

# ЧЕМ ТСЖ ЖЭКУ НЕ УГОДИЛ

В редакцию «МС» обратилась председатель правления ТСЖ «Дом на Поварской» Нина Корниенко. Вот что она рассказала:

На протяжении десятилетий в нашем доме № 29/31 по Поварской улице не было ни одного капитального ремонта. При этом первые этажи и подвалы всегда сдавались в аренду. Деньги от аренды этого государственного недвижимого имущества, расположенного в жилом доме, в бюджет не поступали. Большая часть арендной платы уходила в карманы «заинтересованных» лиц, но не на содержание дома. Никаких разрешений эксплуатирующей организацией (ФГУП ЖЭК-2 Росатома) на распоряжение казенным имуществом от соответствующих государственных органов получено не было. После того, как новое руководство ЖЭКа решило, не спрашивая мнения жителей, оформить в свою собственность подвалы дома, в которых находятся коммуникации, и сдавать их в аренду, терпение наше лопнуло.

В мае 2006 года мы провели собрание по выбору способа управления, на котором решили создать ТСЖ. Были избраны члены правления и ревизионной комиссии. В июле 2006 года ТСЖ зарегистрировано в качестве юридического лица. Теперь оно имеет самостоятельный баланс, осуществляет функции представителя интересов жителей согласно статьям 36, 136, 137, 138 Жилищного кодекса РФ. В адрес ФГУП ЖЭК-2 неоднократно направлялись уведомления с просьбой создать совместную комиссию для передачи проектной, ремонтной, эксплуатационной и прочей документации (последнее письмо датировано 04.05.2007). Но в нарушение норм ЖК РФ, ЖЭК-2 препятствует передаче документации, игнорирует решения общего собрания собственников помещений, потворствует проведе-

нию незаконных перепланировок нежилых и жилых помещений в доме, разрушает объекты общего имущества, уничтожает двери в подвалы и запирающие устройства.

Полгода назад работники ЖЭК-2 под руководством главного инженера и с санкции генерального директора А.Л. Степанова кулаками разрушали стены в подвале (весь дом ходил ходуном). При этом никаких до-

воля себе оскорбительные высказывания, даже в нецензурной форме. Руководство ЖЭКа пытается незаконно завладеть и жилыми помещениями, принадлежащими городу, в которых живут граждане по договорам социального найма. Например, квартира 17 в нашем доме передана в хозяйственное ведение ФГУП, что противоречит действующему законодательству, так как указанное имущество не может пе-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИФИРОВА

Н. КОРНИЕНКО: «Вот он, наш проблемный дом»

кументов на переустройство или перепланировку подвальных помещений в жилищной инспекции ими согласовано не было, как не было и ордера на проведение подобных работ. Такое циничное попрание законов возмущает жителей дома - коренных москвичей, родители и ближайшие родственники которых создавали Министерство атомной промышленности. Руководство ФГУП не скрывает пренебрежительного отношения к жителям дома, поз-

редаваться в хозяйственное ведение, тем более с проживающими в них живыми людьми! Подобное происходит, кстати, и в других домах, находящихся в обслуживании ЖЭК-2.

Жители обращались к мэру Москвы, после чего Мосжилинспекция и управа района Арбат проводили проверки, которые подтвердили факты нарушения действующего законодательства представителями ФГУП ЖЭК-2. В ответ на наши обращения

в департамент жилищной политики и жилого фонда города Москвы получен ответ о законности процедуры создания ТСЖ и незаконности действий ЖЭКа по воспрепятствованию деятельности ТСЖ. Тем не менее ЖЭК не реагирует на указания ДЖП и ЖФ, управы, жилищной инспекции (ее предписания по устранению недоделок и подготовке к зиме вообще игнорирует!). Заявки жителей ЖЭК принципиально не выполняет. От передачи управления домом с приложением документации и проведением сверки расчетов ЖЭК уклоняется без объяснения причин.

