

И ДОГОВОР

ния собственников помещений.

В-третьих, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы, а также порядок изменения платы в тех случаях, когда услуги не имели надлежащего качества или не предоставлялись. В-четвертых, порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор заключается на срок не менее одного года и не более чем на пять лет. Изменение или расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и условиями договора управления.

Каков круг обязанностей управляющих организаций?

В обязанности этих организаций входит управление общим имуществом дома, которое включает в себя комплекс работ. Это предоставление услуг по содержанию общего имущества (вывоз мусора, уборка мест общего пользования и т.д.), ремонт общего имущества, организация круглогодичного аварийно-диспетчерского обслуживания, заключение договоров со специализированными организациями на снабжение коммунальными ресурсами - горячей и холодной водой, электроэнергией и т.д. Компания предоставляет также услуги управления: выдает справки (выписки из домовой книги, финансового лицевого счета и иные документы), производит перерасчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в случаях, когда они не имели надлежащего качества, не предоставлялись или предоставлялись с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, уста-

новленную законодательно, рассматривает предложения, заявления и жалобы собственников помещений, выдает платежные документы, участвует в приемке квартирных приборов учета и т.д.

Какие права имеет управляющая организация?

Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, производить перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги по фактическому потреблению, взыскивать с виновных суммы не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой, готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платежей за содержание и ремонт общего имущества дома на основании предлагаемого перечня работ и услуг и сметы расходов по нему, вносить предложения о необходимом объеме работ по капитальному ремонту, сроке его начала, стоимости материалов, порядке финансирования такого ремонта или возмещения расходов управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме при проведении ремонта управляющей организацией без предварительного сбора средств с собственников помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом и предусмотренную договором деятельность.

Как производится расчет за услуги, предоставляемые управляющей организацией?

Услуги и работы по содержанию и ремонту собственности помещений оплачиваются в соответствии с договорами, что предусмотрено ст. 155 ЖК РФ. Если в договоре иной срок расчета не указан, плата за жилое помещение и услуги вносится ежемесячно до деся-

того числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решения об установлении размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, то он устанавливается органами местного самоуправления, а в городах федерального значения - Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта РФ. Такое положение содержится в ст. 158 ЖК РФ.

В каком порядке должны оплачивать услуги управляющей организации граждане, проживающие в не-приватизированных квартирах?

Принимать участие в выборе управляющей организации могут только собственники жилых и нежилых помещений дома. Арендаторы и наниматели не могут принимать участие в голосовании, их права и интересы в городе Москве должны обеспечить представители Департамента имущества и Департамента жилищной политики и жилищного фонда. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также платежи за коммунальные услуги управляющей организации (ст. 155 ЖК РФ). Если размер платы, установленный нанимателем, меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем жилого помещения в порядке, согласованном с управляющей организацией.

Подготовил
Петр ПОЛЫНОВ

рованием жилищно-коммунального хозяйства, и найти возможности взаимовыгодной кооперации малых предприятий с промышленностью в решении проблем ЖКХ», - сказала И. Шрамко.

По словам первого заместителя руководителя Департамента поддержки и развития малого предпринимательства А. Карпова, «наша цель - создать условия для увеличения числа игроков на рынке услуг, чтобы между ними возникла здоровая конкуренция. Тогда найдутся резервы не только для улучшения качества работы, но и для возможного снижения цены. Малые предприятия доказали, что могут участвовать в социальных городских программах, могут создавать новую инновационную продукцию для жилищно-коммунального хозяйства».

А Михаил Рыбальченко, первый заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, отметил, что количество сфер деятельности, в которых участвует малый бизнес, увеличивается с каждым годом. Есть целые направления, где успешно используются возможности именно малых предприятий. Например, производство, установка и обслуживание квартирных узлов учета потребления тепла. В этой области предприятия напрямую выходят на каждую квартиру, каждого «малого заказчика». Еще одно направление для малых фирм - энергосбережение. Собственники жилья заинтересованы, чтобы эксплуатация оборудования была максимально дешевой, а значит, нужно разрабатывать индивидуальные проекты, и это тоже работа для малого бизнеса.

