

В редакционной почте, в обращениях по телефону нередко вопросы москвичей, которые касаются различных аспектов выбора способа управления жильем, а также самих управляющих организаций. Сегодня на типичные вопросы читателей отвечают специалисты государственного учреждения «Центр реформы ЖКХ».

**В** чем смысл принятых Государственной думой РФ поправок в Жилищный кодекс РФ и в федеральный закон о введении кодекса в действие?

Государственная дума РФ 22 декабря 2006 года приняла в третьем чтении законопроект, вносящий поправки в Жилищный кодекс РФ и ст. 18 закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Законопроект подтверждает обязанность органов местного самоуправления (у субъектов РФ - городов Москвы и Санкт-Петербурга - органов государственной власти) проводить с 1 января 2007 года открытые конкурсы по отбору организаций для управления многоквартирными домами, если собственниками помещений в них до 1 января 2007 года не выбран способ управления или принятое ими решение о выборе способа управления не было реализовано. Но эти органы получают право своими решениями перенести срок начала проведения конкурсов во всех или в отдельных муниципальных образованиях, если какому-либо из них необходимо время для подготовки к конкурсам. Предельный срок проведения конкурсов - 1 мая 2008 года - органами государственной власти субъектов РФ продлен быть не может. В принятый закон внесено также положение, что до тех пор, пока не реализованы решения общих собраний собственников помещений или не проведены открытые конкурсы, все организации, ранее осуществлявшие управление многоквартирными домами, должны продолжать выполнять свои обязанности.

**Как найти организацию, которая может взять в управление многоквартирный жилой дом?**

В настоящее время в Москве действует примерно 140 управляющих организаций. Их полный реестр, а также поря-

док его ведения до сих пор находится в стадии разработки. Но уже сейчас можно обратиться в управу района, где жителям предоставят информацию о действующих на территории района управляющих организациях. Хотя, в принципе, граждане вправе выбрать любую организацию, независимо от ее местоположения.

**Каким требованиям должна соответствовать управляющая организация? Действует ли в сфере управления жильем система лицензирования и сертификации?**

Закон не предусматривает лицензирования деятельности по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов. Однако опыт работы и наличие специальной подготовки персонала должны подтверждаться наличием документа о добровольной сертификации персонала и услуг. Кроме того, если управляющая организа-

**Последний срок проведения конкурсов по выбору управляющей компании - 1 мая 2008 года**  
**● Сегодня в Москве действует примерно 140 управляющих организаций ● Жилищный кодекс РФ дает собственникам право контролировать действия коммерческих структур, обслуживающих их дом**  
**● Если собственников не устраивает работа обслуживающих их дом организаций, они вправе расторгнуть с ними договор ● Все услуги и работы по содержанию и ремонту помещений оплачиваются только в соответствии с заключенными договорами**

ция не заключает договоров со специализированными подрядными организациями, обслуживающими лифты и электротехническое оборудование дома, то на эти виды работ наличие лицензий предусмотрено. В качестве подтверждения состоятельности управляющей организация может также представить информацию о своей материально-технической базе и положительные отзывы заказчиков.



Голос даже одного собственника может решить судьбу жилого дома

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

**Чем отличается ДЕЗ от других управляющих организаций?**

Управляющая организация должна предоставлять жителям практически те же услуги, что и ДЕЗ. Однако, если ДЕЗы управляют жилыми домами на основании нормативно-распорядительных актов правительства Москвы, то выбранные собственниками управляющие организации действуют от имени этих собственников и в

соответствии с заключенным с ними договором управления. До вступления в силу нового Жилищного кодекса РФ многоквартирному дому нельзя было выйти из-под управления ДЕЗа, если в нем не создан кооператив или товарищество собственников жилья. Сейчас, если работа ДЕЗа или иной управляющей организации вас не устраивает, можно расторгнуть договор и воспользоваться услугами другой организации. Договор предоставляет собственникам право контролировать действия коммерческих структур. Для определения качества их работы можно привлечь сторонних экспертов. Если предоставляются услуги ненадлежащего качества, можно потребовать уменьшения оплаты за такие услуги, а также возмещения убытков, причиненных управляющей организацией из-за невыполнения ею своих обязательств.

**Как заключается договор с выбранной жителями управляющей организацией? Кто имеет право контролировать ее работу?**

Управляющая организация заключает договор управления, подписывая его с каждым собственником помещения в соответствии с его долей в праве на общее имущество. В договоре оговариваются все условия, принятые на собраниях собственников помещений многоквартирного дома. Исполнение договора каждый собственник контролирует самостоятельно. На общем собрании также могут быть выданы уполномоченные представители, которые в дальнейшем будут контролировать деятельность управляющей организации, представлять интересы собственников в суде, в органах исполнительной власти, принимать участие в приеме документации на дом и т.д.

