

фонда без отселения жителей. Наш проект удачно вписывается в рамки этого соглашения.

Представителем частных инвесторов Германии в России является ООО «ТрастИнвест», которому переданы технологии и финансовые средства для проведения экспериментальной реконструкции. В сентябре прошлого года де-

- Пойдите-пойдите, речь ведь поначалу шла только о ТСЖ «Мишина, 32», а вы замахнулись уже на целый квартал?

- В том-то и дело, что прогрессивная идея обязательно подхватывается и расширяется. Градостроительным планом развития Савеловского района, который находится в стадии утвержде-

тивной площадок, зоны отдыха. А в масштабах этой части квартала все проблемы вполне решаемы, тем более что согласно градостроительному плану отсюда должно быть выведено промышленное предприятие «Защита». На его месте можно возвести многоэтажный паркинг, в котором на каждую квартиру будет положено одно машиноместо, включая даже те, которые появятся в надстройках. ТСЖ будет заказчиком-застройщиком этого объекта, так что приоритет по машиноместам останется за его участниками. Окажутся свободные боксы, их можно будет сдавать по рыночной цене - опять-таки финансовая поддержка товариществу.

Городу реконструкция этой части квартала 54 А тоже выгодна. Посчитайте сами. Стоимость капитального ремонта, определенная Мосгорэкспертизой, одного кв.м равна 6 тыс. руб. А в этих домах 20153 кв.м. Для проведения капремонта потребовалось бы 120 млн. 918 тыс. руб. А по всему Савеловскому району предполагается провести реконструкцию с надстройкой 41 дома. Экономия городского бюджета может составить 660 млн. руб. Это могло бы стать солидным вкладом в реализацию национального проекта «Доступное жилье».

- Я знаю, что в Германии по этой части накоплен неплохой опыт...

- Да, потому что в качестве первого шага развития сотрудничества по программе «Берлин - Москва» ТСЖ «Мишина, 32» подписало договор с ООО «ТрастИнвест» на участие в показательной реконструкции дома - с использованием немецкого опыта в проектировании и строительстве, а также привлечением немецких соинвесторов к реконструкции здания.

- Чем же интересен этот опыт?

- Немецкие партнеры могли бы предоставить нам современные энергосберегающие технологии, выступить соинвесторами реконструкции. Кредиты у них, как и везде в мире, не превышают 6-7 процентов, тогда как наши инвесторы могут зало-

жить и 10, и даже 15 процентов. Работы мог бы возглавлять их супервайзер, то бишь мастер-прораб, имеющий опыт такого рода реконструкции и организации работ.

Мало того, мы рассчитываем на них и в организации дальнейшей эксплуатации реконструированных домов. Они это умеют делать квалифицированно и экономно. Так называемый Красный квартал в Берлине, состоящий из 200 домов наших 510-х серий, управляется всего пятью специалистами. А сколько человек работает в наших ДЕЗах? По крайней мере вчетверо больше. Сейчас мы ждем конкретных предложений от немецких коллег.

- Похоже, дело у вас уже покатилося по накатанной колее?

Гарри Куренков с сомнением покачал головой:

- Какая же она накатанная, если мы торим ее первыми?

К тому же имеется немало «мастеров», умело вставляющих палки в колеса. Целый год ушел на различные согласования. Например, мы потеряли четыре месяца только потому, что один из руководителей Москомархитектуры дал указание приостановить проектирование нашего дома в связи с тем, что еще не разработан и не утвержден план реконструкции Савеловского района. Мы написали им, что есть по нашему дому отдельное постановление правительства Москвы, а в ответ - тишина. Пока не подняли наших депутатов, пока не дошли до первого заместителя мэра В.И. Ресина, никакого отклика не было. Вот тут уж они быстро ответили: проектировать можно. А ведь и решать-то этот вопрос им было не надо - просто учесть правительственное постановление.

