

ЖКХРУ.РФ

с. 3

ДЕЛО ЖКХ...

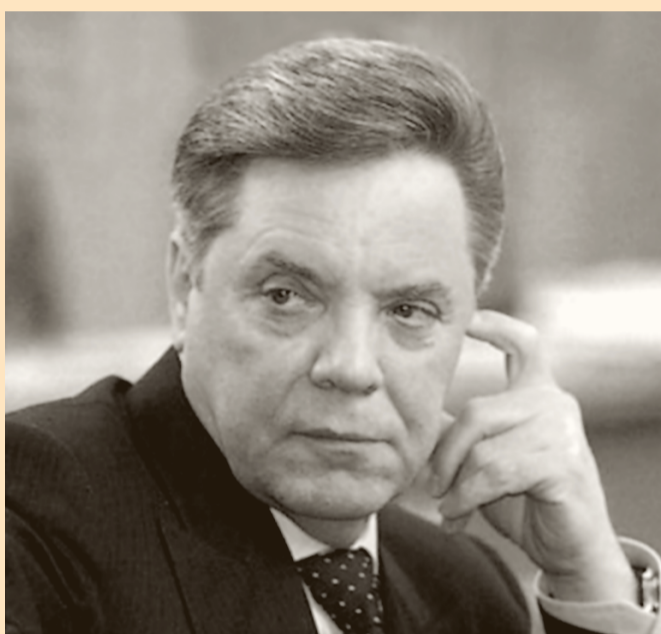
с. 4

РАБОТЫ МНОГО –
РАБОТАТЬ НЕКОМУ

с. 8

ЦИТАТА
БЕЗ КОММЕНТАРИЕВ

→ СЛОВО ГУБЕРНАТОРА



На состоявшемся в марте совещании по итогам работы жилищно-коммунального комплекса Московской области в отопительном периоде 2010–2011 гг. и задачам по подготовке к отопительному периоду 2011–2012 гг. с докладом выступил Губернатор Московской области Борис Всеволодович ГРОМОВ.

Завершающийся отопительный период требует глубокого анализа не только функционирования систем жизнеобеспечения населения, но и эффективности работы всего жилищно-коммунального комплекса.

Надо отметить, что подготовительный этап и сам отопительный сезон были сопряжены с определёнными климатическими и финансовыми трудностями: аномально жаркое лето, пожары, а затем известный энергетический коллапс потребовали отвлечения значительных сил и средств предприятий жилищно-коммунального хозяйства для ликвидации их последствий.

Муниципальные образования и предприятия жилищно-коммунального хозяйства выделили на эти цели 8,6 миллиарда рублей.

По подпрограмме «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» в виде субвенций из федерального и областного бюджетов было направлено 412,6 миллиона рублей.

Кроме того для предприятий коммунального комплекса из федерального бюджета поступило 360 миллионов рублей на приобретение 229 единиц коммунальной и инженерной техники, что позволило решить первоочередные задачи плано-предупредительного ремонта основных узлов жилищно-коммунальной инфраструктуры и пройти отопительный период без серьёзных срывов.

По оценке Министерства регионального развития Российской Федерации по итогам подготовки к нему жилищно-коммунальный комплекс Московской области занял первое место среди субъектов Российской Федерации.

Заслуживает добрых слов работа Московской областной оперативной комиссии по подготовке к зимнему периоду с участием представителей Центрального управления

Ростехнадзора, электро- и газоснабжающих организаций, Минобороны России и акционерного общества «Российские железные дороги».

Такой формат дал возможность принимать согласованные оперативные решения по конкретным организационным, техническим и финансовым вопросам работы жилищно-коммунального и энергетического хозяйства.

Подтвердило свою эффективность принятое нами ранее решение о создании областной аварийно-восстановительной службы, благодаря которой мы смогли избежать серьёзных технологических сбоев, особенно в период крупномасштабной аварии в энергосетях на территории Московской области.

Хочу отметить, что коммунальщики сработали в этих непростых условиях организованно и эффективно.

Большая работа была проведена Государственной жилищной инспекцией Московской области, по результатам проверок которой выполнены ремонтно-восстановительные работы в жилищном фонде на сумму 3,5 миллиарда рублей.

Это один из лучших показателей среди государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации.

Грамотно выстроили работу и чётко действовали в отопительном периоде жилищно-коммунальные службы Клинского, Лотошинского, Наро-Фоминского, Истринского, Дмитровского, Рузского муниципальных районов, городских округов Дубна и Коломна, которые смогли увеличить объём реализации и повысить качество предоставляемых услуг.

Вместе с тем, работа жилищно-коммунального комплекса в текущем отопительном сезоне выявила ряд серьёзных проблем.

С октября по март аварийно-диспетчерскими службами области зафиксировано 328 технологических сбоев, из них на электроснабжение приходится 144 нарушения (44 процента), теплоснабжение – 121 (37 процентов), водоснабжение и водоотведение – 62 (18,7 процента).

В 2010 году в Государственную жилищную инспекцию поступило 6600 обращений о неудовлетворительном качестве предоставленных жилищно-коммунальных услуг, что на 16 процентов больше, чем в 2009 году.

С начала этого года уже зафиксировано более полутора тысяч обращений (рост почти на 80 процентов к соответствующему периоду прошлого года).

В полтора-два раза возросло количество обращений из Ногинского, Сергиево-Посадского, Каширского, Дмитровского, Можайского, Талдомского муниципальных районов, городских округов Балашиха, Реутов, Королёв, в 2,5 раза – из Луховицкого муниципального района, городских округов Краснознаменск, Рoshаль.

Не могу назвать по-другому, как безответственной, позицию администраций городского поселения Сергиев Посад, Каширского и Одинцовского муниципальных районов, где в результате санкций газоснабжающих организаций на длительные сроки (до 3-х месяцев) было прервано горячее водоснабжение. Это привело к всплескам социального напряжения, а в Сергиевом Посаде дело дошло до перекрытия региональных автодорог.

Очевидно, что предоставляемые здесь коммунальные услуги не соответствуют предъявляемым требованиям. Ведь потребитель руководствуется простым житейским принципом «если я плачу, то хочу получить услуги соответствующего качества».

К сожалению, эту простую истину не хотят усвоить отдельные руководители жилищно-коммунального хозяйства, про-

должая ссылаться на нехватку финансовых средств и в то же время не предпринимая необходимых усилий по улучшению финансово-экономического положения организаций.

На состоявшемся в ноябре прошлого года в Сыктывкаре заседании Государственного совета Российской Федерации по вопросам жилищно-коммунального комплекса задача привлечения финансовых и материальных ресурсов для его модернизации определена как приоритетная.

Как отметил Президент Российской Федерации Дмитрий Анатольевич Медведев, сегодня износ основных фондов ЖКХ более 60 процентов, и, чтобы довести их до нормативного состояния, необходимо более шести триллионов рублей. Таких средств в условиях возрастающей социальной нагрузки на бюджет у государства нет.

Хочу сразу подчеркнуть, что подготовка к отопительному периоду 2011–2012 годов будет осуществляться, прежде всего, за счёт средств местных бюджетов и самих коммунальных организаций, для чего необходимо решить ряд неотложных задач.

Во-первых. Кардинальным образом повысить инвестиционную привлекательность жилищно-коммунального хозяйства.

Министерству жилищно-коммунального хозяйства необходимо учесть это при формировании ведомственной программы комплексного развития коммунальной инфраструктуры.

Во-вторых. Решительным образом взяться за повышение рентабельности в жилищно-коммунальной сфере.

Доля убыточных организаций недопустимо велика и не снижается, а убытки достигли на сегодняшний день около полутора миллиардов рублей.

Прошу глав муниципальных образований до 15 апреля представить в Министерство жилищно-коммунального хозяйства предложения по их финансовому оздоровлению.

В случае нежелания руководителей предприятий осуществлять активную экономическую политику, необходимо ускорять процедуру банкротства, давая возможность прихода в эту сферу эффективных собственников.

В-третьих. Принять меры по сокращению дебиторской задолженности.

По итогам прошлого года она достигла 34,6 миллиарда рублей, увеличившись по сравнению с 2009 годом на 9 миллиардов рублей. Это немалые средства, которые в случае погашения могут стать дополнительным источником финансирования оплаты потреблённых энергоресурсов и работ по подготовке к отопительному периоду.

Самая большая дебиторская задолженность сложилась в Серебряно-Прудском, Каширском, Ногинском муниципальных районах и городском округе Электрогорск. В расчёте на одного жителя в Сергиево-Посадском муниципальном районе она в 2,3 раза превышает месячный платёж.

Необходимо наладить жёсткий контроль за прохождением средств населения по оплате услуг до ресурсоснабжающих организаций.

Поручаю Жидкину Владимиру Федоровичу проработать вопрос и представить предложения по созданию единого информационно-расчётного центра Московской области с целью объединения межмуниципальных и межпоселенческих информационных систем.

В-четвёртых. Повысить финансовую прозрачность жилищно-коммунальной сферы, начиная с обоснованно-

Продолжение на стр. 2

→ СЛОВО ГУБЕРНАТОРА

сти тарифов и заканчивая заработной платой руководителей организаций.

При годовом объёме оказанных жилищно-коммунальным комплексом области услуг в 140 миллиардов рублей кое у кого возникает соблазн использовать деньги в своих интересах. При этом схемы отработаны до совершенства. Самый простой способ – раздувание сметы на исполнение работ, при котором разница с реальными издержками нередко направляется в карман коммунальных начальников.

Президент Российской Федерации дал поручение правоохранительным органам провести тотальную проверку финансовой деятельности жилищно-коммунального хозяйства по всей стране с ежемесячным представлением ему доклада о её ходе и принятием соответствующих процессуальных решений.

При выявлении фирм-однодневок, перечислении денег за границу без достаточных оснований, выявлении иных мошеннических схем глава субъекта Российской Федерации обязан ставить вопрос об отрешении от должности главы муниципального образования.

Поручаю Жидкину Владимиру Фёдоровичу совместно с правоохранительными органами организовать соответствующую работу, составить график проверок. О результатах докладывать мне ежемесячно, а в случае выявления фактов явного негатива – немедленно.

