

«Самосознание и активность людей, желающих быть хозяевами своего многоэтажного дома и дворовой территории, достойны быть отмеченными в вашей газете». Эта цитата из письма в редакцию «Новороссийских известий», возможно, когда-нибудь войдет в историю жилищно-коммунального хозяйства в нашем городе. Думаете, чересчур загнули? А вы прочтите. Мы вот приняли приглашение в письме и получили массу разнообразных эмоций и сильных впечатлений. А потом крепко задумались...

******* До нас всегда долго и с трудом доходит что-то новое. Иногда консерватизм хорош, иногда становится тормозом в развитии, и мы фактически становимся врагами самим себе. Эта статья посвящена трудной теме – преодолению кризиса в жилищно-коммунальной сфере. Реформа ЖКХ, о которой так долго трубили наверху, фактически завершилась с вступлением в силу Жилищного кодекса России. Да где она, эта самая реформа? Один обман! Примерно такое мнение можно услышать, пожалуй, почти в любом многоквартирном доме. Однако если в вашем доме произошли какие-то реальные перемены к лучшему – например, полностью заменили изношенные трубы отопления и поставили общедомовой теплосчетчик, так что зимой впервые было тепло, а заплатили вы при этом меньше, чем раньше, число скептиков уменьшается.

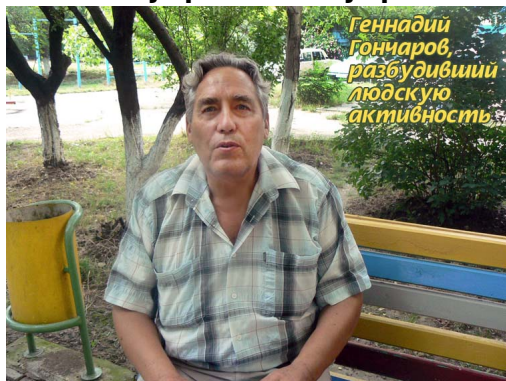


******* Нас действительно уже столько обманывали в последние годы, в том числе, и по-крупному, что мы разучились верить чему-нибудь и кому-нибудь. Но как не верить свершившимся добрым делам? Тут наши покрытые коркой недоверия сердца могут быстро оттаять. Жилищный кодекс РФ – закон, позитивную составляющую которого мы, собственники, жильцы, недооцениваем. На нас не только взвалили бремя содержания своих многоквартирных домов, но и дали права, возможности, которые мы используем плохо или не используем совсем. Всё это предисловие - для самого первого знакомства с управляющей организацией «Комфортика». Подчеркнем: этот материал написан журналистами, а не ее специалистами. Они в написании не принимали вообще никакого участия – только побеседовали с нами и предоставили информацию. Благодаря письму жильца мы

познакомились с руководством этой компании, действующей в сфере ЖКХ, и были весьма и весьма удивлены. Чему? Впервые в коммунальной отрасли мы увидели организацию, которая «помешана» на том, чтобы соблюдать законодательство со всей скрупулезностью. И, что не менее важно, впервые лицезрели детально проработанную, обширную документацию.

Получив на руки образцы самых важных документов, регулирующих договорные отношения «Комфортики» с собственниками жилья, жильцами домов, мы стали их показывать нашим знакомым юристам. Не все, правда, захотели вникать – люди занятые. Но те, кто вник, высказались в одном ключе: такой грамотной документации в этой сфере раньше им видеть не приходилось. Замечаний практически не было, разве что по мелочам.

*** Но спустимся с таких приятных небес на грешную землю. Эта заметка – вовсе не панегирик «Комфортике». Мы расскажем вам как раз о результатах несостоявшегося собрания по переходу одного из крупных новороссийских домов под ее управление. Это был первый такой опыт компании, и, что интересно, сама «Комфортика» его безрезультатным вовсе не считает. Хотя инициатору не удалось собрать кворум для принятия решения внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: ул. Дзержинского, 185 о выборе способа управления управляющей организацией.



