

ЖКХРУ РФ

Уважаемые читатели, коллеги!
Примите сердечные поздравления с Новым 2012 годом и Рождеством!
Пусть наступающий год принесет Вам удачу и радость побед, исполнит все желания.
Пусть с Вами рядом всегда будут верные друзья и надежные партнеры!

с.2

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛАЕТ СФЕРУ ЖКХ ЦИВИЛИЗОВАННОЙ

с.3

«САНТЕХГАЗ» – СЛУЖБА НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ!

с.4

ЖКХ 2012. КОНЦА СВЕТА НЕ ЗАПЛАНИРОВАНО, НО...

с.5

«КОРОНА-ЭЙР» – ПРОЗРАЧНОСТЬ УСЛУГ И ГРАЖДАНСКИЙ КОНТРОЛЬ!

с.6

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

с.7

ЖКХ С НАДЕЖДОЙ И БЕЗ?

с.8

ЕЩЕ РАЗ ПРО ЛЮБОВЬ ...

→ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС. ЗАЩИТА БЕСПРАВИЯ?

В марте 2011 года исполнилось уже 6 лет с момента принятия Жилищного кодекса РФ, но многие проблемы управления многоквартирными домами еще не решены. За это время многие существенные недостатки кодекса, которые были ясны специалистам еще до его введения в действие, стали очевидны практически всем. Теперь нормы V главы Кодекса «Управление многоквартирными домами» не удовлетворяют в полной мере ни органы публичной власти, ни организации, управляющие домами, ни собственники, ни наниматели жилых помещений.

Все недовольны. Именно поэтому законодатель все эти годы приходится рассматривать большой круг поправок и дополнений к нормам закона, которые, тем не менее, разрозненны и не решают всех существующих проблем. Среди недостатков кодекса отметим самые основные. Законом не установлены значимые цели нового вида экономической деятельности – управления жилой недвижимостью. Вместо экономических показателей ликвидности жилья, его рыночной стоимости мы по-прежнему считаем целями управления лишь некоторые задачи содержания общего имущества в многоквартирных домах: чтобы в подъездах было чисто, крыши не текли, а в кранах всегда была вода. При этом и в новых проектах законов, направленных на изменение норм ЖК РФ, по-прежнему не предлагаются экономические цели управления жилой недвижимостью.

Управление многоквартирными домами не считается в кодексе профессиональной деятельностью, а договор управления не относится к категории публичных договоров, существенные условия которых одинаковы в любом городе страны. Это приводит к значительному многообразию договоров, к необоснованному «творчеству» многих чиновников органов публичной власти и управляющих. Многие договоры управления не только не обеспечивают надежной защиты прав и законных интересов собственников и нанимателей жилья, но даже нарушают эти права и интересы.

Кодекс не вводит каких-либо требований к управляющим многоквартирными домами. Удивительно, но имуществом с реальной стоимостью в сотни миллионов рублей управлять могут и добровольные объединения собственников в форме ТСЖ, и территориальные общественные самоуправления, и даже одиночки – индивидуальные частные предприниматели. Последствия этого очевидны – здесь и вполне возможное банкротство новых управляющих, и их рейдерские захваты, и скандалы во многих ТСЖ. Все еще разрешен, а зачастую даже рекомендуется к массовому распространению странный и не известный в мировой практике способ управления многоквартирными домами в форме «непосредственного управления» собственниками помещений в этих домах. Сегодня трудно понять, как могут собственники помещений выполнять функции профессионального управления дорогостоящим общим имуществом в многоквартирных домах, если по закону высшим органом управления многоквартирным

домом является общее собрание собственников, на которое любой собственник может не явиться и не иметь за это каких-либо санкций. На практике мы видим, что представитель собственников при «непосредственном управлении» заключает договор с некой организацией, которая лишь выполняет некоторые функции по содержанию дома, но не является «управляющей» в полном смысле этого понятия – не обязана, например, искать и находить кредиты на восстановление общего имущества, страховать это весьма дорогое имущество.

Реально такая ситуация просто позволяет легализовать «прямые расчеты» собственников квартир с поставщиками ресурсов тепла, электричества и др., то есть исключить ответственность «непосредственного управляющего» по договорам с ресурсоснабжающими организациями. Это, конечно, недопустимо, если помнить о необходимости повышения энергоэффективности каждого многоквартирного дома.

Кодекс не обеспечил работу института госрегистрации общего имущества как базы для его обязательной оценки и амортизации. Это является барьером для страхования общего имущества в многоквартирных домах. Значит, для собственников остаются незащищенными риски повреждения лифтов, крыш и любого другого сложного и дорогого общего имущества. В случае беды сегодня любой управляющий бессилен, и поэтому зачастую органы публичной власти сегодня напряженно ищут в бюджетах средства на восстановление того имущества, которым эти органы не владеют и не должны владеть. Введение обязательного страхования общего имущества представляется неизбежным, но для этого требуются новые нормы ряда законов, так как понятно, что такое страхование потребует дополнительных бюджетных затрат на жилищные субсидии для малоимущих домохозяйств. К сожалению, и новый закон о внесении изменений в Жилищный кодекс не вводит обязательное страхование общего имущества.

Все это привело к тому, что собственники видят очень мало перемен в состоянии их общего имущества. Поэтому многие считают, что давно ожидаемая реформа управления жилой недвижимостью зашла в тупик, так как основные изменения здесь пока сводятся только к росту платы за содержание жилья и коммунальные услуги. Такое положение недопустимо, и об этом напоминает нам президент РФ.

Поэтому следует считать, что сейчас реформа на развилке. Очень многое зависит от выбора публичной власти – продолжать «лечить болезнь» небольшими безболезненными уколами, внося не очень существенные поправки в Жилищный кодекс и расширяя роль органов власти в жилищной сфере. Или, все-таки принять радикальные «хирургические» решения так, чтобы шло становление реальных рыночных институциональных институтов. ■

Андрей Широков
Председатель Комитета ТПП РФ
по предпринимательству в сфере
жилищного и коммунального хозяйства

→ АКТУАЛЬНО

МИНРЕГИОН ПРЕДЛАГАЕТ КРУПНЫЕ ШТРАФЫ ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Минрегион разрабатывает стандарты деятельности компаний, управляющих многоэтажками. В ведомстве пока не готовы выносить этот документ на публичное обсуждение. Известно лишь, что в новых нормативах будут прописаны общие «характерные черты» управляющих компаний. Например, размер уставного капитала. Эти требования станут общими для всех УК.

В продолжение темы повышения «прозрачности» управляющих компаний министерство передало в правительство пакет поправок в КоАП, которые вводят штрафы для управляющих компаний, если те откажутся раскрывать информацию о своей деятельности. Наказание для компаний может составить от 300 до 500 тысяч рублей, для должностных лиц – 30-50 тысяч рублей либо дисквалификация на срок до одного года.

Напомним, раскрывать информацию о своей деятельности УК обязали в прошлом году. В Интернете они должны публиковать основные показатели своей финансово-хозяйственной деятельности, сведения о выполняемых в каждом доме работах, их стоимости и прочее. Однако когда раскрытие информации стало обязательным, многие УК ограничились публикацией своих контактов, поскольку не было санкций. Если идея Минрегиона будет принята, «молчуны» из числа УК будут наказываться рублем, пояснила глава департамента ЖКХ Минрегиона Ирина Булгакова.

Миссия по взиманию штрафов, скорее всего, будет поручена жилищным инспекциям.

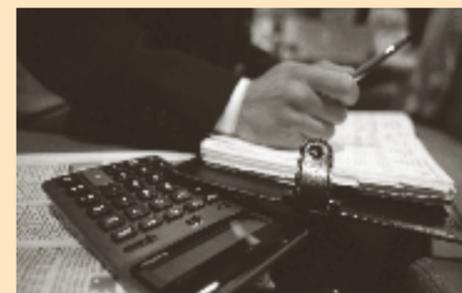
Количество УК на сегодняшний день уже приближается к 10 тысячам. По данным Минрегиона, управляющие компании обслуживают до 80 процентов всех многоэтажек в стране. При этом почти половина собственников выражают недовольство их деятельностью. В большинстве случаев жильцы даже не выбирали управляющую компанию – итоги общих собраний собственников жилья часто бывают сфальсифицированы.

ТАРИФНЫЙ ЗАЗОР

С этого года коммунальные предприятия Свердловской области перешли на новый механизм формирования тарифа. Это RAB-регулирование.

До этого года ни одна теплосетевая компания в стране не пыталась идти по такому пути, это была прерогатива электроэнергетиков. Так, филиалы МРСК Урала начали вводить RAB-регулирование еще в 2008 году. В электросетевых комплексах многих стран Европы механизм RAB-регулирования взят на вооружение давно и успел неплохо себя зарекомендовать: в развитии сетей были привлечены инвестиции, при этом тариф сетевиков не вырос. Это стало возможным потому, что в RAB-регулирование встроен механизм, стимулирующий снижение издержек сетевых компаний. Тариф при RAB-регулировании, в отличие от прежней схемы, устанавливается не на один год, а на период до трех лет. И это принципиальная разница. Компания в течение одного-трех лет снижает свои издержки, но продолжает работать по утвержденному тарифу. Экономленные средства остаются в компании и идут ей в прибыль. Это стимулирует ее снижать операционные расходы.

«Пока главная проблема этой системы – короткий срок, на который устанавливается тариф», – уверен директор Свердловской теплоснабжающей компании Сергей Ефимов. «Я не согласен с теми, кто утверждает, что вложения



в коммунальный сектор отбиваются через полтора года. В действительности этот срок – не менее 15 лет. Но и увеличение срока до пяти лет принесло бы определенные результаты».

К слову, сегодня Минэнерго уже предлагает увеличить срок RAB-регулирования для дочерних компаний Холдинга МРСК с трех до пяти лет. Минэкономики не изменит планы по тарифам естественных монополий

Заместитель главы Минэкономразвития Андрей Клепач заявил, что ведомство не планирует менять ранее озвученные планы по росту тарифов на услуги естественных монополий в 2012-2013 годах.