**Какие конкретно положения должны содержаться в договоре на управление многоквартирным домом?**

Договор заключается в письменной форме, и его условия устанавливаются решением общего собрания. Причем условия договора одинаковы для всех собственников помещений в доме. Что конкретно должно быть указано в договоре? Во-первых, адрес многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление. Во-вторых, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения этого перечня, а также перечень коммунальных услуг, обязательно предоставляемых управляющей организацией, перечень прочих услуг, предоставляемых собственникам помещений по решению общего собра-

## БИЗНЕС - МАЛЫЙ, ЗАДАЧИ - БОЛЬШИЕ

**Велика ли дистанция от рынка ЖКУ к рынку управления многоквартирными домами?**

В Центральном доме предпринимателя прошла специализированная выставка «Малые предприятия в системе ЖКХ». Ее организаторами стали Департамент поддержки и развития малого предпринимательства, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы, Комитет по реформированию городского хозяйства, префектуры административных округов Москвы.

Выступая на церемонии открытия, первый заместитель руководителя Департамента поддержки и развития малого предпринимательства Александр Карпов сказал, что правительство Москвы намерено сделать столицу одним из тех городов мира, которые счита-

ются комфортными и безопасными для проживания. Перед московскими предприятиями стоят серьезные задачи в связи с реализацией национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Департамент постарался собрать на выставке предпринимателей, работающих во всех сферах хозяйства - начиная с производства оборудования для инвалидов и заканчивая управлением жилым фондом. А. Карпов отметил, что в последние годы участие малых фирм в сфере ЖКХ стало гораздо заметнее. «Еще четыре года назад, когда было принято решение об организации конкурсов на размещение государственного заказа по проведению работ и услуг, участие малого предпринимательства в госзаказах измерялось всего 10 процентами, - напомнил А. Карпов. - По состоянию на 1 июня 2006 года, эта цифра выросла до 30 процентов, а по данным некоторых префектур, в частности г. Зеленограда, даже 50 процентов».

Тематические разделы выставки охватывали практически все сегменты городского хозяйства: от теплоэнергетики и водоснабжения до благоустройства территорий и переработки ТБО. Малые предприятия в очередной раз продемон-

стрировали, что они способны решить любую проблему городского хозяйства, причем с использованием новейших технологий, которые сами же разрабатывают и внедряют.

Не секрет, что дома старой постройки составляют значительную часть жилого фонда столицы, а их обслуживание дорожает с каждым годом. К примеру, ремонт и замена отопительных систем встает городу в копеечку. Фирма «ЭКОМИРТ», по словам заместителя гендиректора Ирины Толстолуговой, предлагает менее затратное решение вопроса. Оказывается, радиаторы отопления можно не менять, а лишь «реанимировать». На реновацию (промывка, удаление коррозионных отложений) одного стояка системы отопления в пятиэтажном доме требуется 300 тысяч рублей, тогда как его полная замена обходится в несколько миллионов.

Ежегодно малые предприятия предлагают массу новых разработок, которые способны коренным образом улучшить городское хозяйство. Однако далеко не все ноу-хау находят широкое применение. Причина не в том, что эти идеи не нужны городу, - просто сам город порой не способен их переварить. Вот, например, фирма «МАШ-21 век». По сло-

вам генерального директора Гарри Майзеля, фирма может выпускать ежегодно сотни штук подъемного оборудования для инвалидов. Но сегодня производство ограничивается лишь несколькими десятками. Просто городские дома и учреждения, за исключением новостроек, не рассчитаны на установку таких специальных подъемников. Различные коляски, платформы, подъемники для ванных комнат и т.п. ждут своего часа. Испытания давно позади, все готово для серийного выпуска, лишь бы городские помещения и транспорт соответствовали нуждам наших инвалидов.

Не менее полезные изделия предлагала фирма «Телеком СТВ». Ее солнечные модули, установленные на крыше здания, помогут экономить электроэнергию. Достаточно оснастить фонарный столб солнечной батареей, чтобы он светил в темное время суток без подключения к сетям. Ветрогенераторы этого предприятия незаменимы там, где есть сложности с прокладкой электросетей, - например, в сельской местности. Разработки есть, дело «за малым» - поставить их на службу ЖКХ.

Сегодня жилищно-коммунальное хозяйство Москвы переживает непростой и ответственный этап - идет качествен-

ное реформирование отрасли. Не только внедряются новые технологии, оборудование и материалы, но и зарождается рынок частного управления. Что необходимо, чтобы предприятия малого бизнеса стали технически и технологически более оснащенными? Какие рычаги есть у власти для создания на рынке ЖКХ конкурентной среды? На эти и другие вопросы постарались ответить участники круглого стола «Создание условий развития конкурентной среды в сфере ЖКХ г. Москвы», который прошел в рамках деловой программы выставки. Его организатором стало ГУ «Центр реформы ЖКХ».

Открывая заседание круглого стола, руководитель центра Ирина Шрамко отметила, что в жилищной сфере необходимо внедрить рыночные механизмы, в частности в управление домами и их обслуживание, создать конкурентную среду для привлечения новых участников, в первую очередь - предприятий малого бизнеса. Однако эти изменения должны проходить мягко, не путем слома действующей системы, а путем ее ювелирной модернизации. «Надо также выработать способы взаимодействия предпринимателей с городскими структурами, руководящими реформи-