

ционно-разъяснительной работы по основным положениям и требованиям ЖК, подготовка и обучение как специалистов органов исполнительной власти, муниципалитетов, жилищных организаций, так и актива населения, представляющего интересы собственников жилья. Пока можно сделать вывод: в качестве управляющих компаний выбирают преимущественно ДЕЗы районов. А 269 домов находятся в управлении ТСЖ и ЖСК, которые напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими и эксплуатационными организациями.

- В каком состоянии сейчас рынок частных управляющих компаний (УК)? И что надо предпринять, чтобы процесс их «врастания» в жилищную сферу происходил цивилизованно, не принося разочарований и издержек жителям?

- В текущем году мы начали работу по инвентаризации и мониторингу управляющих компаний, действующих на территории округа. Разработаны основные критерии их аккредитации, формируется реестр частных УК. Какие критерии мы применяем? Это время основания компании, наличие лицензий и сертификатов, уровень профессиональной подготовки сотрудников, техническая оснащенность компании и многое другое. УК должны обеспечивать нормативный уровень качества работы по техническому надзору за состоянием общего имущества многоквартирного дома, при подготовке к сезонной эксплуатации, при устранении аварий и неисправностей, по санитарной уборке и очистке, по уходу за зелеными насаждениями, текущему ремонту и т.д.

Развивая все формы самоуправления, надо сделать обязательной практику сотрудничества с объединениями граждан в части контроля за состоянием жилищного фонда и территории, оценки качества услуг. И пусть не во всех домах жители в состоянии организовать в ТСЖ, но каждый может сказать, доволен ли он качеством жилищных услуг.

ТОВАРИЩЕСТВО – ДЕЛО ДОБРОВОЛЬНОЕ

- А как изменится плата за коммунальные услуги при переходе дома на самоуправление? И что будет, если ТСЖ на каком-то этапе превысит допустимый уровень расходов, в том числе в связи, например, с незапланированными обстоятельствами?

- При переходе дома на самообслуживание оплата коммунальных платежей производится по ставкам, установленным правительством города. При этом сохраняются все льготы, на которые имеют право граждане тех или иных категорий. Увеличение размера платежей возможно только в случае, если такой шаг одобрит большинство голосов на общем собрании собственников помещений.

Чтобы ТСЖ не оказалось, скажем так, у разбитого корыта, при передаче дома в управление товариществу ГУП ЦПОЖ префектуры нашего округа готовит бизнес-план развития дома, где определяются доходная и затратная составляющие его экономики. Если жители увидят нецелесообразность самостоятельного управления домом, их никто к этому не принудит.

- В последнее время все больше внимания уделяется энергосбережению. Что делается в этом направлении в домах ТСЖ?

- Должна заметить, что в данном случае мы не отделяем дома ТСЖ от муниципального фонда. Все мероприятия по энергосбережению осуществляются исключительно в плановом порядке. Могут называться некоторые цифры. За три последних квартала потребляемая мощность по теплоснабжению в округе снижена на 33,84 Гкал/час, по электроэнергии – на 394 тыс. кВт/час, по потреблению воды – на 7,5 тыс. кубических метров.

В реализации этих мероприятий принимают участие и ТСЖ округа. Эффект, конечно, есть: только утепление квартир в целом по округу способно дать снижение теплопотребления на 2,7 Гкал/час. ТСЖ в своих домах чувствуют себя подлинными хозяевами, а потому более тщательно следят за проведением утеплительных мероприятий.

- Сейчас жилищный фонд активно оборудуется приборами учета. Как к этому относятся товарищества, которые самостоятельно управляют домами?



