друг другу. Первый: там, где есть квартирные приборы, в соответствии с показаниями приборов эта доля распределяется. Там, где нет приборов, – пропорционально площади. Разный принцип – разный результат. И не в пользу управляющей компании. Управляющая компания всегда в убытке. Ошибка в расчетах. Ее надо устранить...

Сергей СИВАЕВ, директор направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города»: Изменения, внесенные в жилищные правила, коснутся каждого из нас, ибо каждый из нас – собственник теперь уже не только своей квартиры, но и общего имущества в многоквартирном доме. Должен подвести итог: правила не идеальные, есть положения, которые носят дискуссионный характер. Но в целом шаг – с точки зрения формирования нормативной базы в коммунальном обслуживании – сделан **СЕРЬЕЗНЫЙ.**

Василий ДВОРЫКИН

ДЛЯ СОТРУДНИЧЕСТВА

есть три «игрока»: потребитель, исполнитель, ресурсник. Но обращаю ваше внимание: за этим столом, увы, только один исполнитель, хотя правила прежде всего регулируют отношения между потребителем и исполнителем. Тогда почему за этим столом большинство ресурсников? Потому что ни один исполнитель с неба денег не возьмет. Исполнитель возьмет деньги только за оказанную им услугу. Поэтому ресурсник кровно заинтересован в профессионализме исполнителя. Что говорит новое законодательство? Постепенно ДЕЗы будут уходить. Появятся некие управляющие компании не в форме ГУПа, а ООО, ЗАО и т.п. И тогда ресурсник не будет защищен. Да, будут проводиться конкурсы, выбираться управляющие организации. Но нет механизма, гарантирующего, что исполнитель будет платить по счетам ресурсника. Думаю, что должен быть документ, который бы предписывал: если управляющая компания выходит на рынок, то должна иметь некую гарантию банка или что-то подобное. А не так, как сейчас: три человека собрались, организовали контору, зарегистрировались, пришли и выиграли конкурс. Такие управляющие компании нам не нужны...

Еще один больной вопрос. Мы везде говорим, что надо демонизировать сферу ресурсников. Что в правилах? Мало того что Мосводоканал дает ресурс, он еще и должен обслуживать внутридомовые сети?! Был такой период в нашей жизни. Пришли к выводу, что это нецелесообразно. Что получается: с одной стороны, я обязан подать в дом воду, а с другой – буду подавать только в том случае, если стану обслуживать эти сети. Нелепость.

Дмитрий БУРЕЦ, заместитель генерального директора ООО «КЭС-Развитие»: Хочу нарушить плавное течение дискуссии анекдотическим случаем, происшедшим на днях в городе Кирово-Чепецке. Районный суд со ссылкой на новые правила запретил рассчитываться

компания собирает жителей и говорит: ребята, с этих пор у вас непосредственное управление. Они, не понимая подвоха, голосуют и заключают с ресурсоснабжающей организацией договор ровно на тот тариф, который определила администрация. Это надо менять. Средний тариф – серьезная проблема на пути управления. Чтобы он остался средним, возможны два варианта: либо перераспределение средств с управляющей организацией наверху – организация некоего сверхраспределителя, – либо создание общегородской сетевой компании.

Не решена проблема перерасчета. В правилах предусмотрено: по фактическому потреблению коммунальных услуг гражданами. Но вот случай из жизни. Город не называю. Зима холодная. Деньги, заложенные в тариф для оплаты энерго-ресурсов, не хватило. Теплоснабжающая организация не может собрать с жильцов затраченное и должен газовать. В итоге город остался без газа и, следовательно, без горячей воды. Идет суд. Каждая сторона предъявляет свои аргументы...

Виталий КОВАЛЬЧУК, вице-президент некоммерческого партнерства «Российское теплоснабжение»: У меня большие сомнения в том, что теплоснабжающая организация пойдет на заключение договора с жителями при непосредственном управлении. Снабжающие организации шарахаются от них как от огня. Мы долго у себя эту проблему обсуждали. Озвучу тезис, к которому мы пришли: заключать договора при непосредственном управлении есть право, а не обязанность теплоснабжающей организации. Зная, что надежность теплоснабжения во многом определяется состоянием систем, могу представить ситуацию, когда теплоснабжающая организация может рассмотреть возможность диверсифицировать свой бизнес и заходить в статусе исполнителя и оказывать коммунальные услуги только в те дома, где сети надежны. Только там можно получить дополнительный доход.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

нас в доме поставили общедомовые счетчики учета, но никто нам об этом не сообщил. Вопрос: кто обязан проинформировать

могут стать инструментом, который поможет нам, жителям, сообщать о своих проблемах...

холл. И главное – устроили световую иллюминацию. В подвальном же помещении оборудовали спортзал с тренажерами. Теперь есть где молодежи с пользой провести время.

Как показывает практика, если есть инициативные жильцы – старшие по подъездам, председатели домкомов, территориальных общин, ТСЖ, – можно сделать очень многое. На зависть безынициативным соседям...