Нам чрезвычайно нужна административная поддержка. Скажем, существуют сроки решений: от 3 до 6 месяцев. Но ведь обязательно чиновники дотянут до полугодия, а потом спокойно сообщат: вот тут у вас не то, тут не так, и возвращают нам бумаги на доработку. А после снова лыко-мочало, начиная сначала. Мы у города ничего не просим, реконструкцию проведем за счет членов ТСЖ, при необходимости привлечем соинвесторов, а вот подтолкнуть чиновников в различных согласующих конторах, тут город мог бы очень помочь.

Помощь города нужна и в прокладке внутриквартальных коммуникаций, в

том, чтобы его доля площадей в реконструируемом доме была щадящей, чтобы он дал гарантии нашим кредиторам. Мы согласны быть первопроходцами, «подопытными кроликами», но нужен небольшой толчок городских властей, чтобы дело шло без проволочек, которые постоянно чинят согласующие клерки.

Владимир Котов поддерживает его: - В этом есть еще и социально-политический аспект. Такие препоны и преграды, воздвигаемые на ровном месте, создают у народа впечатление, что власти не заинтересованы в проведении реформы ЖКХ. Но ведь все наоборот. Вы посмотрите перечень постановлений, нормативно-правовых актов, - они все проработаны достаточно оперативно и всесторонне. Но наше «родимое» согласующее чиновничество на местах либо не знает этих документов, либо знает не намерено - все решает так, как ему удобно или выгодно.

Москве остро необходим положительный опыт капитального ремонта и реконструкции жилых домов с помощью средств самих собственников. Наш пилотный проект мог бы дать такой опыт, чтобы жители-соседи могли увидеть, как это реально происходит, какие проблемы возникают, как минимизировать неудобства жителей при реконструкции. Поэтому нужно, чтобы реконструкция части квартала 54А вошла в градостроительный план Москвы как можно быстрее. Тем более что наш проектант МНИИТЭП достаточно глубоко проработал решения по этому экспериментальному кварталу. Словом, нужен прорыв в новом деле привлечения средств жителей к капремонту и реконструкции своих домов, что обоюдовыгодно и собственникам, и городу.

P.S. Перед сдачей этого материала в печать стало известно, что у первого заместителя мэра г. Москвы Ю.В. Росляка прошло совещание, на котором предложение по кварталу 54А получило положительную оценку. Даны поручения соответствующим департаментам, организациям и префектуре рассмотреть этот пилотный проект и принять по нему необходимые решения.

P.P.S. Редакция «МС» будет внимательно следить за реализацией этого интересного начинания и информировать наших читателей о его ходе. Дай бог, чтобы первый блин не вышел комом...

Виктор ШИРОКОВ

КАПРЕМОНТА

легация сената Берлина по приглашению правительства Москвы и ООО «ТрастИнвест» посетила наши объекты и ознакомились с проектом реконструкции дома 32 на ул. Мишина и квартала 54 А. Немецкая сторона достаточно оптимистично рассматривает перспективы сотрудничества в рамках этого проекта и готова согласовать его формы и направления.

ния, в части квартала 54 А предусмотрен капитальный ремонт и реконструкция с надстройкой восьми многоквартирных жилых домов, в том числе д. 32 по ул. Мишина.

Был прямой резон создавать квартальный ТСЖ. Почему? Если ограничиться только одним домом, то во дворе практически не останется места для парковки автомашин, детской и спор-



Вариант архитектурно-градостроительного решения (МНИИТЭП) реконструкции дома по улице Мишина, 32

нется единственным потребителем, не имеющим своих приборов учета.

Владимиру Челеденкову пришлось отвечать на множество вопросов. Выяснилось, например, что установить счетчики - мало. Один из руководителей жилищного объединения сообщил, что уже два года добивается того, чтобы ему показали и объяснили, как надо снимать показания приборов учета. Сейчас этим занимается ДЕЗ.