«Пока мы исходим из тех решений, которые были приняты ранее и по газу, и по другим тарифам для населения», – сказал господин Клепач, комментируя рабочий вариант прогноза развития экономики на 2012-2014 годы. Что касается 2014 года, рост тарифов на услуги РЖД для грузоперевозчиков предполагается на уровне 6,2%, для пассажирских перевозок – 10%. Тарифы на газ для промышленности могут вырасти на 14%, для населения – 15% (в два этапа: на 5% в январе и на 9,5% в апреле). Тарифы на тепловую энергию в 2014 году предполагается повысить на 9-10%, на электроэнергию – на 12%, передает РИА «Новости».

300 ТЫСЯЧ СПЕЦИАЛИСТОВ ТРЕБУЕТСЯ ЖКХ ЕЖЕГОДНО

Потребность сферы ЖКХ в специалистах составляет порядка 250-300 тысяч человек в год. Минрегион России вместе с субъектами РФ принимает конкретные меры для их подготовки, сообщил замминистра регионального развития РФ Анатолий Попов в Сочи на всероссийском съезде водоканалов.

Он отметил, что в сфере ЖКХ в целом и в системе водопроводно-канализационного комплекса в частности остро чувствуется дефицит квалифицированных специалистов всех уровней. Сейчас принимаются конкретные меры для преодоления «кадрового голода».

«В настоящее время в целом ряде субъектов Федерации созданы учебные центры по повышению квалификации, открыты кафедры в целом ряде вузов. В этом году нашим министерством будут выпущены методические рекомендации, которые будут доведены до субъектов РФ. Мы считаем, что делу подготовки кадров будет дан серьезный импульс», – отметил замминистра.

Генеральный директор ОАО «Евразийский» Сергей Ящечкин добавил, что, кроме увеличения количества вузов и средних специальных учебных заведений для подготовки будущих коммунальщиков, необходимо повысить престиж профессии. Пока же, по его мнению, образ работника ЖКХ чаще всего ассоциируется с непутевым слесарем-сантехником Афоней – героем одноименного советского фильма. ■

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛАЕТ СФЕРУ ЖКХ ЦИВИЛИЗОВАННОЙ

В Санкт-Петербурге прошел Первый съезд управляющих компаний, собравший более 150 делегатов от управляющих компаний. О том, как переход на саморегулирование поможет решить многие вопросы сферы ЖКХ, рассказывает **председатель Совета СРО НП «Объединение управляющих компаний», депутат Законодательного Собрания СПб Алексей Белоусов.**

– Алексей Игоревич, горожане и руководство города негативно оценивают работу предприятий жилищно-коммунального хозяйства. На ваш взгляд, какова основная причина того, что жителям многоэтажных домов предоставляются услуги низкого качества?

– В июне текущего года были приняты важные поправки в Жилищный кодекс РФ, направленные на защиту собственников недвижимости от недобросовестной работы управляющих компаний. Но действующее законодательство, регулирующее сферу ЖКХ, все еще позволяет работать в данной отрасли компаниям, не располагающим соответствующей квалификацией, опытом и потенциалом. Именно поэтому жители регулярно сталкиваются с недобросовестными управляющими компаниями и неэффективными ТСЖ.

– На Первом съезде управляющих компаний этот вопрос обсуждался?

– Безусловно, участники Съезда уделили большое внимание этой проблеме. Сегодня профессиональными компаниями и общественными объединениями принято решение о необходимости создания новой программы повышения квалификации и аттестации руководителей управляющих компаний. Например, строительное предприятие обязано получить допуск на осуществление определенного вида работ, который выдается в том числе при наличии у предприятия определенного количества квалифицированных специалистов. В то же время профессиональная подготовка сотрудников управляющих компаний не контролируется ни одним государственным или общественным органом. Создается ситуация, когда эксплуатацией дома, в котором проживают сотни людей, занимаются случайные люди. Это очень важный вопрос, ведь речь идет в первую очередь о безопасности граждан, их благополучии и спокойствии.

– Принятые поправки в Жилищный кодекс РФ не предполагают создание органа, контролирующего деятельность организаций, работающих в сфере ЖКХ?

– Статья 20 Жилищного кодекса РФ устанавливает создание органа государственного жилищного надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда. Несмотря на то, что поправки вступили в силу, на деле они не работают, так как до сих пор не подготовлены соответствующие подзаконные акты. Вместе с тем повысить эффективность управляющих компаний мог бы институт саморегулирования, наделенный рядом контрольных функций.

– Но ведь первоначальный проект Федерального закона «О внесении из-

менений в Жилищный кодекс РФ ...» включал раздел об установлении системы саморегулирования в сфере ЖКХ.

– Эта часть законопроекта была исключена из окончательной версии закона, но вопрос остался открытым. Надеюсь, эти новеллы обязательно появятся в новых проектах федеральных законов о внесении поправок в Жилищный кодекс РФ в 2012 году. Необходимо создать сильное профессиональное сообщество, которое объединит добросовестных участников отрасли ЖКХ и будет лоббировать их интересы в рамках закона и защищать права собственников недвижимости. Ведь сегодня недовольство накопилось не только у граждан, но и у управляющих компаний, которые сталкиваются с глухой стеной непонимания со стороны чиновников, монополистов и безответственностью других участников сферы ЖКХ.

– На каком основании сегодня управляющие компании могут объединиться в саморегулируемые организации?

– В Санкт-Петербурге зарегистрированы пять саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ на основании базового Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Некоторые из этих СРО сформированы при строительных саморегулируемых организациях. Например, в СРО НП «Объединение управляющих компаний» входят в основном управляющие компании, которые аффилированы со строительными предприятиями и которые занимаются эксплуатацией новых многоэтажных домов.

Партнерство располагает всеми ресурсами, которые наработало НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» для решения вопросов своих компаний-членов. Стоит отметить, что Объединение строителей занимает активную позицию в модернизации законодательной базы, регулирующей строительную отрасль. Уверен, что этот бесценный опыт будет широко востребован и для сферы ЖКХ.

– Насколько действующее законодательство, регулирующее отрасль ЖКХ, «сырое»?

– Как было отмечено специалистами на Съезде, сегодня практически каждая управляющая компания работает с нарушением законодательства. Это вызвано не тем, что управляющие компании руководствуются правилом «законы созданы для того, чтобы их обходить», а потому, что многие законы вводят такие требования, которые практически не выполнимы. Пример из практики: прежде чем управляющая компания получит в работу многоквартирный дом, необходимо провести общее собрание, на котором должны присутствовать собственники не менее 50% жилых помещений в доме. В случае достижения кворума за управляющую компанию должны отдать голоса не менее 25% присутствующих на собрании собственников жилья.

Законодатель не учел, что это невозможно сделать в новых домах, которые не заселены и, кроме того, собственники квартир в которых могут проживать в других городах. При этом оставить дом без надзора управляющей компании нельзя.

– Какие еще вопросы, связанные с работой управляющих компаний, обсуждались на Съезде?

– Хочу отметить, что ряд управляющих компаний очень дорожит своей репутацией и стремится сохранить лояльное отношение к своей работе со стороны горожан. В связи с этим они обеспокоены работой недобросовестных организаций в сфере ЖКХ. В соответствии с законодательством информация о деятельности управляющей компании должна быть представлена в открытом источнике: например, на сайте организации. На практике немногие управляющие компании предоставляют информацию о себе, а еще реже в доступном виде. Потребители также пассивны в этом вопросе и зачастую выбирают управляющую компанию только по стоимости ее услуг. В результате демпингующая организация, которая не может выполнить элементарные работы по управлению многоквартирным домом, получает в управление жилой дом. Начинаются проблемы, связанные с обслуживанием здания, эффективной работой коммуникаций и т. д. Организации, которые думают о своем будущем и хотят работать на данном рынке услуг продолжительное время, уже сегодня задумываются о становлении добросовестной конкуренции среди управляющих компаний.

– Как в этом вопросе могут помочь саморегулируемые организации?

– СРО контролируют выполнение компанией требований законодательства. Например, на сайте НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» опубликован реестр компаний-членов, в котором представлена полная информация по каждому предприятию, в том числе по выданным допускам на осуществление определенных видов работ. Контрольный отдел Объединения проводит плановые проверки компаний-членов, по результатам которых компаниям выносятся замечания с требованием их устранить в определенный срок.

Кроме того, для сотрудников предприятий-членов Объединения проводятся программы повышения квалификации. Также осуществляется аттестация в целях оценки соответствия установленным критериям уровня знаний работников этих компаний для подтверждения соответствия требованиям к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Реестр актуализируется по итогам проверок. Таким образом, каждый заинтересованный гражданин может узнать, какие виды работ может выполнять та или иная компания.

Хотелось бы подчеркнуть, что СРО для управляющей компании – это не только контроль. В первую очередь СРО – это эффективный ресурс для построения цивилизованного современного рынка жилищно-коммунальных услуг.

– Не станет ли для управляющих компаний членство в СРО дополнительной финансовой нагрузкой для собственников недвижимости?

– Этот вопрос также обсуждался на Съезде. Наши иркутские коллеги рассказали, что их управляющие компании платят членские взносы из управленческого вознаграждения. Только немногие компании возлагают дополнительную финансовую нагрузку на жителей многоквартирных домов, эксплуатацией которых они занимаются. Отмечу, что НП «Объединение управляющих компаний» до принятия Федерального закона, устанавливающего обязательное саморегулирование в сфере ЖКХ, членские взносы с компаний-членов не взимает.

– Каковы основные итоги Первого съезда управляющих компаний Санкт-Петербурга?

– Съезд посетили представители более чем половины управляющих компаний, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, поэтому мероприятие действительно стало эффективной площадкой, где были услышаны предложения и пожелания от большинства компаний, представленных на рынке жилищно-коммунальных услуг. Участие в Съезде руководителей профильных комитетов позволило наладить открытый диалог и обсудить наиболее острые вопросы, связанные с законодательством, тарифами и пр. Мы удостоверились, что такое мероприятие востребовано городом. Считаю, что Съезд необходимо сделать ежегодным. ■



«САНТЕХГАЗ» — СЛУЖБА НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ!

Современные Управляющие и эксплуатационные компании жилищно-коммунальной отрасли предлагают полный спектр услуг по комплексному ремонту и обслуживанию зданий, включающие в себя значительное количество видов сантехнических работ – от своевременной замены сантехники, радиаторов отопления и стояков до прочистки канализации, экстренного ремонта трубопроводных систем дома.

