

Да, новый Жилищный кодекс предписывает собственникам содержать, ремонтировать, эксплуатировать дома за свой счет. Это продиктовано новыми социально-экономическими отношениями, так называемым рынком. Впрочем, от долгов по капремонту государство и не отказывается. В Москве это обязательство регулярно фиксируется отдельной строкой городского бюджета. Однако бесконечно это продолжаться не может. Если все оставить по-старому, то даже и основательно обновленные дома лет через 20-30 опять потребуют капремонта, а пресловутый недоремонт продолжит накапливаться. Образно говоря, змея будет по-прежнему кусать свой хвост. Как же разорвать это безнадежное кольцо?

Оказывается, есть вариант, когда собственники готовы уже сейчас организовать ТСЖ и провести капремонт за собственный счет. Об этом сообщили в редакцию «МС» председатель ТСЖ «Мишина, 32» Гарри КУРЕНКОВ и главный специалист управы Савеловского района Владимир КОТОВ. Информация показала интересной, и ваш корреспондент выехал, так сказать, на «место события».

...Наша встреча состоялась в небольшом сквере на лавочке напротив того самого дома, жители которого решили провести за свой счет капитальный ремонт. Дом 4-этажный, сложенный из белого силикатного кирпича, не ремонтировался полвека. Однако относится он к категории домов так называемой сталинской постройки, а строили тогда добротно и основательно. Так что простоять он может еще долго. Другое дело, что его дальнейшая эксплуатация без капитального ремонта будет весьма накладной. За счет бюджетных средств осуществить это в ближайшее время было нереально. Что делать?

Выход мы нашли сами, - рассказывает Гарри Иванович Куренков. - Народ у нас в доме живет толковый, образованный. Сам я в свое время специализировался на строительстве больших судов и морских объектов. А дом ведь чем-то похож на корабль - ему тоже нужна своя оснастка. Живут у нас строители, проектировщики, специалисты, которые работают в области энергетики, теплотехники. Словом, народ знающий. Собрали инициативную группу, начали думать, как и за счет чего нам капитально отремонтировать здание. Взглянули за расчеты. Помогли управа рай-

она, ДЕЗ, благодаря которым был сделан разделительный баланс - какие средства нужны на содержание дома, на текущую эксплуатацию, во что обойдется капитальный ремонт.

Сумма получалась немалая. Чтобы отвечать современным стандартам, в доме было необходимо поменять изношенные инженерные системы, освоить и внедрить современные энергосберегающие технологии, использовать новые тепло- и звукоизолирующие материалы - и прочее, и прочее. В среднем по городу норматив по капремонту составляет 6 тысяч рублей на один квадратный метр. За просто так люди на такие расходы не пойдут.

Где же выход? И родилась идея: надо в ходе капитального ремонта дом надстроить.

- И продать полученные дополнительные площади, чтобы за вырученные деньги отремонтировать здание?

- Все нет. Расчет был на то, чтобы сами обитатели дома могли получить эти дополнительные «квадраты». Они в этом заинтересованы - семьи растут, молодым нужны квартиры, и хорошо, если они будут жить по соседству со стариками.

- Но в чем тут выгода для жителей? Можно ведь взять ипотечный кредит и купить квартиру в новом доме.

- Можно. Только во что это обойдется? Квадратный метр в новостройке стоит более 4 тысяч долларов. А у нас, если надстройку мы поднимем на четыре этажа, стоимость квадратного метра будет чуть ли не в 3 раза меньше. Это уже сопоставимо с дачным строительством. Есть смысл вкладывать личные сбережения в капитальный ремонт и реконструкцию дома?

- Пожалуй, есть. Но ведь не у всех имеется необходимость в дополнительной площади, а кое у кого наверняка нет лишних денег. Им-то вся эта затея зачем?

- Лишних денег нет ни у кого, разве что у олигархов. Но когда мы два года назад организовали ТСЖ, то на общем собрании решили, что свои средства в реконструкцию дома и его капитальный ремонт вкладывать будут только те, кто заинтересован в дополнительной площади.

- А какой же интерес у остальных?

- Конечно, поскольку все работы будут проводиться без отселения, они испытывают какие-то временные неудобства, но в этом и для них есть определен-

Проблема недоремонта жилых домов - головная боль и власти, и населения. Долги государства, накопившиеся за последние десятилетия по этой части, тянут даже не на миллиарды - на триллионы рублей. Почему не слишком энергично создаются у нас ТСЖ? В частности, потому, что жители не собираются принимать задолженность государства на свои плечи, а потому на общих собраниях вполне резонно говорят представителям исполнительной власти: вы нам капитальный ремонт, мы вам - товарищество собственников жилья.

ВАРИАЦИЯ НА ТЕМУ

ный смысл: к их старой жилплощади добавятся просторные лоджии.

- Каким же это образом?