Обращаюсь к вам, уважаемые главы, организуйте, не дожидаясь соответствующих комиссий правоохранительных органов, собственные проверки, возьмите под личный контроль финансовые потоки в жилищно-коммунальном хозяйстве, не доводите дело до исполнения мною соответствующего поручения Президента.

Необходимо ускорить создание единых муниципальных баз данных, которые должны стать составной частью системы электронного правительства области и повысить прозрачность жилищно-коммунальной сферы.

В ряду важнейших проблем модернизации жилищно-коммунального хозяйства стоит задача совершенствования его управляемости.

К сожалению, существенных изменений в этом направлении не видно.

Создано всего 645 управляющих компаний, то есть одна компания примерно на 280 многоквартирных домов.

Доля многоквартирных домов с формой управления в виде ТСЖ за год существенно не изменилась и составляет немногим более четырёх процентов.

В очередной раз обращаю внимание глав Лотошинского, Талдомского, Чеховского, Шаховского муниципальных районов, городского поселения Томилино Люберецкого муниципального района, где работа по созданию ТСЖ фактически не ведётся. Делайте выводы!

Кардинально должен быть изменён подход к их формированию. Всё должно идти снизу – от самих жильцов, а не через административное влияние, поскольку созданные таким образом товарищества показывают свою нежизнеспособность.

Работа с управляющими компаниями должна строиться на качественно новых принципах, предусматривающих усиление контроля за расходованием денежных средств и повышение ответственности за содержание вверенного имущества.

Министерству жилищно-коммунального хозяйства необходимо проработать и представить предложения по ужесточению правил отбора управляющих компаний, предусматривающих наличие у них достаточных финансовых ресурсов, опыта работы, а также отстранения их в случае неисполнения обязанностей.

В прошлом году Правительством России утверждена методика по раскрытию информации управляющими организациями. Приказом Министерства регионального развития установлены требования по их отчётности перед уполномоченными органами субъектов Российской Федерации.

Одним из путей решения должно было стать создание коммунальных организаций района в форме акционерного общества. Кроме того, мы предложили использовать возможность государственного унитарного предприятия «Коммунальные системы Московской области», которое готово эксплуатировать такого рода объекты путём заключения концессионных соглашений.

Вам необходимо обеспечить выполнение всех мероприятий, так как этот процесс уже необоснованно затянулся.

В настоящее время Министерство жилищно-коммунального хозяйства участвует в создании открытого акционерного общества «Мособлводоканал». Учитывая наличие в ряде муниципальных образований острых проблем в этой сфере, надеюсь, уважаемые главы воспользуются его возможностями.

Еще один важный вопрос – это ликвидация задолженности за потребленные энергоресурсы.

В декабре прошлого года я давал поручение всем главам до наступления нового года ликвидировать долги. Практически все муниципальные образования рассчитались по своим обязательствам, однако по окончании отопительного сезона у коммунальных предприятий традиционно возрастает задолженность.

Крайне сложная ситуация с оплатой потребленных энергоресурсов тепловырабатывающими предприятиями складывается в Воскресенском, Каширском, Можайском, Ногинском, Солнечногорском муниципальных районах, городском поселении Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района, городском округе Рошаль, где в настоящее время задолженность за потребленные топливно-энергетические ресурсы не только не снижается, а увеличивается.

В то же время организациями Зарайского, Ленинского, Луховицкого, Мытищинского, Шаховского, Чеховского муниципальных районов, городских округов Дзержинский, Долгопрудный, Железнодорожный, Королев, Реутов и городского поселения Люберцы на протяжении многих лет оплата энергоресурсов производится вовремя и в полном объёме. Если в ближайшее время предприятиями коммунального комплекса просроченная задолженность за потребленные энергоресурсы не будет погашена, то поставщики энергоресурсов могут ввести ограничения, что повлечет отключение горячей воды, как следствие – снижение финансовых поступлений, рост социальной напряженности.

Этого допустить нельзя, и это ваша прямая обязанность уважаемые главы. Прошу этот вопрос взять на личный контроль.

В марте состоялась шестая отраслевая выставка Московской области «Передовые технологии и оборудование в жилищно-коммунальном хозяйстве», на площадке которой Министерство регионального развития провело Всероссийский форум по вопросу внедрения инновационных энергоэффективных проектов.

Задача номер один – использовать их в реальной практике.

Все решения по проектам модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры, проведения капитальных ремонтов, выделению на эти цели финансовых средств должны приниматься с учётом использования новейших технологий, что позволит не только сэкономить ресурсы, повысить качество коммунальных услуг, но и сдержать рост тарифов.

В связи с этим остро встаёт вопрос повышения компетентности специалистов ЖКХ, поскольку всё усложнилось: много информации и документов, много новой техники и технологий, новых финансово-экономических программ.

Обучение и сертификация руководителей органов местного самоуправления, отвечающих за вопросы жилищно-коммунального хозяйства, должны стать обязательным условием.

Следующий ключевой вопрос – это проведение капитального ремонта жилищного фонда. Вопрос сложный и затратный, который решается в том числе и через программу Фонда содействия реформирования ЖКХ. Мы получили 7 миллиардов рублей, причём на самых льготных условиях (на каждые наши 13 рублей Фонд давал 87).

Те, кто эффективно воспользовался ими, – Клинский муниципальный район, городские округа Реутов, Железнодорожный и Коломна – смогли продвинуться в решении задачи капитального ремонта и переселения граждан из аварийного жилья.

К сожалению, значительная часть муниципальных образований упустила эту возможность или пока не в полном объёме соблюдает условия Фонда и может потерять полученные деньги. А ряд муниципальных образований не исполняет взятых обязательств по долевого финансированию капитального ремонта как за счёт средств бюджета, так и собственников жилья.

Такой ход событий недопустим.

Необходимо срочно завершить работу по кадастровому учёту земельных участков под многоквартирными домами, исполнить, уважаемые главы, свои обязательства и представить в Министерство жилищно-коммунального хозяйства соответствующие подтверждающие документы.

Мы постоянно нацеливали и предупреждали вас, что программа Фонда в таком формате рано или поздно завершится.

В настоящее время разработан проект Федерального закона о федеральном и региональном фондах капитального ремонта, который предусматривает создание долгосрочного механизма его ресурсного обеспечения с участием бюджетов различных уровней и средств собственников жилья.

В связи с этим поручаю Министерству жилищно-коммунального хозяйства:

- приступить к разработке проекта долгосрочной целевой программы Московской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на период до 2020 года;

- проработать вопрос создания областного Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Хочу обратить внимание глав муниципальных образований, Министерства строительного комплекса, что при самых высоких объёмах ввода в области нового жилья не сокращается очередь на его получение льготными категориями граждан, объём аварийного жилья.

Встаёт вопрос, а те ли задачи мы решаем, увеличивая жилищное строительство?

В связи с этим поручаю министерствам строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства, главам муниципальных образований рассмотреть вопрос построения системы учёта жилья на территории области.

Нужно исключить случаи ввода новых жилых домов без необходимой коммунальной и социальной инфраструктуры, решения транспортной проблемы, мест парковок, учёта экологических требований.

Убедительно прошу глав муниципальных образований не снижать усилий в решении задачи обеспечения жильём ветеранов Великой Отечественной войны.

Средства и соответствующий опыт у нас есть.

Отдельно хочу остановиться на вопросе электроснабжения наших потребителей.

Все проблемы этой системообразующей сферы проявились в результате природного катаклизма, который мы пережили в конце декабря – начале января.

Без электричества осталось более 200 тысяч жителей, сотни населённых пунктов. В 18 муниципальных районах и 4 городских округах пришлось вводить режим чрезвычайной ситуации.

Если отбросить эмоции, то вывод очевиден.

С нашей стороны – недостаточный уровень контроля и требовательности к планированию деятельности энергетических компаний. Со стороны компаний – неспособность работать в экстремальных условиях и нежелание вкладывать средства в системы повышения устойчивости сетей и их модернизацию.

Мы должны извлечь определённые уроки из случившегося и принять ряд практических мер:

- продолжить работу по консолидации муниципальных электросетей в рамках Московской областной электросетевой компании;

- проработать вопрос перевода объектов жизнеобеспечения и социально значимых объектов как минимум на вторую категорию энергоснабжения;

- провести анализ достаточности существующей численности работников компаний с учётом готовности к ликвидации аварийных ситуаций при массовых отключениях потребителей, пересмотреть нормы численности ремонтного и оперативного персонала;

- провести комплекс работ по расширению, очистке и содержанию просек воздушных линий электропередач;

- создать и обеспечить специальной техникой мобильный аварийно-восстановительный резерв в каждой электросетевой организации;

- решить с собственниками вопрос обслуживания специализированными электросетевыми организациями сетей садоводческих товариществ, дачных кооперативов, коттеджных посёлков;

- отработать алгоритм взаимодействия всех служб по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, оповещения населения при массовых нарушениях электроснабжения.

Большакову Дмитрию Александровичу и Жидкину Владимиру Фёдоровичу необходимо взять на контроль решение этих вопросов и регулярно докладывать мне о состоянии дел.

Хочу напомнить, что жилищно-коммунальная сфера как никакая другая напрямую влияет на общественное мнение и настроение жителей. По тому, насколько бесперебойно работают системы тепло- и водоснабжения, в каком состоянии находятся дома и дворы, граждане судят об эффективности власти, независимо от её уровня.

Этот год особенный – в декабре выборы в Государственную и областную Думы.

Поэтому задачу обеспечения готовности жилищно-коммунального хозяйства к отопительному периоду надо рассматривать одновременно как практическую и политическую и сделать всё для того, чтобы она была решена качественно. ■

ДЕЛО ЖКХ...

...или Как не выплеснуть вместе с грязной водой ребенка

Людмила УРУСОВА

Сейчас модно ругать всех и вся, относящихся к ЖКХ. Даже тогда, когда вменяемых аргументов для плевков в лицо и в спину нет и не предвидится. Ругаем, как говорится, «до кучи». Попутно сетуя на то, что «нормальные» и порядочные управленцы не горят желанием инвестировать силы и средства в жилищно-коммунальное хозяйство. Замучают советами – это уже не беда: привыкли. Беда, когда под флагом «мочить ЖКХ!» «мочат» тех, кому, несмотря на реалии современного общества, удалось добиться результата в деле превращения средне-статистического российского дома во фрагмент «города-сада».