Именно с этой целью два года назад команда молодых квалифицированных специалистов вывела на рынок строительную компанию «СК СанТехГаз», молодую по дате основания, но уже имеющую богатый опыт по работе в сфере обслуживания технических объектов.

Стратегия компании «СК СанТехГаз» базируется на комплексе бесперебойной работы и своевременного обслуживания тепловых сетей и сантехнического оборудования, в который входят многоквартирные дома, коттеджные поселки (таунхаусы), пансионаты и дома отдыха. А, основа успешной реализации комплекса предоставляемых услуг заключена в обнаружении мелких неполадок и неисправностей в тепловых сетях, на начальной стадии возможности их исправления, что в конечном итоге дает возможность максимального продления службы тепловых сетей любой конфигурации.

В современном мире много новых технологий. Так же они коснулись и сферы тепловых сетей. Заложить тепловую сеть, произвести наладку тепловых сетей или ремонт тепловых сетей, стало намного проще, чем это было десять лет назад. Но везде обязательно необходимы знания и умение обращаться со специальным оборудованием и специализированным автотранспортом. Неподготовленный человек, пусть даже изучивший теорию, не сможет произвести нужные процедуры на должном уровне. Своим умением он, сможет наоборот усугубить дело и сделать непоправимые ошибки. А эти ошибки потом с большим трудом будет все равно исправлять профессионал своего дела. И заказчику данная процедура обойдется в разы дороже. Зачем же допускать неподготовленных людей к объекту тепловых сетей? Лучше с самого начала заключить договор на обслуживание тепловых сетей, а так же своевременно производить диагностику и наладку данной системы.

Обслуживание инженерных систем включает сезонную подготовку инженерных систем, а также их текущий ремонт. Не всегда аварийные службы справляются с потоком неисправностей в инженерных системах и теплотрассах, если у многих одновременно прорвало трубу или произошел серьезный засор – коммунальные службы просто не успевают обслуживать все здания в экстренном порядке и своевременно.

Плановое обслуживание инженерных сетей является предупредительным, т.е. направлен на избежание аварийных ситуаций, это и есть основной принцип работы компании «СК СанТехГаз».

Для предотвращения аварийных ситуаций необходима тщательная плановая подготовка к зимнему отопительному сезону и предварительная диагностика трубопроводов и теплотрасс, которую выполняет квалифицированная служба «СК СанТехГаз» по договору на обслуживание зданий. Высокая техническая оснащенность предприятия новейшей современной техникой, собственный автопарк и надежная строительная техника ведущих производителей позволяют аварийной службе нового поколения задолго до начала отопительного сезона произвести все необходимые



работы по подготовке и ремонту инженерных сетей и сантехнического оборудования при эксплуатации зданий.

Компания располагается в 15 км от Москвы в г. Троицке, что позволяет охватить значительную часть Московской области, в плане оперативного реагирования на устранения нештатных ситуаций.

На Калужском шоссе у компании «СК СанТехГаз» имеется собственный магазин-склад, с обширным ассортиментом сантехнического, вспомогательного и инструментального оборудования для проведения ремонтных и профилактических работ по техническому обслуживанию сантехнического оборудования и тепловых сетей.

Постоянное отопление дома в сезон зависит от состояния схемы системы отопления, для которой требуется диагностика трубопровода и плановые ремонты теплотрассы и ремонт водопровода и канализации, замена трубопроводов, требуется промывка и прочистка систем отопления, и их регулировка. Для хорошей работы систем вентиляции зданий, необходима очистка вентиляции и профилактическая очистка дымоходов. Для удобства и комфорта жильцов нужен плановый ремонт канализации и профессиональный монтаж канализации, очистка труб и регулярная промывка систем отопления.

Аварийно-профилактическая служба компании «СК СанТехГаз» занимается обслуживанием и ремонтом инженерных коммуникаций зданий и сооружений любой сложности, оказывая широкий спектр инженерных услуг, и предлагает себя в качестве надежного партнера и подрядчика для комплексного обслуживания зданий любого назначения.

Техническое обслуживание зданий – это комплекс мероприятий, который включает в себя работы по постоянному мониторингу технического состояния и поддержанию работоспособности как объекта в целом, так и его элементов и систем. Сантехническое обслуживание инженерных коммуникаций является основой бесперебойной работы любого здания. Намного дешевле предотвратить поломку, чем устранять ее, когда она уже произошла. Мы предлагаем постоянное плановое проведение профилактических работ по своевременному ремонту систем отопления и ремонту трубопроводов зданий как промышленного, так и жилого назначения.

Приглашаем к взаимовыгодному сотрудничеству! ■

Козлов Павел Валерьевич
http://santehgaz.ru/
тел.: (499) 270-38-37
8 916 740-22-51

ВОДОСНАБЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В системе коммунального комплекса Московской области недропользователями являются 4690 организаций, которыми эксплуатируется 2560 водозаборных узлов, насчитывающих 8527 действующих артезианских скважин, 270 установок обезжелезивания, более 15700 км водопроводных сетей.

Особая роль в водоснабжении потребителей Московской области принадлежит межмуниципальной Восточной системе водоснабжения.

Системами централизованного водоснабжения обеспечены 95% городских и 60% сельских поселений.

Роль подземных вод в экономике Московской области исключительно велика, их доля в хозяйственно-питьевом водоснабжении составляет 84% от суммарного водопотребления.

Особенностью Московской области является то, что потребители области обеспечиваются питьевой водой в основном из подземных источников в объеме 2,5 млн. м³/сутки.

Из поверхностных источников, после необходимой очистки, питьевую воду получают города Дубна, частично – города Королев и Ступино в суммарном объеме 100 тыс. м³/сутки.

Из системы Московского городского водопровода города Видное, Балашиха, Дзержинский, Долгопрудный, Котельники, Люберцы, Одинцово, Мытищи, Реутов, Химки и Щербинка потребляют 270,0 тыс. м³/сутки.

В целях гарантированного обеспечения населения Московской области питьевой водой нормативного качества в достаточном количестве, доведения качества очистки сточных вод до нормативных показателей, снижения риска для здоровья населения, связанного с водным фактором, улучшения уровня жизни, повышения качества предоставления коммунальных услуг Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области разрабатывается долгосрочная целевая программа Московской области «Чистая вода Подмосковья» на 2012-2015 годы.

ВОДООТВЕДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Всего в области эксплуатируется 661 комплекс очистных сооружений, из них 78 комплексов расположены в городах и крупных поселках Московской области, а также Щелковские межрайонные очистные сооружения мощностью 320 тыс. м³/сутки.

Протяженность канализационных сетей составляет 12 500 км, в том числе 30 км межрайонного канализационного коллектора Егорьевск-Воскресенск.

Пропуск сточных вод через очистные сооружения в Московской области составляет 2,6 млн. м³/сутки, из которых 2,0 млн. м³/сутки сбрасывается на очистные сооружения области, и около 600 тыс. м³/сутки – на очистные сооружения г. Москвы. ■



МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

22 декабря 2011 года при участии Министерства ЖКХ Московской области в конференц-зале Администрации г. Люберцы состоялся Форум ЖКХ Московской области.

Цель: привлечение инвестиций в сферу ЖКХ на основе государственно-частного партнерства, обсуждение и анализ актуальных проблем ЖКХ.

В программе:

– Презентация идеи Единого РКЦ Московской области.

– Как получить инвестдобавки к тарифам для обеспечения капитального ремонта и обновления сетей, закупки нового оборудования?

– Установка счетчиков, внедрение новых технологий – вопросы финансирования

– С 1 ноября 2011 действует Постановление Правительства №354 о правилах предоставления коммунальных услуг. Вопросы отчетности и нормативных актов.

– Вопросы утилизации бытовых отходов.

– Реформа ЖКХ. Почему «тормозит» реформа?

– Инвестиции в ЖКХ: пути привлечения ресурсов, case study, проблемы.

– Ресурсосбережение и энергоэффективность в ЖКХ.

– Ответственность и закон: новое в законодательстве и технологии взыскания долгов.

– Опыт регионов и зарубежных коллег.

– Оборудование и энергоэффективные стройматериалы для ЖКХ.

Острая дискуссия с Игорем Виттелем (РБК-ТВ):

– «261-й Закон об энергосбережении – денег не дали, делайте, как хотите!»

– Использование иностранной рабочей

силы из стран СНГ – взаимодействие с ФМС – Кадры: как на 15 тыс./мес. найти хорошего сварщика или сантехника?

О мероприятии

На Форуме ЖКХ Московской области делегаты обсудят на одной площадке все наиболее актуальные вопросы, инновационные разработки, примеры успешного внедрения современных технологий, будут обсуждены законодательные инициативы и планируемые к принятию законопроекты, а также разъяснения по принятым законам. Также на Форуме приглашены представители стран ближнего зарубежья, что позволит участникам ознакомиться с опытом других стран.

В рамках деловой программы Форума ЖКХ пройдут открытые дискуссии на актуальные темы, круглые столы. Делегаты смогут обменяться опытом, наладить сотрудничество, получить ответы на интересующие вопросы.

На Форуме приглашены представители федеральных и региональных органов законодательной и исполнительной власти, органов местного самоуправления, руководители муниципальных и частных управляющих компаний, органов самоорганизации граждан (ТОС, ТСЖ, ЖСК, МЖК и др.), предприятий жилищно-коммунального хозяйства, строительных организаций, поставщиков оборудования для ЖКХ, финансовых и инвестиционных компаний, экспертных и научных организаций, юристы, представители СМИ и др. Подобные встречи должны приобрести регулярный характер, и все предложения, высказанные на Форуме будут доведены до вышестоящих организаций, в частности Министерства регионального развития Российской Федерации. ■

ЖКХ 2012. КОНЦА СВЕТА НЕ ЗАПЛАНИРОВАНО, НО...

В 2012 году тарифы на услуги ЖКХ будут повышены не с первого января, как это традиционно делалось в предыдущие годы, а с первого июля. Об этом заявил премьер-министр РФ Владимир Путин на заседании правительственной комиссии по бюджетному проектированию. Глава правительства объяснил данное решение тем, что «в это время снижается потребление энергии в России в связи с климатическими условиями, и переход на более высокий тариф для потребителей будет происходить гораздо мягче, чем с первого января». Компаниям, поставляющим энергоресурсы, предстоит соответствующим образом скорректировать свои инвестиционные планы.

