

правляющих компаний. Недавно во фракции «Единой России» мы обсуждали вопрос о том, чтобы войти в Госдуму с предложением о продлении срока выбора управляющих компаний: нужно, чтобы решение жителей было осознанным и твердым - его нельзя принимать впопыхах.

Есть опасность того, что в сфере управления жильем придут мощнейшие фирмы-однодневки. Мы ведь знаем на других примерах: очень многие красиво говорят, как все будет хорошо, если

Изявили желание работать на территории округа 137 управляющих компаний. Важно теперь не ошибиться, не выбрать менеджера, который станет управлять вашим домом, думая лишь о прибыли любой ценой.

В ЗНАНИЯХ - СИЛА

Председатель НП «Клуб ТСЖ» Игорь ЕВДОКИМОВ:

- Всю жизнь читаю Булгакова, и раньше председателя ТСЖ предст-

возникнет какая-то конфликтная ситуация, ни о чем при этом не задумываясь. Но ведь сегодня полностью изменилась система ЖКХ, система отношений собственников и города! Если настрой, о котором я говорю, сохранится, может наступит момент, когда ко мне придут и скажут: либо ты заплатишь сейчас очень большую сумму, либо тебе нужно... расприватизировать свою квартиру, сдать ее государству и переехать в более дешевый район. Или ты остаешься в этой

Клуб намерен оказывать юридическую и экономическую поддержку товариществам. Для членов клуба наши услуги бесплатны, для сторонних организаций, разумеется, нет. Уже сейчас многие хотят вступить в наше партнерство. При чем речь идет не только о ТСЖ, но и о тех подрядных организациях, поставщиках товаров и услуг, которые работают в сфере ЖКХ. Но у клуба есть стандарты, которым придется соответствовать тем, кто желает в него вступить. При этом

СОЗИДАЕМ, ЖИВЕМ

выберут именно их. Но потом мы видим, что все ложится на плечи жильцов, все делается за их счет, включая приобретение техники и инвентаря. И перед людьми встает вопрос, как исправить ошибку. Чтобы такого не происходило, лучше сто раз отмерить...

ЧТОБЫ ЛЕГЧЕ ЖИЛОСЬ

Первый заместитель префекта ЦАО, руководитель комплекса окружной инфраструктуры Елена ВАШИНА:

- Скажу так: клуб ТСЖ нужен для того, чтобы лучше жилось людям. В этом году мы отметили не только 15-летие округа, но и десятилетие ТСЖ - Федеральный закон № 72 «О товариществах собственников жилья» вышел в свет 15 июля 1996 года.

Назначение клуба состоит в том, чтобы объяснить людям, как можно решать задачи и проблемы, с которыми они столкнутся, именно с юридической точки зрения. В управах и комплексе ЖКХ есть, конечно, соответствующие специалисты, но их недостаточно для того, чтобы каждый день заниматься консультированием. Клуб взял на себя такие обязанности, и это для нас очень большое подспорье. Хорошо, что клуб начал выпускать свою газету, через которую, кстати, мы тоже информируем население.

влял себе неким Швондером. Недавно во время интервью одна из корреспонденток так прямо и заявила: ожидала, что сейчас ей придется беседовать с персонажем Булгакова. Просто замечательно! Но в реальной жизни управление жилищным фондом и его эксплуатация требуют комплексных и очень глубоких знаний - экономических, финансовых, технических. Без этого невозможно управлять сложным жилым механизмом, каковым и является дом. Я очень надеюсь, что в сфере управления и эксплуатации жилья сформируется свой бизнес. Клуб ТСЖ выступает в качестве представительного органа собственников. Определяя управляющие, эксплуатационные и сервисные компании, которые выбираются в основном на условиях тендеров, клуб будет способствовать формированию соответствующего сегмента рынка в частном секторе.

Сегодня часто можно услышать: жители столицы не готовы к управлению своим жильем. Это действительно проблема. Что получается? Мне, конкретному жильцу, до определенного момента все равно, в каком состоянии находится фундамент дома и кто оплачивает лампочку, освещающую подъезд. Честно говоря, не заботит меня и ремонт фасада дома. Мало того, я буду требовать его ремонта, если

квартире, но уже по договору социального найма. Так что сегодня собственники принимают на себя бремя полной ответственности за содержание здания, в котором находится их собственность, со всеми вытекающими из этого последствиями.

