

В программе поддержки и развития ТСЖ /ЖСК, утвержденной постановлением правительства Москвы от 22.05.07 № 398-ПП, учтено немало актуальных проблем. Одна из них - незащищенность покупателей квартир в новостройках. Об этом наша беседа с председателем Союза жилищных организаций Константином КРОХИНЫМ.

ЛЕГКО ОБИДЕТЬ НОВОСЕЛА

Константин Викторович, с чем же приходится сталкиваться людям, купившим жилье в новом доме?

- В течение длительного времени после сдачи дома в эксплуатацию они не могут оформить право собственности. Поэтому, как правило, не могут создать ТСЖ или сменить управляющую компанию. А это чревато злоупотреблениями со стороны эксплуатирующих организаций - низким уровнем обслуживания, высокими тарифами, всевозможными дополнительными поборам.

В Москве ежегодно строится около 5 миллионов квадратных метров жилья. Представляете, какие суммы утекают из карманов москвичей из-за завышенных тарифов и навязанных услуг? В отсутствие эффективного контроля со стороны государства покупатели, оставленные один на один с застройщиком или подконтрольной ему управляющей организацией (в качестве которой может выступать и ТСЖ ВСК - товарищество, учрежденное самим застройщиком и полностью ему подконтрольное), терпят огромные убытки. Государство не пытается влиять на эти процессы, считая их гражданскими отношениями, и отсылает жалобщиков в суд. В суде же сложно выявить нарушения, так как со стороны все выглядит как добровольно взятые на себя покупателями повышенные финансовые обязательства. По сути, до получения свидетельств о собственности процесс защиты прав покупателей заходит в тупик. Механизм создания ТСЖ из числа будущих собственников помещений в многоквартирном доме по статье 139 Жилищного кодекса до сих пор не отработан. По этой причине в программе поддержки и развития ТСЖ особое место уделяется процедуре создания товариществ в новостройках.

Союз жилищных организаций может помочь людям, приобретающим квартиры?



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА
Константин КРОХИН: «Новоселы должны знать и отстаивать свои права»

- К нам постоянно обращаются за поддержкой возмущенные покупатели жилья в новостройках. Мы разработали комплекс мер и выработали рекомендации гражданам для защиты их интересов. Жители должны быть информированы о своих правах, и мы им в этом помогаем. Вот пример.

Пользуясь тем, что будущие жители дома часто не знают, на что имеют право, и стремятся побыстрее окончить ремонт, управляющие компании устанавливают необоснованно высокие тарифы на управление и техническое обслуживание. Ставки в среднем колеблются от 45 до 95 рублей за 1 кв.м общей площади квартиры. Так, в жилом комплексе «Долина грез» (ООО «Главмосстрой-эксплуатация»), расположенном во вл. 45 по Крылатской улице, стоимость ТО с охраной составляет почти 60 рублей за метр без учета коммунальных платежей. То есть за воду, тепло, электроэнергию

придется платить дополнительно. В доме на ул. Бахрушина, владение 13 стоимостью обслуживания без «коммуналки» составила более 95 рублей за 1 кв.м! В жилом комплексе «Галина» (ул. Профсоюзная, вл. 104-106, ООО «Управляющая компания РСТ») в январе этого года стоимость ТО с учетом охраны, но без коммунальных платежей была около 50 рублей за 1 кв.м. Те же расценки в жилом комплексе «Заповедный» (ООО «Управляющая компания «Тропаревопарк»), только платить требуют авансом за год вперед!

Так вот, гражданам, которые хотят защитить свой кошелек от лишних трат, надо знать, что совокупный размер затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг в Москве не должен превышать установленный федеральный стандарт. В 2007 году он не выше 46 рублей за 1 кв.м площади. В эту сумму входит стоимость не только эксплуата-

ции, но и коммунальных услуг. Действующее законодательство предписывает не превышать стандарт, но вовсе не призывает устанавливать стоимость обслуживания на максимально допустимом уровне.

