

# МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ газета

info@moscowhousing.ru

Общественно-политическое ежемесячное издание

## «ЗАПОВЕДНОЕ» ЗАЗЕРКАЛЬЕ

... или как прорвать блокаду  
в своем доме

■ Стр. 3

Константин Крохин:  
«Основа реформы ЖКХ —  
активная позиция жителей»

■ Стр. 2

В поисках комфорта

■ Стр. 4

Бои коммунального  
значения

■ Стр. 4

■ Стр. 3



### Тарифы ЖКХ растут быстрее, чем инфляция

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги (ЖКХ) выросли в России за первый квартал этого года на 13,5%. Об этом сообщил Росстат.

За март цена ЖКХ замедлила свой рост и увеличилась только на 0,2%. Тогда как в феврале она подскочила на 11,3%, а в январе — на 11,8%

Рост тарифов значительно опередил рост инфляции, которая выросла за 3 первых месяца этого года на 4,8%.

Тарифы ЖКХ за первый квартал 2007 года возросли на 12,7%, а инфляция увеличилась на 3,4%.

Если такой рост продолжится еще несколько лет, то население, в основном лишенное достаточных доходов, в том числе на оплату ЖКХ, полностью переложит долги на своих соседей. Ведь эта история тянется уже давно. И из года в год коммунальные службы перекладывают долги неплатежеспособных жильцов на тех, кто еще может платить. Отчего тарифы ЖКХ так быстро и растут.

Как разорвать этот порочный круг — рост задолженности, рост тарифов снова рост задолженности — не знает никто. Все реформы ЖКХ, предпринятые за последние 15 лет, так ничего и не дали для решения проблем обслуживания и содержания жилищного комплекса.

### МРОТ повысят на 700 рублей

С 1 мая текущего года минимальный размер оплаты труда (МРОТ) в Москве составит 6,8 тысячи рублей, с 1 сентября — 7,5 тысячи рублей. Об этом договорились в рамках трехсторонней комиссии столичное Правительство, профсоюзы и работодатели. Сейчас МРОТ в Москве составляет 6,1 тысячи рублей.

По словам Михаила Шмакова, в планах трехсторонней комиссии — увеличение МРОТ в 2009 году еще на 30%.

14 субъектов Федерации воспользовались своим правом установить региональный МРОТ выше

федерального уровня. Еще 46 субъектов Федерации в рамках трехсторонней комиссии вышли на подобное соглашение. На федеральном уровне МРОТ составляет 2,3 тысячи рублей.

### Москвичей пока не лишат тепла

Отключать от тепла жилые дома и объекты социальной сферы в Москве не планируется пока до конца апреля, так как синоптики прогнозируют отрицательные температуры в конце месяца.

Согласно правилам технической эксплуатации, при среднесуточной температуре воздуха плюс 8 градусов в течении пяти дней отопление обычно отключается. Сейчас по температуре мы как раз приблизились к этой отметке, но в ожидании похолодания, вплоть до заморозков, руководством города решено этого не делать.

В прошлом году отключать отопление в жилых домах и объектах социальной сферы в столице начали 10 мая.

### В Подмоскowie начинается монетизация льгот по ЖКХ

Согласно областному закону «О переходе к предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан в Московской области в денежной форме» уже с апреля в ряде муниципальных образований переходят на монетизацию льгот по ЖКХ.

Отныне «льготникам» самим придется оплачивать коммунальные услуги в полном объеме, но затем положенная им денежная компенсация поступит на их счет. Условия и порядок ее предоставления определяются правительством области.

По словам министра социальной защиты населения области Валентины Лагункиной, первыми на новую систему перейдут Егорьевский и Домодедовский муниципальные районы и город Электросталь. Остальным муниципальным образованиям дан срок до 1 января 2009 года. К этому времени в соответствии с федеральным законом на монетизацию коммунальных льгот должны перейти все регионы России.

## Монополии тормозят реформу

Комиссия Законодательного собрания Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам провела слушания по вопросу «Управление многоквартирными домами».