Владимир Путин еще раз подтвердил, что решение об ограничении роста тарифов на услуги ЖКХ пересматриваться не будет: «Хочу повторить – это принципиальная позиция правительства Российской Федерации, и она не подлежит пересмотру или ревизии. Поэтому считаю недопустимыми любые заявления должностных лиц о том, что здесь могут быть какие-то корректировки или отступления».

О том, когда и на сколько будут проиндексированы тарифы на услуги ЖКХ нам рассказал **председатель комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» Сергей Образцов:**

«В соответствии с законодательством тарифы на все коммунальные услуги в 2012 году будут повышаться ступенчато с первого июля. Тарифы на услуги водоснабжения и водоотведения с первого июля будут увеличены на 6%. Кроме того, с первого сентября будет второй этап повышения, так называемое «доурегулирование», но не, более, чем на 6%.

Его размер будет зависеть от расчетов по каждому муниципалитету, по каждому предприятию. То есть решение будет принято после того, как станет понятно – сколько не хватает, чтобы закрыть потребности ресурсоснабжающей организации.

Тариф на теплоснабжение будет повышаться также по схеме «0-6-6». То есть на первое полугодие он останется без изменений, с третьего квартала вырастет на 6%, с первого сентября – еще не более чем на 6%.

В среднем, за 2012 год тариф на воду и тепло вырастет для населения России на 4,8% – 4,9%. Тарифы на газ вырастут с 1-го июля на 15%.

По решению Правительства России в первом полугодии 2012 года тарифы на электроэнергию для населения меняться не будут. Первое повышение произойдет с 1 июля на 6%. Таким образом, в среднем по году платеж населения за электроэнер-

гию по сравнению с текущим годом вырастет на 3%.

Что касается промышленных предприятий, то конечные тарифы на электроэнергию у нас уже второй год не регулируются. Тарифы на услуги по передаче электроэнергии и бытовые надбавки тоже не будут с первого января меняться. С 1 июля они могут быть увеличены не более чем на 11%. По прогнозу Минэкономразвития средний рост тарифов для промпредприятий в среднем по году составит 6,5–7,5 процента по году. Но, по оценкам, может быть некоторый рост на оптовом рынке уже с первого января, но на конечный тариф он повлияет в пределах одного-двух процентов.

Понятно, что замораживание тарифов помочь энергетикам не может. Поэтому возникают проблемы с реализацией инвестиционных программ, и Правительство нашей страны это понимает. ФСТ поручено совместно с органами исполнительной власти субъектов федерации скорректировать инвестпрограммы. Это должно быть произведено до первого марта 2012 года, а до апреля должны быть скорректированы тарифы сетевых компаний с учетом некоторого урезания инвестпрограмм.

Пока все, поживем – увидим... ■

Ирина Поволоцкая

ТЕПЛО БЕЗ СЧЕТА?

Каждую ли квартиру можно оснастить счетчиками? Минрегион обещает провести ревизию всех домовых коммуникаций. Те многоквартирные дома, которые признают неподходящими для оборудования общедомовыми или индивидуальными приборами учета, будут занесены в отдельный список. Жильцов таких домов нельзя будет обязать ставить счетчики воды и тепла.

Минрегион опубликовал проект постановления Правительства России, которым будут введены в действие новые Правила предоставления, приостановки и ограничения коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и частных домах. Согласно новой редакции правил (их, кстати, министерство переписывает уже не в первый раз) они должны быть утверждены критерием наличия или отсутствия технической возможности установки квартирного или общедомового счетчика воды и тепла. А также должен быть разработан порядок оформления того факта, что у жильцов отсутствует техническая возможность по установке приборов учета.

Предполагается, что в муниципалитетах будут созданы специальные комиссии. Скорее всего, в их состав войдут местные коммунальные службы и представители Федеральной службы по тарифам. Если комиссия признает дом или квартиру технически непригодной для переоборудования, жильцов не станут «ставить на счетчик», а разрешат, как и сегодня, оплачивать коммунальные услуги по нормативам. Напомним, что обя-

зательной установки приборов учета от россиян требует закон об энергоэффективности. Согласно этому документу в 2012-2014 годах россияне должны полностью, сначала перейти на общедомовые, а потом на индивидуальные приборы учета.

По новым правилам, должны быть установлены и новые нормативы потребления коммунальных услуг. В Минрегионе обещают, что в результате пересчета нормативы должны стать более адекватными. Правда, что конкретно под этим подразумевается, пока не совсем понятно. Сейчас в разных регионах цифры по той же воде могут сильно различаться. В ряде городов пользователи, не установившие счетчики, платят по завышенным нормативам. В Москве, например, это более 230 литров на человека. При этом, как показывает практика, экономные хозяева вполне могут обходиться 30 литрами воды в день. Предыдущая версия правил предполагала кратный рост коммунальных платежей для тех, кто не установит счетчик. Однако практически сразу под давлением общественности в министерстве предложили снизить штрафные санкции, а потом и вовсе заговорили об отмене оных. В последней версии правил скандальный пункт, касающийся повышающих коэффициентов к жильцам, не установившим счетчики, отсутствует. В качестве стимулирующей меры остается лишь экономия при расчете за коммунальные услуги по приборам в сравнении с платежами по нормативам.

Собственно, еще недавно сроки ввода «обязаловки» по установке счетчиков также были под вопросом. Депутаты Госдумы

предложили передвинуть сроки обязательной установки коммунальных счетчиков на полтора года. Соответствующий законопроект был внесен на рассмотрение нижней палаты парламента. Однако уже совершенно точно, что резкого отказа от нормативов не будет. Сложностей с переходом на счетчики добавляет и разнородность существующего ассортимента приборов учета. Необходимо будет унифицировать метрологические требования к индивидуальным приборам учета.

Впрочем, уже установленные счетчики менять не придется: согласно проекту, «метрологические требования не применяются к измерениям, осуществляемым с использованием ранее установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета вплоть до их вывода из эксплуатации».

Жизнь же «нормативных» потребителей услуг ЖКХ будет осложнена более жесткими требованиями по оплате за коммуналку. Перечень коммунальных платежей будет расширен нормативом за предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды, а также для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства. При этом правила подробнейшим образом регламентируют порядок применения этих нормативов при выставлении счетов. Например, за временно (более пяти суток) проживающих в квартире граждан. Подтвердить их наличие в квартире коммунальщики смогут соответствующим актом, составленным в ходе проверки. ■

Нина Егоршева

«МОС АВС» – ПЯТЬ ЛЕТ БЕЗУПРЕЧНОЙ РАБОТЫ!

25 ноября в г. Орехово-Зуево состоялось торжественное мероприятие, посвященное пятилетию со дня создания Московской областной специализированной аварийно-восстановительной службы (МОС АВС).

Многолетний опыт работы в жилищно-коммунальном комплексе показал необходимость иметь хорошо оснащенную областную аварийно-восстановительную службу, подчиненную Министерству жилищно-коммунального хозяйства Московской области, поэтому в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 27.11.06 №1091/44 было создано государственное бюджетное учреждение «МОС АВС».

Служба предназначена для организации и проведения аварийно-восстановительных и других неотложных работ при возникновении аварийных ситуаций межмуниципального и регионального характера, а также ликвидации их последствий на объектах жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

Штатная численность учреждения – 144 человека (административно-управленческий персонал, участок аварийно-восстановительных работ, участок инженерного обеспечения, транспортный участок, участок поисково-диагностического оборудования и территориальный отдел оперативного контроля). В состав учреждения входят 79 единиц специальной и автомобильной техники, специальное оборудование для решения задач жилищно-коммунального обеспечения (передвижные модульные котельные, передвижные электростанции, сварочные агрегаты, теплогенераторы, мотопомпы, другая техника и оборудование).

В составе МОС АВС 4 территориальных участка контроля, предназначенных для обеспечения сбора, анализа и доведения информации о возникновении аварий на объектах ЖКХ Московской области до руководства, с целью координации сил и средств оперативной ликвидации.

В общей сложности привлечение сил и средств Учреждения с момента его создания осуществлялось более 2500 раз.

Сегодня МОС АВС – структура, успешно выполняющая задачи по организации эксплуатационного обслуживания гидротехнических сооружений и водохозяйственных систем, предназначенных для обводнения торфяников на территории Московской области.

Правительством Московской области принято решение о переводе Московской областной специализированной аварийно-восстановительной службы в государственное казенное учреждение Московской области, и выделении средств в размере 28 000 000 рублей на закупку новой техники. ■

*По материалам
пресс-службы
Министерства ЖКХ
Правительства
Московской области*

«КОРОНА-ЭЙР» – ПРОЗРАЧНОСТЬ УСЛУГ И ГРАЖДАНСКИЙ КОНТРОЛЬ!

Управляющая компания «Корона-Эйр» создана в июле 2006 года, для оказания жилищно-коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилья.

На данный момент компания обслуживает более 15 домов в городе Москве и Московской области, в соответствии с заключенными договорами управления с собственниками помещений многоквартирного дома, а также договоров социального найма с нанимателями.

Мы обеспечиваем бесперебойную подачу коммунальных ресурсов надлежащего качества, и в объемах, необходимых потребителям, предлагая обширный перечень работ и услуг, способных удовлетворить любые, даже самые взыскательные потребности.

Мы заключаем договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг на водоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжение, техническое и санитарное содержание обслуживаемого жилого фонда, техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования и систем ЛДСС, изготовление ПСД, обслуживание вентканалов, дератизация жилого фонда и обслуживание коллективных телевизионных антенн.

Нашей юридической службой, проводится работа с собственниками, обращающимися в управляющую компанию с различными вопросами правового характера. По письменным обращениям граждан своевременно, в установленном законом срок готовятся ответы, по устным обращениям разъясняются нормативно-правовые акты по заданному вопросу.