Надо также иметь в виду, что никто не отменял требование о фактической обоснованности указанных платежей. Это значит, что смета затрат на обслуживание жилого дома должна фактически включать в себя необходимые и реально производимые работы.

- Какая стоимость ТО, на ваш взгляд, оптимальна?

- Практика успешных ТСЖ в Москве показывает, что стоимость ТО реально может быть не выше 15 рублей за 1 кв.м, причем с сохранением ставки 6 рублей для льготников. За эту сумму может быть обеспечен высокий уровень сервиса, предусматривающий благоустройство подъездов и придомовых территорий, включая детские и спортивные площадки, текущий капитальный ремонт и т.п. Исходя из здравого смысла можно сделать вывод, что плата за ТО, превышающая 15 рублей за 1 кв.м, при прочих равных условиях всегда необоснованна!

- Но завышенные тарифы - не единственная проблема...

- Да, жители новостроек на этапе заселения сталкиваются и с поборам, связанными с оформлением прав собственности, согласованием перепланировок, использованием лифтов для подъема стройматериалов, вывозом строительного мусора. Эти поборы обусловлены монопольным положением управляющей компании или ТСЖ ВСК от застройщика. Оно выражается в обладании специфической документацией, без которой невозможно оформление права собственности и согласования в соответствующих инстанциях. Квартиры, как известно, сдаются сейчас без отделки, и каждый покупатель вынужден сразу начинать что-то согласовывать. Виды и размеры поборов зависят от фантазии и жадности управляющих. Так, в доме на ул. Бахрушина, владение 13 за оформление права собственности требуют от 10000 у.е. Гражданин, не согласившийся платить за оформление права собственности фирме «ДЕКРА» и решивший через суд отстаивать свои права, получил свидетельство о праве собственности на квартиру на два года позже, чем его со-

сед. В ЖК «Заповедный» лифт сдается в аренду жителям за 2500 рублей в час, хотя это общее имущество самих же жителей: примерно столько стоит обслуживание лифта в месяц.

- Что вы порекомендуете будущим собственникам?

- Не забывайте про возможности, предоставленные статьей 139 Жилищного кодекса. Будущие собственники могут провести собрание и создать ТСЖ до получения свидетельств о собственности на основании документов, подтверждающих приобретение прав на квартиру в строящемся доме. Как я уже говорил, этот механизм до конца не отработан, но попробовать стоит - ведь сегодня власти Москвы нацелены на поддержку и оказание организационной помощи инициативным группам жителей, желающих создать ТСЖ в своем доме. Для каждого района установлены задания по организации работы с жителями, в префектурах создаются комиссии по реализации положений программы поддержки и развития ТСЖ/ЖСК. Если возникают затруднения при взаимодействии с управляющими компаниями, жителям стоит обращаться непосредственно в эти комиссии при префектурах.

Наш союз всегда открыт для инициативных групп и жилищных объединений, нуждающихся в квалифицированной юридической или организационной поддержке. Практика показывает, что порой только консультации или участия представителей союза в переговорах на стороне жителей бывает достаточно, чтобы управляющая компания изменила свою позицию и пошла на значительное понижение тарифа. Ведь любое превышение в тарифе фактических затрат - это, по сути, неосновательное обогащение или, что еще хуже, злоупотребление доверием потребителей. У управляющей компании, желающей работать в доме долго, путь один - прислушаться к требованиям жителей и не нарушать их права.

А еще хочу отметить, что универсальным средством борьбы с нарушением прав, в том числе при покупке квартир в новостройках, является активность граждан, их способность к объединению при отстаивании своих прав. При наличии этих условий любой здравомыслящий управленец пойдет на конструктивный диалог с жителями - хотя бы ради сохранения своего бизнеса.