БУДЬТЕ НАШИМ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ!

Скажите, вам хотелось бы жить в доме, где подъезд – с идеально чистым вестибюлем и свежеевыкрашенными лестницами, работающим грузовым лифтом и цветами на белоснежных подоконниках? А рядом с домом чтобы была огороженная детская площадка, баскетбольная территория, местечко для выгула собак? Чтобы тротуары вокруг домов были расширены и позволяли паковать в два ряда, и еще оставалось место для свободного проезда не только детских велосипедов, но и бытовых грузовичков? Чтобы мусорные баки не бросались в глаза, а прогуливающиеся с малышами бабушки не наткались на ледяные дорожки или бездонные лужи? Чтобы у вашего дома не толкались подозрительные личности и уже тем более не имели возможности проникнуть в родной подъезд по своим неприятным или противозаконным нуждам? Чтобы въезд на территорию вокруг дома охранялся круглосуточно – в том числе от бешеных бродячих собак? Думаете, речь идет об элитном жилье или бесконечно сулимом светлом коммунальном будущем?

Эту идиллию, в частности, можно наблюдать на окраине Москвы и в центре подмосковного Одинцова. Всего четыре года, как в грезе поэта-футуролога Маяковского, потребовалось ТСЖ «На Юго-Западе», чтобы обустроить вверенную ему территорию на уровне мечты тех, кто оплачивает коммунальные услуги по официальному тарифу.

Все началось в 2004 году, когда активным жильцам шести домов, управляемых

компанией-застройщиком, захотелось сделать детскую площадку. Обратились к управляющему и получили ответ, что лично он в такой площадке не нуждается, что для ее сооружения нужны разрешительные документы, деньги, активисты были отправлены за деньгами и документами «туда, не знаю куда». В ответ инициативная группа организовала собрание собственников, на котором было создано ТСЖ, избрано Правление и... на том успокоились. Правление исправно собиралось, его члены делали попытки договориться друг с другом – кому куда бежать, как и с кем работать, но прийти к единому мнению не удавалось ни по одному вопросу. Спустя полгода сошлись в одном: им нужен лидер – председатель, который обладает достаточными навыками, чтобы организовать работу Правления. Через некоторое время в дверь одного из собственников новоиспеченного ТСЖ просочились соседи и попросили: «Будьте нашим председателем!» В своем выборе активисты, к счастью, не ошиблись: председатель проявил чудеса собранности, организованности, смекалки и деловых качеств, организуя для себя и своих соседей достойный уровень быта – исходя из реалий бытия.

Но так бывает далеко не всегда: почему-то многие считают, что главными качествами председателя ТСЖ должны быть либо глубокая погруженность в тему коммунального хозяйства, либо ангельская порядочность. Ни то, ни другое, как показала практика, не является залогом успешной работы руководителя товарищества собственников жилья.

Так талантливый и опытный продавец далеко не всегда может стать успешным директором магазина, а гениальный чистильщик обуви – обывателем. Пожалуй, главное качество управленца в сфере ЖКХ – умение быть... управленцем, правильно оценивать условия деятельности и выработать нужные стратегии, быть способным собрать и повести в нужном направлении массу людей разного достатка и мировоззрения. При этом не обращать внимания на тех, кто будет рассматривать каждый твой шаг под микроскопом хотя бы потому, что много лет подряд в нашем обществе культивировалось мнение: умный – значит хитрый, богатый – значит вор. Только так, и никак по-другому.

ДАЙ МИЛЛИОН! А ЛУЧШЕ – ТРИ!

Нет нужды подробно описывать все трудности, с которыми столкнулось ТСЖ «На Юго-Западе» по пути к своему светлому коммунальному будущему. И продолжаете сталкиваться сейчас: о катастрофе системы ЖКХ в государственном масштабе слышаны даже дети. Но вот что интересно: пожалуй, главную проблему несовершенства наших реформ в этой сфере – поиск универсальных «правил», которые работают как в зажиточных столицах, так и в бедной провинции, – нашему председателю решить удалось. Его принципы управления ТСЖ оказались одинаково успешными и в Москве, и в Одинцове. Всего один факт: не секрет, что текущие задолженности по коммунальным платежам иногда достигают 40% – ТСЖ «На Юго-Западе» удается собирать в срок 80% выставленных счетов, а по итогам года – практически 100%. В Одинцове цифры поменьше, но ненамного. Что тут скажешь, кроме как «голосуют рублем». А еще приходят, приезжают, звонят собственники квартир и представители ТСЖ со всей Москвы и просят взять их дома в управление. Или хотя бы поделиться опытом. Тем временем наш председатель задумывается об отставке.

Надоело? Замучили постоянно меняющиеся «условия игры»? Кадровый вопрос? Несовершенство законодательства? Ничем не мотивированный рост цен со стороны поставщиков? Постоянно растущее число посредников от поставщиков к потребителям? Выплаты государственных субсидий по льготникам с задержкой в полгода? Инфляция, которая начисто сжирает все накопления на текущий и капитальный ремонт? Повсеместное «фэ» в адрес коммунальщиков? Не угадали. Нашего бесценного председателя достал любитель подметных писем – жилец одного из «подопечных» домов, который ничем другим не занят, а толь-

ко строчит себе жалобы на родное ТСЖ и его руководителя во все возможные инстанции. Каждый «сигнал» – проверка. И хотя ни один из фактов, изложенных в кляузах, не подтвердился, председатель с периодичностью приблизительно раз в месяц достает из шкафов отчетные документы и начинает доказывать, что он не проныра и не вор. Ходит по судам. Пишет официальные ответы. А в это время работа стоит, счета замораживаются, и – как ни крути – треплются нервы.

Справедливости ради стоит отметить, что фантазер достал своими кляузами не только ТСЖ, но и контролирующие органы. Им тоже надоел этот любитель сотрясать воздух не по делу, но на «сигнал» они обязаны отреагировать – таков закон. Но вот вопрос: почему защитить собственников жилья от недобросовестных управленцев государство стремится, а защитить добросовестных управленцев от бессовестных собственников – нет?

Кляузник довел до сведения председателя ТСЖ «На Юго-Западе», что прекратит писать жалобы за взятку в три миллиона рублей. Так он оценивает гениальную идею использовать государственный лозунг «разобраться с ЖКХ» в корыстных целях. И нет на него никакой управы! Разве что в суд подать за клевету. Только вряд «дело ЖКХ» примут к производству. Не те времена, чтобы кто-то отважился поперек генеральной политической линии государства в пекло лезть.

ВМЕСТО РЕЗЮМЕ

У России, как известно, свой путь. Сначала «Долой!», а потом «Даешь!» Сначала разрушить до основания, а затем... Может быть, пора меняться? Учитывать опыт истории, пристальной заглядывать в будущее? Чтобы в который раз не выплеснуть из таза вместе с грязной водой едва-едва рожденного в столь тяжких муках ребенка. ■



ОТ ПРИКАЗА ДО ИСКА

Татьяна МАРКИНОВА

С момента образования задолженности по квартирной плате, пусть даже и за один месяц, жилищно-эксплуатационная организация имеет право обратиться в суд с иском о взыскании неоплаченной суммы за жилье и коммунальные услуги.

Все неплательщики знают, что у них имеется задолженность, тем не менее, им направляется предписание или уведомление о том, что гражданин не произвел оплату за жилье и коммунальные услуги в течение определенного периода времени. В этом предписании (уведомлении) указывается срок, в течение которого гражданину рекомендуется погасить имеющуюся задолженность. В случае непогашения задолженности жилищная организация оставляет за собой право на обращение в суд как с иском о взыскании этой задолженности, так и с иском о выселении за невнесение платежей за жилье и коммунальные услуги.

Как правило, дается дней десять на выполнение требований, содержащихся в предписании. Однако в действительности этот срок более продолжителен. Дело в том, что требуется определенное время для того, чтобы собрать пакет документов, необходимый для подачи заявления в суд. Таким образом, у гражданина, получившего предписание, есть в запасе как минимум месяц для оплаты задолженности.

Но теперь существует еще и практика рассматривать дела о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги не только исковым производством, но и приказным.

Что это такое? Исковое производство включает в себя подачу искового заявления, вызов гражданина в судебное заседание и непосредственное слушание дела. То есть это очное производство. У гражданина имеется возможность лично присут-

ствовать, защищать свои интересы в суде и представлять доказательства. Приказное производство включает в себя подачу заявления о выдаче судебного приказа и вынесение судебного приказа в течение пяти дней с момента подачи заявления без присутствия сторон. То есть это заочное производство. Вызова сторон в суд не происходит. Преимущество заочного производства состоит в том, что, учитывая объемы документов, которые оформляются жилищно-эксплуатационными организациями для подачи в суд, на вынесение судебного приказа уходит гораздо меньше времени, чем при очном исковом производстве. Судебный приказ вступает в силу только с момента, когда должник узнает, что в отношении его вынесен судебный приказ.

Затем гражданин, который получил судебный приказ, если не согласен с его содержанием, может в течение десяти дней с момента получения указанного документа пойти в суд и заявить о желании отменить судебный приказ. Кроме того, процесс вынесения судебного приказа позволя-

ет гражданину выиграть дополнительное время для погашения задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг.

Если судебный приказ отменен, а задолженность всё еще имеется, жилищно-эксплуатационная организация может подать исковое заявление. Однако даже если в отношении вас имеется решение суда о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, у вас все еще есть время для ее погашения. Дело в том, что после вынесения решения судья на основании этого решения выписывает исполнительный лист и направляет его в службу судебных приставов, как правило, почтой. На отправку уходит еще по меньшей мере около месяца. Только в службе судебных приставов это решение вступает в стадию исполнения. Но даже если процесс по взысканию задолженности за жилье и коммунальные услуги уже запущен, у неплательщика всё еще есть возможность добровольно погасить задолженность.