В целях оптимизации затрат на обслуживание комплекса ЖКХ микрорайона, чтобы всегда соответствовать высоким требованиям жителей, специалисты нашей компании регулярно участвуют и посещают отраслевые выставки, конференции, семинары и форумы. Мы постоянно совершенствуем применяемые технологии, используем только современное оборудование, расходные материалы и средства для профессионального и комплексного обслуживания жилья. Также, наши специалисты прошли программу обучения в соответствии с Государственным стандартом Российской Федерации на услуги по ремонту и обслуживанию зданий и сооружений, а руководством работ и контролем за качеством уборки занимаются сразу несколько менеджеров.

В декабре 2008 года 12 сотрудников компании «Корона-Эйр», за профессионализм и безупречное отношение к обязанностям, были награждены медалью «За устройство в жилищно-коммунальном хозяйстве».

Наша компания гарантирует качественное выполнение работ в полном объеме, в соответствии с документацией, и своевременно устранение недостатков и дефектов.

Учитывая наш опыт, профессиональную подготовку специалистов и имеющуюся материальную базу, мы уверены, что наши услуги помогут собственникам жилья с оптимальными затратами снять с себя лишние хлопоты по обслуживанию своего дома.

Свои отношения с клиентами мы стремимся выстраивать на принципах взаимовыгодного партнерства. Поэтому мы стараемся предлагать именно то, что вам необходимо, не отягощая заказчика услугами, в которых он не испытывает потребности. С этой целью нами был разработан комплекс пакетов услуг, способный удовлетворить запросам любого заказчика с максимальной экономической эффективностью. Техническое обслуживание зданий и сооружений осуществляется по двум принципиальным программам:

Комплексное обслуживание;

Обслуживание по графику.

В первом случае, нашими специалистами осуществляется полный комплекс работ по техническому обслуживанию и управлению объектом недвижимости. При этом наша компания выступает в роли сервисной службы, осуществляющей постоянное сопровождение вашего здания.

Обслуживание зданий по графику подразумевает выполнение необходимых вам работ с определенной периодичностью. Кроме того, эта программа подразумевает постоянные услуги аварийно-диспетчерской службы, гарантирующей оперативное устранение

аварий и неисправностей любых инженерных систем здания.

В каждой из программ нами разработан ряд индивидуализированных пакетов услуг, благодаря которым каждый клиент сможет подобрать для себя оптимальный вариант.

УК «Корона-Эйр» для вашего дома, это:

– Качественное и бесперебойное обслуживание дома!

– Своевременное выполнение работ по текущему и капитальному ремонту зданий!

– Понятный и простой расчет и численность квартплаты!

– Своевременное составление смет и регулярная отчетность!

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ УК «КОРОНА-ЭЙР» ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

– Организация работ по технической эксплуатации недвижимости;

– Организация предоставления жилищных услуг;

– Организация предоставления коммунальных услуг (заключение договоров с энергосберегающими организациями от имени УК или ТСЖ (ЖСК)) с последующим контролем их качества;

– Подготовка и обоснование бюджета расходов на содержание, развитие и модернизацию общего имущества и придомовой территории, целевое использование бюджета;

– Поиск и использование законных возможностей коммерческого использования общего имущества многоквартирного дома;

– Организация подготовки и предоставление достоверной и полной отчетности перед собственниками помещений, ТСЖ (ЖСК) и государственными органами;

– Обеспечение своевременного сбора платежей от собственников помещений, арендаторов, нанимателей;

– Обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг;

– Обеспечение юридического сопровождения досудебных споров, судебных разбирательств, представление интересов собственников в арбитражном суде (для ТСЖ, ЖСК);

– Инженерно-технический персонал нашей компании представлен жителями Москвы и Московской области, специалисты проходят тщательный профессиональный отбор, систематическое обучение и обязательную аттестацию;

– Оптимизация затрат на коммунальные услуги (установка приборов учета водопотребления, теплоснабжения, газоснабжения, применение энергосберегающих источников освещения);

– Поддержание чистоты и порядка в здании (уборка);

– Наведение порядка на прилегающих территориях, включая уборку снега и наледи, стрижку и полив газонов, уход за зелеными насаждениями и элементами благоустройства;

– Организация пропускного режима, организация парковки автотранспорта, организация бюро пропусков.

– Создание службы информационно-технического обеспечения и собственного расчетного центра;

– Предоставление услуг связи, телевизионного обслуживания, и Интернет-телефонии;

– Обеспечение работы ОДС для проведения комплекса первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей для жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

РАБОТЫ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

– Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка сливных бочков, крепление санитарно-технических при-

боров, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена неисправной арматуры и др.);

– Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиля, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);

– Устранение неисправностей электротехнических устройств (замена неисправных светильников, смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др. в помещениях общественного пользования);

– Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления и изоляции проводов;

– Сварочные работы по устранению течи в трубопроводах и замена трубопроводов;

– Устранение засоров и прочистка систем канализации;

– Проверка исправности канализационных вытяжек и работоспособности вентиляционных каналов;

– Осмотр пожарной сигнализации;

– Осмотр состояния кровли, частичный ремонт, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев;

– Укрепление водосточных труб, колен и воронок;

– Проверка исправностей слуховых окон и жалюзей;

– Ремонт дорожного покрытия, тротуаров и паралетных ограждений;

– Обслуживание дверных доводчиков и замена неисправных;

– Ремонт дверей, оконных переплетов, замена разбитых стекол в помещениях общественного пользования;

– Проверка состояния продухов в цоколях зданий;

– Ремонт просевших отмосток;

– Обслуживание поливочных систем и наружных водоразборных кранов;

– Ремонт оборудования детских, спортивных площадок и ограждений;

– Уборка и очистка придомовой территории;

– Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и др. на лестничных клетках;

– Удаление мусора из здания;

– Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов;

– Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;

– Поливка тротуаров и замощенной территории, в зимнее время – очистка от снега и наледи;

– Проведение ППР в электрощитовых согласно ПУЭ;

– Регулировка и наладка систем центрального отопления;

– Промывка и опрессовка системы центрального отопления;

– Наладка и регулировка систем автоматического управления инженерного оборудования;

– Обслуживание чиллеров и вентиляционных установок;

– Подготовка зданий и придомовой территории к праздникам;

– Устранение аварийных ситуаций;

– Проведение мероприятий, связанных с сезонной эксплуатацией жилых зданий.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;

– Проведение социальных программ направленных на укрепление взаимных отношений между жителями, проведение праздников для детей и взрослых, что способствует здоровой атмосфере в обществе.

– Подготовка и участие в городских конкурсах «Лучший дворик», «Лучший подъезд» и т. д.;



ная и техническая база для выполнения любых работ по эксплуатации вашего дома.

– Наши специалисты имеют высокую квалификацию и богатый рабочий опыт.

– Наша управляющая компания давно работает в сфере ЖКХ и зарекомендовала себя как стабильная и надежная компания.

ИНФОРМАЦИОННО-РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР

Для удобства жителей, чтобы им не приходилось оплачивать значительное количество разного рода отдельных квитанций за тепло, за воду, или за домофон, в нашей компании создан информационно-расчетный центр, в котором необходимые платежи систематизируются, и проводятся с непосредственными поставщиками услуг.

ЛИФТОВАЯ СЛУЖБА

Поддержание лифтов в технически исправном состоянии и обеспечение их безопасной эксплуатации является одной из приоритетных задач нашей компании и залогом безопасности жителей дома.

Наши специалисты организуют производство технического обслуживания лифтов, включающее в себя подготовку лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию, и проводят регулярные регламентные работы в лифтовом хозяйстве домов.

Любые неисправности на лифтах в процессе эксплуатации, в том числе и аварийно-восстановительные работы, проводятся оперативно, качественно и надежно.

КЛИНИНГОВАЯ СЛУЖБА

Одно из отличий клининговой службы компании «Корона-Эйр» от услуг аналогичных клининговых компаний Москвы по уборке помещений заключается в том, что мы готовы прийти на помощь даже в случае необходимости оказания клининговых услуг по уборке после природных и техногенных аварий, как, например, пожар или потоп.

В остальном, наши высококвалифицированные и обученные специалисты оказывают широкий спектр услуг уборки помещений – мойка окон, остеклений и фасадов зданий, генеральная уборка квартир, уборка квартир после ремонта или строительства с использованием профессиональной химии и оборудования нового поколения.

ПАСПОРТНАЯ СЛУЖБА

Для удобства жителей, с целью экономии времени, аккуратные добросовестные паспорта нашей компании всегда готовы оперативно и в разумные сроки подготовить документы по учету

жильцов и их перемещения в разрезе статуса прописки жильца, провести регистрацию и снятие с регистрации по месту жительства, а также занимаются карточкой проживающих и учетом временно отсутствующих.

СЛУЖБА ИНТЕРНЕТ-АДМИНИСТРИРОВАНИЯ

Оплата услуг через Интернет – это очень удобно и выгодно. Теперь квартплата, оплата услуг ЖКХ, оплата Интернета и оплата сотовой связи будет занимать у вас считанные минуты – ровно столько, сколько необходимо, чтобы войти в систему, выбрать оплачиваемую услугу и указать сумму платежа. Вам не нужно каждый месяц стоять в очереди в банке, поскольку мы даем возможность проводить эти платежи посредством любого компьютера, подключенного к Интернету.

Помимо этого, создание Интернет-сайта для ТСЖ или ЖКХ, на основе нашей программной платформы решает весь комплекс задач, не только для повышения качества обслуживания потребителей, но и для автоматизации процессов работы ЖКХ и ТСЖ, а также способствует повышению прозрачности работы управляющей компании.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ

Компания «Корона-Эйр» обладает современной автотранспортной парком по предоставлению услуг утилизации мусора, услуг службы такси для населения, снегоуборочной и инструментальной техникой, позволяющей своевременно оказывать профилактические и ремонтные работы в отдельном микрорайоне.

«Корона-Эйр» – это команда профессионалов, ставящая своей целью улучшение инвестиционного климата в отрасли жилищно-коммунального обслуживания населения, работы на перспективное развитие качества предоставляемых услуг. Сближения и ведения позитивного диалога с партнерами.

«Корона-Эйр» – одна из немногих управляющих компаний, представляющих полный спектр услуг по комплексному обслуживанию и эксплуатации инженерных систем и коммуникаций зданий и сооружений, который реализуется за счет собственной производственной базы и собственного высококвалифицированного персонала.

Наш девиз – «Подойдем к успеху вместе!»