*** В чем тут заключается позитив? Читайте и узнаете. Наш поиск правды начался, как мы уже говорили, с письма в редакцию «Новороссийских известий». Его написал руководитель ТОС *-20, член Общественной палаты Новороссийска, собственник одной из квартир этого большого дома Геннадий Григорьевич Гончаров. Многоэтажку, о которой идет речь, многие знают хотя бы потому, что до недавнего времени здесь находился ресторан «Старый фаэтон». Да и сейчас весь первый этаж занят коммерческими структурами, которые практически не участвуют в содержании дома.

** ТОС – территориальное общественное самоуправление, орган самоорганизации граждан по месту жительства на части территории муниципального образования (микрорайоны, кварталы, улицы, дворы и др.) для самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив в вопросах местного значения.*

I. Инициатива неминуема. И непредсказуема...

***** По инерции плыть, конечно, легче. Но вполне может так случиться, что в один ужасный день мы просто упремся своим недалёновидным носом в глухую стену. И осознаем: дальше дороги нет. Дело в том, что весь позитивный смысл перемен в ЖКХ состоит именно в том, чтобы мы, собственники жилья, стали настоящими хозяевами своего многоквартирного дома. Пока этого в большинстве случаев нет и близко. Мы никакие не хозяева. Тупо плетемся вслед за судьбой. Не понимаем того, что собранных с нас денег на самом деле хватает и на ремонт дома, и на новые светильники над подъездами, и на домофон, и на многое-многое другое. Как привыкли к советским домоуправлениям, так и отвыкнуть не можем. Ну, не доходит, что времена изменились.**

***** У нас нет намерений кидать камень в огород одной известной в городе управляющей компании. Но размер все-таки имеет значение. Таким огромным количеством домов очень непросто управлять. И даже если бы в этой компании работали не люди, а идеальные создания, им все равно было бы трудно услышать каждого из нас, рядовых жителей, решить все-все-все проблемы, что у нас с вами наболели. Представляете, какой штат инженерно-технических работников надо содержать, чтобы успевать откликаться на всю массу наших заявок по общему имуществу. Даже с персональными, платными услугами, и то – проблема.**

***** Автор письма в редакцию Геннадий Гончаров как раз из тех людей, которых можно назвать вперёдсмотрящими. К такому выводу мы пришли, с ним пообщавшись.**



***** - Мои соседи меня, увы, не всегда понимают, - сетует он. – Некоторые обвиняют меня в том, что я «нападаю на Сталина», другие говорят, что, мол, ты «льёшь воду на мельницу властей» - это про работу в ТОС, теперь вот услышал, что я на «Комфортику» «работаю». Такие глупости! Вы посмотрите, как мы живем. Плохо живем, мягко говоря. Дом сдан в эксплуатацию в 1980 году. 30 лет – это срок. И тогда ведь была совсем другая жизнь. Примерно в 1990-м, перед самым новым годом, сгорела электропроводка – потому что люди стали массово покупать новые электроприборы, которых раньше не было. И сейчас нагрузка растет и растет. Нет гарантии, что завтра «электрокатастрофа» не повторится. Недавно в доме администрация города (а не управляющая компания!) поменяла лифтовые лебедки - иначе бы контролирующие органы наши лифты просто остановили бы. Лебедки – это замечательно, но остальное ведь старым осталось. Будто, по пословице про новое вино и ветхие мехи. Двор неухоженный, электрощитовые в состоянии, «опасном для жизни», трубы в подвале изношенные – живем от аварии до аварии. О теплосчетчике только мечтаем... И знаете, сколько у меня вопросов к своей**

управляющей компании по поводу стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту, которые остаются без ответа!

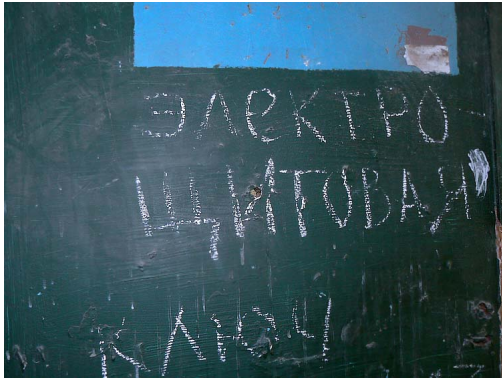
***- Поэтому вы решили стать инициатором общего собрания по смене управляющей компании, замене ее на другую?

