

В конце этого года в нашем городе-герое пройдет открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами. Событие – из разряда революционных, способных кардинально изменить жизнь многих и многих новоросийцев!



***** Почему до сих пор большинство наших многоэтажек и дворов, мягко говоря, не в лучшем состоянии? По какой причине словосочетание «реформа ЖКХ» вызывает у людей негативную реакцию? Отчего рост тарифов на коммунальные услуги не приводит к адекватному улучшению их качества? Если честно, во всем этом есть немалая доля нашей собственной вины. Мы, собственники жилья, так и не чувствуем себя хозяевами, не берем жилищную власть в свои руки, не добиваемся решения проблем, по старинке полагаясь на «свое домоуправление», которого давно уже не существует.**

***** Федеральные власти предвидели низкую активность населения на первых этапах реформы, после вступления в силу «краеугольного» Жилищного кодекса РФ. Поэтому предусмотрели проведение органами местного самоуправления (в нашем случае – администрацией города) конкурсных мероприятий. Конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом и в некоторых других, схожих по последствиям случаях. Первый такой конкурс был проведен в конце 2007 года. В нем участвовало (по крайней мере, на бумаге!) 3 организации, но «подавляющую» победу одержало открытое акционерное общество «Новороссийская управляющая компания». В управление ОАО «НУК» было передано тогда 1620 многоэтажных домов. Именно этот «глобализм», когда одна компания получила в управление почти все городские дома, предопределил основные проблемы последних 4 лет. Эффективно управлять таким огромным фондом практически невозможно, да и**

контролировать подобных жилищно-коммунальных монстров крайне затруднительно при отсутствии реальных рычагов. Мы испытали и испытываем весь негатив на себе. Удручает и то, что от «НУКа» крайне непросто добиться внятной отчетности, особенно о доходах и расходах.

*****Что изменилось сейчас, когда на пороге новый конкурс? Как рассказал автору этих строк заместитель главы администрации Новороссийска по ЖКХ, благоустройству, строительству и архитектуре города Александр Служалый, сейчас, в отличие от ситуации 4-летней давности, в Новороссийске успешно действует довольно много управляющих компаний – в частности, «НовЖилСервис», «Югжилэксплуатация», «Славия-Юг». То есть конкуренция во время конкурса ожидается серьезной. Важнейший момент – новый принцип формирования лотов. Вместо одного лота будет сформировано несколько относительно небольших, причем в каждый из них войдут дома разных категорий – старые и новые, большие и маленькие, проблемные и привлекательные.**

*****Более подробно о предстоящем конкурсе эксклюзивно рассказал советник главы города по жилищным вопросам, председатель правления Новороссийской жилищной ассоциации Мирослав Погорелов:**

*****- Старый договор с «НУКом» действует до 31.12.2011 года, конкурс в соответствии с законодательством необходимо организовать не позднее, чем за месяц. Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом определен соответствующим постановлением Правительства России. Важно учитывать и те изменения, которые были недавно внесены в ЖК РФ и отдельные законодательные акты.**

*****- Каковы будут размеры лотов?**

*****- Главное условие для каждого лота такое. Общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) должна быть не более 100 тысяч кв.м. и дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования. Для понимания: двухподъездная девятиэтажка «весит» около 6000 кв.м. Так что в лотах будет примерно от 20 до 40 домов.**

*****- А по каким критериям и посредством какой процедуры определяют победителя конкурса по каждому лоту?**

*****- Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника, заявка на участие которого поступила к организатору первой, и размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома. Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ работ и**

услуг (речь о суммированной стоимости по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет победителя. Но лишь в том случае, если суммированная стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее.

***** - А если она меньше?**

***** -** Тогда участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг либо определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение конкурса. Иначе возможность стать победителем перейдет к участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. Я немного упростил. В процедуре много нюансов.

***** -** Давайте скажем о том, что важно знать широкой публике. Есть такие детали?

***** -** Одна из них – предварительная дефектовка всех домов, которые попадут в лоты. Этим займутся технические специалисты. К моменту проведения конкурса будет точно известно, где течет крыша, где и какие требуется поменять коммуникации и т.п.

***** -** О, мы получим список «ужасов нашего городка», своеобразный итог деятельности «великого «НУКа».

***** -** Журналисты любят эффектные выражения, но речь, конечно, именно об актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса.

***** -** Как рассказывают нам, журналистам, жители, представители «НУКа» уже сейчас, задолго до объявления конкурса приходят в управляемые дома, где способ управления на общем собрании собственники не выбирали, и пытаются провести выборы заранее. Тем самым «забирая» дома из списка предстоящего конкурса и переизбирая самих себя. Как эти «выборы» проводятся, надо рассказывать отдельно. Проведение собраний происходит незаконно и юридически они ничемны.

***** -** Сейчас законодательство касательно процессуальных моментов выбора управляющей компании и принятия решения о создании ТСЖ на общем собрании собственников стало строже. В частности, заочное голосование нельзя провести, не попытавшись провести очное. И уж, конечно, абсолютно незаконно без должного уведомления всех собственников подsunуть что-то людям на подпись, а потом выдать это за протоколы голосования. Я хотел упомянуть еще об одном «подводном камне» конкурса. Речь об обеспечении исполнения обязательств для его участников.

***** -** Чтобы участвовать в конкурсе, надо внести определенную сумму? И насколько большую?

***** -** Есть специальная формула, по которой высчитывается размер обеспечения исполнения обязательств. По предварительным оценкам, выходит порядка полутора миллионов рублей на один лот, но можно и банковскую гарантию на эту

сумму. Если победитель конкурса не будет выполнять обещанных обязательств, из этой суммы будут компенсироваться недоработки.

*****- Много, если пытаться бороться сразу за много лотов.**

*****- Я бы посоветовал жителям осознанно выбрать до ноября управляющую компанию, проанализировав предложения и возможности каждой.**

***** На пресс-конференции в рамках недавно закончившегося «Морского узла» нам удалось получить комментарий о проблемах в сфере ЖКХ, предстоящем конкурсе у главы города Владимира Синяговского.**

*****- Проблем много, и большинство тянутся из далекого прошлого, - поведал Владимир Ильич. - Количество обращений новороссийцев по жилищно-коммунальным вопросам не снижается. Прежде всего, необходимо, чтобы жители поняли: они, собственники, и есть хозяева общего имущества многоквартирных домов. Люди наделены широкими правами, но их не используют. Остро стоит и проблема неплатежей за полученные услуги, ресурсы. Ну, а что касается конкурса, то он проводится открыто, информация о нем будет доступна. Всем участникам будут созданы равные условия. Задача, которую ставит Владимир Путин, – демонополизировать рынок ЖКХ - крайне важна и для Новороссийска. Разбивка конкурсной массы на относительно небольшие лоты тоже будет способствовать ее выполнению.**