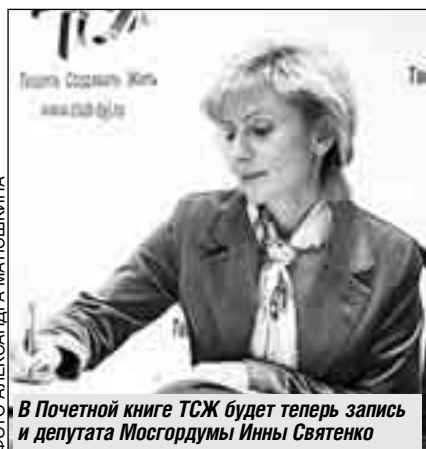


ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА
В Почетной книге ТСЖ будет теперь запись и депутата Мосгордумы Инны Святенко

Клуб ТСЖ в этих условиях является структурой, которая поможет модифицировать существующую ситуацию по каждому отдельному зданию, способствовать выработке стандартов, которые на сегодня либо вообще отсутствуют, либо не до конца сформулированы.

(если говорить о ТСЖ) неважно, где оно сформировано - в старой панельной девятиэтажке или новом элитном строении. Все зависит от готовности серьезно отнестись к тем проблемам, которые реально встанут сегодня перед всеми нами.

Хотя клуб образован в ЦАО, территориальных ограничений в вопросах членства у нас нет. Надо также иметь в виду, что на базе клуба планируется создание управляющей структуры, соучредителем которой выступит наше некоммерческое партнерство. В этом случае, находясь в составе клуба, собственники тоже станут ее соучредителями и смогут контролировать деятельность данной управляющей компании при эксплуатации своего жилищного фонда. Компания будет работать по принципу зонирования, то есть по расположению объектов в одном месте. Но здесь пока рано говорить о чем-то конкретном. Что же касается консультирования, оказания помощи в оптимизации управления жильем и его эксплуатации, то не имеет значения, где располагается ТСЖ - в Северном Чертанове или Южном Бутове...

Петр ПОЛЫНОВ

да еще вместе с покупателем и его отпрысками... Одно утешает: поскольку открытие наследства произошло еще во время действия прежней редакции 292-й статьи, то у Ольги есть шансы противостоять натиску «заботливой мамаш».

Вместе с новеллами в ЖК РФ прошедший первое чтение закон вновь меняет редакцию ст. 292 ГК РФ, обременяя собственника обязанностью обеспечить пользователя жильем. Но и здесь авторы законопроекта не перетрудились. Пространное нововведение в ГК требует дополнительного объяснения соответствующей службы для регистрации такого вида обременения, как право пользования жилым помещением. Только в этом случае жилищные права пользователя будут защищены.

Как специальным законом, Жилищным кодексом должны быть детально урегулированы все нюансы усложнившихся правоотношений собственности, в том числе и порядок регистрации. А главное - в кодексе не должно быть никаких отсылок к нормативным правовым актам, зачастую влекущим их неисполнение и нарушения. Если Конституция или ГК РФ могут отсылать к специальному закону, то в последнем подобное недопустимо. Ибо практика таких отсылок ничего, кроме спорных коллизий, не создает: закон отсылает к акту, тот - к закону, и ясности зачастую не найти. На этой почве и процветают «золотые ключики»...

Президент В. Путин в известном послании привел фразу Франклина Рузвельта о необходимости «наступать на мозоли» паразитирующих элементов общества. Авторы ЖК РФ пока сделали все только для появления этих мозолей у дельцов и проходивцев - мозолей от пересчета барышей. Писать и переписывать законы - труд не из легких. Но когда же наша Государственная дума подберет свой ключик к тому, чтобы ее законотворчество действительно отвечало назначению и не нуждалось в бесконечном переписывании?

Валерий ФИЛИППОВ,
адвокат

«ПРОШУ ПРОВЕСТИ ТЩАТЕЛЬНУЮ ПРОВЕРКУ...»

В редакцию пришло письмо от зеленоградца А. Свистунова, в котором он просит тщательнее проверить деятельность прокуратуры г. Москвы и прокуратуры Зеленоградского АО г. Москвы.

Письмо длинное, но суть его проста. Дом, где жил автор во время описываемых событий, построили в конце 90-х годов, причем в квартирах были установлены счетчики расхода горячей и холодной воды. Г-н Свистунов проделал эксперимент: в течение полугодя следил за показаниями счетчиков и выяснил, что за это время среднее потребление воды в сутки на человека получилось 111 литров, а вовсе не 384, как это считается по нормативам. Между тем зеленоградский ЕИРЦ регулярно присылал квитанции, где расчет шел именно по нормативам. В результате только за холодную воду семья из четырех человек переплатила за полгода, по подсчетам Свистунова, 1206 рублей.