Улица Братиславская в Марьине (ЮВАО), двор дома № 34, корпус 2. Старший по подъезду В. Лобачев соорудил здесь небольшой бассейн, установил рядом скульптуры сказочных персонажей, чучела диких и домашних животных, избушку и парусник. Вот, оказывается, какие чудеса может творить человек, влюбленный в свой город!

И там, где на помощь жителям приходят солидные спонсоры, двор тоже становится неузнаваемым. В Мещанском районе, во дворе дома № 54 по проспекту Мира, постаралась известная спортивная фирма. Она помогла жителям сделать проект ландшафтного дизайнера с огромным количеством кустарников, диковинными цветниками. Песочницы и прочие малые архитектурные формы для детей соорудили сами фирмачи.

В Зеленограде, в районе Крюково, жильцы корпуса 1560 взяли шефство над воспитанниками детского дома, расположенного по соседству, и устраивают для них праздники во дворе. Детдомовцы, в свою очередь, превратили подъезды в доме шефов в своеобразные галереи детского рисунка. Работы ребят в

рамках, на специальных стендах облагородили унылое пространство подъездных холлов и межэтажных маршей. Теперь там не плюют на пол и не мусорят. Неприлично...

Но осознали это жители корпуса 1560 не сразу. Потребовалась большая воспитательная работа, создана дружная общность жильцов. Старшие по дому, по подъезду задумались: «А что же может объединить жителей?» Общие праздники? Да. Конкурсы, выставки детского рисунка, стенгазета? Безусловно. Помощь малоимущим? Охрана своей территории? Конечно. Плюс занятия по интересам. В 3-м подъезде организовали женский клуб. Сюда приглашают врачей, косметологов, психологов, кулинаров. Словом, жильцы сдружились и почувствовали себя хозяевами дома...

Пример типичный, когда из совместной общей работы, общего дела вырастает объединение жильцов. Неважно, в какую форму это выльется: в домком или территориальную общину...

Почти полтора десятка лет назад в Южнопортовом районе ЮВАО появился совет самоуправления МЖК территориальной общины «Кожухово» во главе с П. Суцинским. За эти годы отлажен механизм и общественного самоуправления, и взаимодействия с местными органами власти. То есть и жители, и их лидеры являются для местных чиновников не «населением», общей массой, а вполне конкретными людьми, и сами чиновники хорошо знакомы жителям. А когда власть и общество взаимодействуют, помогают друг другу, то и польза от такого сотрудниче-

ства немалая. В том же микрорайоне Кожухово построили мини-стадион, хоккейную площадку, соорудили велоград, организовали финансирование консервной в жилых домах. На очереди – строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном. А главное, все задания по благоустройству в рамках программы «Мой двор, мой подъезд» обговариваются управой района с руководством местного самоуправления. Жители сами подсказывают, что и где нужно сделать: где детскую площадку устроить, где клумбу и газоны разбить, где скамейки поставить, где деревья посадить, где дорогу починить. И жителям хорошо, и управе легче работает.

Но не всегда и не все складывается гладко у людей инициативных. Задумало, например, руководство ЖСК «Отрадное» (СВАО) взяться за благоустройство дома – началось хождение по мукам. Оказывается, чтобы стать хозяевами в полном смысле слова, пришлось в течение пяти лет выдержать 27 арбитражных судов, прежде чем получить документы на нежилое помещение на первом этаже. А для ЖСК это был насущный вопрос: ведь на голом энтузиазме далеко не уедешь, нужны финансы...

На полученные от аренды «нежилая» деньги в ЖСК «Отрадное» установили ограждение вокруг дома, произвели перепланировку двора, отремонтировали подъезды, привели в порядок фундаменты, отмостику, в подвале на всякий пожарный произвели стяжку стен, устроили дренаж и сток ливневых вод в систему канализации (подвал подтапливало), наконец, установили пост охраны и систему видеонаблю-

дения. Теперь во дворе можно гулять без опаски хоть круглые сутки. Да и двор стал другим – уютным, ухоженным...

Люди везде разные, и масштаб деятельности – разный. Кого-то хватает на собственный подъезд, кто-то наведет порядок во всем дворе, а кто-то заманивает на и на микрорайон. Т. Петрова карьеру домоуправителя начинала со скромной должности старшей по дому № 16, корпус 1 по улице Маршала Захарова (район Орехово-Борисово Северное, ЮАО), привела в порядок дом, двор, затем организовала благоустройство всего микрорайона. Благодаря ее инициативам появился чудесный огороженный сквер с фонтаном, альпийскими горками, цветниками, детскими площадками. А чтобы этакая благодать не привлекала к прогулкам собачников с питомцами, организовали площадку для выгула четвероногих. Общими усилиями решили проблему с парковкой автомашин. А учащиеся соседней школы привлекли к конкурсу на лучший проект художественного оформления подъезда.

Примеров активности жителей по наведению порядка и благоустройства дворов и домов можно привести еще немало. Все они делом призывают остальных москвичей: мол, не спите, а переходите к реальному управлению своими домовладениями и прилегающими территориями. В этом-то как раз и заключается один из основных (если не основной!) принципов жилищно-коммунальной реформы. Так что вам, жители, решать, кто будет во дворе и в доме главным...

Николай ПЕРМЯКОВ