ТСЖ по силам сказку сделать былью

ФОТО АНДРЕЯ ИЖКЕРИЧЕВА

- Всем уже ясно, что без приборов учета нам не перейти к действительно экономному потреблению ресурсов. Узлами учета энергоресурсов в округе оборудовано 2942 жилых строения – 83 процента их общего количества. В остальных 612 жилых домах (17 процентов) нет технической возможности для их установки. Для оперативного и точного снятия показаний с этих приборов в округе вводится система автоматического учета ресурсов, которая охватывает уже 70 процентов жилых домов. Задача второго этапа – развитие системы учета энергоресурсов поквартирно. Анализ показывает, что при наличии таких счетчиков реальное потребление ресурсов жильцами всегда существенно ниже установленного норматива. Вот вам и реальная экономия средств ТСЖ.

ЕИРЦ ГАРАНТИРУЕТ...

- Насколько мне известно, в последнее время жители домов ТСЖ и ЖСК обращаются с просьбами, чтобы начисления за жилищно-коммунальные услуги производились через ЕИРЦ. В чем причина?

- Во-первых, обслуживание через систему единых информационно-расчетных

центров избавляет жителей от целого ряда неудобств. Вместо нескольких расчетных книжек житель получает одну квитанцию – единый платежный документ (ЕПД). Оплата коммунальных услуг через ЕИРЦ позволяет уточнить информацию по начислениям в одном месте, избавляет от необходимости развозить документы для перерасчета по различным организациям. Жители домов ТСЖ и ЖСК были вынуждены за начислениями по оплате обращаться либо в правление, либо в бухгалтерию своего товарищества или кооператива, а за выпиской из домовой книги и для сверки начислений по оплате услуг отопления и горячего водоснабжения – в ЕИРЦ. Получалось «хождение по мукам».

Во-вторых, перечисляя деньги через ЕИРЦ, москвичи страхуют себя от рисков, связанных с выбором управляющих компаний. В том случае, если компания окажется недобросовестной или, не дай бог, разорится, платежи москвичей не пропадут – они в любом случае будут получены ресурсоснабжающими организациями.

Таким образом, система ЕИРЦ, подотчетная государственной власти, позволяет гарантировать финансовую безопасность

жителей и поставщиков услуг. Отмечу, что в связи с вступлением в силу нового ЖК создание четко функционирующей системы расчетов становится особенно важным. Правительство столицы дало москвичам реальный инструмент защиты.

- Это вы хорошо сказали: реальный инструмент защиты. К таковому можно отнести и городские программы страхования. ТСЖ попадают под этот «зонтик»?

- Да, недавно появился новый вид услуг – страхование ТСЖ. Но в принципе дело это не столь новое. Ведь уже десять лет действует система страховой защиты имущественных интересов и жилищных прав собственников и пользователей жилых помещений. В отношении ТСЖ предусматривается страхование не только отдельных квартир, но и подъездов, лестничных пролетов, кровли и т.д. То есть страхуется общедолевая собственность всех домовладельцев. Считаю, что сегодня очень важно донести до ТСЖ и вообще жителей все выгоды такого страхования. Конечно, это задача органов власти. А работать страховщикам и товариществам надо сообща. Другого пути я не вижу.

Беседу вел
Петр ПОЛЫНОВ

НАСЕЛЕНИЕ «ПРОСНЕТСЯ» ВЕСНОЙ

В пресс-центре «АиФ» прошла пресс-конференция руководителя ГУ «Центр реформирования ЖКХ» Ирины Шрамко. Ее название как будто соединило два независимых направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства – «Ход реформы ЖКХ в Москве и внедрение энергосберегающих технологий». Но, как стало ясно в ходе конференции, это две части целого. В качестве преамбулы Ирина Павловна сообщила участникам конференции следующую информацию:

- Количество собственников жилых помещений в Москве приближается к 80 процентам, есть еще немалая армия собственников и нежилых. Жилищный кодекс как раз и регламентирует отношения этих новых элементов в области ЖКХ.

В сфере обслуживания, эксплуатации, ремонта жилищного фонда конкурентная среда, новые, рыночные, отношения уже созданы, почти сто процентов фонда обслуживается частными подрядными организациями. Но сфера управления жильем до выхода ЖК не была затронута рыночными преобразованиями. В Москве есть несколько сотен ЖСК и ТСЖ, которые управляют своим жильем сами или с привлечением управляющих компаний, но основная часть жилищного фонда столицы находится сегодня под управлением государственных предприятий – ДЕЗов.