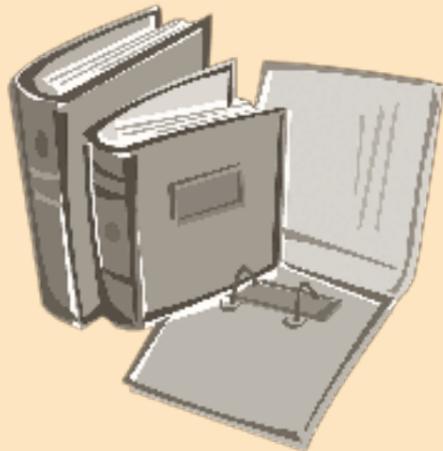
*Петрова Наталья Игоревна
Генеральный директор
УК «Корона-Эйр»*

ООО «Корона-Эйр»

143000, Московская область,
г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2
Тел.: 798-73-55
e-mail: corona-air@yandex.ru
www.corona-air.ru

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Тарифы за жилищно-коммунальные услуги сегодня считает вся страна. Часть из них выставляют населению управляющие компании. Как проверить, дорого или дешево ваша УК оценивает свои услуги? Помочь разобраться с этим вопросом может отчет управляющей компании перед собственниками жилья.



КАК ЕГО ПОЛУЧИТЬ

Приняты постановления Правительства РФ и Московской области, в соответствии с которыми управляющие компании обязаны раскрывать информацию о своей деятельности в форме отчетов. В отчетах должны содержаться сведения о том, из чего складываются собственные тарифы управляющей компании: список и стоимость оказываемых ей услуг, стоимость закупки материалов, информация о поставщиках с их адресами и контактными телефонами.

Отчет должен быть размещен на информационных досках и на сайтах управляющей компании. Его можно получить и по запросу, обратившись в офис управляющей компании в письменном виде. Непредставление отчета – серьезное нарушение управляющей компании, повод обратиться с жалобой в жилищно-коммунальную комиссию. Поэтому УК в просьбе представить отчет вряд ли откажет.

КАКАЯ ФОРМА ПРЕДПОЧТИТЕЛЬНА

Общественный совет по развитию ЖКХ проанализировал ситуацию с незаконными надбавками управляющих компаний на тарифы за предоставление жилищно-коммунальных услуг и в качестве рекомендации для жильцов разработал форму отчета управляющей компании перед собственниками.

Форма содержит данные о том, сколько управляющая компания (УК) начислила собственникам, какие средства были израсходованы и на что, сколько средств реально поступило на счет управляющей компании с учетом задержек платежей со стороны неплательщиков.

Подробная разверстка содержит пояснения к итоговым цифрам, которые жильцы видят в квитанциях на оплату. В каждой статье выделяются заработная плата сотрудников УК, единый социальный налог, прибыль, налоги и услуги банка, а также услуги сторонних организаций (УСО), которыми могла воспользоваться управляющая компания.

При расчете стоимости услуг управляющей компании необходимо учитывать:

1. Содержание придомовой территории: покупку и эксплуатацию материалов

(уборочный инвентарь, песко-соляная смесь, средства для уборки), стоимость услуг сторонних организаций – сдвигка и вывоз снега, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, заработную плату специалистов по уборке.

2. Содержание мест общего пользования, в том числе материалы (уборочный инвентарь, средства для уборки, материалы для озеленения), услуги сторонних организаций – дератизация и дезинсекция. Услуги по этому виду деятельности каждая управляющая компания может оценивать, исходя из собственных тарифов.

3. Техническое обслуживание, в том числе сантехнические и электромонтажные материалы, услуги сторонних организаций за обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов, страхование лифтов, обслуживание приборов учета, обслуживание систем автоматизации. В этой статье расходов могут оцениваться и услуги управления техническим обслуживанием – должность технического управляющего.

4. Заработная плата офисных служащих управляющей компании, в том числе материалы (бумага, расходные материалы), услуги сторонних организаций по обслуживанию программного обеспечения и офисной техники, стоимость аренды и содержания офиса управляющей компании, юридический и бухгалтерский аудит.

5. Текущий ремонт – ремонт кровли, ремонт напольного покрытия, косметический ремонт мест общего пользования.

6. Коммунальные услуги, в том числе отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электричество.

Если предложенная УК форма лично вас почему-то не устроит, другой формой отчетности может стать подробное описание оказываемых вам услуг по пунктам договора между собственниками и управляющей компанией. ■

Евгений Апарин

Каждый месяц с женой расходует примерно одинаковое количество воды. Почему же в январе мне насчитали 10 кубов, а в феврале – уже – 14,5?

Водосчетчиков у нас нет.

Расход воды домом определяется по показаниям общедомовых приборов учета, счетчика. Потом из этой суммы вычитают воду, которую израсходовали жители, в квартирах которых установлены счетчики. Остальные кубы раскидываются на квартиры без водосчетчиков пропорционально количеству зарегистрированных жителей. И если в квартире прописан один человек, а на самом деле живет больше (например, одинокий пенсионер сдает квартиру бригаде строителей), то платить за израсходованную ими воду придется соседям, у которых нет водосчетчиков. Сдали еще одну квартиру – расход воды снова увеличился. Поэтому и суммы каждый месяц разные. Если же вы хотите платить только за реально израсходованную воду, лучше установить в квартире индивидуальные приборы учета водопотребления.



Объясните, почему в квартире, где никто не прописан стали начислять плату за горячую, холодную воду и канализацию? Квартира приборами учета не оборудована.

Если Ваша квартира приватизирована, то в силу пункта 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги в Вашем случае, определяется на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги появляется у собственников с момента возникновения права собственности на жилое помещение (часть 2 п.5 ст.153 ЖК РФ). Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 11 статьи 155 ЖК РФ).

Подскажите, если я вношу квартплату через терминал Сбербанка, указывая показания водосчетчиков, будет ли в ЖЭУ эта информация?

Да, если Вы при оплате введете показания приборов учета, то они будут учтены в Вашем лицевом счете.

Я подала документы для получения субсидии на оплату жилья. От меня потребовали много дополнительных бумаг, а потом отказали – дескать, мой доход слишком высок.

«Перечень доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи», утвержден Постановлением Правительства РФ от 20 августа 2003 г. №512.

Речь идет о всех видах ваших доходов, включая даже «полученные от заготовки древесных соков» и от «сдачи пушнины либо мяса диких животных». Не входят в эту сумму лишь деньги, предоставленные вам из бюджета в виде субсидий или помощи. Кроме того, из общего дохода исключается сумма уплаченных алиментов. Субсидия на оплату услуг ЖКХ полагается тем, чья сумма платежей в едином платежном документе превышает 10% доходов.

В батареях появились сильные шумы, но через сутки, как по волшебству, прекратились. Надеюсь навсегда. Хотя ремонт, судя по стукам в батарею, продолжается.

Эти шумы могут быть связаны с работой насосов, при проведении промывочных работ, и носят временный характер.

Со дня на день начинаем ремонт в квартире. Планируем частично менять начинку стояка и электропроводку. На воду и на электричество у нас установлены счетчики. Как и с кем согласовывать свои действия? Ведь все приборы учета опломбированы.

Перед проведением таких работ Вам необходимо согласовать это с электросетью (электросчетчики) и водоканалом (или той организацией, которая ставила водосчетчики, данная информация находится в Вашем договоре). После завершения работ приборы учета должны быть опломбированы представителями соответствующей организации.

Должны ли пенсионеры наряду с остальными собственниками нести бремя расходов ТСЖ, например оплату видеонаблюдения за территорией? Существуют ли для них льготы?

Понятия дороговизны тех или иных расходов ТСЖ можно оценить согласно постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Там четко оговорен перечень обязательных услуг. Так что правление товарищества не вправе требовать дополнительных денег за видеонаблюдение, если на то собственники добро не дали. Что касается льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, то они предоставляются законом. В Вашем доме льготники так же, как везде, должны платить за услуги меньше. Выпадающие доходы ТСЖ возмещает управление социальной защиты, перечисляя эту сумму на расчетный счет ТСЖ. Кстати, никаких конфликтов с органами социальной защиты быть не должно. Деньги перечисляются в полном объеме.

Оплата коммунальных услуг в доменновостройке без свидетельства о праве собственности на квартиру?

Согласно новому Жилищному кодексу РФ, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилья с момента возникновения права собственности (ст. 153). Именно поэтому вы, как и многие другие новоселы, считаете, что не должны ничего платить до получения свидетельства о праве собственности. Но, согласно тому же Жилищному кодексу, обязанность вносить плату за жилье и услуги ЖКХ возникает не только с момента получения права собственности, но и с того времени, когда вы начали пользоваться жилым помещением. Вот почему, если уже подписан передаточный акт или другой документ о приеме-передаче, вы должны оплачивать коммунальные услуги. И неважно, что вы сейчас делаете внутри приобретенной квартиры, получив ключи: живете, ремонтируете ее или просто ждете документов о праве собственности. Если вы еще не подписывали указанный акт, то оплачивать коммунальные услуги должен теперешний собственник дома, а не вы.

ГК РФ ст. 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору»: п1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

ТСЖ требует с меня оплату коммунальных услуг за квартиру свидетельство о праве собственности на которую ещё не получено. Сейчас правовым основанием для проживания является договор переуступки права требования. Законно ли такое требование ТСЖ?

По существующей на сегодняшний день практике, покупатель оплачивает коммунальные платежи за квартиру с момента получения квартиры и подписания акта приема-передачи. Это связано с тем, что покупатель фактически получает квартиру и фактически начинает потреблять коммунальные услуги с момента передачи дома на баланс и получения квартиры в пользование, до момента оформления права собственности на объект недвижимости в установленном порядке. Например, Постановление Правительства Москвы устанавливает размер авансового платежа за коммунальные услуги в размере 4 месячных платежей. Таким образом, первый платёж является авансовым; в дальнейшем платежи оплачиваются ежемесячно.

Зачем нужен многотарифный электросчетчик в квартире, если ночью, когда электричество дешевле, мы все равно спим и приборы выключены? И непонятно какая выгода энергетикам снижать стоимость на электричество ночью в четыре раза?