Необходимо только, чтобы было желание решить этот вопрос. ■

РАБОТЫ МНОГО — работать некому

Ольга АСТРАХАНЦЕВА

По данным опроса рейтингового агентства «Эксперт РА» наиболее дефицитной категорией сотрудников сегодня остаётся производственно-технический персонал, в том числе для сферы ЖКХ.



Горячих точек в жилищно-коммунальном хозяйстве много: несбалансированное законодательство, управление жилым фондом, разногласия между поставщиками услуг, компаниями, обслуживающими сетевое хозяйство, и структурами, собирающими деньги с потребителей. Однако все стратегические задачи при желании можно решить. А вот кто будет решать задачи тактические, например, поддержание нормального температурного режима или устранение аварий? Фантастическая текучка кадров в отрасли — самая злободневная тема дня. С изменением экономических реалий, расширением областей приложения сил, а теперь и с реформированием энергетики, в новые многочисленные компании уходят те, кто на практике постиг премудрости бизнеса теплопередачи или обслуживания электрических сетей. Но еще сложнее с рабочими профессиями.

В столичном комплексе городского хозяйства сейчас не хватает около 200 тысяч квалифицированных рабочих. Работа тяжелая, а платят за нее по временам нынешним совсем немного, жалуются экскаваторщики, сварщики, ремонтники, водители и... уходят с предприятий. В коммунальных компаниях выкручиваются, как могут. Например, пытаются стимулировать работников премиями, которые даются за выполнение плана, рады гастарбайтерам, закрывают глаза на подработки, не увольняют, а лишь незначительно штрафуют прогульщиков и алкоголиков.

Говорить о престиже профессии и вовсе неприлично. Ежегод-

но в отрасль приходят около 4 тысяч рабочих из регионов и других стран и лишь 450 выпускников колледжей. Хотите убедиться, посмотрите на улицу, кто подметает у вашего подъезда. Выходцы из Средней Азии уверенно заняли в столице свою нишу. Ничего плохого в этом, конечно, нет — москвичи, за редким исключением, крайне неохотно занимаются подобным трудом. Вот только граждане братских стран зачастую устраиваются работать без единого документа, да и квалификация их оставляет желать лучшего. В Москве только 5% рабочих на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства являются квалифицированными специалистами и лишь 40% руководителей имеют высшее образование.

В руководстве ЖКХ, конечно, не сидят сложа руки. В каждом регионе присутствуют центры подготовки и переподготовки менеджеров. Как правило, на базе технических, экономических университетов организовываются курсы разной продолжительности, где они повышают квалификацию. Особые программы предусмотрены для муниципальных служащих, которые на местах контролируют предприятия ЖКХ. «Работник современного малого предприятия сферы услуг должен выполнять весь цикл работ, связанных с заказом: от его получения, проектирования, решения вопросов снабжения, организации и проведения работ до сдачи готовой работы заказчику. Он должен обладать развитыми коммуникативными качествами, уметь управлять коллективом, иметь

экономику-правовую и проектную подготовку. Изменившиеся требования социума предполагают, что будущий специалист должен сочетать в себе качества менеджера и рабочего высокой квалификации», — рисуют идеал коммунального работника будущего эксперты.

В столице несколько лет назад начала формироваться система подготовки рабочих и квалифицированных кадров для нужд жилищно-коммунального хозяйства. При этом инициатива пошла снизу. Такие предприятия, как «Мослифт» или «Мосзеленхоз», закрепляли за собой колледжи, близкие по профилю, и начинали готовить специалистов для работы у себя. Пример сотрудничества — электромеханический колледж № 55. В этом старейшем учебном заведении столицы организована комплексная подготовка специалистов для жилищно-коммунального хозяйства. Предполагается обучение специалистов для такого направления инновационного развития отрасли ЖКХ, как управление системой жизнеобеспечения и безопасности, бытовыми приборами и машинами офисов и жилых помещений (АСУ «Умный дом»).

А в Московской области к решению жилищно-коммунальных проблем решили подключить самих жильцов. Здесь в рамках пилотной федеральной программы «Управдом» организованы курсы управдомов для людей, потерявших работу. «Управдомом выбирается житель дома, с ним проводятся обучающие занятия — ему объясняют законодательство, права, и после подготовки он может контролировать процессы, правильно создать ТСЖ и самостоятельно решать важные для жильцов вопросы. Все слушатели программы обучаются бесплатно и по окончании занятий получают документы, подтверждающие свою квалификацию», — сообщил министр ЖКХ Московской области Александр Соловьев. Также министр отметил, что этот проект на сегодняшний день реализуется только в Московском регионе.

Эксперты считают, что о подготовке и переподготовке квалифицированных кадров для ЖКХ в России задумались позновато. Но хорошо, что задумались вообще: возможно, при системном подходе к этому вопросу переломить ситуацию еще удастся. ■

ТАРИФЫ ПРОТИВ ЭКОНОМИИ

Максим ОРЕШКИН

Пакет подзаконных актов, запускающих в действие Закон «О теплоснабжении», будет принят к середине текущего года. 31 документ готовят шесть различных министерств и ведомств, сообщил Артем Медведь, заместитель начальника управления регулирования в сфере жилищно-коммунального комплекса ФСТ России. Основные из этих актов будут приняты уже к концу первого полугодия. В их числе — требования к схемам теплоснабжения (которые новый закон определяет как базовый документ), правила организации теплоснабжения, без которых органы местного самоуправления не смогут разрабатывать упомянутые схемы, и основы ценообразования, которые будут определять все вопросы с тарифным регулированием.

Закон «О теплоснабжении» был принят в июле 2010 года. И первые подзаконные акты ожидалось уже к концу минувшего декабря. Однако работа над ними затянулась. Этого пакета ждут и регионы, чтобы разрабатывать местную правовую базу, регулирующую сферу энергетики, и отрасль в целом. Поскольку, как заметил заместитель председателя Совета Федерации Вячеслав Штыров, реформирование ЖКХ требует дополнительных мер для привлечения инвестиций в отрасль и регулирования тарифов.

В частности, он указал на дилемму в тарификации: при резком сокращении потребления тепла за счет энергосбережения столь же резко падают и доходы генерирующих компаний. При этом сокращать издержки они могут далеко не всегда. И на следующий год тарифы на тепло вырастают на сумму, равную сэкономленной в предыдущем отопительном сезоне потребителями. ■

Затраты на модернизацию ЖКХ Подмоскovie увеличатся

Более 4 миллиардов рублей будет направлено на модернизацию объектов и систем жилищно-коммунального комплекса Подмоскovie в этом году, сообщил в интервью РИА Новости министр ЖКХ Московской области Александр Соловьев.

В 2010 году власти Подмоскovie планировали потратить на развитие комплекса ЖКХ более 3 миллиардов рублей. Таким образом, в текущем году затраты увеличатся примерно на треть.

«Планируется заменить 800 километров предельно изношенных инженерных сетей, подготовить к отопительному периоду 2,4 тысячи котельных, 2,5 тысячи водозаборов, 661 комплекс очистных сооружений, а также почти 39 тысяч километров сетей», — рассказал собеседник агентства.

По его словам, в 2011 году также будет проведена реконструкция водозаборных и очистных канализационных сооружений в Подольске, которые обеспечивают строящийся микрорайон Кузнечики, а также будет завершено строительство шести блочных газовых котельных в сельских поселениях Селковское и Шеметовское Сергиево-Посадского муниципального района.

«Также большое значение имеет строительство и реконструкция 25 коммунальных объектов в рамках реализации муниципальных программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры», — отметил министр. ■

На развитие ЖКХ в Подольске и Балашихе будут выделены средства

Подмоскovie власти предоставят в 2011 году Балашихе, Подольску и Подольскому району 4,7 миллиарда рублей на завершение строительства объектов жилищно-коммунального хозяйства, говорится в пояснительной записке к проекту постановления правительства Московской области.

«Учитывая объем освоенных в 2010 году капитальных вложений в объекты инженерной инфраструктуры, предлагается перераспределить субсидии в следующих объемах: 2010 год — 1,787 миллиарда рублей; 2011 год — 4,749 миллиарда рублей», — говорится в документе.

Из материалов следует, что общий объем субсидий, выделяемых из бюджета Московской области на 2010–2011 годы, остается неизменным и составляет 6,5 миллиарда рублей. В документе отмечается, что эти деньги выделяются на строительство объектов инженерной инфраструктуры, которые находятся на земельных участках, где осуществляется строительство жилья для военнослужащих.

«Соответствующие изменения в вышеуказанном постановлении позволяют в полном объеме завершить в 2011 году мероприятия по созданию инженерной инфраструктуры в городских округах Балашиха, Подольск и Подольском муниципальном районе», — говорится в пояснительной записке. ■

➔ ЖКХ: ВОПРОС-ОТВЕТ

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Можно ли проконтролировать общедомовой счетчик на воду. В ЖЭКе отказались предоставить показания. Законно ли это?

Незаконно. Счетчик – элемент общего имущества, и распоряжаются им собственники, а не ЖЭК. Вы вправе подать жалобу в прокуратуру или Государственную жилищную инспекцию. Примите к сведению: излишки воды по общедомовому счетчику «раскидываются» по всем собственникам. На территории Москвы – за исключением установивших квартирные счетчики воды.

ЛИФТ

После 23.00 отключают лифт. Что необходимо сделать и к кому обращаться, чтобы исправить ситуацию? Председатель ЖСК отказывается разговаривать и отвечать на этот вопрос.

Составьте акт о систематическом непредоставлении услуг совместно с соседями. Пригласите представителей Жилинспекции – они обязаны выписать представление об устранении нарушений.

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ

Чем отличается ЖСК от ТСЖ и УК?

ТСЖ – объединение собственников квартир в форме Товарищества Собственников Жилья. Отличие его от ЖСК в том, что ТСЖ объединяет собственников жилья, а ЖСК – будущих собственников, которые становятся таковыми после выплаты пая. Управление домом осуществляется выбранным Правлением ТСЖ (ЖСК) во главе с Председателем. Правление заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, решает вопросы содержания и ремонта общего имущества Товарищества. ТСЖ не является коммерческой организацией, то есть не может рассчитывать на прибыль. В отличие от УК – управляющих компаний, которые являются коммерческими предприятиями и часть взносов на содержание жилья и другие услуги имеют право оставлять себе.