По данным Жилищного комитета Санкт-Петербурга, по состоянию на 01.03.2008 способ управления выбран собственниками в более чем 14 826 многоквартирных домов — площадью около 87 млн квадратных метров. Таким образом, 85% жилищного фонда города находится под управлением компаний, прошедших конкурсную процедуру. Дома эксплуатируют 41 ОАО «Жилкомсервис» и 48 частных управляющих организаций.

По словам начальника отдела по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями Жилищного комитета правительства Петербурга Дениса Шабурова, большой проблемой является нежелание ресурсоснабжающих организаций заключать договоры энергоснабжения с управляющими организациями и товариществами собственников жилья.

Председатель Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере Евгений Пургин считает главной задачей реформирования ликвидацию монополии государства на жилищном рынке. Пока эта проблема стоит в «полный рост» — из 32 тысяч домов лишь 300 переданы в управление частным компаниям. Остальными по старинке управляют госкомпании — «Жилкомсервисы» (в которых 100% акций принадлежит государству).

ИА «Росбалт-Петербург»

## Наш ответ пробкам — парковка на газонах

Московские власти предлагают парковать автомобили прямо на газонах, для этого планируется установить специальные газонные решетки, которые сохраняют траву. Экологи уверены, что трава под машинами умрет, и город лишится источника кислорода. Правозащитники, в свою очередь, не исключают, что автомобилистам придется расплачиваться за установку подобных парковок.

Однако в Департаменте природопользования пока не говорят, когда начнут обустройство газонов, и пока только проводят рейды против незаконной стоянки автомобилей на траве.

По данным ведомства, в марте этого года Департамент природопользования совместно с экологической милицией оштрафовали 1059 водителей, запарковавших свои машины на газоне. По столичным законам, за подобное нарушение взимается штраф — 5 тысяч рублей.

Московские экологи отрицательно относятся к инициативе Департамента и уверены, что парковки на газонах ухудшат и без того нестабильную экологическую ситуацию в городе.

Торговые организации, занимающиеся продажей решеток для газонов, пояснили, что в среднем оборудование 1 га газонов парковочной решеткой отечественного производства стоит 3 млн 960 рублей. Одно машиноместо размером 2 на 3 метра обойдется в 2340 рублей.

Для того чтобы застелить 10 тыс. га московских газонов, властям города придется потратить приблизительно 39 млрд 600 млн рублей, без учета работ по монтажу решетки.

# ОСНОВА РЕФОРМЫ ЖКХ — АКТИВНАЯ ПОЗИЦИЯ ЖИТЕЛЕЙ

*К сожалению, выборы прошли. «К сожалению» — потому, что, как водится, именно в эту пору у претендентов на депутатские должности наступает приступ человеколюбия и желания помочь согражданину в его беде. Как бы там ни было, выборы — явление временное, а вот проблемы — постоянное. Тем более, когда речь идет о сфере ЖКХ. Тут ни одна выборная компания не разгребет пласт накопившихся «слабых мест».*

*Правда, если есть силы и желание, профессионализм и опыт, работать можно и без депутатского мандата.*

*Сегодня мы встречаемся с председателем Союза жилищных организаций Москвы Константином Крохиным.*

*— Недавно прошли выборы в органы местного самоуправления города Москвы. Насколько мне известно, Вы также принимали в них участие — Вас выдвинули жители Юго-Западного округа. Не могли бы Вы поподробнее рассказать про это, ведь многие москвичи слабо разбираются в том, что собой представляют муниципалитеты и какая разница между ними и управами?*

— Да, Вы правы, я действительно баллотировался в депутаты муниципального собрания, а выдвинули меня жители Теплого Стана, в надежде, что в качестве депутата я смогу принести больше пользы всем жителям, а не только тем, кто смог организовать в ТСЖ или ЖСК. Для меня это было очень интересное время, я провел много встреч с избирателями, познакомился с интересными и заслуженными людьми, незабываемые впечатления остались от общения с ветеранами, проживающими на территории округа. В ходе предвыборной кампании проявились контуры проблемных узлов в районе, которые не решались годами и, накапливаясь, вызвали раздражение жителей. Следует отметить, что большинство претензий граждан носит справедливый характер, часто они вызваны равнодушием и безответственностью чиновников. По этой причине они обращались ко мне со своими проблемами как к будущему депутату в надежде, что выбранный напрямую народом человек сможет лучше защитить их права, получив от жителей мандат доверия, не будучи связан с чиновничьей системой «отфутболивания» простых людей. Я тоже надеялся, что смогу выполнить наказы своих избирателей, тем более, что опыт борьбы с бюрократией у меня есть немалый.