Затем автор письма задумался над тем, что происходит в масштабах округа. Даже допустив, что остальные зеленоградцы гораздо расточительнее и тратят вдвое больше холодной воды в сутки, чем он сам, автор подсчитал, что 200 тысяч жителей только за холодную воду в 2003 году переплатили за месяц более 8 миллионов рублей. А если учесть, что в столице стоит уже 400 тысяч счетчиков, да все это перенести на число жильцов... Получив такие результаты, автор написал куда следует - от ЕИРЦ до генеральной прокуратуры. Но поскольку ответы его не устроили, А. Свистунов обратился в редакцию.

Мы попросили префектуру и ЕИРЦ Зеленограда прокомментировать это письмо.

Как нам сообщил заместитель префекта ЗелАО В. Кириухин, корпус 623, о котором идет речь, был сдан в эксплуатацию в 1996 году, причем во всех квартирах были установлены приборы учета. Однако технические требования к ним, а также порядок учета воды были утверждены постановлением правительства Москвы несколько лет спустя, в 2004 году. В результате оказалось, что все ранее установленные квартирные приборы учета не соответствуют требованиям. Впрочем, задача эта вполне решаемая, считает В. Кириухин: «Установка квартирных приборов и расчеты по их показаниям производится только после подачи заявления (собственником) квартиры заявления в управляющую жилым фондом организацию. Практика

показывает, что затраты на оплату услуг горячего и холодного водоснабжения по показаниям квартирных приборов учета ниже по сравнению с оплатой по нормативной ставке на 40 - 70 процентов. Свистунову А.А. было предложено установить квартирные приборы учета, которые окупаются достаточно быстро, но он не воспользовался этой рекомендацией».

Пришел ответ и от начальника ЕИРЦ В. Фарбириновича: «Нормативы потребления, цены, ставки и тарифы разрабатываются Региональной энергетической комиссией города Москвы, утверждаются постановлением правительства Москвы один раз в год и в компетенцию ЕИРЦ не входят. Тарифы на расчеты по квартирным приборам учета впервые были утверждены в марте 2005 года, тогда же и начались расчеты по ним в Зеленоградском АО».

Собственно, всю эту информацию от г-на Свистунова никто не скрывал, но он стоит на своем: «Зеленоградский ЕИРЦ является соучастником в обворовывании зеленоградцев на воде, так как именно ЕИРЦ проводит расчет платежей». После чего обратился в прокуратуру, но там возбудить дело не стали. Теперь Свистунов требует от генерального прокурора привлечь к уголовной ответственности тех, кто ему отказал.

Можно согласиться со Свистуновым: многое в нашей стране далеко от совершенства. Даже очень далеко. И примеров головотяпства хватает: чего стоит хотя бы установка недешевых, но никому не нужных счетчиков в новостройке... Но почему наш автор решил, что если вдруг сотрудники ЕИРЦ окажутся за решеткой, то изменятся нормативы потребления, которыми занимаются совсем другие люди? Если вас в магазине не устраивают цены, то вы, конечно, можете поскандалить с кассиршей, но цены от этого не изменятся. Зато появится иллюзия борьбы за правду.

Но, может, лучше просто поставить счетчик и впредь не переплачивать, не дожидаясь, пока генеральная прокуратура привлечет к ответственности «вышеупомянутых сотрудников московской прокуратуры»? То есть для начала попробовать навести порядок в масштабах отдельно взятой квартиры. По крайней мере, тогда число обманутых москвичей чуть-чуть уменьшится.

Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

ВСТАНЬ «НА ЧАСЫ»!

Наш дом - одноподъездная 16-этажная «панелька». В Северном Чертанове таких много. Нашему пристанищу нынешней осенью исполнилось ровно 30 лет. Тогда, в семидесятые, такие дома у москвичей были престижными, считалось за честь поселиться в них. В каждой квартире - лоджия, санузел отделаны красивым пластиком, достаточно просторные кухни.

Квартиры в жилищно-строительных кооперативах стоили недешево, поэтому публика подбиралась сравнительно зажиточная, интеллигентная, что, собственно, и определяло нравственный климат во всем доме.