***- Познакомившись с предложениями управляющей организации «Комфортика», с ее подходом, я понял, что это управляющая компания нового типа. Можно сказать, революционно новый продукт.

***- Ну, может, говорить про революцию не стоит?

***- Но ведь аналогов у нас нет! Вот возьмите вырезки из «Новороссийского рабочего», где «Комфортика» выступает с разъяснениями, комментариями по жилищно-коммунальным вопросам. Я первую такую заметку прочитал, и сразу пошел в компанию знакомиться. Люди мыслят не просто разумно, а с дотошной профессиональной грамотностью. Я раньше такого не встречал. А когда пригласил их специалистов к нам на дом и послушал предложения, то решил инициировать собрание. Жилищный кодекс России любому собственнику жилья в многоквартирном доме дает такое право.

***- Только пользоваться своими правами мы не умеем. Не привыкли, не приучены...



***- Вот именно! Об этом я вам в письме и писал.

***- Можно процитировать? Фраза интересная.

***- Да пожалуйста.

***- «Я как руководитель органа территориального общественного самоуправления, объединяющего девять многоквартирных домов в Южном районе города-героя Новороссийска, пытаюсь ликвидировать пассивность и разобщенность населения и включить в поле своей деятельности вопросы жилищного самоуправления, воспользовался правами, которые предоставил мне в этой сфере Жилищный кодекс Российской Федерации и инициировал проведение общего собрания собственников помещений в своем доме по выбору способа управления и смене управляющей организации. Результаты оказались самые неожиданные! Готов через вашу газету поделиться со своими коллегами и всеми жителями города опытом реализации своего права собственника квартиры и руководителя ТОСа...».

***- Ну, делитесь, Геннадий Григорьевич. Расскажите, как проходило собрание.

***- С помощью управляющей организации «Комфортики» я подготовил всю необходимую документацию. В том числе, информационное сообщение о

проведении общего собрания в форме заочного голосования, справочную информацию о порядке участия собственников помещений в общем собрании, бланки решений и др.

*** - О бланках можно подробнее?

*** - Конечно. На голосование ставилось 11 вопросов. В том числе, о выборе способа управления многоквартирным домом – управлении управляющей организацией ООО «Комфортика». Об утверждении условий договора управления домом, размера платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в доме. «Комфортика» сразу же обследовала весь дом и включила в проект договора замену всех труб в подвале, предложила привести в порядок электрику, дворовую территорию, поставить новые лавочки, фонари и даже фотоэлементы в подъездах. Последнее – для экономии, чтобы свет сам выключался, когда человек зашел в квартиру из подъезда. А самое главное – установить теплосчетчик. И всё это в течение года, причем за плату меньше, чем сейчас.



Самое красивое место во дворе

*** - Это действительно удобно. Но что произошло дальше?

*** - Что мне точно удалось, так это «разбудить» людей. Ну, их активность. А то ж «сонное царство» было.

*** - Когда я и те собственники, что меня поддержали, стали агитировать за «Комфортику», люди стали выходить во двор для обсуждения. Собирались группами, спорили. Поначалу мне удавалось убеждать, но потом вдруг образовалась группа жильцов, выступающая против моей инициативы. Честно говоря, это мне было непонятно, но я все-таки сторонник демократии. Обиднее всего, что не смог доказать для меня очевидное: «Комфортика» - компания нового типа, которая реально улучшила бы нашу жизнь, причем в кратчайшие сроки.

*** - И вашу инициативу не поддержали?

*** - В результате инициированного мною собрания не удалось собрать кворума. Хотя те, кто принял участие и проголосовал, отдали 1641,52 голоса из 2052,22 за «Комфортику». Это примерно четверть общего количества голосов. Против практически не высказывались, просто люди не сдали бюллетени.

*** - А сколькими голосами обладает каждый из собственников?

*** - Оно равно площади, принадлежащего собственнику помещения, указанному в правоустанавливающем документе – до сотых долей.