ТСЖ И ЗАКОН

Чем объяснить, что ТСЖ создается в новостройках до того, как заселяются все жильцы?

Правом образования ТСЖ обладают собственники жилья. Достаточно, чтобы лицам, создающим Товарищество, принадлежало право собственности на более чем 50% площадей в новостройке, чтобы решение о создании ТСЖ соответствовало законодательству.

ПЛАТЕЖИ НА НОВОРОЖДЕННОГО

С какого периода ТСЖ имеет право начислять коммунальные платежи на новорожденного ребенка? С момента проживания или с момента регистрации?

Для коммунальных ресурсов – холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения – имеют значение зарегистрированные граждане, для отопления – общая площадь квартиры. Воду, газ и электроэнергию потребляет не

зарегистрированный, а действительно проживающий в жилом помещении гражданин. Если гражданин зарегистрирован, но не проживает, коммунальные услуги на него не начисляются. И наоборот.

ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА ТЕПЛО

Отопительный сезон длится полгода, а услуги за тепло взимаются круглый год. Почему?

Плата за отопление составляет около половины суммы всех коммунальных платежей. Если взимать плату только в отопительный сезон, коммунальные платежи в холодное время будут непригодными. Плата за отопление «раскидывается» на весь год, чтобы платежи были приблизительно одинаковыми каждый месяц.

Весь отопительный сезон в квартире было не больше 11 градусов. Но на входе в дом и подача, и «обратка» соответствуют норме. Есть ли шанс не платить за тепло вообще, ведь услуга не была оказана?

Согласно постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» плата за отопление в таком случае не взимается вообще. Температура на входе в дом не имеет к вам никакого отношения – это забота поставщика и управляющей организации. В суде достаточно будет представить акт, в котором указаны температура в помещении и период, в течение которого эта температура имела место быть, а также сослаться на постановление № 307.

ОТНОШЕНИЯ С ПОСТАВЩИКАМИ

Мы – УК. В 2010 году у нас был заключен договор на покупку тепловой энергии с поставщиком. Форма расчетов: поставщик выставляет счета по фактическому расходу. Оплата 1/12. В 2011 году Поставщик предложил перезаключить договор и изменить расчеты: поставщик выставляет счета 1/12, мы оплачиваем 1/12. В чем хитрость?

Вам предлагают платить именно 1/12, а не долю от фактического расхода. В конце года вы можете получить перерасчет – согласно грядущей корректировке, регламентированной Правилами предоставления коммунальных услуг.

РАСШИФРОВКА ПЛАТЕЖЕЙ

В платежке за квартиру появился пункт – дополнительный обязательный платеж за м². Где можно проверить законность начислений, кроме как в бухгалтерии ТСЖ?

Напишите письменный запрос председателю с просьбой провести расшифровку платежей. Кроме того, Вы как собственник обязаны ежегодно утверждать на общем собрании жильцов тариф на управление, ремонт и содержание. В обязанность Председателя входит вместе с объявлением об общем собрании членов ТСЖ указать место и время, где возможно ознакомиться с материалами, выносимыми на обсуждение согласно повестки дня, и довести до сведения всех собственников итоги собрания. ■

➔ НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

ОПЛАТИТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ДОЛЖНИКОВ ВЫНУЖДАЮТ СОБСТВЕННЫЕ МИАЗМЫ



Законным и действенным способом взыскания долгов у неплательщиков стала установка приборов ограничения водоотведения в канализационных трубах. Это простое и эффективное решение предлагает коммунальщикам компания «Авантаж». Метод был успешно апробирован в многоквартирных домах Самары, Челябинска и Челябинской области. Результат впечатлил: вместо 40% недоимок по платежам – практически 100% оплата коммунальных услуг и погашение долгов.

СКУПОЙ ТРИЖДЫ ПОДУМАЕТ

С использованием механизмов ограничения водоотведения дело до суда практически никогда не доходит: отключенные от услуг водоотвода жильцы разве что зубы могут почистить в квартире, а вот помыться – вряд ли. Вода из ванны будет вытекать не менее суток, а содержимое унитаза останется с жильцами-неплательщиками до тех пор, пока деньги до единого рубля не поступят на счет организации, обслуживающей дом. Должников предупреждают заранее и по нескольку раз: если оплата не будет произведена, ваша квартира будет напоминать заброшенную общественную уборную. Игнорирующим просьбу погасить долги устанавливаются ограничения. Коммунальщики не мучают угрызения совести: львиная доля неплательщиков ЖКУ – вполне платежеспособные граждане. Пенсионеры и малоимущие жильцы, чьи доходы оставляют желать лучшего, в большинстве случаев аккуратно и своевременно оплачивают счета. В этом убеждены представители службы судебных приставов, которые занимаются взысканием долгов по оплате жилищно-коммунальных услуг. Но судебная тяжба с жильцами – процесс длительный, а поставщикам нужно платить сегодня. Установка ограничителя происходит на законных основаниях: услуга не оплачена – значит, она не предоставляется, и любые прения неуместны. Дополнительный «бонус» ограничителя – он воспитывает не только неплательщиков, но и соседей. Проверив на личном опыте, как тяжело живется в конфликте с коммунальщиками, жильцы начинают щедро делиться грустным опытом. Так в короткий срок управляющая компания избавляется от должников в большом многоквартирном доме, а иногда и в целом квартале.

Единственное, что тревожит людей – как бы их не стали заливать наказанные соседи с верхних этажей. Практика показывает: до заливов дело не доходит, и в принципе на соседних квартирах технология «воспитательного процесса» должников никак не отразится. Да и долги в случаях с ограничителями оплачиваются как по нововену волшебной палочки. Без электричества и воды еще можно обойтись, а вот сидеть по уши в фекалиях желающих нет. Деньги немедленно находятся, как только становится ясно: посещать уборную с каждым разом становится страшнее и мучительнее.

ОТЗЫВЫ В ЦИФРАХ

«Наша управляющая компания обслуживает около 180 000 квадратных метров жилого фонда (УК «Созвездие», Челябинская область). По результатам работы за отопительный период 2008-2009 годов общая задолженность населения за услуги ЖКХ составляла около 17 000 000 рублей. Мы применяли

различные меры работы с неплательщиками: индивидуальные беседы, подача исковых заявлений в суд – было подано 52 заявления, отключение электроэнергии, но все эти меры не давали желаемого результата: долги за услуги ЖКХ не снижались.

С октября 2009 года мы начали применять установку по временному ограничению водоотведения, и только за октябрь 2009 года нами было собрано 1 257 000 рублей долгов со сроком задолженности до трех лет. В ноябре мы собрали еще 1 375 000 рублей долгов населения. Затем в связи с резким понижением температуры в декабре, январе и феврале работа установки по временному ограничению водоотведения была приостановлена. Но уже в марте 2010 года мы продолжили работы по временному ограничению водоотведения, и собрали безнадежных долгов на сумму 962 000 руб.»

СОСЕДИ НЕ ПРОТИВ

Жильцы соседних квартир в домах, где ограничили водоотведение для должников сделали свое дело, поддерживают инициативы коммунальщиков по взысканию оплаты жилищно-коммунальных услуг. В самом деле, почему одни регулярно платят, а другие получают все то же самое, не потратив ни единой копейки? А иногда и за счет аккуратно оплачивающих счета рядом живущих граждан: не секрет, что перерасход домовых счетчиков порой «раскидывается» по счетам обязательных плательщиков. Платить – так всем! И почему из этого правила должны быть исключения?

Единственное, что тревожит людей – как бы их не стали заливать наказанные соседи с верхних этажей. Практика показывает: до заливов дело не доходит, и в принципе на соседних квартирах технология «воспитательного процесса» должников никак не отразится. Да и долги в случаях с ограничителями оплачиваются как по нововену волшебной палочки. Без электричества и воды еще можно обойтись, а вот сидеть по уши в фекалиях желающих нет. Деньги немедленно находятся, как только становится ясно: посещать уборную с каждым разом становится страшнее и мучительнее.

УСТАНОВКА ОГРАНИЧИТЕЛЯ

В комплект оборудования входит:

1. Видеосистема
2. Установочные штанги
3. Установочное устройство с манипулятором
4. Калибратор-пробойник
5. Извлекатель двух типов.
6. Страховочное устройство.

Запирающее устройство можно установить на трубах любого диаметра, материал трубы – чугун, сталь, пластик – значения не имеет.

Устройство устанавливается с крыши дома через канализационный стояк в фитинг унитаза. Комплект позволяет вводить ограничение от 0 до 95% по сечению перекрываемой трубы и позволяет потребителю в заданных параметрах осуществлять сброс стоков с ванной и кухни, но исключает возможность применения по назначению санузла. Время самой установки и снятия запирающего устройства не превышает одного часа. Установку производят два человека. Требования к персоналу стандартные, особой квалификации не требуют. Обучение персонала занимает одну рабочую смену. За день можно установить 20–30 заглушек. И столько же снять – по мере погашения долгов.

За месяц до применения установки по временному ограничению водоотведения к конкретному должнику управляющая компания письменно уведомляет его о возможном временном ограничении водоотведения при условии, если долг не оплачивается в течение установленного срока. За три дня до установки по временному ограничению водоотведения должник повторно письменно уведомляется о необходимости срочно оплатить долг ЖКХ. В случае, если и это предупреждение не подействовало, то в день установки по временному ограничению водоотведения на подъезде вывешивается объявление, предупреждающее соседей о проведении работ.

И ЕЩЕ О ПРЕИМУЩЕСТВАХ

В отличие от других методов работы с неплательщиками при установке ограничителей водоотвода компании «Авантаж»

1. Отпадает необходимость сбора информации для передачи дела в суд.

2. Нет необходимости ждать накопления долгов в течении 6 месяцев для решения вопросов в судебном порядке.

3. Отсутствуют судебные издержки.

Практика показывает: невозможность пользоваться унитазом заставляет должников оплатить счета по ЖКУ в течение двух-четырех дней.