Введение Жилищного кодекса РФ кардинально меняет схему управления жилым фондом. Сегодня появилась возможность привле-

чения малых фирм в качестве управляющих компаний. Пока эти функции выполняют ДЕЗы, но и малые предприятия вполне могут брать на себя такие обязанности. В Москве есть самоуправляемые организации: существует более двух тысяч жилищных кооперативов, за последние годы создано свыше полтора тысяч ТСЖ. Реестр частных управляющих компаний пока насчитывает порядка 150 предприятий. Сегодня можно создать ТСЖ, но есть расхождения во взглядах у самих собственников жилья: одни жильцы готовы образовать такое объединение, другие, менее активные жители, отказываются. Дело еще и в том, что людей зачастую устраивает содержание домов, которое обеспечивают ДЕЗы. В этом, по мнению М. Рыбальченко, причина малого количества ТСЖ и частных управляющих компаний. Только пять процентов многоквартирных московских домов создали ТСЖ, но и из них не все привлекли к управлению частные фирмы.

Депутат Московской городской думы Степан Орлов отметил, что задача городских властей - реформировать систему ЖКХ так, чтобы в итоге жители не получили набор услуг хуже, чем он есть сегодня. Московская дума против «гонки, заданной новым Жилищным кодексом». По мнению депутата, нужно не менее двух-трех лет, чтобы и жители, и бизнес смогли без спешки и осмысленно включиться в процесс. Сегодня еще не создана конкурентная среда, нет цивилизованного рынка управляющих компаний. Необходимо решить массу вопросов: регистрация предприятий, лицензирование деятельности, налоги, подготовка кадров, создание системы доступных кредитов. Большое значение, конечно, имеет и техническое состояние жилого фонда...

Ирина ГЕОРГИЕВСКАЯ

Три года назад вышло постановление правительства Москвы, во исполнение которого жилищный фонд города стал оснащаться приборами учета потребления ресурсов. Сначала за счет средств городского бюджета счетчики холодной и горячей воды были установлены в домах. Но основной этап, результатом которого и должна стать реальная экономия расходования ресурсов - установка приборов учета в каждой квартире, - начался в середине текущего года.

Дом в Ферганском проезде района Выхино-Жулебино ЮВАО - самая обычная многоэтажка в шесть подъездов постройки 80-х годов. От других домов он отличается только активно работающим домовым комитетом. Не случайно именно сюда в сентябре привезли на «практическое занятие» участников пресс-конференции: здесь жители с воодушевлением начали устанавливать в своих квартирах приборы учета,

подарок. Сейчас из 215 квартир счетчики установлены более чем в 80 квартирах.

А желающих не убавляется. Правда, цена на установку двух счетчиков увеличилась: летом была 3950 рублей вместе со всеми аксессуарами и монтажом, а сейчас - 4350. Думаю, это связано с тем, что фирма уже начала выполнять постановление правительства о бесплатной установке приборов льготным категориям. Но я решила,

ле настойчивых письменных обращений в ДЕЗ ее пригласили в августе на снятие показаний. Получив платежные документы в сентябре, все население дома было приятно удивлено: расход горячей воды оказался на 20-30 процентов ниже, чем в предыдущие месяцы! Увы, такое publicum, с участием членов домового комитета снятие показаний с домового счетчика было первым и последним. Сколько потом председатель домокома ни обращалась в ДЕЗ - вразумительного, мотивированного отказа не получила, но на снятие показаний ее больше не пригласили.

А показания расходования холодной и горячей воды снова поползли вверх. Те, кто уже поставил квартирные счетчики, все равно остаются в более выигрышном положении: им предлагается оплатить лишь небольшой перерасчет. Остальные стали обращаться с жалобами в управу и префектуру.

Директор ГУП ДЕЗ Валерий Сагидзаке так комментирует сложившуюся ситуацию:

РУБЛЕВЫЙ АРГУМЕНТ



Платежка - лучший свидетель: экономия воды воплощается в рубли

а председатель домового комитета Лидия Зубкова со знанием дела прямо в подвале дома объясняла журналистам и другим участникам пресс-конференции, как работает домовый счетчик и какую экономию воды и денег приносят учет и контроль.

Прошло несколько месяцев, и борьба за экономию ресурсов и семейных бюджетов в этом типичном московском доме стала приносить первые плоды. Увы, не только сладкие.

Теперь Лидия Юрьевна рассказывает:

- Чтобы оценить наши достижения и упущения, нужно понять: 77-е постановление правительства Москвы вышло не только для чиновников и поставщиков ресурсов, но и для каждого жителя столицы. В первую очередь, конечно, для тех, кто работает в общественных жилищных объединениях.