Рыночные преобразования в управлении жильем – процесс очень сложный и важный. Поэтому правительство Москвы не оставляет его без контроля, не пускает на самотек. Незыблемым остается принцип: реформирование в сфере ЖКХ не должно ухудшить условия жизни москвичей. На данном этапе реформы, когда перед населением ставится задача создавать жилищные объединения и самостоятельно выбирать форму управления своим жильем, приоритетами стали: формирование надежной системы социальной защиты населения и контроль над зарождающимся рынком управляющих компаний.

Затем журналисты столичных СМИ задавали И. Шрамко вопросы. Многие из них были посвящены выборам управляющих компаний. Через несколько дней после пресс-конференции стало известно, что Государственная дума перенесла сроки выбора способа управления жильем на год – до 1 января 2008 года. Но актуальность этой важной социальной проблемы не исчезла, год пролетит быстро, а большая работа, проведенная в округах столицы по подготовке к выборам, – отличный задел.

- Как будут проходить открытые конкурсы по выборам управляющих компаний?

- Вся процедура проведения таких конкурсов закреплена и описа-

на в документах РФ, менять ее нельзя, существует большой пакет документов, который регламентирует все этапы конкурсов. В некоторых аспектах они отличаются от других, уже ставших традиционными, конкурсов. Конкурсная комиссия вправе определить перечень основных и дополнительных видов работ, необходимый для каждого объекта (многоквартирного дома). Конкурсы проводятся на один год. На заседании конкурсных комиссий могут прийти все заинтересованные лица: представители жилищных объединений, собственники жилья.

- А какое отношение к выборам имеет внедрение энергоэффективных технологий?

- Это обязательный элемент эффективного управления. Без улучшения экономических показателей его не может быть. В этом отношении в Москве сделано многое. Например, оснащение жилищного фонда приборами учета и контроля потребления ресурсов. Они позволяют контролировать качество услуги. Энергоэффективность – емкое понятие: от новых технологий по промывке отопительной системы до утепления квартир и подъездов. Снижение потерь ресурсов может снизить и оплату для собственников. И это тоже будет заботой управляющих компаний.

- Сколько процентов собственников жилья в Москве уже сегодня сделали свой выбор?

- В столице есть около 2,5 тысячи ЖСК и 1,5 тысячи ТСЖ, они уже давно сами управляют своим жильем, кроме того, работают более 140 частных управляющих компаний, в основном в новостройках. В 60 процентах остальных части жилищного фонда собрания уже прошли. В основном жители делают свой выбор в пользу ДЕЗов. Сказываются опасения людей, недоверчивое отношение к новым формам управления и – зима. В преддверии холодов население боится столкнуться с проблемами – вдруг новая управляющая компания не справится и оставит людей без тепла, воды? Да и самого рынка управляющих компаний пока нет, он только формируется. Полагаю, что уже к лету ситуация изменится, вырастет активность жителей, появятся частные УК.

- Какие права есть у собственников нежилых помещений? Могут ли они участвовать в выборе способа управления?

- Почти в каждом доме есть собственники нежилых помещений, они заинтересованы в сохранении и развитии своего бизнеса. Но они еще менее активны, чем население. А согласно ЖК у них такие же права на выбор УК и они обязательно должны участвовать в выборе.

Наталья КРАСОВА

НА СОВЕТ...

- Я, пожалуй, соглашусь с тем, что в отличие от ТСЖ и ЖСК муниципальные дома находятся в менее защищенном, что ли, положении, – вступила в разговор председатель правления ЖСК «Проектант» Зинаида Кудрина. – К тому же информации жителям явно не хватает. Я считаю: в отсутствие полной, достоверной, понятной для всех информации и механизмов формирования системы управляющих компаний перенос сроков выборной кампании – решение правильное.