- Четырехэтажная надстройка спроектирована так, чтобы появилась возможность навесить эти лоджии.

- Выдержит ли фундамент дополнительные этажи, да еще и лоджий?

- А никто и не собирается перегружать фундамент и сам дом. Современные технологии предлагают другое решение. Мы пригласили в проектанты МНИИТЭП - головной институт по реконструкции сложившегося жилищного фонда. Они проработали такой вариант: в двух метрах от фундамента устанавливаются буронабивные сваи. На них будет опираться строительная ферма. На это сооружение и придется основная нагрузка от возводимой надстройки. В технический этаж выносятся все инженерные системы, которые сейчас находятся в полуподвале под лестничными клетками. Дополнительные этажи и лоджии будут опираться на строительную ферму и сваи. Дом окажется как бы в чехле, никакой лишней нагрузки ни он сам, ни фундамент испытывать не будут.

Строительные фермы широко используются в мире. С их помощью, кстати, строятся небоскребы. В наших условиях этажность определяется расположением здания, тем, как оно влияет на освещенность окружающих объектов, не диссонирует ли архитектуру, ну и, естественно, величиной земельного участка.

- Управа Савеловского района на протяжении нескольких лет вместе с жителями искала возможность того, как сделать ТСЖ «инструментом» проведения капитального ремонта, - вступает в разговор Владимир Евгеньевич



Дом № 32 по улице Мишина сегодня

Котов. - Проблема далеко не простая, но, оказалось, вполне решаемая. Провели собрание собственников, организовали ТСЖ «Мишина, 32». Девять из 16 собственников дома были готовы стать инвесторами, вложить собственные средства при условии, что получат квартиры в надстроенной части. Остальные тоже внакладе не оставались - лоджии, проложенные по всему периметру здания, увеличат полезную площадь каждой квартиры на 20 квадратных метров. А кроме того, из-за увеличения этажности будут оборудованы лифты и мусоропровод, обновлены инженерные системы, внутренняя разводка и прочее.

При содействии управы и префектуры САО ТСЖ «Мишина, 32» обратилось

в правительство города с просьбой выпустить правовой документ, который бы позволил провести этот эксперимент. Инициатива жителей была поддержана, и мэр Москвы Ю.М. Лужков подписал распоряжение правительства г. Москвы от 10 февраля 2006 г. № 171-РП.

Почему идея была поддержана? Дело в том, что если бы капремонт проводился за счет города, то из его бюджета пришлось бы выделить свыше 10 млн. рублей. А так собственники брали большую часть расходов на себя. Кроме того, в соответствии с меморандумом, подписанным мэром Москвы и бургомистром Берлина, идет активный обмен опытом в области капитального ремонта и реконструкции жилищного

КАК ЖИТЬ ПО СЧЕТЧИКУ?

Традиционный семинар, который проводит ГУ «Центр реформы в ЖКХ» для представителей ТСЖ и ЖСК, территориальных органов исполнительной власти и управляющих организаций, на сей раз был посвящен вопросам заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. В последнее время количество обращений в различные инстанции по тем или иным проблемам взаимоотношений с поставщиками ресурсов резко увеличилось. Особенно много их поступает от граждан, проживающих в домах ТСЖ и ЖСК.

ДОЛЖНИКИ ПОД СТАТЬЕЙ

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО, открывая семинар, напомнила, что в марте сразу несколько домов ТСЖ по причине возникшей задолженности были отключены от горячего водоснабжения. Ситуация была серьезно проанализирована в Комплексе городского хозяйства, и ОАО МОЭК получило строгое указание: не проводить отключения, не предупредив об этом заранее и не рассмотрев ситуацию на межведомственной комиссии.

- Но картина, которую мы обнаружили в конкретных жилищных объединениях, - сказала Ирина Шрамко, - оказалась достаточно печальной. Жители вносят платежи, а председатель ТСЖ либо не перечисляет средства, либо, в лучшем случае, делает это с задержкой на две-три недели или на месяц. Особенно тяжелый случай выявился в САО, где в течение года за жильем домом накопился долг в 1,5 млн. рублей. Возникает ощущение, что руководители жилищных объединений не отдадут себе отчет в том, что, собирая деньги и не расплачиваясь в срок с ресурсоснабжающими организациями, они рискуют подвергнуться преследованию по уголовной статье.

Как надо действовать руководителю жилищного объединения в тех случаях, когда он не согласен с выставленным счетом? Вот какой совет дает Ирина Шрамко:

- Может быть, вы, как председатель ТСЖ или ЖСК, и правы, не соглашаясь с выставленной суммой. Но если при этом вы просто не платите и не

вступаете в переписку с поставщиком ресурсов, это ведет к созданию задолженности. Если вы не можете сразу справиться с ситуацией или ваши претензии ресурсоснабжающей организации не принимаются, надо срочно обращаться в префектуру для урегулирования конфликта. Тем самым вы минимизируете потери.