Беседу вела
Лидия ГРОМЕКА

Ровно год назад блок был запущен в присутствии мэра Москвы Юрия Лужкова. Работа этого сооружения позволяет удалять из сточных вод соединения азота и фосфора. А нынешним летом Мосводоканал наладил биологическую очистку воды с помощью живых микроорганизмов, снизив содержание вредных веществ в Москве-реке в десятки раз. В ближайшее время Мосводоканал приступает к внедрению этих и других современных технологий и на очистных сооружениях городской канализации. Подробнее об опыте и планах на будущее рассказывает главный технолог управления канализации Мосводоканала, кандидат технических наук Дмитрий ДАНИЛОВИЧ.

- Дмитрий Александрович, что представляет собой сегодня московская канализация?

- Это очень сложная система, состоящая из трубопроводов, каналов и коллекторов общей протяженностью 7380 километров. Плюс 133 насосные станции, 4 очистных сооружения, куда поступают сточные воды из коммунально-бытового и промышленного сектора, а также стоки промышленных предприятий.

Все сточные воды подвергаются полной биологической очистке. Хочу отметить очистные сооружения Южного Бутова и Зеленограда мощностью 220 тысяч кубических метров: они построены по самым современным технологиям и полностью соответствуют требованиям ЕС. Качество очистки сточных вод на Люберецких и Курьяновских сооружениях общей производительностью 6,125 миллиона кубометров воды в сутки, являющихся крупнейшими в Европе, соответствуют российским стандартам. Мы намерены подтянуть их и до мирового уровня. На это нацелено постановление правительства Москвы № 176 от 14 марта 2006 года, где определены основные направления развития очистных сооружений. В частности, поставлена задача внедрить современные технологии по удалению азота и фосфора, а также системы обеззараживания. Первой ласточкой на этом пути стала масштабная реконструкция Люберецких очистных сооружений.

- Насколько трудно было реализовать этот проект?

- Путь оказался долгим. Дело в том, что первоначальный проект был разработан в соответствии с генеральной схемой развития канализации, принятой в 1970-е годы. В нем не было учтено жесточайшие требования по охране водной среды и не предусматривалось активной борьбы с соединениями азота и фосфора. А ведь именно азот и фосфор, попадая в реку или водоем, вызывает его цветение,

появление микроводорослей. Поэтому Мосводоканал вместе с МосводоканалНИИпроектом взялись устранять эту погрешность. Решено было не увеличивать проектную стоимость блока (денег всегда не хватает), а вместо сооружений фильтрации построить новый блок биологической очистки воды с удалением азота и фосфора производительностью 500 тысяч кубометров сточных вод в сутки. На этом блоке будет ежедневно удаляться свыше 3,5 тысячи тонн азота и 700 тонн фосфора.

- Что стоит за термином «биологическая очистка»?

ЖИВАЯ ВОДА ДЛЯ РЕКИ И ГОРОДА

Новый блок в составе Люберецких очистных сооружений производительностью 500 тысяч кубометров сточных вод в сутки вышел на проектную мощность. Он является одним из крупнейших сооружений не только в России, но и в мире.

- Это удаление азота и фосфора с помощью живых микроорганизмов. Технология разработана специалистами Мосводоканала и МосводоканалНИИпроекта на основе мирового и собственного опыта. Технические решения, которые мы применили, прошли экспертизу немецких и датских специалистов. Удаление вредных примесей производится с помощью трех экологических биотехнологий. Очищенная вода поступает в отводящий канал и сбрасывается в Москву-реку.

- А что выгоднее с точки зрения экономики: применять в очистке стоков биотехнологии или старые дитрированные реагенты, хлорирование?

- Биологическая очистка воды дешевле. Реагенты стоят дороже. А хлорировать воду, которая затем попадет в Москву-реку, я считаю, вообще недопустимо. Даже преступно, когда есть другие методы. Ведь каждая вторая капля Москвы-реки, текущая ниже подмосковных Бронниц, - это капля из канализации. После открытия нового Люберецкого блока количество соединений азота и фосфора в ней уменьшилось в 20-25 раз! Мы намерены использовать биотехнологии по очистке сточных вод на других блоках Люберецкой станции, затем и на Курьяновской. На это потребуются 13-14 лет.

- То есть впереди работы много?

