

ДОМА ПО ОСЕНИ СЧИТАЮТ

Поверьте, в некоторых ситуациях, даже имея приватизированную квартиру или будучи членом ЖСК, перестаешь чувствовать себя собственником.

Когда наступила осень (все ближе ведь 1 января 2007 года!), началась борьба ДЕЗов за «свои» же дома - чтобы они не перешли к коммерческим УК - управляющим компаниям. ДЕЗ, конечно, вправе проводить свою рекламную кампанию, но на практике в Москве она происходит с большими нарушениями.

Почему-то ДЕЗ сам организует собрание (хотя согласно Жилищному кодексу инициаторами должны быть собственники жилья) - без уведомления, под роспись каждого собственника, порой ограничиваясь простым объявлением на подъезде с банальной формулировкой: «Выборы управляющей компании - ДЕЗ такой-то». Обратитесь внимание: не выборы способа управления многоквартирным домом, а ДЕЗ - и точка. Даже если на собрание приходят собственники 20 квартир из 150-квартирного дома, для ДЕЗа это собрание становится легитимным. Во многих домах жителям даже не дали опросных листов! «А зачем? Мы уже за вас расписались!».

Даже в тех домах, где общим собранием определен способ управления и создан ТСЖ, осуществляется давление, запугивание собственников. Активисты в растерянности - в муниципалитете рекомендуют «свой» ДЕЗ, настаивают, что до 1 января дом должен быть передан.

Как бороться против этого давления? Не у всех есть грамотные в жилищной сфере юристы, да и от суда до исполнения судебного решения - «дистанция огромного размера».

Вообще-то я не против ДЕЗа - пусть плохонький, но привычный. Но надоело каждый месяц доплачивать 50 руб. с квартиры уборщице, чтобы она появлялась почаще, чем нормативные два раза в месяц. Надоело самой покупать и вкручивать лампочки на лестничной клетке. Не хочется, чтобы дочь и маленькая внучка ходили в темном подъезде, вечно открытом, потому что не работает домофон, хотя мы за него исправно платим. «Купите лампочку, а наш электрик вам ее поставит. У нас в наличии их сейчас нет». Не правда ли, до боли знакомая фраза в местной диспетчерской? Да, сама куплю и сама ввинчу - не буду ждать электрика неделю. Зачем родной ЖЭК беспокоить? И прокладки в смесителе сами поменяем, и не придется за отключение стояков платить. А то в ЖЭКе, как в фильме «Афоня», - «прокладки японские, и по пять рублей».

Поэтому и не верится, что резко и вдруг возрастет качество услуг ДЕЗа после заключения с ним договора. А руководители ДЕЗа пугают: если договор не подпишете, отключим воду, тепло, электроэнергию и т.д. Просто война! И страх «потерять» дома. Страх, что придут (хотя в Москве их не так много) настоящие коммерческие управляющие компании, которым дорога своя репутация и главная задача для которых станет создание комфортных условий жителям, доверившим им свои дома. Но ведь ДЕЗы тоже станут коммерческими, поэтому хочется, чтобы все изначально было по закону и справедливо в отношениях управляющих компаний и жителей.

Более того, при заключении договора управления с неким ООО «ДЕЗ» можно потерять недополученные средства за капитальный ремонт. ООО «ДЕЗ» может быть и не признан правопреемником ДЕЗа! Только передача имущества от бывшей управляющей компании ДЕЗа новой, выбранной на общем собрании управляющей компании по юридически верно оформленному акту гарантирует отсутствие этих потерь.

Для законного перехода на новый способ управления необходимо провести следующие мероприятия:

1. Провести собрание или заочные голосования в каждом доме по выбору способа управления многоквартирным домом в соответствии с разделом VIII ст. 161 Жилищного кодекса.

2. Органам местного самоуправления обязать ДЕЗы подготовить и предоставить полный пакет документов на каждый дом, а именно: техническая документация, финансовый отчет об использовании денежных средств и сумму собранных средств на капитальный ремонт, хозяйственный финансовый план на следующий год.

3. Только после предоставления для рассмотрения жителями всех вышеуказанных документов можно принимать решение о заключении договоров на управление многоквартирным домом с поправками в отношении ежегодной финансовой отчетности управляющей компании перед жителями и условиями распоряжения накоплениями на капитальный ремонт.

При таких условиях, возможно, что-то изменится в жилищно-коммунальном хозяйстве в лучшую сторону. И самое главное: несмотря на «кривое» законодательство, на нарушения и борьбу, растет активность собственников жилья, они начинают интересоваться своими правами и обязанностями, беспокоиться о судьбе своей зачастую единственной собственности. Важно помнить: все решает только общее собрание! Его решения нужно очень тщательно готовить и следить за юридически грамотным оформлением. И даже если вы ошиблись с выбором способа управления, решением общего собрания вы можете изменить его в любой момент.