*— Что включала в себя Ваша предвыборная программа?*

— Для улучшения жизни жителей района мной была предложена серьезная программа. Среди основных ее пунктов — снижение размера квартплаты, проведение качественного капитального ремонта, возвращение москвичам детских и спортивных площадок во дворах, гарантии обеспечения машиноместами автовладельцев при изъятии у них гаражей и ракушек, сохранение уникального природного комплекса Тропарево от хищнической застройки и эксплуатации. В ходе общения с избирателями были выявлены проблемы с ненадлежащим медицинским обслуживанием в местной поликлинике, причем жалобы поступали не только от ветеранов и людей преклонного возраста, но и от представителей молодого поколения — нынешних родителей школьников и дошколят. Так я узнал вопиющие факты о

ненадлежащем уровне профессиональной подготовки некоторых врачей, опозданиях на несколько часов без всяких извинений и т.п. И это, несмотря на обычную проблему перегрузки персонала, вызванную перенаселенностью в связи с вводом новостроек в районе в последние годы. Много было обращений с просьбой оказать содействие в решении проблемы неорганизованной парковки во дворах. Все эти проблемы можно было бы решить сообща, используя мой опыт и знания, а также поддержку самих жителей. Однако, человек предполагает, а Бог располагает!

К моему большому сожалению, несмотря на значительный подъем и воодушевление, царившие в день выборов среди избирателей, несмотря на то, что на четырех из семи избирательных участках моя кандидатура «проходила», общий итог оказался в пользу иных кандидатов, в том числе двух бывших депутатов муниципального собрания. Конечно, от моих наблюдателей и доверенных лиц поступала тревожная информация о нарушениях, имевших место на других участках, негативный перевес в которых и оказал решающее влияние на общий результат голосования. Но я и предположить не мог, насколько изошренными могут быть эти нарушения и каковы масштабы «последствий», так как считал, что «грязные» избирательные технологии уже в далеком прошлом и избиркомы работают «как часы».

Как сказал один мой товарищ, может они и работают слаженно «как часы», но время показывают «нужное». В любом случае, «выборы сделаны» и уже стали историей. В этой ситуации могу пожелать избранным депутатам успехов в предстоящей работе и выражаю надежду на то, что эти четыре года они потратят на реальную помощь гражданам и всем запомнятся заметными достижениями на этом поприще.

*— Скажите, тот прямой телефон, по которому Вам обращались люди со своими вопросами и проблемами во время избирательной кампании будет действовать впредь? Ведь многие звонили по нему в надежде, что их голос будет услышан, что они получат помощь!*

— Пользуясь возможностью, хочу обратиться к избирателям, отдавшим за меня свои голоса. Я



благодарен всем жителям за горячую поддержку и большой кредит доверия. Теперь я не смогу выполнять наказы избирателей в качестве депутата муниципального собрания. Но в качестве гражданина и Вашего соратника я останусь с Вами и буду в меру сил помогать в решении накопившихся проблем. Мой прямой телефон 778-51-45 в дальнейшем также будет работать и принимать жалобы жителей. Надеюсь, что немалый юридический опыт позволит мне улучшить жизнь горожан в нынешних непростых условиях.

Как и раньше, большую часть моего времени занимает деятельность по содействию инициативным группам граждан в создании жилищных объединений, реализации прав на управление своими домами. Развитие жилищного самоуправления — одно из самых приоритетных направлений деятельности нашего Союза и одна из главных задач городской программы поддержки и развития ТСЖ ЖСК на 2007–2008 годы. Участие в формировании системы общественного контроля при проведении капитального ремонта жилого фонда также является приоритетом сегодняшнего дня. От того, как будет проведен капитальный ремонт в наших домах, зависит стоимость текущей эксплуатации в будущем.