Кроме этого ЖЭК-2 незаконно сдает в аренду нежилые помещения, не имея при этом разрешений департамента имущества Москвы или Росимущества. При этом подведомственные дома эксплуатируются ненадлежащим образом: дома к зиме вовремя не подготавливаются, заявки своевременно не выполняются, техники часто выходят на дежурство нетрезвыми, а вместе с ними на дежурстве распивают спиртные напитки главный инженер ЖЭКа О.О. Павлов.

К сожалению, наши обращения в Росатом и Росимущество не привели к положительным результатам. У нас создается впечатление, что все эти безобразия происходят при негласном покровительстве указанных ведомств, так как их представители, приехав в наш дом, «левых» арендаторов не замечали в упор, не направляли никаких ответов на жалобы, фактов незаконной деятельности ЖЭКа в актах не отражали.

При отсутствии должного контроля со стороны прокуратуры и других государственных структур мы вынуждены обратиться в редакцию в надежде, что освещение нашей проблемы в СМИ привлечет внимание общественности и уполномоченных должностных лиц. Конца тому безобразию, что творится у нас в доме, не видно! Сейчас мы даже не знаем, как дом будет подготовлен к зиме, так как ЖЭК и сам ничего не предпринимает и нам не дает возможности сделать это самостоятельно.

Записала  
Лидия ГРОМЕКА

# СТРУКТУРА, КОТОРУЮ ЖДАЛИ

В него войдут, с одной стороны, производители энергосберегающего оборудования и технологий, такие, как ОАО «Оптон», ОАО «ЦНИИ «Циклон», ФГУП ММП «Салют», ОАО «МЗТА», с другой - финансово-кредитные организации округа, а ЭСКО-ВАО станет связующим звеном. Создание подобной структуры позволит реализовать под ключ проекты по энергосбережению. С заказчиками будет заключаться перформанс-контракт - договор на внедрение энергосберегающих технологий. Такой вид договора привлекателен тем, что финансовые ресурсы находит сам подрядчик в рамках консорциума. Заказчик оплачивает выполненные работы после внедрения проекта за счет экономии энергоресурсов.

Организационно-правовой формой консорциума станет простое товарищество. Оформление документов, как ожидается, будет закончено в июле - августе 2007 года.

Генеральный директор ФГУП ММП «Салют» Юрий Елисеев предложил в качестве пилотного проекта строительство газотурбинной электростанции (ГТЭС) на территории завода. Он сообщил, что широко разрекламированные ГТЭС рыбинского НПО «Сатурн» имеют КПД всего лишь 25 процентов, а московские производители предлагают оборудование с КПД 35 процентов. Строительством ГТЭС позволит наглядно продемонстрировать преимущества «салютовского» оборудования и положить конец всем домыслам о возможном закрытии завода и переводе его в Рыбинск, подчеркнул Ю. Елисеев.

Также в августе 2007 г. планируется провести встречу руководителей энергосервисной компании и участников консорциума с инвесторами, работающими в округе, чтобы предложить им использовать энергосберегающие технологии уже на стадии проектирования и строительства. Как сообщил представитель Московского завода тепловой автоматики, только за счет теплоventилиционного оборудования можно получить до 30 процентов экономии энергоресурсов. Всего же, по данным директора Инновационного центра ВАО Людмилы Матвеевой, расчетный потенциал энергосбережения в округе составляет 535 тысяч тонн условного топлива в год. В денежном выражении экономия с учетом расходов на энергосберегающие мероприятия оценивается в размере 1,44 млрд. рублей.

Энергосервисная компания (ЭСКО-ВАО) и консорциум организаций-производителей энергосберегающего оборудования - наглядный пример кооперации предприятий, - подчеркнул префект Н. Евтихий. - Вместе с тем надо отдавать себе отчет, что подобные структуры будут работать эффективно, когда имеется готовность к сотрудничеству и добрая воля участников. К сожалению, бывают случаи, когда предприятия в простейших ситуациях не в состоянии прийти к консенсусу.

Создание в округе энергосервисной компании и консорциума организаций - производителей энергосберегающего оборудования является очередным шагом по воплощению в жизнь локальной энергетической политики, основные положения которой были обозначены префектом ВАО Н. Евтихивым в 2005 году. Она базируется на двух тезисах: экономия энергоресурсов и создание локальных энергосетей. В Восточном округе столицы расположены 15 крупных и 10 малых предприятий по производству энергосберегающего оборудования, а также 7 организаций, имеющих аккредитацию на проведение энергоаудита.