Платить по многотарифному счетчику выгодно в первую очередь «совам», которые до глубокой ночи сидят за компьютером, у телевизора, поздним вечером занимаются стиркой, уборкой. Но даже если человек ложится не позже спать не позже 11 вечера, нужно учесть, что тот же холодильник, работающий круглосуточно, при многотарифном счетчике будет экономить ваши деньги. За киловатты, которые он потребил днем и в ночное время, вы заплатите меньше в 3-4 раза.

Энергетики заинтересованы, чтобы потребление электроэнергии было равномерным круглые сутки, а не прыгало с пиковых нагрузок утром и вечером до минимума ночью. ■

Александр Сасовский
Юрисконсульт

ЖКХ С НАДЕЖДой И БЕЗ?

В сфере ЖКХ много случайных людей, многие жилищные организации находятся в предбанкротном состоянии, бюджетные деньги порождают коррупцию, законодательство – «правила игры» – слишком часто меняется, а нормативно-правовые акты противоречат друг другу. Примеров – сколько угодно.

СИТУАЦИЯ

Обновленный Жилищный кодекс требует создавать советы домов, если форма управления собственниками до сих пор не выбрана. Эти советы – суть общественные объединения, а Конституция вообще-то гарантирует, что никого принуждать к участию в них не будут. Фонд содействия реформированию ЖКХ – замечательная придумка, но вот критерии выделения денег регионам спорные. Петербург с трудом, но все-таки получил на капремонты и расселение аварийных домов 9 миллиардов, так как сумел набрать определенное правилами количество ТСЖ, а Москва не смогла. Или вот управляющие компании, ТСЖ и ЖСК закон обязывает раскрывать информацию о себе (Постановление № 731). Дело хорошее, как и идея о каком-то одном сайте на всю страну, где все-все жилищные организации должны быть представлены. Но сайта пока нет.

Еще тема – подвалы продают вместе с тепlopунктами. В общем: ТСЖ в «окопах», управляющим компаниям, чтобы попасть в район, нужно подружиться с чиновниками. Воспитано поколение людей, которые не верят, что их мнение влияет на что-то. А если они и проявляют активность – то исключительно в жалобах, а не конструктивных действиях.

ТАРИФЫ И НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ

Ряд экспертов считает, что плата за жилищные и коммунальные услуги слишком мала и не соответствует реальным требованиям рынка ЖКХ. Приводим такие мнения.

Ирина Богуславская, зам-председателя Комитета по тарифам Санкт-Петербурга: «В среднем тарифы составляют 82% от экономически обоснованной суммы оплаты ресурсов. Разница покрывается на тепловую энергию – субсидиями за счет бюджета города (5 миллиардов в год!), за электричество и воду – средствами промышленных предприятий и бюджетных организаций».

Евгений Пургин, председатель совета Ассоциации управляющих и эксплуатирующих организаций в жилищной сфере: «Государственные тарифы в других странах больше, на самом деле. Пятимиллиардный Париж собирает за воду в полтора раза больше, чем Москва!»

Сергей Тихонов, генеральный директор ООО «РЭС ТСВ»:

«Собственники всегда стремятся к меньшей цене, им сложно предлагать что-то реальное. Мы делаем так: составляем дефектную ведомость с конкретными суммами, а жильцы решают, как и когда ремонтировать. Это сложно. Подумайте, 30 тысяч собираем с дома в месяц на текущий ремонт, а нужно на все 5 миллионов».

Также на круглом столе посоветовали на диспаритет цен: на жилищные услуги приходится 30% от общей суммы платежа, на коммунальные – 70%. В других же странах все наоборот. Кстати, вот еще одна закономерность: сначала собственники расходуют много средств на ресурсы, потом устанавливают приборы учета и прочую умную технику и начинают экономить на ресурсах, но при этом тратятся на обслуживание оборудования.

Вопрос размеров квартплаты напрямую связан с тем, что появляются неплательщики. Нет, есть, конечно, категория людей, которые будут накапливать многотысячные долги в любом случае – в связи с нетрезвым образом жизни, к примеру. Но больше тех, кто и хотел бы, но не может в силу различных причин. Однако основная проблема даже не в том, что конкретно эти люди не платят. А в том, что делать с ними – нет отлаженного механизма, вдобавок имеющиеся задолженности раскидывают на тех, кто вовсе «ни при чем».

Вот что думает по этому поводу **Денис Шабуров, начальник управления по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями Жилищного комитета Санкт-Петербурга:** «У нас много собственников (в то время как в западных странах больше нанимателей), но лишиться этой собственности за долги по квартплате нельзя (если нет другой жилплощади). Даже если получено решение суда, приходят приставы, забирают какие-то вещи – их еще нужно реализовать. Практика так и не сложилась. И зачастую задолженность оплачивается за счет добросовестных жильцов».

А между тем еще и увеличиваются штрафы за различные нарушения. Дом, который едва собирает деньги на текущий ремонт и пытается как-то не попасть в долги, наказывают на 500 тысяч за какие-то порой формальные несоответствия, а не серьезные нарушения.

Владимир Семенов, президент Ассоциации ТСЖ

Центрального района Санкт-Петербурга: «Старый фонд индивидуален, чтобы говорить о единой тарифной политике. Вот почему между ТСЖ и ресурсонабжающими организациями только отношения наказания, но нет отношений поощрения – бонусов тем, кто платит вовремя, аккуратно?»

По мнению Александра Ольховского, депутата Законодательного Собрания – виновата психология арендатора, которая сохранилась у многих людей даже с появлением у них собственности. Арендатор платит деньги и хочет, чтобы его оставили в покое. У него птичьих права и он не ходит на собрания, потому что это его не касается напрямую, он не просит бонусов и не борется за улучшения из страха, что может стать хуже, чем было. Ломать эту психологию – дело долгое.

ИНВЕСТИЦИИ И КАДРЫ

При заявленном названии круглого стола «Безнадежное ЖКХ» спикерам было сложно говорить о частных и заведомо не провальном вложениях в коммунальную сферу или о том, чтобы привлечь в нее профессионалов.

К примеру, по мнению **Сергея Тихонова, генерального директора ООО «РЭС ТСВ»**, перспективы у отрасли весьма туманные: «Вообще, это не секрет: все жилищные организации в предбанкротном состоянии».

Денис Шабуров считает, что сначала нужно определиться с законодательством. Сейчас, к примеру, управляющая компания, которая захочет капитально заняться домом, сильно рискует. Собственники могут в любой момент собраться и проголосовать за смену формы управления и отказаться от ее услуг. Постоянный денежный поток требует защиты, а разовые рискованные операции ЖКХ не спасут.

Если в управляющую компанию толковые кадры еще как-то можно привлечь, то с ТСЖ все сложно. Не в каждом доме найдется инженер или строитель, а лидер-гуманитарий – это или ошибки, или необходимость делегирования полномочий тем же управляющим компаниям. Можно, конечно, нанять в штат инженера, приглашать консультанта, самому пойти на курсы и т. д. Но все это индивидуальные решения, которые не универсальны. А если законодательно обязать председателей проходить обуче-



ние – непременно начнется торговля «корочками».

ГЛАВНАЯ ПРИЧИНА

Поразительно, но корень всех проблем, по мнению экспертов, – даже не отсутствие денег, а неверное их распределение. Около 50% бюджетных денег пропадают в коррупционной яме. Представители управляющих компаний видят причину в том, что государство не просто следит за порядком на рынке услуг ЖКХ, но и ведет свои дела. Государственным компаниям (или тем, кто управляется бывшими руководителями из власти) отдается предпочтение на торгах. Чтобы выиграть конкурс, те же ЖКсы демпингуют (во многих странах это считается преступлением). В итоге, разумеется, страдает качество оказываемых услуг. По словам **Евгения Пургина**, чтобы помочь ЖКХ, государство должно полностью уйти из этой сферы.

Сергей Тихонов на эту тему высказался следующим образом: «У чиновников есть представление, что государство все поправит. Но во всем мире работает система «спрос – предложение», а государство только следит за соблюдением законов».

Поэтому же, кстати, спорным остается вопрос о Фонде содействия реформированию ЖКХ. В 2012 году федеральный фонд прекратит свое существование, уже ведутся разговоры о создании регионального – вместо того, чтобы разрешить кредитование собственников. Речь идет о долгосрочных кредитах, на 10–20 лет, при условии, чтобы проценты платило государство, как это делается в западных странах.

Марина Акимова, председатель Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга, как и другие участники круглого стола, о законодательстве говорит так: «Оно в целом у нас хорошее, но расплывчатое». С ее точки зрения проблемы ЖКХ кроются в

нашем менталитете. И, наверное, это действительно так, ведь идеи, которые высказывали эксперты, так или иначе, касались сознательности собственников.

ИДЕИ?

Одна из бед бесконечных обсуждений – отсутствие конструктивных идей и конкретных решений. Возможно, еще и этим объясняется апатия собственников жилья к любым дискуссиям, собраниям. И так, что же предложили эксперты? Это не было их задачей, но все же...

НАДО

Разбираться в квитанциях. Элементарно перемножить сумму за куб воды с объемом, который вы расходовали, или выяснить, как начисляют плату за электроэнергию. Если подвергать сомнению каждую циферку, будет меньше поддельных бумажек и ошибок в настоящих квитанциях.

Бороться за свои подвалы, чердаки и др. – в целом, за общедомовую собственность. Не вставать сразу грудью и не устраивать, пожалуй, митингов протеста, но для начала поставить свою подпись под заявлением или обращением, или даже проще: прийти на собрание собственников, чтобы узнать, все ли в порядке с имуществом.

Воспитывать собственников с детского сада. Громко сказано, но вот разве вам в детстве не хотелось узнать, как и чем живет дом? Мы вот строили Дом Дружбы и поселяли в нем крокодила Гену и Чебурашку, а позже – Барби. Современный ребенок взрослеет вместе с компьютером и виртуальностью, но понятия не имеет, кто дает ему тепло и куда убегает грязная вода. И во сколько обходится покрасить подъезд.

И стоит ли ее тогда разрисовывать?.. ■

Светлана Хаматова

ЕЩЕ РАЗ ПРО ЛЮБОВЬ ...

(НАЧАЛО В №2 2011 Г.)