Но все-таки основа основ — самоорганизация граждан по месту жительства. Так как именно через объединение усилий, через осознание общности интересов, связанных с улучшением «среды обитания» (детские и спортивные площадки, парковки, благоустройство и озеленение придомовой территории, содержание подъездов и других мест общего пользования), можно прийти и к созданию домового совета, комитета, ТСЖ или ЖСК. Конкретная форма жилищного объединения зависит от степени готовности жителей дома или микрорайона на тот или иной уровень интеграции. Опыт показывает, что только при наличии заинтересованности граждан и участия их в каких-либо формах жилищного самоуправления, возможно улучшение ситуации в сфере жилищно-коммунального обслуживания, без этого невозможен рост качества услуг.

# «ЗАПОВЕДНОЕ» ЗАЗЕРКАЛЬЕ, ИЛИ КАК ПРОРВАТЬ БЛОКАДУ В СВОЕМ ДОМЕ

*История новоселов дома №6, что на улице Островитянова, напоминает историю осаждаемой крепости. Складывается такое ощущение, что людей намеренно выживают из квартир. Дескать, вас не устраивают необоснованные драконовские тарифы и порядки? Ну, тогда держитесь, если сможете. Сами виноваты!*

*Дальше все по законам военного жанра — блокада!*

«Заповедное» зазеркалье

Нормальное человеческое сознание отказывается понимать, как в сегодняшние цивилизованные дни в центре Москвы в многоэтажном доме, где 90 семей пытаются мирно устроить свой быт, происходит такое. Просто зазеркалье какое-то!

А именно (далее следует цитата из письма жителей дома):

*«В настоящее время в нашем 22-этажном доме:*

- отключены лифты;
- отключено освещение и отопление в лифтовых холлах, лестничных пролетах и паркинге (подземной стоянке);
- жильцам и их подрядчикам ограничивается доступ в квартиры, угрожают применением насильственных мер;
- прекращен вывоз строительного и бытового мусора.
- отключена горячая и холодная вода!
- закрыт паркинг.
- закрыты лифтовые холлы».

## Многоликий Шмыков

История этой борьбы новоселов за выживание берет свое начало в годах, уже минувших.

Из письма жителей:

*«Наш дом введен в эксплуатацию распоряжением префекта юго-западного административного округа города Москвы от 19 октября 2006 года №2138-РП. В нашем доме застройщиком жилого дома по выше указанному адресу ООО «Проспект-строй» (хозяин Шмыков В.Е.) в лице генерального директора Вахрушева С.Г. без уведомления остальных правообла-*

*телей на жилое и нежилое имущество, 10 февраля 2005 года (до введения дома в эксплуатацию) было учреждено Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Заповедный». Согласно п 9.1. устава товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Заповедный», при учреждении Товарищества председатель назначается учредителями. На данном основании председателем правления товарищества был назначен Шмыков В.Е. Наш дом обслуживается управляющей компанией ООО «Тропарёво-Парк» (хозяин Шмыков В.Е.).*

Взяв все возможные бразды в свои руки, господин Шмыков начал устанавливать новые порядки.

Например, чтобы получить ключи от квартиры, нужно было заплатить квартплату за год вперед.

Поскольку у жильцов не оставалось выхода, кроме как пойти на такое «предложение мафии», ведь нужно было начинать ремонт, они благополучно заплатили за жилищно-коммунальные услуги за 12 месяцев из расчета 46 рублей за квадратный метр плюс охрана, плюс членский взнос в ТСЖ (6 тысяч рублей) более 120 тысяч рублей.

Другой пример: грузовой лифт в доме был сдан в безвозмездное пользование компании «Авто-няня» (учредителем ее является один из владельцев «Проспект-строя» и по совместительству председатель ТСЖ Владимир Шмыков). Час работы стоит 1200 рублей. Можно арендовать на полчаса за 600 рублей. Все официально, по квитанции. Пользование

грузовым лифтом в течение года обошлось каждому жильцу примерно в 45 тысяч рублей.