Андрей ИВАНОВ

## Редакция «МС» попросила прокомментировать сложившуюся ситуацию председателя Союза жилищных организаций Москвы, эксперта Госдумы ФС РФ и Мосгордумы Константина КРОХИНА

Ситуация в ТСЖ «Дом на Поварской» нам хорошо знакома. С самого начала противостояния между ТСЖ и ЖЭК-2 мы оказывали юридическую и организационную поддержку жителям. Негативная реакция ЖЭКа на создание ТСЖ была ожидаема. Однако жители не могли предположить насколько бурной и «нецензурной» она может быть в исполнении новых руководителей ЖЭКа Росатома. К сожалению, управление делами этого ведомства (в чем подчинении находится ЖЭК), укомплектованное далеко от понимания жилищного законодательства людьми, осуществляет обслуживание жителей на невысоком профессиональном уровне. Многочисленные жалобы на плохую работу ЖЭКа были предметом многочисленных проверок и репортажей в СМИ. Но никакие позитивных сдвигов в его деятельности не происходит. Что хотя «господа» из федерального ведомства, то и творят: распоря-

жаются по своему усмотрению государственным имуществом, в бюджет арендную плату не перечисляют, Жилищный кодекс не исполняют, ТСЖ не признают. И город Москва им не указ.

Конечно, городские власти в лице департамента жилищной политики и жилищного фонда, управы района Арбат и жилищной инспекции своевременно проверили учредительные документы ТСЖ, признали их легитимными и предписали ЖЭК незамедлительно передать товариществу дом вместе с технической документацией. ЖЭК на это - ноль внимания. В итоге ТСЖ было вынуждено обратиться в суд для защиты своих интересов - особенно после того, как ЖЭК попытался оформить в свою собственность подвалы с находящимися в них коммуникациями. Действия ЖЭКа в истории с «Домом на Поварской» - сплошные нарушения жилищного законодательства. В ус-

ловиях, когда уполномоченные федеральные структуры не контролируют подведомственные предприятия или, хуже того, потворствуют неблагоприятной деятельности подчиненных, только судебное разбирательство может реально помочь инициативным гражданам. В данном случае своевременное вмешательство квалифицированных юристов нашего союза позволило не допустить «приватизации» подвалов оголтелыми бизнесменами из ЖЭКа. Противостояние жителей и ЖЭКа перешло в судебную-юридическую плоскость, прекратились разрушения и переустройство подвалов, «наезд» ЧОПа, нанятого ЖЭКом... Наши представители инициировали переговорный процесс с Росатомом и Росимуществом.

Закон в данном случае на стороне жителей и ТСЖ. Граждане уже фактически взяли управление в свои руки - заключили прямые договоры на техобслуживание и санитарное содержание, напрямую оплачивают коммунальные услуги. Появилась надежда на положительный исход этого противостояния и победу здравого смысла!

# МОРОЗЫ

немалую работу, прежде чем грянет уже недалекая зима. Все элементы теплового контура должны быть тщательно проинспектированы.

### ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Наши водосчетчики в доме установлены в 2001 году. Но почему-то их требуют заменить. Правильно ли это?

А. ЧЕЧИН: Срок поверки этих приборов - 4 года. Есть постановление правительства г. Москвы, где даны четкие рекомендации по типам и маркам счетчиков. В старых приборах изнашивается крыльчатка, их надо менять. Впрочем, можно обратиться в специализированную организацию и проверить счетчики на стенде. Если их показания правильные, они могут еще послужить.

Нельзя забывать и о консервации поливочных систем - если вовремя не закрыть нужные вентили в подвалах, трубы в морозы просто полопаются.

Приемка всего этого хозяйства должна быть проведена в соответствии с нормативами, непременно сделаны соответствующие отметки в техническом паспорте дома. Все это на совести руководителей товариществ и ЖСК, управляющих компаний.