ЭФФЕКТИВНОСТЬ И ВЫГОДА

Установка по временному ограничению водоотведения позволяет в соответствии с существующим законодательством – Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» – добиться желаемого результата и погасить задолженность населения за услуги ЖКХ.

Эффективность применения установки по временному ограничению водоотведения составляет около 450% с учетом всех затрат на ее эксплуатацию. Применение прибора не ограничивается функцией регулирования водоотведения. Комплект оборудования может эффективно использоваться для визуальной диагностики, оценки состояния канализационных и водопроводных трубопроводов помещений.

Условия доставки, обучения и оплаты можно обсудить с представителями компании «Авантаж» по телефону +7 (495) 661-98-96 или по электронной почте sales@avantage-llc.com. Информационный сайт – www.avantage-llc.com ■

ГОСУДАРСТВО ХОЧЕТ СДАВАТЬ В АРЕНДУ ЖИЛЬЕ ЗА 10 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ



Сергей КИРЬЯКОВ

Министерство регионального развития разработало программу строительства доходных домов. Планируется, что к 2020 году рынок аренды должен вырасти до 20–30% от общего объема жилого фонда. Арендная ставка типовой квартиры в доходном доме составит примерно 10 тыс. рублей в месяц, что ниже существующих рыночных цен.

Ни для кого не секрет, что существующий рынок арендного жилья в России на сегодняшний день полностью серый. Собственники, сдающие квартиры в аренду, не декларируют свои доходы и не платят налоги государству. С другой стороны, сами арендаторы находятся в заведомо проигрышном положении, поскольку собственник может попросить съехать из квартиры в любой момент, причем нарушая гражданский договор. Кроме того, большинство собственников не утруждают себя затратами на текущий и обязательный ремонт квартиры. При этом собственники не забывают повышать арендную плату чаще, чем это написано в договоре. Все же арендаторы вынуждены соглашаться на такие хищнические условия, поскольку альтернативы «бабушкины варианты» фактически на рынке нет.

На Западе, в частности в США, такой проблемы не существует, поскольку там давно есть практика строительства доходных домов. На их долю приходится порядка 30% всего рынка недвижимости. Если человек хочет снять квартиру, то он должен обратиться не к агенту по недвижимости, а непосредственно в управляющие компании, которые содержат такие дома. Причем арендная плата за такое жилье сравнительно невысокая. К примеру, трехкомнатную квартиру в штате Вирджиния можно снять всего за 700 долларов. В обязанности управляющей компании входит предоставление квартиры, пригодной для жилья, а также осуществление содержания и ремонта жилья. Договор заключается как минимум на год. Кстати, в некоторых штатах действует предел роста

арендной ставки. К примеру, в Нью-Йорке он составляет не более 2,5% в год.

Опыт строительства доходных домов в США намерено перенять и Министерство регионального развития России, которое разработало «Программу развития рынка арендного жилья в РФ».

По словам заместителя главы Минрегиона Константина Королевского, с реализацией этой программы, во-первых, существующий рынок аренды будет полностью перестроен, поскольку у российских граждан появится возможность снимать квартиры недорого, причем в комфортных условиях. Во-вторых, строительство доходных домов оживит строительную отрасль, что позволит увеличить экономический рост. В-третьих, с вводом доходных домов будет решена проблема с временным проживанием очередников, малообеспеченных и молодых семей.

Кроме того, с учетом программы экономического развития России потребуются привлечение рабочей силы в конкретных точках. По словам Константина Королевского, такими точками в ближайшее время станут Приморье, Дальний Восток, Якутия, «Урал промышленный – Урал Полярный», Сочи. Развитие этих территорий потребует привлечения рабочих из других регионов, которым где-то надо будет жить. Поэтому проект строительства доходных домов еще необходим и с точки зрения экономического развития России в целом.

Министерством регионального развития совместно с АИЖК, а также с АБ «ГПБ-Ипотека» и администрацией Калужской области была образована рабочая

группа, которая в данный момент реализует пилотный проект по строительству доходных домов в технопарке Калужской области.

Планируется, что отработанная схема строительства доходных домов будет распространена впоследствии и на другие регионы. В планах к 2020 году доля арендного жилья благодаря вводу доходных домов должна составить 20–30% от общего объема жилого фонда.

Проблема в том, что строительство доходных домов – дело далеко не дешевое, поэтому очень сложно найти инвестора, который ждал бы 20 лет, пока проект окупится. Да и изначально у инвестора должны быть большие средства на строительство. В результате рынок приватизированного жилья рос быстрыми темпами, а аренда оставалась привилегией только частных собственников.

Как уверены разработчики программы, предложенная схема финансирования проекта поможет сдвинуть рынок арендного жилья с мертвой точки.

По идее, региональные органы власти будут предоставлять бесплатно земельные участки под строительство доходных домов, а также за счет своего бюджета осуществлять строительство инфраструктуры. От застройщика будет требоваться только непосредственно строительство дома. На период строительства застройщик будет брать кредит у банка, причем обсуждается, что кредит может быть взят под госгарантию региона. Оговаривается сумма кредита – не более 70% от стоимости строительства доходного дома.

Как пояснил Константин Королевский, после ввода в эксплуатацию доходного дома в финансовую схему подключается АИЖК, которое предоставляет долгосрочный кредит сроком на 20 лет и под 10% годовых. Этот кредит идет на покрытие предыдущего долга перед банком. Однако доходный дом будет находиться в залоге у АИЖК до тех пор, пока кредит не будет полностью погашен.

По словам Константина Королевского, невысокая ставка по кредиту позволяет устанавливать невысокие цены на арендное жилье. По оценкам Минрегиона квартира может обойтись арендатору всего в 8–10 тысяч рублей. Причем обсуждается также схема компенсации арендной ставки за счет регионального бюджета, если речь идет об очередниках, малообеспеченных и молодых семьях, а также за счет работодателя, если речь идет о привлечении рабочей силы из других регионов.

Именно такая схема будет реализована в Калужской области, где в районе технопарка предусмотрен земельный участок в размере 140 га. Строительство планируется завершить летом следующего года. Стоимость строительства оценивается в 20 тысяч рублей за квадратный метр. Однако эта цена с учетом того, что затраты на инжиниринг и предоставление земельного участка полностью берет на себя регион. Стоимость готового жилья будет примерно 8–10 тысяч рублей в месяц. Как говорит заместитель губернатора Калужской области Максим Акимов, «арендная плата будет в два раза ниже, чем самая минимальная стоимость арендного жи-

лья, которая сейчас сложилась на рынке, – 16–20 тысяч рублей».

Замгубернатора подробно рассказал, как будет реализовываться этот проект. «Государственный региональный оператор получает земельный участок, разрабатывает всю градостроительную документацию, проводит конкурс среди инвесторов, которые должны удовлетворять ряд требований: определенный объем оборотных средств, необходимых для получения первоначального кредита, а также стоимость строительства», – говорит Максим Акимов.

Он отметил, что за счет регионального бюджета может идти также погашение кредитной ставки в виде субсидии. После появления этого дома под залог построенного жилья привлекается долгосрочный кредит сроком на 20 лет от АИЖК, в итоге застройщик рассчитывается с банком, кредитовавшим его на этапе строительства.

«Построенное и введенное в эксплуатацию жилье подрядчик передает либо специализированной управляющей компании, либо самостоятельно осуществляет функцию управляющей компании, которая начисляет арендную плату, собирает, рассчитывается по длинному кредиту, занимается содержанием», – рассказал Максим Акимов.

Однако, по словам Максима Акимова, чтобы строительство доходных домов в России стало масштабным, необходимо внести изменения в существующее законодательство и ввести категорию «арендное жилье», которого сейчас нет. То есть все жилье, которое строится, должно подлежать приватизации, а не аренде. Поэтому в схему строительства введен такой элемент, как государственный региональный оператор, который будет управлять этим процессом с нуля. «Чтобы убрать кривизну с государственным оператором, необходимо внести изменения и в градостроительный кодекс, определить порядок организации проведения открытых конкурсов на право заключения договора о комплексном освоении земельного участка в целях строительства арендного жилья», – рассказывает Максим Акимов.

Кроме того, по его мнению, необходимо изменить налоговое законодательство. Предлагается предусмотреть комплекс налоговых послаблений компаниям, для которых строительство арендного жилья является основной деятельностью. «В части налога на прибыль и налога на добавленную стоимость», – пояснил Акимов.

Отметим, что в России уже был опыт строительства доходного дома, причем в верхнем ценовом сегменте. Этот эксперимент был поставлен в 2003 году Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы (ДИПС) по адресу: Большой Николовоборьинский переулок, 10. Изначально проект позиционировался как объект элитного арендного жилья. В итоге стоимость аренды зашкаливает – от 2,5 до 10 тысяч долларов в месяц. Однако отбоев от арендаторов не было – в первый год эксплуатации пустых квартир в доме практически не осталось. Но, несмотря на высокую стоимость, больше примеров строительства доходных домов не было. Инвесторам важен срок окупаемости, и ждать 15–20 лет никто не будет. ■

ДОМ БУДУЩЕГО

«ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ»: ПРИОРИТЕТЫ ИЗМЕНИЛИСЬ

Дмитрий СУКОНЦЕВ

Начиная с 2007 года, Госкорпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ» реализовывает программу капитального ремонта многоквартирных домов и распределения аварийного жилья в различных регионах России. Для участия в этих программах регионы должны выполнять ряд требований по реформированию отрасли ЖКХ. Раньше основная часть средств фонда ЖКХ направлялась на капитальный ремонт домов, теперь в приоритете – расселение аварийного жилья. В 2011 году на программу капремонта жилищного фонда госкорпорация потратит порядка 12 миллиардов рублей, а на программу переселения – в два раза больше. Особый акцент в программе делается на развитие строительства малоэтажных домов эконом-класса с использованием современных энергоэффективных технологий. На эти цели будет выделяться до 80% средств бюджета госкорпорации. Генеральный директор ГК «Фонд содействия развитию реформирования ЖКХ» Константин Цицин подчеркнул, что трехэтажные здания прекрасно вписываются в ансамбль не только районных центров, но и больших городов. По словам экспертов, неоспоримые достоинства «малоэтажек» в том, что они стоят дешевле, а возводятся гораздо быстрее. В такие жилищные проекты проще внедрять энергоэффективные технологии.