Разве стоит удивляться, что терпению жителей дома пришел конец, и они выразили свое недовольство произволу:

*«Жильцы отказываются платить по таким тарифам: 51 рубль за кв.м. + показания счетчиков (за тепло к московскому тарифу Управляющая компания добавляет ещё 18%!)*

*по тарифам правительства Москвы на 2008г(постановление от 06.11.07 №963-ПП.)*

*7 рублей(кв.метр)  
Холодная вода — 11.80р/куб. м (14,514 в нашем доме)*

*Тепло — 737,8р/Гкал (870р в нашем доме)*

*Канализация — 9.1 р/куб.м (13,181 в нашем доме)*

*Платный грузовой лифт 1200 рублей час работы (Шмыков говорит что грузовой лифт это собственность застройщика) Лифт согласно ЖК это обще домовое имущество.*

*На самом деле это вообще незаконное предпринимательство!» (Из письма жителей дома)*

## Жизнь на стройплощадке

27 февраля 2008 года общим собранием жильцов дома, расположенного по адресу: ул. Островитянова, д. 6, председателю ТСЖ, было выражено недоверие, его деятельность была признана неудовлетворительной. Общим собранием жильцов дома была сформирована инициативная группа, которая наделена полномочиями по проведению ревизии финансово-экономической дея-



тельности ТСЖ «Заповедный» и проверки причин нарушения условий эксплуатации дома.

Сейчас уже завершается процедура по государственной регистрации нового, созданного самими жильцами, ТСЖ.

Само собой разумеется, противоборствующая сторона с трудом сдает позиции и даже заявляет, что вообще выселит жителей из квартир.

Из письма жителей:

*«В ответ на наши действия Вахрушев С.Г., Шмыков (как не состоявший председатель ТСЖ), без уведомления жильцов приостановили деятельность «своего» ТСЖ, и стали обязывать, вымогать, заставлять заключить «кабальные» договора с ООО «Проспектстрой» (застройщик) «Частичной компенсации затрат по эксплуатации дома». Мотивируют это тем что жилой дом переводится в режим стройплощадки!»*

Вот так. Прожив в своем доме больше года, люди, вдруг, узнали, что и не в собственных квартирах они готовили завтраки, встречали гостей, растили детей, а на стройплощадке. Хотя, конечно, после того, как в разгар отопительного сезона здесь отключили отопление, им стало проще в это поверить.

Новоселы неоднократно обращались в различные инстанции с просьбами о помощи в противостоянии произволу.

Откликнулись окружные органы власти. Префектура создала специальную комиссию, которая взяла под контроль сложившуюся ситуацию. Оказывается методическая и организационная помощь для урегулирования конфликта его сторонам.

Инициативная группа из всех сил отстаивает права новоселов мирно проживать в своем, пока еще осажденном, доме. Но надежда на разумное разрешение ситуации не покидает дом на улице Островитянова. Как, впрочем, пока не покидает его и охрана, которая не решает препятствовать «проникновению» людей в свои квартиры, только когда они «сбиваются» в группы.





# В ПОИСКАХ КОМФОРТА

*Много ли человеку нужно для счастья? Если отбросить юмор, то каждый назовет свои критерии счастливой жизни. Но уж точно одним из них будет комфортный дом. Чтоб всего достаточно, во всем порядок и все исправно работало. Причем за разумные деньги. А не так, чтобы лифт бездействует, трубы на стояке прорвало, на лестничной площадке мусор...*

*Казалось бы, Москва изменилась до неузнаваемости, столько современных многоэтажек выросло, таких причудливых форм новостроек... Но образ слесаря «под градусом» в неопрятной спецовке просто неистребим! Это ж надо, просто одиозная фигура!*

*Но, видимо, пришла пора и с этим пережитком начать бороться. И у некоторых даже получается.*

*Хотим познакомить читателей с Анной Балабановой, руководителем Сервисного центра, который оказывает содействие инициативным группам и ТСЖ в управлении и эксплуатации домов на Юго-Западе Москвы.*

— Наш Сервисный центр работает почти год. Уже давно стало очевидным, прежний уровень предоставляемых жилищно-эксплуатационных услуг не устраивает москвичей. Та разрозненная система, когда в случае проблем с водой нужно звонить в Мосводоканал, с электричеством — энергетикам, при поломке лифта — в соответствующую службу, недостаточна для комфорта. Мы же предложили другой вариант обслуживания: у нас все централизовано, человек во всех ситуациях звонит по одному и тому же телефону диспетчера. И он может быть уверен, что на его просьбу откликнутся, а не оставят заявку на рассмотрение «в ближайшие дни».