*** - И чем всё кончилось?

*** - На сегодняшний день сторонники действующей управляющей компании провели свое собрание, где выступили против передачи дома в управление другой организации и избрали нового председателя домкома – Елену Гриценко.

II. От простого – к ещё более простому. Но не без сложного...

***Мы побеседовали с Еленой Николаевной, она рассказала о своих планах работы как председателя домкома. Вникать, налаживать контакты... Оптимизм у нее есть. Вот только надолго ли его хватит при таких проблемах, которые здесь имеются и сами по себе, конечно, не рассосутся?



***Пообщались мы и с другими жильцами дома. Люди очень разные, но жилищно-коммунального оптимизма больше ни у кого не заметили. Один ветеран, например, сказал: «Я тут 30 лет живу, но вам ничего толкового не скажу. Хорошего тут ничего не вижу. Фамилию вам мою незачем знать.». Другой, Михаил Игнатьевич Якимчик, напротив, в курсе всего. Нынешней «разрухой», как он выразился, недоволен. И охотно показал нам все «прелести» электрощитовой, которые вы можете увидеть на снимке. Пока мы беседовали, сидя на лавочке во дворе, к нам подходили и подходили всё новые люди. Судя по всем, Геннадию Гончарову действительно удалось резко повысить людскую активность. Подошедшие спрашивали, откуда мы. А узнав, что журналисты, начинали говорить «за жизнь». И, вот парадокс, хотя люди всем недовольны, перемен страшатся. Бояться, на наш взгляд, надо того, что до лучшей жизни не доживешь. Простите за горькую прямоту. Мы ведь спрашивали у собеседников насчет лучшей жизни. Всем хотелось бы жить лучше, но только на это почти никто и не надеется. И делать ничего не хотят...



***... И вот мы, полные впечатлений, в офисе «Комфортики». Беседуем с директором этой организации Александром Копейкиным и начальником отдела по работе с клиентами Людмилой Витютневой.

***- Александр Евгеньевич, прочитали в Интернете, что более половины россиян не

слышали даже о принятии Жилищного кодекса РФ. Каковы, на ваш взгляд, причины этой низкой информированности? Что вообще происходит в жилищно-коммунальной сфере?

***- Низкая информированность жителей Новороссийска, как и всей России о происходящем в сфере ЖКХ, на мой взгляд, проистекает оттого, что очень ослаблена «обратная связь». Государство решило, что нужно отдавать долги за не проведенные вовремя ремонты, выделяет очень солидные средства, а «достучаться» со своими благими намерениями до жителей не может. Лично я надеюсь здесь на солидарные действия местного сообщества: ТОСов, ТСЖ, управляющих компаний с муниципальными структурами. Что касается, нашей организации, мы открыты для всех людей. У нас нет секретов, мы готовы предоставить любую информацию, разъяснять, консультировать. Наши специалисты готовы встретиться с жителями на общих собраниях, сходах и ответить на все интересующие людей вопросы. Мы готовы брать дома под управление, работать с ТСЖ, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовывать предоставление коммунальных услуг и т.д.

***- А что скажете насчет работы с ТСЖ и ТОСами?

***- Для товариществ собственников жилья «Комфортика оказывает услуги по информационному и правовому сопровождению создания ТСЖ, проведению общих собраний по выбору способа управления. И, конечно же, предоставляет полный спектр услуг - как по управлению и эксплуатации жилого дома, так и по содержанию, ремонту. Отношения с ТОСами мы выстраиваем так, чтобы создавать условия их эффективного функционирования как элементов гражданского общества и гарантировать возможность контроля за процедурой управления домом через соответствующий договор. Совместить территориальное и жилищное самоуправление во благо жителей – наша общая задача.



***- Как вы оцениваете итоги не собравшего кворум общего собрания по ул. Дзержинского, 185.

***- Для нас это важный опыт. Неудача? Ни в коем случае! Мы мыслим в ином ключе. Люди о нас узнали, стали активнее в гражданском смысле, вспомнили о своих правах. Думаю, наш диалог с этими людьми только начался. Хотя, конечно, надо признать, что уже через месяц-другой в случае положительного решения собрания в данном доме и на прилегающей территории все бы увидели зримые перемены к лучшему.