В завершение И. Никифоров попросил присутствующих записать название норматива г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда в зимний период, утвержденный постановлением правительства столицы № 284-ПП в 2004 году. Именно в соответствии с ним Мосжилинспекция станет принимать готовность домов к холодам.

Андрей ЧЕЧИН, заместитель генерального директора ДЕЗ ЮВАО, дополнил эту теоретическую часть семинара наблюдениями практика - он более 20 лет работает в жилищно-коммунальном хозяйстве.

- Незнание нормативных документов - это не толь-

ко беда новых управляющих компаний, но даже и профессионалов, работающих в ЖКХ, - сказал Андрей Сергеевич.

Кроме уже названного постановления правительства Москвы, добавил он, имеются еще и правила эксплуатации теплопотребляющих установок и тепловых сетей. Это закон как для самих потребителей, так и для теплоснабжающих организаций. Знание, причем доскональное, этих нормативов и правил может очень понадобиться руководителям жилищных объединений. Иначе профессионалы-теплоснабженцы запросто могут обвести вокруг пальца и заставить подписать договор, который совсем невыгоден коллективу ТСЖ или ЖСК.

Надо обратить внимание на то, что некоторые ДЕЗы проводят гидравлические испытания сетей одновременно с испытанием тепловых систем, идущих от тепловых пунктов к дому. Делать этого нельзя, так как давление в этих трубах разное, испытание может привести к непредсказуемым последствиям. Слишком большое давление просто напросто способно расшатать всю систему. А вообще-то, например, во многих европейских странах от гидравлических испытаний уже отказались. Но у нас, поскольку они все же предписаны правилами, лучше проводить их на протяжении не более 5 минут. Меньше риска...

Что касается профилактического обхода квартир, вступил в полемику с предыдущим оратором А. Чечин, то, по нынешним временам, собственники вряд ли кого-

### ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Какова процедура включения дома в план проведения капитального ремонта?

Ирина ШРАМКО, руководитель Центра реформы в ЖКХ: Согласно постановлению правительства г. Москвы № 299 капитальный ремонт будет проводиться на основании программ, которые разработают управы районов и префектуры округов. Сейчас ведется мониторинг и анализ текущего состояния домов, выявление приоритетов при проведении капитального ремонта. Предпочтение будто отдано домам, где действуют жилищные объединения, - ТСЖ и ЖСК.

то пустят на порог. Другое дело - с помощью различных средств агитации убедить квартировладельцев в необходимости установки внутриквартирных счетчиков.

### ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- ДЕЗ требует подписать технический паспорт подготовки к зиме уже в июле. А каковы предельные сроки, в которые можно это сделать?

А. ЧЕЧИН: Предельный срок - 20 сентября. Но в Москве обычно это делается к 1 сентября. Впрочем, если все системы дома находятся в хорошем состоянии, то почему бы и не подписать паспорт раньше?

- Вещь это реально полезная, - сказал Андрей Сергеевич. - По своему личному опыту знаю. Платил раньше за 30 кубометров воды, а поставил счетчики - они показали всего 5 кубов. Прогадывают те, кто не установил у себя такие приборы, - на них разбросают оставшуюся сумму. Норматив есть норматив...

Утечку воды в доме можно определить по общедомовому счетчику, которые теперь установлены практически на всех зданиях. Если проверить показания, особенно ночью, когда добрые люди спят, можно увидеть, что где-то происходит утечка. Надо ее искать. То ли у кого-то кран течет, то ли другое сантехническое устройство, то ли в подвале течет. Словом, методом «научного тыка» можно в конце концов обнаружить протечку.

Что касается придомовой территории, то она принадлежит городу - до тех пор, пока не выпущен распорядительный документ правительства Москвы, из которого следует, что эта территория либо передана в долгосрочную аренду, либо в собственность жителей дома. Межевание же является лишь подготовительной работой к оформлению этого документа. На основании постановления правительства проводится регистрация участка. Только после этого собственники будут нести полную ответственность за свою территорию, в том числе и за ее уборку зимой.

Виктор ШИРОКОВ