Ирина Шрамко обратила внимание еще на один аспект. Во многих ЖСК правления фактически являются недействующими органами - работают только председатель и бухгалтер. И случись, кто-то из них заболел или уехал - практически никто в доме не знает, где находятся документы, как ведутся расчеты и т.д.

- В этой ситуации, - продолжила она, - даже если жители все оплачивают, концы найти невозможно: никто в доме не знает, как построена система договорных отношений и их условия. За последнюю неделю пять ЖСК обратились к нам именно по таким поводам. Чтобы не происходило подобного, очень важно организовать нормальную работу правления, обеспечить взаимозаменяемость. Думаю, что следующий семинар мы специально посвятим вопросам организации работы председателя и правления жилищного объединения, проведения собраний и документооборота.

Слушатели семинара одобрили это предложение. Затем Ирина Шрамко сообщила хорошую новость: в Госдуму внесен проект Федерального закона «О внесении изменений в пункт 2 части 251 части второй

Налогового кодекса РФ». Смысл поправки в том, что из налогооблагаемой базы выводятся поступления от членов ТСЖ, ЖК и ЖСК на формирование резерва предстоящих расходов на капитальный ремонт дома. Ожидается, что в течение мая законопроект будет рассмотрен в трех чтениях и принят.

ПО КАКОМУ ПРИБОРУ СЧИТАТЬ?

Вопросам заключения договоров на поставку тепла и горячей воды посвятил свое выступление заместитель директора филиала №11 «Горэнерго» ОАО МОЭК Владимир ЧЕЛЕДЕНКОВ. Именно эта организация занимается сейчас сбытом тепла в столице. Существуют также десять эксплуатационных филиалов, которые отвечают за состояние тепловых сетей и оборудования на территориях административных округов. Прежде всего Владимир Челеденков прокомментировал ситуацию с отключением домов ТСЖ и ЖСК:

- Мы действовали в соответствии с законодательством и нормативными документами. Отключения проводили в тех ТСЖ и ЖСК, которые имели задолженность на начало отопительного сезона, то есть на 1 октября 2006 года. Процедура отключения предусматривает предварительное - за 10 дней - предупреждение организационного должника, устанавливается и срок погашения за-

Почему отключали ТСЖ? ● Председатель заболел, бухгалтер уехал. Где же правление? ● Собрал деньги - плати в срок ● Снимут налог на средства капремонта

долженности. По истечении этого срока, но не менее чем за три дня до предполагаемой даты отключения, направляется соответствующее уведомление.

В соответствии с федеральными нормами оплата потребленных энергоносителей производится по данным приборов учета. Постановлением правительства Москвы № 77-ПП от 10 февраля 2004 года «О мерах по улучшению системы учета водопотреб-

ления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы» обеспечен переход на расчеты за потребляемые ресурсы по общедомовым приборам учета. Идет этот процесс поэтапно, и всем уже должно быть ясно, что установка таких приборов неизбежна. Там, где их пока нет, расчеты ведутся по приборам, установленным на ЦТП. При этом потребители, имеющие приборы в квартире, расплачиваются по ним. В Москве практически нет ЦТП, не оборудованных приборами учета.

- Но, - подчеркнул Владимир Челеденков, - расчеты по показаниям приборов на ЦТП вызывают сомнения в правильности начисления. И это действительно проблема, поскольку Правила учета тепловой энергии и теплоносителя, зарегистрированные Министром в 1995 году, никто не отменял. Их действие распространяется на всех потребителей и энергоснабжающие организации, независимо от их ведомственной принадлежности и формы собственности. В правилах сказано: если у потребителя нет собственных приборов учета, расчет ведется по приборам, установленным на ЦТП.

ФОРМУЛА ПОТРЕБЛЕНИЯ

Как же происходит расчет сейчас? Если в вашем доме отсутствует общедомовый прибор учета, то из показаний приборов, установленных на ЦТП, вычитаются показания всех оснащенных приборным учетом объектов, в том числе и отдельных помещений, затем вычитаются нормативные потери, которые утверждаются региональной энергетической комиссией и в настоящее время составляют 2,2 процента. Дальше остаток делится между потребителями, которые не имеют своих приборов учета, пропорционально тепловой нагрузке здания, которая зафиксирована в договоре.

- В этой ситуации чем меньше остается «бесприборников», - заметил Владимир Челеденков, - тем больше им приходится платить. Именно на таких потребителей ложится весь остаток, включая потери. Поэтому настоятельно рекомендуем всем изыскать возможность и установить общедомовые счетчики. Стоимость счетчика - от 150 до 350 тыс. рублей, затраты окупаются в период от полугода до девяти месяцев. Гораздо больше вы будете платить, если ваш ЖСК оста-