Светлана ЗОТОВА,
заместитель генерального директора управляющей
компании ООО «ЭГИДА»

В столице создаются качественно новые возможности для инвестиций в промышленность. Об этом журналистам на пресс-конференции заявил руководитель Департамента науки и промышленной политики города Евгений Пантелеев.

БУДУЩЕЕ СТОЛИЦЫ - В ЗОНАХ

Разработана комплексная программа промышленной деятельности на 2007-2009 годы, уже четвертая по счету. Она ставит две главные цели. Первая: не только сохранить, но и серьезно активизировать уже реально действующие механизмы поддержки промышленной деятельности. Вторая цель - предложить новые механизмы, которые смогут вывести научно-промышленный потенциал столицы на качественно новый уровень развития.

Представление об этом уровне дают главные приоритеты промышленной политики. В частности, предусмотрена преимущественная поддержка точного машиностроения, приборостроения, биотехнологий, информатики, связи, энергосбережения, электроники и других производств, направленных на выпуск наукоемкой, высокотехнологичной продукции, обеспечивающей потребности города, а также товаров народного потребления. В связи с этим - новый момент в программе - внимание уделено серьезной поддержке отраслевых научно-исследовательских коллективов.

Совершенно новый раздел программы - «Реорганизация производственных территорий». Именно они призваны стать «ин-

кубаторами» высокотехнологичных производств. Мы предложили образовать порядка ста промышленных территорий, - сообщил Е. Пантелеев, - где должны разместиться предприятия науки и промышленности. Сделать это предстоит этапами. Первый этап, 2007 год, - завершение формирования границ промышленных зон. Затем совместно с префектурами - образование их управляющих компаний. И наконец, составление конкретного плана развития по каждой промышленной зоне.

Именно эти зоны позволят развивать научно-промышленный комплекс столицы примерно в том же объеме, что и раньше (на уровне ежегодных 12-13 процентов по крайней мере до 2020 года), но на качественно новой - высокотехнологичной - основе.

В ходе пресс-конференции руководитель Департамента науки и промышленной политики ответил на вопросы «Московской среды».

- Евгений Алексеевич, есть понятие - инвестиционная политика поддержки организаций промышленности города, работающих в интересах городского хозяйства. Что нового по сравнению с предшествующими документами появилось в этой области в программе на 2007-2009 годы?

С точки зрения новых приемов привлечения инвесторов появился самый главный ресурс города - земля. В том числе и для развития промышленного производства. В прошлых программах этот ресурс практически не использовался. Но именно его не хватало для обеспечения стабильного прихода промышленных инвесторов. Теперь этот ресурс будет задействован, в программе предусмотрен ряд мероприятий, которые позволяют предоставить инвесторам земельные участки для строительства, реконструкции объектов промышленности, а также строительства, при необходимости, объектов малой генерации энергоресурсов.

Новым моментом в этой программе является, скажу еще раз, формирование промышленных зон. Именно в их рамках у нас появляется реальный инструмент получения земельного ресурса. Это доказывают уже первые наши проекты, ныне развивающиеся в столице.

- Есть ли какие-то новации в политике финансирования из привлеченных источников систем жизнеобеспечения города, объектов ЖКХ и благоустройства, инженерных сооружений, развития улично-дорожной сети?

Новация одна - активизировать содействие инвесторам. У них потребность участвовать в нашей промышленной политике налицо. Сегодня инвесторы готовы вкладывать средства во многие направления. Очень много предложений, связанных, например, с развитием малой энергетики. Немало предложений по развитию соответствующей инфраструктуры, объектов генерации и транспорта энергоресурсов, инженерных магистралей... Вот всему этому мы и намерены содействовать, совершенствуя, в частности, систему конкурсов, систему распределения городских заказов.

- А содействовать бизнесу в создании новых образцов приборов, машин и оборудования для использования в городском хозяйстве власти столицы будут?

Безусловно. Разработаны (вместе с Департаментом поддержки и развития малого предпринимательства) конкретные меры такого содействия. В программе предусмотрена также и финансовая поддержка промышленных инвесторов: возможность получить бюджетный кредит для проектных работ, субсидию для покрытия процентов по коммерческому кредиту для строительства монтажных работ и приобретения оборудования, бюджетные инвестиции при создании совместного с городом предприятия. Одним словом, выстроена система мер, обеспечивающих привлекательность для реализации в Москве многих и многих промышленных проектов.

Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ

Время сейчас на дворе такое - цифровое. «Цифра» стремительно врывается в самые разные сферы человеческого бытия. Не исключение и жилищно-коммунальное хозяйство.

Первый плацдарм, прочно и стремительно захваченный цифровыми технологиями в Москве, - Жулебино. Этот район ЮВАО по социальному статусу самый рядовой, без элитных прибалластов и налета аляповатого рублевского аристократизма. Жулебино - идеальный полигон для смелых новаций. Самому старому дому здесь всего-то четырнадцать лет.