- Счетчик - это сложный прибор, - сказал по этому поводу Владимир Челеденков. - Если нет своего подготовленного персонала, вы вправе заключить со специализированной организацией договор, где кроме обслуживания могут быть пункты, касающиеся снятия показаний и предоставления их в ресурсоснабжающую организацию. По договоренности эту услугу может оказывать и ДЕЗ. Ничего страшного здесь нет, потому что к ведомости показаний прилагается еще и распечатка данных с прибора учета, там все видно. Но это ваше личное решение - поручать или не поручать данную процедуру дирекции, ведущей баланс объема потребления и денежных средств.

Немало вопросов возникает и в связи с установкой квартирных счетчиков. В Москве утвержден порядок организации работ по установке индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды в жилых помещениях. Этот порядок предусматривает, в частности, что установка таких приборов осуществляется под контролем управляющей организации и, возможно, ее собственным персоналом при наличии лицензии.

- Принимается в эксплуатацию такой прибор, - отметил Владимир Челеденков, - акт приемки которого подписан потребителем, представителями управляющей и обслуживающей приборы организации, которая его установила. Порядок предусматривает также, что потребители в режиме «одного окна» могут получить информацию и весь пакет документов на установку приборов учета и их оформление в районных ЕИРЦ.

ДО И ПОСЛЕ ВОДОМЕРА

Заместитель начальника службы реализации городских программ МУП «Мосводоканал» Светлана ТАРАСЮК рассказала о том, как осуществляются договорные отношения в части водоснабжения. Мы заключаем договоры с владельцами всех отдельно стоящих зданий, - отметила она, - неза-

висимо от их ведомственной принадлежности. Это могут быть ТСЖ, ЖСК, социальные объекты и т.д. Но при этом необходимо наличие прямого присоединения к нашим сетям. Сейчас примерно 90 процентов так называемых заводомерных сетей, которые идут от основных водосчетчиков, уже находятся на балансе Мосводоканала. Но если эта сеть находится еще на балансе ДЕЗа, либо она ваша или вообще бесхозная, в таком случае ее надо в установленном порядке передать городу, который в свою очередь передаст ее нам в эксплуатацию. Если заводомерные сети находятся на нашем балансе, мы не можем заключить договор на расчеты по приборам учета, потому что они должны устанавливаться на границе эксплуатационной ответственности. Получится, что счетчик надо будет ставить не в самом доме, а где-то в колодце, откуда начинается ваша труба. Но это недопустимо -

Какой прибор считает верно - на ЦТП или в доме? ● «Бесприборник» платит больше ● Счетчики дороги, но окупаются быстро ● На бесхозной трубе прибор не ставят ● Вносим платежи по терминалу

прибор должен стоять только в доме или на его ЦТП.

При отсутствии таких приборов учета Мосводоканал заключает договор на основе нормативов. Если есть счетчик только холодной воды, тогда объем горячей воды определяется по нормативу - 68 процентов от потребления холодной воды.

- Если у вас есть приборы на холодную и горячую воду, - продолжила Светлана Тарасюк, - мы принимаем к расчету показания каждого. Условия договора предусматривают, что вы их сами снимаете. Но если у вас нет специалиста или вы не хотите этим заниматься, такие функции будет выполнять наш контролер.

Не всегда, впрочем, показания водометров вызывают доверие у потребителей. В частности, на семинаре прозвучал вопрос: можно ли снять счетчик, установленный Мосводоканалом, и заменить его другим?