Кого и, что мы любим? Наверное, не ошибусь, если скажу, что свою семью, работу, любимые книги, памятные вещи, да и вкусно поесть, попить, и уж, конечно – поспать.

Но по многолетним наблюдениям могу сказать, что больше всего мы любим свой ненаглядный автомобиль. Безусловно – у кого таковой имеется. Вспоминаю, как в давние времена, приятель, работавший в весьма серьезном учреждении, в котором никакие семейные обстоятельства не служили основанием для преждевременного ухода с работы или утренней задержки, получал такую возможность, стоило лишь упомянуть начальству в качестве причины автомобильные проблемы!

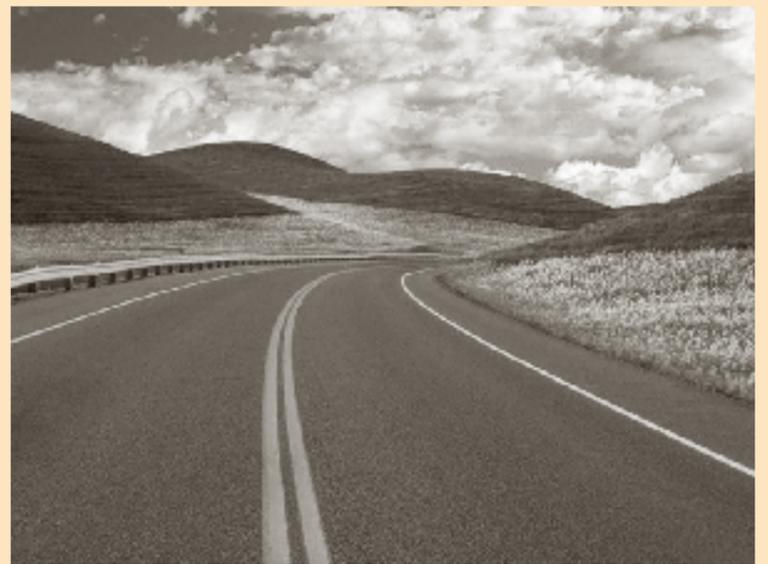
Теперь времена другие. Как же бывает жалко выводить нашего любимца на так называемые дороги. Может быть, дело действительно в климатических условиях, а не в технологиях и качестве асфальта, ведь колеи и провалы в асфальтовом покрытии появляются систематически и на крупных магистралях и на менее значимых, но обозначаемых как федеральные или муниципальные дорогах. Хотелось бы понять, что означает принадлежность дороги к тому или иному виду, это ширина, качество покрытия, разметка, периодичность ремонта, систематичность уборки грязи, снега и льда, обработка

реагентами. Вот, например, дорога на «Русский Парнас» – усадьбу «Остафьево». Она достаточно нагружена, а весной, летом и осенью особенно. Недавно с нее убрали всех «лежачих полицейских» и это правильно, так как ее состояние таково, что и без них быстро не поедешь. Или другой пример – дорога в деревню «Молодцы» того же направления. Построили ее сравнительно недавно, снабдили всеми атрибутами классной федеральной дороги – и разметка, и катафоты, и ограждение, но другая беда – зимой вся покрыта льдом, разъезжаться страшно. Такое же положение на дороге в деревню «Борки» Истринского района – она и так достаточно узкая, а зимой каждый раз надеешься, что навстречу никто не поедет. Таких примеров можно привести множество.

Спору нет, положение несколько улучшается, строятся новые дороги и эстакады, существенно облегчающие проезд в прилегающие к основным магистралям районы и значительно улучшающие положение с дорожными «пробками». Например эстакады на Новорижском шоссе в районе поселка «Княжье озеро» и на пересечении того же шоссе с МКАД. Но опять вопрос, почему же не почистить от снега и льда ее участки? Видимо не определен хозяин. Поговорим еще о Новорижском шоссе, оно скоростное, многорядное, доста-

точно обустроенное заправочными станциями – одним словом езда по нему вполне комфортная. Но это днем, а вечером и ночью ехать страшновато. Много поворотов, освещение только на отдельных участках, разметку видно плохо, иногда просто можно потерять ориентировку. Это не только мое личное мнение, я разговаривал с несколькими водителями. Понимаю повсеместное освещение достаточно дорогостоящая операция, но что-то делать надо.

Благоустраиваются и расширяются действующие магистрали, например «Варшавка» на пути в Подольск. Кстати, проезжая по нему, каждый раз удивляюсь отсутствием мемориальной доски на небольшом деревянном доме, расположенном на участке, выдающемся как полуостров в широкое русло дороги, и превращающемся его из 4-х в 2-х рядное. Ничем иным, кроме высокой значимости дома нельзя объяснить это явление. Очень долго не открывали движение по параллельному участку Варшавского шоссе в районе нового квартала Щербинка-2, и совсем не понятно, почему ликвидировали въезд в этот огромный район с Симферопольского шоссе? Хотелось бы надеется, что это временно. Особо нельзя не отметить въезд с «Варшавки» в Щербинку по улице 40-лет Октября. Если выразить все одним словом, то это



– сказка, таких ЯМ!!!, я давно не встречал. Хотелось бы обратить внимание на железнодорожный переезд на станции Щербинка. В летнее время иногда приходится там простоять от 20 до 40 минут. Причем дорога достаточно узкая, долгого и даже не очень долгого стояния некоторые не выдерживают, в результате – въезд на переезде представляет собой «кучу малу», со всеми вытекающими последствиями. Когда скапливается много машин, они занимают всю проезжую часть в прямом направлении, и если кому-то не нужен переезд, все равно вынужден стоять, иначе пересекаешь сплошную, а это... Надо что-то делать, ведь так ездить плохо, скучно, уныло, некрасиво и неудобно.

Есть еще один сакраментальный вопрос – ну почему у нас такие грязные дороги, даже там, где ничего не строят, и нет строительной грязи??

Не хочу быть брюзгой, дорожное хозяйство сложный конгломерат, управлять им непросто, но при всем при этом так жалко свое любимое авто и себя любимого!

P.S. Удивительно, как сильно печатное слово, но оно воздействует! Даже, не будучи опубликованным. Статья еще не появилась, а большинство из перечисленных дорожных проблем были устранены. Сменено покрытие при въезде в Щербинку, улучшен подъезд к усадьбе «Остафьево», открыта параллельная дорога в районе Щербинка-2.

Не все так плохо, оказывается!

Кому сказать: «Спасибо, что – живой?» ■

**Ответственный
автовладелец
А.Л. Бреннер**

→ НАРОЧНО НЕ ПРИДУМАЕШЬ

НАШЕСТВИЕ ПАЗИТОВ

Жительница Перми Валентина Гуляева буквально притягивает к себе насекомых. В прошлом году в ее квартире случилось нашествие муравьев, летом комары стаями летали. Теперь, говорит, блохи покоя не дают.

Валентина Ивановна объявила войну кровососам. Но это – неравный бой! Их тысячи, а она – одна, хоть и с баллончиком в руках. Но блохи не поддаются. Самой хозяйке ноги в кровь искусили, и ее домашних животных уморили: бабушка уже двух котят лишила. Теперь собака каждую ночь стонет. А соседи? Пол подъезда уже разбежалось. Говорят, пока коммунальщики блох не потравят, домой не вернуться. А те в свою очередь никак не реагируют, думают, что жильцы шутят. Однако, в управляющей компании все же пообещали провести санитарную обработку. Люди чешутся, но ждут!



А жильцов иркутского девятиэтажного дома одолели крысы. То в пакеты с продуктами вцепятся, то в лифте, вместе с хозяевами катаются. Женский визг в доме стоит круглосуточно. И только местного БОМЖа Алексея крысы совсем не пугают. Ведь он уже год живет с ними в подвале. Только уж слишком много их, считает. Целые толпы.

Конечно, ведь крысы народ плодовитый. За один раз приносят потомство до 22-х крысят. Если вовремя не избавиться от 2 особей – будет целое нашествие. Управляющая компания уже начала обработку подвалов.

А жильцам советуют просто набраться терпения.

НОГИ В ЛЮКЕ

Валентина уже четыре года – инвалид второй группы. Травму женщина получила, когда провалилась в неогражденный открытый люк. В больнице она познакомилась с дизайнером Романом Дорошенко. Тоже переломанным. Не поверите – упал. И тоже в люк. Так и подружились. А потом решили объявить войну коммунальной халатности. Креативным способом.

Как только увидят открытый люк, так давай делать ноги. В буквальном смысле этого слова. Состоит сооружение из самых обыкновенных материалов, буквально найденных на свалке. Пенопласт и деревянные скрепляются скотчем, сверху одеваются джинсы из секонд-хенда, кеды и вперед... в люк. Вверх ногами! На изготовление конструкции уходит не больше четырех часов. На

установку – 5 минут. А впечатлений – масса.

Результат на лицо. Не заметить такие люки практически невозможно. От легкого испуга люди не просто видят опасную зону, но и гарантированно обходят ее стороной.

ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ

Господин Одегов – бывший директор инвестиционной компании в Уфе. Деньги на покупку жилья он собрал с дольщиков еще в 2006-ом. Квартиры людям предлагал дешево, да и сдать дом обещал в кратчайшие сроки. Люди продали старое жилье, автомобили. Набрали кредитов. Не удивительно. Такое выгодное предложение делают не часто. Сдать дом должны были в 2009 году. Но к этому времени дело дошло лишь до фундамента. Потом стройку заморозили. Уже два года люди живут на съемных квартирах. Да еще и кредиты выплачивают.

Дольщики обратились в правоохранительные органы. Оказалось, инвестиционная компания, или попросту заказчик, вообще не имел права на строительство. А, господин Одегов – обычный мошенник. Дольщики подали в суд. И выиграли. Одегова обязали вернуть деньги, но он пропал. Позже выяснилось, что пострадавших от действий Одегова гораздо больше. Эти люди ждут решения суда не стали. 200 человек уже в третий раз объявляют голодовку.

По закону власти должны преоформить земельный участок на самих жильцов. Тогда те смогут выбрать нового застройщика, который закончит объект. За это застройщик получает землю и дом – в собственности, и может распродать оставшиеся квартиры. Всем выгодно. Но будет ли это сделано и сколько времени займет пока неизвестно. ■

Алия Потапчик

ISSN 2220-6574