В Жулебино и новые информационные технологии, и чудо-светофоры, и диковинные электронные табло с хронометражом прибытия-убытия автобусов на автобусных остановках. «Цифра» повсюду здесь правит бал. Даже в подвалах жилых домов, куда, кстати, я и направился с сервисной бригадой инженеров КИП и автоматики НПО «Тепловизор».

Население Жулебина - около 58 тысяч человек. На балансе местного «электронного» ДЕЗа - 132 дома, в том числе 2 - ТСЖ и 8 - ЖСК. Все они оборудованы общедомовыми узлами учета водоснабжения производства НПО «Тепловизор». Задача сервисной службы предприятия - контроль за бесперебойной работой системы и устранение в случае необходимости возможных неполадок.

Все Жулебино - в оптическом волоконном паутине, - уважительно говорит один из моих спутников, Александр Куличенко. - Технологии будущего!..

Сначала заруливаем в ДЕЗ, чтобы уточнить задачу и взять ключи от нужного подвала. Жулебинский бульвар, 23 - это

ЖУЛЕБИНО В ЦИФРЕ ВРЕМЕНИ



Начальник производства НПО «Тепловизор» Ю.Н. Токарев проверяет технические режимы счетчиков перед сдачей заказчику

совсем близко. Возле дома разделяется. Мы с Александром направляемся в подвал, а его коллега Алексей - в электрощитовую.

Все-таки вот что значит новостройка, в которой к тому же поддерживается образцовый порядок! В подвале тепло, светло и как-то неестественно чисто. Везде тянутся строгие линии трубопроводов, над которыми переброшены аккуратные мостки-переходы.

В таком подвале и работать одно удовольствие, - словно читает мои мысли инженер, - а вот в старых районах, в «хрущобах» - грязь, вонь, сырость, ржавчина разве что за шиворот не сыпется. А вообще в старых подвалах самое пахостное даже не крысы, а блохи... Вот уж от кого не спастись!

А вот и гидроузел отопления - два трубопрово-

да, подающий и возвратный, сечением 80 мм. На трубопроводе установлены первичный первообразователь расхода, биметаллический термометр, датчик давления. Специальный прибор по импульсному принципу передает данные на электронную систему учета проходящей воды: один импульс на десять литров.

В электрощитовой на стене укреплено сердце системы теплоучета - вихревой индукционный счетчик (теплосчетчик), над которым сейчас колдует Алексей. Этот умный прибор знает все о теплоснабжении дома, постоянно держит под контролем и при помощи специальной интернет-карты множество параметров и аккуратно передает их на сервер диспетчерской ДЕЗа. Но это пока только в технически-революционном Жулебине. В других

же районах города, где уже стоят приборы учета, но еще нет подобной сети, инженеры сервисной службы снимают показания при помощи переносного адаптера. У прибора, кстати, отменная память: всю информацию точно за последние 35 суток он хранит в своем архиве и готов немедленно выдать распечатку.

На единый сервер диспетчерской ДЕЗа передается информация со всех теплосчетчиков района по оптико-волоконным сетям. Сервисная служба подключается по интернету к серверу диспетчерской, и, как говорится, не выходя из кабинета, где-нибудь в центре города диспетчер видит общую картину и характер любой неисправности в каждом доме далекого Жулебина. Сервисная бригада диагностиков и ремонтников немедленно выезжает на место. Раньше на тради-

ционную переписку и волюнку уходило дни и недели, и платить приходилось по фактическим нагрузкам, а не по показаниям точных приборов, что было существенно дороже.

Ну и последний штрих - грустная реалья нашего российского быта, анти-вандализм: вся электронная начинка прибора вместе с умной интернет-картой защищена от возможных «посетителей» с ломом мощным корпусом.

Пристальное наблюдение за всеми трубопроводами района по передовым технологиям позволяет в грядущие морозы исключить, пожалуй, самую жуткую страшилку ЖКХ - размораживание труб.

Размораживание труб происходит, например, когда температура воды в системе холодного водоснабжения опускается ниже пяти градусов, - посягает ведущий инженер эксплуатационно-технического отдела ДЕЗ «Жулебино» Любовь Алексеева. - Тогда вода замерзает, и лопается обводная задвижка на узле холодного водоснабжения...

Вообще, новые технологии учета и контроля открывают перед управляющей компанией самые широкие возможности. Например, оперативно составляют сводные отчеты о потреблении ресурсов жителями с учетом данных по арендаторам, выстраивать температурные графики теплоснабжения относительно температуры наружного воздуха.

Впереди - зима. Как всегда непредсказуемая, так как с метеопрогнозами у нас, мягко говоря, туго. Поэтому остается уповать только на науку и передовые технологии.

Александр ЧУДАКОВ