Квартирные счетчики холодной и горячей воды в нашем доме стали ставить в июле нынешнего года. Перед этим я четыре месяца изучала информацию о фирмах, которые устанавливают и обслуживают приборы, - по информации ДЕЗа, по газетам. Обзвонила многие фирмы, сравнивала: где надежнее, где дешевле. Нашла наконец фирму, которая работает на рынке уже много лет.

Я была готова ответить на любой вопрос, который мне могут задать люди. Предварительно поговорила со всеми старшими по подъездам, мы ждали выхода документов на бесплатную установку счетчиков. И действительно, такое постановление вышло: всем покупателям субсидий, живущим в муниципальных квартирах, счетчики будут установлены бесплатно. Но таких у нас немного. Постановление вступает в силу с января. А в июле я составила списки желающих, и работа началась. Одна, две, три квартиры за неделю... Потом заявления пошли потоком. Цена за два счетчика и полный пакет документов - 3950 рублей. С фирмой такая договоренность - 8 счетчиков за эту цену, а четыре в придачу - бесплатно, в

то будет несправедливо: те, кто сейчас «созрел» для оборудования квартир приборами учета, вынуждены будут платить больше, чем летом. И выход мы нашли, отказались от «подарков»: пусть платят все, но по прежней цене. Если вначале люди относились к счетчикам настороженно, то теперь убедились: экономия в деньгах ощутима для каждой семьи: от 400 до 2000 рублей! А по объемам посмотрите...

Лидия Юрьевна показывает журнал, где у нее записаны по месяцам показания квартирных счетчиков - на человека получается чуть больше кубометра, в то время как по нормативам - больше трех.

А главное, считает Лидия Юрьевна, меняется отношение людей к ресурсам, к воде в частности. Увидели, что из одной квартиры время от времени увозят воду в больших емкостях - в этой квартире снимают жилье три семьи, 11 человек, а прописано (все знают) двое. Стало быть, за всю воду, которую они расходуют и вывозят из квартиры, платят остальные, те, на кого делаются показания домового счетчика. В несколько приемов, уговорами, обещаниями обратиться в налоговую инспекцию, с помощью участкового инспектора милиции Лидии Юрьевне удалось добиться, чтобы в квартире поставили квартирные приборы учета. Словом, приборы учета дисциплинируют людей во всех отношениях. Даже зубы стали чистить, как в бережливой Европе: вода в стакане, а не течет струей из крана. Но...

Есть серьезная загвоздка. Домовые приборы учета - одно из условий контроля над качеством услуг. Это утверждают сами поставщики ресурсов. Домовые счетчики холодной и горячей воды - реальная возможность контроля и для представителей жилищных объединений. Лидия Юрьевна, как человек юридически, технически и экономически подкованный, в качестве председателя домового комитета настояла на том, чтобы показания с домовых счетчиков снимались в ее присутствии. Пос-

- И мы как управляющая компания, и поставщики ресурсов, и население находимся сейчас в переходном периоде - на этапе перехода расчета за фактически потребленные ресурсы. Многие механизмы еще не отработаны. Но потребителям следует понять: сами по себе приборы учета не ведут к экономии, они только фиксируют фактическое положение. Экономить нужно научиться в каждой квартире. И те, кто пользуется квартирными приборами учета, знают это уже по собственному опыту, от них жалоб не поступает: сколько израсходовал, за столько и заплатил. Что касается расчетов ДЕЗа с поставщиками, то в префектуре принято решение с 1 января оперировать только показаниями домовых приборов учета потребления холодной и горячей воды, до сегодняшнего дня мы пользовались распечатками с приборов в ЦТП. В нашем районе, снабженном оптико-волоконной связью, показания снимаются автоматически, сразу поступают на сервер ДЕЗа. Так что произвольно изменить их нет даже технической возможности. Расхождения в показаниях общедомовых приборов учета с теми, что стоят на ЦТП, будут сигналом поставщикам: на ваших сетях потери!

Но даже когда во всех квартирах будут установлены счетчики, сумма их показаний не будет совпадать с общедомовой: расход воды на нужды мест общего пользования будет раскидываться по все квартиры в зависимости от количества зарегистрированных граждан. Думаю, еще в течение года будут возникать локальные конфликты. Согласовать все интересы нам помогут такие председатели домовых комитетов, как Лидия Юрьевна.

...У Зубковой сейчас опять горячая пора. Население получило новые тарифы на горячую и холодную воду - и пошла новая волна заявлений на установку квартирных счетчиков. Реально сэкономленный рубль является самым веским аргументом.

Наталья КРАСОВА