- Кстати, – поддал реплику В. Петров, – нам в почтовые ящики опустили проекты протоколов о проведении собрания по выбору управляющей компании. А мы-то собрание уже проводили и решили: кооператив берет управление домом на себя.

- Собрание ЖСК? – уточнил В. Голланд. – Владимир Федорович, имейте в виду: озвученное вами решение имело право принимать собрание собственников, и только оно.

- Но у нас было два собрания, – возразил В. Петров, – одно для членов ЖСК, второе – для собственников, поскольку у нас есть собственники, не являющиеся членами жилищного кооператива.

- Поймите, – напирал В. Голланд, – необходимо считать всех собственников – даже тех, кто владеет, например, четвертой частью квартиры. Голоса вообще считаются не по физическим лицам, а по квадратным метрам, которыми каждый из собственников владеет. Например, в моем кооперативе «Зарайск» 18923 кв. м. Значит, столько же должно быть и голосов.

- Вы хотите сказать, что каждый метр приравнивается к одному голосу?

- Именно так гласит закон. Сколько у вас в кооперативе квадратных метров? 8238? Да еще муниципальная собственность имеется? Вся эта площадь при голосовании объединяется.

- Видите, сколько тонкостей? Даже мы осведомлены далеко не обо всем, – резюмировала З. Кудрина. – Стоило бы подумать о создании специальных консультативных пунктов по вопросам реформирования ЖКХ.

- Я веду прием еженедельно, – сообщил В. Голланд. – Приглашаю тех, кто решил создать товарищество собственников жилья, и тех, кто собирается взять дом в управление.

- Вопросов действительно много, – добавил В. Петров. – Ведь с каждым собственником жилья в доме необходимо заключить договор. А где взять образец – точнее, на каком именно варианте образца лучше остановиться?

- Мы подготовили примерный вариант договора, – откликнулся Сергей Кочнев. – Это договор, предложенный Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства. Есть вариант, разработанный столичным Департаментом жилищной политики и жилищного фонда. Полагаю, в следующий раз мы обсудим, какой из них нам подходит в большей степени. Существуют распоряжения префектуры и управы о создании группы содействия процессу выборов управляющих компаний. Как руководитель РЭПа я неоднократно участвовал в процедуре организации собрания. Знаю, насколько трудно не то что собрать вместе жильцов-собственников, но даже создать инициативную группу, счетную комиссию. Мы опускали информационные материалы в почтовые ящики – КПД оказался низким: люди говорили, что среди огромного количества рекламных листовок они просто не замечали наши документы. Тогда стали ходить по квартирам, разъясняли, советовали. Я сам обзванивал старших по домам и подъездам и выявил в конце концов некую тенденцию. Суть в том, что существует ДЕЗ – реальная на сегодня форма содержания жилфонда. Уп-

равляющие компании только начинают набирать опыта, вставать на ноги. Но ведь процесс-то все-таки пошел. Мой РЭП обслуживает 35 домов – и новостройки, и дома, которым по 25-30 лет. Поначалу настроения людей можно было уподобить стоящему болоту. А сейчас многие стали интересоваться, как управлять домом, кто этим будет заниматься и что для этого нужно.

Члены совета давно разошлись, а мы все сидели и спорили...

- В свое время я сомневался, будет ли эффективно работать наш общественный совет, – заметил руководитель муниципального образования района Коньково Сергей Попов. – Прошло восемь лет, и для меня уже стало необходимо общаться с этими грамотными, умными, инициативными людьми. Нередко мы спорим, порой приходится выслушивать неприятные слова в свой адрес. Но это и есть диалог между властью и жителями. В самом деле, мы приглашаем на совет представителей управы и ДЕЗа, различных окружных и районных служб. Общественники получают, таким образом, информацию, что называется, из первых рук, а через два-три дня она уже разносится по району. Многие мои коллеги из других столичных районов с интересом узнали о деятельности совета, хотя бы пойти по нашему пути.

Владимир РАТМАНСКИЙ