***- Людей можно понять, хотя они и останутся при своей «неухоженности». Я вот

сам вчера обсуждал вопрос о переходе на другого оператора связи. Вроде, преимущества весомы и очевидны. А всё равно боязно...

***- Всегда ведь можно вернуться обратно, это предусмотрено Жилищным кодексом.

***- Хотелось бы, пользуясь случаем, поговорить о тех мифах, которые окружают происходящее в сфере ЖКХ. На наш взгляд, абсолютное большинство из нас пребывает в состоянии дремучести. Понимаем, что это отдельная, большая и болезненная тема, но назовите навскидку хотя бы несколько фактов, которые могут нас заинтересовать, просветить и удивить.

*** Людмила Витютнева: - В феврале этого года утверждена концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010- 2020 годы». В результате реализации программы, как ожидается, будет реконструирован жилфонд с физическим износом более 65%, а доля жилфонда с физическим износом 31-65% от общей площади многоквартирных домов в 2020 году будет снижена до 19%. Также программа поможет оптимизировать расход ресурсов на энерго- и теплоснабжение. Всё очень серьезно, ибо общие прогнозные объемы финансирования программы составляют 4098,75 млрд. руб.

***- То есть более 4 триллионов?

***- Верно. Но там есть ряд условий, при которых можно в этой программе участвовать. Так же, как сейчас, когда для получения поддержки государства на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, надо сделать ряд шагов.

***- Давайте оставим будущее будущему, а скажем именно об условиях «на сейчас».

***- Самое распространенное заблуждение в том, что люди, собственники помещений ждут, что кто-то придет в их дом и сделает капремонт. Для получения федеральных денег на «капиталку» надо ОБЯЗАТЕЛЬНО выбрать один из способов управления домом: ТСЖ, ЖСК или САМОСТОЯТЕЛЬНО выбрать управляющую организацию. Многие ведь в свое время не проявили никакой активности, и управляющую организацию вместо собственников по конкурсу выбрал муниципалитет. Только при названном мной условии можно обращаться в нужные инстанции, добиваясь включения своего дома в муниципальную и региональную адресную программу. «Комфортика», кстати, готова помогать в этом вопросе на всех этапах, если надо, начиная с нуля. Еще хотелось бы развеять миф о счетчиках.

***- В нашем доме говорят, что надо срочно ставить приборы учета на всю многоэтажку.

***- Не только в вашем доме. Но правда такова. Оснастить свои дома индивидуальными и коллективными приборами учета воды, тепла и электроэнергии собственники обязаны по закону до 1 января 2012 года. Исключение – дома ветхие, аварийные и те, что подлежат капремонту до 1 января 2013-го.

***- А газосчетчики не нужны?

***- Только индивидуальные. Но они обязательны, и срок тот же – до 01.01.2012 г. Вопрос установки общедомовых приборов учета решается на общем собрании собственников, и набрать надо не менее двух третей голосов от общего числа.

*****- Напоследок, пожалуйста, проясните насчет оплаты за жилье. О тарифах разговоров больше всего, и люди даже не понимают, что можно платить меньше!**

*****- Ответ прост. У нас не предусмотрено никаких накопительных платежей (1,13 руб.) на капитальный ремонт. Все платежи устанавливаются на год по согласованию с собственниками, и за этим - ремонт по их требованию. То есть люди платят и ОБЯЗАТЕЛЬНО получают в течение года тот ремонт, что обсудили с нами и подтвердили договором.**

*****- А конкретнее?**

*****- В одном случае – замену окон в подъездах на металлопластиковые, в другом – ремонт системы теплоснабжения и установку общедомового теплосчетчика. Это довольно дорогой прибор, но его, повторюсь, придется ставить в любом случае.**

*****- Мы вас правильно поняли, что по каждому дому размер всех оплат можно рассчитывать индивидуально, и во многих случаях люди станут платить меньше, чем сейчас.**

*****- Ну, конечно, можно. И нужно!**

*****- Да, многое придется осознать по-новому, и чем быстрее произойдет это осознание, тем быстрее произойдут в наших многоквартирных домах реальные перемены к лучшему.**