В конце марта в Министерстве регионального развития РФ советник генерального директора Фонда ЖКХ Владимир Германенко представил презентацию «Энергоэффективность», демонстрирующую степень реализации Фондом пилотных проектов энергоэффективных домов. По словам Германенко, в 34 регионах страны уже начали свою работу проекты по строительству «домов будущего», неоспоримым преимуществом которых является использование тепла недр и энергии солнечных батарей. Более того, несколько подобных домов построенных в Уфе, Белгороде, Барнауле и в некоторых других городах уже сданы в эксплуатацию. Следует отметить, что жильцы этих домов наслаждаются не только комфортным микроклиматом, но и тем, что расходы на коммунальные услуги снизились почти в два раза.

По данным специалистов, использование альтернативных возобновляемых источников энергии, таких как солнечные батареи, коллекторы, тепловые насосы, системы вентиляции с рекуперацией тепла, дает возможность уменьшить потребление от внешних источников на 60–70%. Кроме того, повсеместное применение инновационных методов энергосбережения, также позволяет получить значительную экономию энергии и тепла. Для этих целей применяется дополнительная тепловая изоляция фасадов, оконных и дверных проемов, перекрытий, использование эффективных приборов освещения, а также автоматизация регулирования и учета используемых ресурсов.

В текущем году запланировано строительство энергоэффективного жилья в Тюмени, Челябинске, Томске, Якутии, в Калужской, Ставропольской, Иркутской и Московской областях, а также в других регионах страны.

За время работы госкорпорации, за счет ее средств и средств софинансирования из регионов удалось отремонтировать 114 тысяч домов, 15 миллионов человек улучшили жилищные условия, а из аварийного жилья было расселено 212 тысяч человек. К 2013 году Фонд ЖКХ, чья деятельность уже один раз продлевали, должен закончить свою работу. После этого содержание жилого фонда станет заботой собственников жилья. На 80% – это население. ■

ЭТО ИНТЕРЕСНО

Сотрудники МВД со стажем смогут рассчитывать на жилье

Сотрудники МВД России, проработавшие в органах внутренних дел не меньше десяти лет, смогут рассчитывать на единовременную выплату для приобретения жилья, – заявил замминистра внутренних дел России генерал-майор Сергей Булавин. Как сообщил статс-секретарь в интервью «Российской газете», проблема жилья будет решаться тремя способами: единовременная социальная выплата, служебное жилье либо предоставление помещения по договору соцнайма из госжилфонда.

Также он отметил, что в решении жилищного вопроса самым популярным вариантом будет, скорее всего, единовременная выплата. Такое же право будет предоставлено членам семей сотрудников, погибших вследствие болезни или увечья, полученного на службе. По словам Булавина, ни один участковый инспектор «не останется без крыши над головой». Им, в случае отсутствия жилья по месту работы, предполагается в течение шести месяцев с момента вступления в должность предоставить служебное жилье. Если его в муниципальном образовании не найдется, то местный орган самоуправления обяжут выделить деньги на аренду помещения.

Ранее зампред комитета по безопасности Владимир Колесников сообщил, что Госдума может принять законопроект уже в апреле нынешнего года. ■

Москвичи задолжали за услуги ЖКХ более миллиарда рублей

По данным управления Федеральной службы судебных приставов по Москве, сегодня почти 600 тысяч граждан и организаций в столице являются должниками. Общая сумма их задолженности превышает 679 миллиардов рублей.

4 тысячи юридических лиц не выплачивают заработную плату. Задолженность по ней сегодня составляет более 1,1 миллиарда рублей. С одной тысячи бюджетных организаций столицы судебные приставы по различным основаниям взыскивают сумму 876 миллионов рублей.

46 тысяч москвичей задолжали в общей сложности около 113 миллиардов рублей кредитным организациям.

39 тысяч жителей столицы «забыли» оплатить задолженности по жилищно-коммунальным услугам. На данный момент общая сумма долга превышает 1,2 миллиарда рублей.

Судебными приставами-исполнителями за 2 месяца 2011 года вынесено 3 523 постановления о временном ограничении на выезд должников из России. Эти люди должны 5,5 миллиарда рублей. ■

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Эра альтернативной энергетики НЕ ЗАСТАВИТ СЕБЯ ЖДАТЬ

Евгений АПАРИН

Использование солнечного тепла и света поможет решить экологические проблемы. Так считают ученые. К тому же это может быть целесообразно с экономической точки зрения. Разработкой эффективных технологий в области альтернативной энергетики сегодня занимается одно из старейших научно-производственных предприятий столицы – ОАО «НПП «Волна».

Компания предлагает комплексные решения для коммунального хозяйства на основе солнечной энергетики и энергоэффективных технологий. Бизнес – прибыльный, а главное приносит значительную пользу всем участникам рынка.

Преобразование солнечной энергии в электрическую происходит с помощью специальных батарей – фотоэлектрических преобразователей. Они устанавливаются на мачтах, крышах и боковых панелях домов. Такие устройства позволяют получить с одного квадратного метра поверхности до 150 Вт электричества. Но энергию недостаточно просто получить. Важно отдать ее потребителю в тот момент, когда она необходима. Например, для систем освещения, энергия нужна в темное время суток. А работают солнечные батареи только днем. Значит выработанную днем энергию нужно запасти или вернуть в электросеть. Запасы электроэнергии могут аккумуляторы. От таких аккумуляторов требуется повышенная надежность, долговечность, стойкость к низким и высоким температурам. Для оптимизации их заряда и разряда служат специальные микроконтроллерные системы. ОАО «НПП «Волна» располагает большим опытом разработки и производства подобных устройств для оборонной промышленности. Любые электронные блоки, которые использует армия, должны надежно работать в суровых климатических условиях и требовать минимального обслуживания. Подобные характеристики оказались востребованы и для систем освещения, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве.

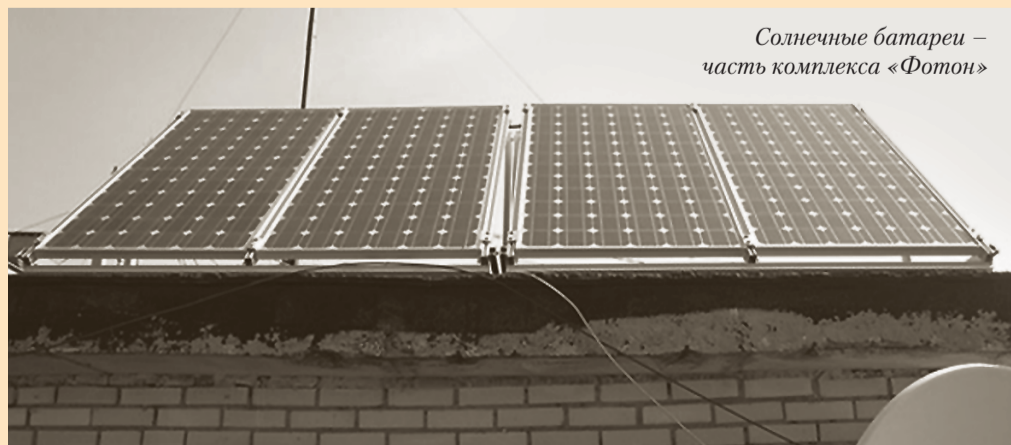
Свою надежность и долговечность разработанный компанией комплекс «Фотон» получил в результате использования передовых отечественных оборонных разработок. В состав комплекса входят солнечная батарея, накопитель энергии, шкаф управления и различные светильники. Это хорошее готовое решение для коммунального хозяйства. Основные задачи комплекса – освещение дворов, подъездов, остановок транспорта, мостов, дорожных указателей или знаков. Трудно поверить, но 4 солнечные батареи вырабатывают достаточное количество энергии, чтобы обеспечить работу почти 50-ти светильников внутри дома и около 10-ка на улице. Но и это еще не все. Система вырабатывает избыточное количество электроэнергии. В случае полностью автономной системы, вся энергия, которая «не поместилась» в аккумулятор, теряется. Если подключить комплекс «Фотон» к электрической сети эту энергию можно вернуть в электросеть города. В коммунальном хозяйстве города с развитой инфраструктурой энергетических

сетей логичнее использовать возвратную систему. В этом случае электрическая энергия, не используемая в светлое время суток, может передаваться в городскую электрическую сеть, а ночью потребляться оттуда на освещение. Такой механизм возврата электроэнергии широко применяется в Германии, Италии и других странах Европы.

Энергия, получаемая от солнца, – бесплатная. Сами же комплексы, работающие за ее счет, стоят дорого. Пока рентабельность энергии, получаемой от солнца, ниже, чем от сжигания углеводородного топлива. Тем не менее, доля солнечной энергии в мире и в России с каждым годом растет. Почему так происходит? Простой пример: освещение дорожных знаков и аварийно опасных участков дорог снижает число аварий. Но для каждого дорожного знака протянуть провод от электростанции дорого, а порой и технически невозможно. Единственный рентабельный выбор – использование солнечной энергии.

Если широкое повсеместное применение солнечной энергии можно назвать делом будущего, то применение энергосберегающих светильников прочно вошло в нашу повседневную жизнь. Не секрет, что конкуренция среди производителей таких светильников весьма серьезна. Чтобы быть успешным на рынке, нужно предложить качественный продукт и назначить за него доступную цену. С этой задачей предприятие справляется благодаря инновационным разработкам. Энергосберегающие светильники от начала до конца собираются руками специалистов. Все в приборах нацелено на экономию – полное освещение включается исключительно по команде датчиков движения. Светильники обязательно проверяются, бракованная партия товара исключена. А для того, чтобы приборы не стали предметом развлечения хулиганов, была разработана двухуровневая антивандальная защита. Применение фонарей с энергосберегающими лампами позволяет получить при той же освещенности сокращение затрат электроэнергии с 250 (400) Вт/час до 35 (70) Вт/час. Также они имеют высокую рентабельность и абсолютную экологичность.