Сразу же после сдачи здания в эксплуатацию правление нашего ЖСК «Линза» решило прорубить большое окно в стене на входе в дом, чтобы консержка могла все видеть и слышать. Благо еще при планировке помещение для дежурной было предусмотрено. Тем самым раз и навсегда мы решили важную задачу охраны дома и безопасности жильцов. До сих пор четыре консержера круглосуточно и по-сменно охраняют наше спокойствие.

Позже, когда криминогенная обстановка в городе ухудшилась, мы установили металлические двери в подъезде и механический кодовый замок, который позже заменили на домофон. Такие же двери навесили на чердаке и в подвале. Думаю, благодаря всем этим мерам в доме не случилось ни одного серьезного ЧП.

Шло время, проходили отчетно-выборные собрания, менялись председатели правлений, каждый из которых старался в меру своих сил. А если учесть, что обязанности они исполняли на общественных началах, то низкий им поклон за нелегкую, хлопотную деятельность.

Вот уже шесть лет правление ЖСК возглавляет Юрий Владимирович Шатилов. Человек с высшим образованием, дело свое знает хорошо. Долгое время помогала Генриэтта Михайловна Степанян, бывший руководитель швейного объединения. Только недавно, когда она уехала в другой город, мы поняли, каким она была блестящим организатором.

Все мы - и председатель, и его заместитель, и я, секретарь правления - уже пенсионеры. Пора подумать о смене, о преемственности в правлении ЖСК. Весной будет очередное отчетно-выборное собрание, и недавно на заседании правления мы уже ломали голову, кого рекомендовать на наши места. Но пока ни к чему не пришли: молодежь на эту работу, важную для всех жильцов, явно не рвется. А вот на должность консержера - настоящий конкурс. Они у нас хорошо устроены, зарплата сейчас 3200 рублей, есть диван, холодильник, санузел, электроплитка, радиоприемник, телефон, телевизор.

Конечно, реформа ЖКХ прибавила нам забот, особенно сейчас, когда вступил в действие новый Жилищный кодекс. Его положения приходится детально объяснять жителям да еще думать, как правильно выбрать управляющую компанию. Сроки поджимают, но даже если законодатели отодвинут их, все равно рано или поздно придется это сделать. Из трех способов управления нужно выбрать один. Квартир у нас сравнительно немного - 111, и мы склоняемся к мысли, что сможем управлять сами. У нас большой опыт работы с документами, среди жителей есть грамотные, подготовленные юристы, экономисты, строители, бухгалтеры, даже банковские работники. Думаю, сообщая мы сможем наладить взаимоотношения с поставщиками ресурсов и услуг.

Вообще-то с ДЕЗом у нас сложились нормальные контакты. Тем более сейчас, когда сотрудники дирекции понимают: им придется бороться на конкурсах с новыми управляющими компаниями, значительно улучшить работу, иначе потеряют наши платежи. Я знаю, что в 59 домах Чертанова Северного уже прошли собрания собственников, и во многих в качестве управляющей компании оставили ДЕЗ. А мы пока в раздумьях...

Для начала решили усилить разъяснительную работу с жителями, среди которых около 30 процентов пенсионеров, к тому же появилось немало иногородних. Не все жителям понятно в новом жилищном законодательстве. К тому же некоторые статьи противоречат друг другу, допускают двоякое толкование. Поэтому беспокойство людей о будущем дома вполне понятно. С этой тревогой они приходят к нам в правление. Я в таком случае спрашиваю их: «Помните, отчего погиб Чапаев? Потому что часовой уснул! Так давайте все вместе бдительно стоять на часах у нашего общего жилища, дружно обсуждать на собраниях его будущее, принимать взвешенные решения!» Именно большим, представительным, влиятельным коллективом, а не как сейчас, когда на собрание приходят один-два десятка человек.

Да, пока у нас в доме тепло, нет перебоев с холодной и горячей водой, на крыше и в подвале порядок. Но уже пора терпеть власти с заменой изношенных лифтов, с обновлением труб канализации. Надо срочно разбираться с установкой квартирных приборов учета холодной и горячей воды. Пора бы приструнить и злостных неплательщиков - таких у нас немного, шесть-семь человек, но все же...

Словом, жизнь подбрасывает новые проблемы, и, стало быть, всем нам надо «стоять на часах», самим вершить дела, касающиеся общего нашего дома, в котором у каждого есть своя доля.

Владислав ТРИФОНОВ,
секретарь правления ЖСК «Линза»,
Чертаново Северное, ЮАО