- Да. Внедрение новых технологий только на одном блоке Люберецкой станции потребовало 8 лет упорнейшей работы. Там много оборудования, которому нет аналогов, там азотационные системы нового поколения, призванные обеспечить максимальное растворение кислорода в иловой смеси и тем самым уменьшить энергозатраты на подачу воздуха. Впервые в отечественной практике строительства очистных сооружений все металлические конструкции (воздуховоды, илоскребы, затворы, ограждения) выполнены

из нержавеющей стали либо оцинкованы. Тем самым срок их жизни значительно увеличен, они будут надежны в эксплуатации. Все сооружения нового блока полностью автоматизированы. Там установлены специальные датчики, кислородомеры.

- Удовольствие, наверное, не из дешевых?

- Общая сметная стоимость сооружений нового блока Люберецкой станции составляет 2,2 миллиарда рублей. Большая часть использованного оборудования, не имеющего отечественных аналогов, приобретена по импорту. Были проведены открытые торги...

Подобные сооружения, правда, меньшей мощности, есть в некоторых европейских городах - Гамбурге, Кельне, Берлине, Стокгольме, Вене. У нас в России что-то похожее имеется в Петербурге...

- Какие еще современные технологии внедряются в Мосводоканале?

- Впереди - переход на ультрафиолетовое обеззараживание сточных вод. Еще в 1970-е годы ведущими учеными доказано, что использование традиционного хлорирования сточных вод губительно сказывается на Москве-реке: гибнут рыба, водоросли, идет накопление канцерогенных, мутагенных и токсичных хлорорганических соединений... Даже после очистки воды с помощью активного ила в воду могут попасть

некоторые виды вирусов и бактерий. Как быть? Вывод один - очищенную воду надо еще и обеззаразить. Чем? Ультрафиолетом...

Мосводоканал давно уже занимался поиском технического решения этого вопроса. Изучал отечественный и зарубежный опыт. А выводы таковы. Ультрафиолетовые лучи влияют на структуры клеток и вирусов и избирательно их разрушают. В отличие от хлора, озона при использовании УФ-лучей не образуются побочные продукты, негативно влияющие на окружающую среду и здоровье человека. Благодаря революционным разработкам прикладной физики, в том числе отечественных специалистов, сегодня метод УФ-обеззараживания стал доступен и с инженерной, и с экономической точки зрения для сооружений любой производительности.

В качестве первого этапа внедрения этого метода Мосводоканал осуществил опытно-промышленные испытания на Зеленоградских и Курьяновских очистных сооружениях. Была подтверждена высокая эффективность УФ-обеззараживания. Полномасштабное его внедрение осуществлено на очистных сооружениях Южного Бутова и Зеленограда. В течение ряда лет эти системы успешно функционируют. Правительство Москвы поставило перед нами задачу оснастить установками УФ-обеззараживания Люберецкие и Курьяновские очистные сооружения. Сейчас ведутся такие работы на 2-м блоке Новолюберецких очистных сооружений мощностью 1 миллион кубометров воды в сутки. Сброс обеззараженной воды планируется в приток Москвы-реки - Пехорку. Метод новый, поэтому детали технологии будут отработаны на практике, чтобы затем распространить УФ-метод на очистку всего объема сточных вод в Москве.

- Когда планируете завершить строительство блока УФ-обеззараживания?

- В первом полугодии 2008 года. Дальше этот метод мы намерены внедрить на Курьяновских очистных сооружениях - уже работаем над проектом. Еще две установки планируем построить к 2014 году на Люберецких очистных сооружениях.

Реализация программы обеззараживания очистных вод позволит сократить поступление в Москву-реку бактерий и вирусов более чем в 800 раз. Наряду с выполнением мероприятий по биологической очистке сточных вод это позволит придать новое качество воды в Москве-реке к югу от столицы. Можно будет безбоязненно купаться в реке, открывать новые пляжи, ловить рыбу. Москва-река и к югу от столицы будет такой же чистой, как в верхнем течении - в Сербряном Бору, например.

Беседу вел
Николай ПЕРМЯКОВ