Компания «Волна» – основной городской поставщик энергосберегающих комплексов. Сегодня ими оснащены такие объекты, как Волоколамский парк Победы и район «Олимпийская деревня». Портфель заказов сформирован до конца 2011 года. Кроме того, отечественными разработками заинтересовались за рубежом. Сейчас руководство предприятия ведет переговоры с иностранными коллегами о взаимовыгодном сотрудничестве. ■



Солнечные батареи – часть комплекса «Фотон»

→ НАРОЧНО НЕ ПРИДУМАЕШЬ

Война с комарами

Жильцы одного из домов Екатеринбурга на улице Испытателей уже целый год испытывают на себе нашествие комаров. «В подъезд, – возмущаются жильцы, – страшно заходить. Того и глядишь закусают. Кровососущие повсюду. Как только не пробовали жильцы травить насекомых. Даже проверенный дихлофос кровососов не берет! От безысходности даже свой метод придумали:

– Открываем дверь, ветер идет в наш подъезд, комары-то они снизу летят, где тепло, думают, что и тут хорошо. А тут их ветром обдует, они и падают мертвые.

Но от этого практически инновационного метода комаров меньше не становится. На этой кусачей войне, люди уже готовы признать свое поражение. А помогать, говорят, им никто не торопится. За полгода в управляющую компанию написали сотню жалоб. Но воз и ныне там. А комары только злее стали!

Оказалось, дом перешел к новой управляющей компании с аварийной канализацией. От постоянной влаги и расплодилось столько насекомых. Ремонтные работы уже ведутся. Но пока коммунальщикам удалось поменять только часть труб. Говорят, мол, проведем откачку подвала, высушим, проверим, и месяца через полтора проблема будет решена.

Но жители этим обещаниям уже не верят. Готовят жалобу в суд. А то от этих укусов и распухнуть не долго! ■

Из кранов течет зеленая вода!

Челябинские коммунальные службы используют в качестве индикатора – живых людей. Такой эксперимент на жильцах поставил ЖЭУ №3. А началось все с того, что у людей из кранов потекла зеленая вода!

Леонид Иванов в Челябинске несколько дней. Зеленой воде хоть и удивился, а бить тревогу не стал. Достал фотоаппарат и выложил снимки в Интернет. Мол, полюбуйте, люди добрые, какая в Челябинске вода.

А вот Зоя Федоровна – коренная жительница города. В этом доме с 1958 года живет. Но такого не видела. Ни попить, ни помыться. Страшно. Зоя Федоровна набрала воду в банку и отнесла в Роспотребнадзор. Выяснилось, что воду окрасил флуоресцин – специальный реагент. Его коммунальщики используют для выявления прорывов в системе.

Для здоровья он не опасен.

Уже легче. И все же к управляющей компании остались вопросы. Например, как флуоресцин попал в краны? И если это регулярная мера, то почему раньше жильцы такого не видели? Оказалось, в этот раз коммунальщики работали по новой схеме. В домах, где установлены бойлеры, чтобы проверить, не попадает ли техническая вода в питьевую, в техническую добавляют краску. И если зеленая вода потечет из крана, значит, неочищенная смешалась с питьевой. Ловко придумано! Только почему жильцов не предупредили о профилактике?

– Некогда. Люди производством заняты, – парировали коммунальщики.

А то, что жители нескольких домов целые сутки боялись пользоваться водой, по их мнению, совсем не страшно. Наоборот – хорошо. Ведь, раз люди среагировали, значит, пробоина выявлена. Можно приступить к ее поиску и ремонту. ■

Козы в квартире

Они – козлы непривередливые. Двухкомнатная квартира в центре Тулуна Иркутской области Маньку и Даньку вполне устраивает. Раньше рогатые жили на улице, теперь – 48 квадратных метров. На двоих! Такие жилищные условия козлам обеспечил их хозяин – Николай Филатов.

– Они, – говорит, – лучше, чем некоторые люди.

Причем отдал мужчина козлам не свою квартиру, а соседскую. Мол, все равно она много лет пустует. Где хозяин – никто не знает.

Вот только остальных жильцов соседство с козлами не устраивает. Квартиранты с нижних этажей жалуются на шум. По ночам парнокопытные скачут по всей квартире. Не дают спать. Да и запах в подъезде, как на ферме. Но выражать недовольство в открытую все боятся. Николай, по сути, совершил самозахват помещения и буквально застрашал соседей. А некоторым, признаются жильцы, – даже угрожал расправой. Люди тайком написали заявление в полицию. Но когда Николай начал искать зачинщиков, все пошло в отказную.

Получается, живут козлы в двухкомнатной квартире на птичьих правах. Вот только выселить их отсюда полиция не имеет права. Это могут сделать лишь хозяева. А их-то и нет. Жильцам остается одно – решать проблему через суд. Только вряд они туда пойдут – боятся. А зря! Надо бы. Чтоб всяким козлам не повадно было. ■

Коммунальные ЧП

Чтобы увидеть улицу жителям одного из домов в Перми теперь не нужно смотреть в окна и тем более выходить из дома. Требуется всего ничего – поднять голову. Тогда и небо, и тучи – все как на ладони. Всего за несколько минут до обрушения хозяйка одной из квартир Валентина как раз была на кухне, готовила кушать. Чудом женщина осталась жива. Отлучилась всего на секунду – ответить на телефонный звонок. И тут началось.

Женщина глазам поверить не могла. Опять потолок! Опять рухнул! Такое уже было в их квартире два года назад. Тогда их семью эвакуировали в общежитие. А в здании провели капитальный ремонт. Правда, хватило его ненадолго. Как такое могло случиться?

Такой же вопрос и у администрации города. Ведь деньги в 2009 году на этот самый ремонт были выделены немаленькие.

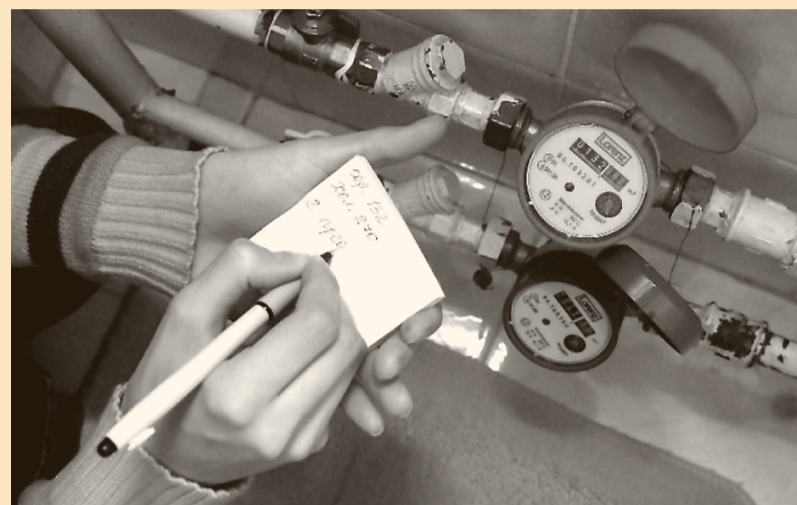
Сегодня в ситуации разбирается комиссия с участием представителей управляющей компании. Но на это уйдет не меньше месяца. А пока всем жителям злополучного дома придется подыскать себе другое жилье. Все-таки так безопаснее! ■

→ ЦИТАТА БЕЗ КОММЕНТАРИЕВ

«После установки счетчиков все проблемы будут решены? ЭТО БРЕД!»

Такой подзаголовок предваряет фрагмент интервью депутата районного Совета Одинцовского района, руководителя МУП «УЖХ» Мамикона Вартапетяна, данного главному редактору газеты «Одинцово-ИНФО».

Думается, жителям Московской области будет небезынтересно его прочитать...



– Русские люди горазды на выдумки. Не опасаетесь, что после массовой установки счетчиков на воду и последующих ухищрений со стороны жильцов, чтобы обмануть счетчик, управляющие организации окажутся в сильном убытке?

– Не секрет, что если на сегодняшний счетчик положить магнит, он остановится и не будет давать показания расхода воды. Это говорит о том, что вся наша доктрина с реформами ЖКХ, как бы чиновники не говорили, что мы до нее дозрели, находится на стадии... никаких реформ не происходит. Фактически, это модернизация отраслей. В то время как реформа – это когда для решения той или иной проблемы привносится новая идея, дающая какой-то результат. Сегодня то, что мы делаем, – это хорошо забытый учет.

В свое время Ленин говорил, что «коммунизм есть Советская власть плюс электрификация всей страны». Тогда были введены счетчики на электроэнергию, которые работают и по сегодняшний день. В результате добились 95%-го учета всей потребляемой электроэнергии. Но тогда государство брало на себя большинство расходов по ЖКХ, и у нас была самая дешевая квартплата в мире, квадратный метр стоил всего 16,2 копейки. Сегодня же системы учета переложили на плечи населения...

Если бы государство могло, давно бы нас всех отоварило счетчиками, вплоть до канализации. Но 99% – это старый жилой фонд, в

котором нет приспособленных систем по учету и отъему информации по сливу воды. Это такие колоссальные затраты, которые сегодня не выдержит ни квартиросъемщик, ни государство. Нужно перестроить не только сознание граждан, но и сами дома – ведь стояки проходят не только по местам общего пользования, сбор информации по счетчикам проблематичен. Квартиры приватизированы, и половина жильцов, открывая дверь, говорят: «Пошел вон!», захлопывая ее перед твоим носом.

Единственный выход – установка общедомовых счетчиков. Тогда люди должны будут объединяться с пониманием того, что такой счетчик установлен, и ответственность за расход воды понесут все жильцы многоквартирного дома.

– А если у соседа неисправный санузел, в котором вода течет и днем, и ночью? Другим придется платить за это...

– Общедомовой счетчик это зафиксирует, но персональный счетчик, установленный в твоей квартире, утечку не установит. Показания общедомового счетчика будут плавно распределены между всеми проживающими в подъезде в качестве дополнительных расходов. Но здесь опять появляется простор для разного рода махинаций со стороны управляющих компаний – жильцам будет трудно контролировать эти «дополнительные расходы»... В целом, говорить о том, что после установки счетчиков все проблемы будут решены – это бред, тут масса всевозможных нюансов. ■