Вот что сказала по этому поводу Светлана Тарасюк:

- В принципе, есть правила, в соответствии с которыми счетчики могут ставить организации, которые имеют на это лицензию. Приборы учета Мосводоканала - это наше имущество. Они установлены за наш счет и регулярно подвергаются конт-

рольным поверкам. Но если есть сомнения в показаниях, не обязательно менять водометр. Все решается гораздо проще. Вы пишете письмо в наше управление с просьбой проверить прибор. Его снимают, везут на завод, «проливают» и дают соответствующее заключение. Если выяснится, что прибор был неисправен, вам вернут деньги.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЗНАЕТ ВСЕ

Подводя итог, заместитель руководителя ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Наталия АЛФЕРОВА напомнила представителям ТСЖ и ЖСК о необходимости еще раз обратить внимание на приведение уставов, решений и учетной политики жилищных объединений в соответствие с меняющимся законодательством.

- Это нужно для того, - подчеркнула она, - чтобы вы с полным основанием могли сказать: во всем, что касается коммунальных услуг, мы действуем от имени, за счет и по поручению собственников. Сейчас такой период, когда необходимо встраиваться в систему новых законодательных актов.

Далее Наталия Алферова сформулировала алгоритм действий, связанных с установкой приборов учета. Во-первых, не во всех домах есть техническая возможность для установки приборов учета. Но если возможность есть, а приборы не установлены, надо разбираться в причинах этого по каждому конкретному адресу.

Во-вторых, чтобы в дальнейшем не возникало конфликтных ситуаций и недоразумений, ресурсоснабжающие и специализированные организации, начиная работы по установке приборов учета в подвалах жилых домов, должны непременно извещать об этом руководителей жилищных объединений.

- Все работы, - сказала она, - должны ими санкционироваться и проводиться под их непосредственным контролем. Без уполномоченного представителя ТСЖ или ЖСК их начинать нельзя. А третья составляющая - технологическая готовность прибора к осуществлению расчетов по его показаниям. Это фиксируется актом приемки на коммерческий учет, который и является основным документом, сигнализирующим председателю ТСЖ и ЖСК о необходимости перезаключения договора на поставку ресурсов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Если же у руководителей жилищных объединений нет информации о том, что установленные

приборы готовы к использованию, надо обращаться в управы и префектуры. Необходимо выяснить, кем проводился монтаж и закончен ли он, выяснить, имеется ли акт готовности приборов к коммерческой эксплуатации. Если такого акта нет, надо добиваться, чтобы приемка приборов осуществлялась в присутствии представителей жилищного объединения.

Когда ТСЖ и ЖСК уже располагают актом приемки, необходимо с заказчиком работ и организацией, производившей монтаж, сразу определиться по составу документации, который необходим для перезаключения договора с ресурсоснабжающей организацией. Важно, чтобы этот комплект документов всегда был под рукой у руководителя жилищного объединения.

ТЕРМИНАЛ В ПОДЪЕЗДЕ

По уже сложившейся традиции после завершения основной части семинара состоялась презентация бизнес-структур, работающих в сфере ЖКХ.

ЗАО «ЦентрДевелопмент» является частью группы компаний СУ-53, которая работает в столице более 35 лет, занимаясь и строительными работами, и прокладкой сложных инженерных коммуникаций.

- Сейчас мы предлагаем свою компанию в качестве управляющей, - сказал первый заместитель генерального директора ЗАО «ЦентрДевелопмент» Андрей Холмонов. - Мы располагаем и опытом работы, и всеми необходимыми сертификатами и лицензиями. Базовая стоимость наших услуг соответствует всем постановлениям правительства Москвы.

Заместитель генерального директора компании «ИнфоТЕРМ» Евгений Нагимов презентовал платежные терминалы, которые можно устанавливать в том числе и в подъездах жилых домов. Здесь люди могут оплатить не только услуги мобильной связи и интернет, но и коммунальные платежи. Сейчас установлено более 1,5 тыс. таких терминалов, их можно встретить в подземных переходах. Удобно и выгодно иметь их и в подъездах жилых домов.

- Мы платим ТСЖ за аренду площади, - сказал Евгений Нагимов. - Комиссия за коммунальные платежи, проходящие через наши терминалы, не взимается. Не надо будет никуда ходить и выстаивать очереди...

Петр ПОЛЫНОВ