Для жителей что важнее всего? Чтобы все системы жизнеобеспечения дома не давали сбой, чтобы человек был уверен, при любой неполадке будет предоставлена квалифицированная помощь, даже если речь идет о проблеме внутри квартиры. Все что угодно: «развоздушить» батареи, забить пресловутый гвоздь...

Мы сделали ставку на быстроту, качество и широкий спектр предоставляемых жильцам дома услуг.

## Слесарь без «градуса»

Сервисный центр — структура, которая решает все вопросы жителей. Причем «гвоздь забить» — это упрощенный термин. На самом деле современные квартиры в новостройках не далеко ушли от космических кораблей — просто напичканы автоматикой. А уж говорить о сложных инженерных сетях дома в целом и говорить не приходится. Поэтому квалифика-

ция специалистов крайне важна. Правильный подбор команды — основа основ.

Здесь вы не встретите хамовитого подвыпившего слесаря, такие люди на рабочем месте не задержатся. А, следовательно, и к персоналу со стороны жильцов отношение уважительное. И дворники, и уборщицы, и слесари — заслужили такое отношение качественно выполняемой работой, сдержанностью и всегда достойным опрятным видом.

К чистоте и порядку во дворе и в подъездах здесь вообще отношение особое — это лицо дома, а потому Сервисный центр отказался от привычных нормативов ДЕЗов. Лестничные площадки убирают не раз месяц, а столько сколько нужно. То есть, чтобы было чисто — это главное!

## Профилактика дешевле, чем лечение

Возникает законный вопрос — наверное, такой сервис обходится в копеечку жильцам.

Оказывается, совсем нет. Тарифы очень даже разумные, не завышенные, и даже, что самое удивительное, ниже, чем во многих других домах. Парадокс? Ничуть!

Все дело в эффективном распределении средств. Чаще всего в обычных домах как бывает — вот сломается насос, так его и заменят. А правильно, как поступают рачительные хозяева, этот насос нужно было вовремя осмотреть и предотвратить поломку. Профилактика дешевле, чем лечение!

Нам рассказывают пример: замена подшипника (как раз этим

в тот момент и занимались специалисты службы эксплуатации) стоит 600 рублей, а если бы этого не сделали, то вскоре пришлось бы менять насос целиком. А это уже 5000 не наших рублей. Чувствуете экономию?!

Поэтому проверка готовности и исправности оборудования происходит постоянно, а не от случая к случаю и не раз в год.

Еще одним фактором, который позволяет экономить — это объединение нескольких домов, близко расположенных друг к другу, под «крыло» одного Сервисного центра. Так происходит более рациональное расходование средств, так выгодно жильцам.

## Сервис с большой буквы

Когда удалось полностью наладить систему Сервисного центра и обеспечить качественную эксплуатацию всех систем жизнеобеспечения дома, появилась идея расширить спектр предлагаемых услуг. Безусловно, водопровод, канализация, система пожаротушения, отопительная, вентиляционная и все остальное, от чего зависит каждодневная жизнь дома — это главное. Но для создания еще более качественного комфорта можно пойти дальше. И здесь пошли...

Как нам рассказывает Анна Балабанова, в Сервисном центре существует целый ряд дополнительных услуг:

— Мы стараемся максимально откликаться на пожелания наших клиентов. Есть необходимость в доставке питьевой воды на дом — мы это сделали. Позвонив все по

тому же номеру телефона в диспетчерскую, прямо в квартиру человек получит бутилированную качественную воду. Можно договориться об уборке квартиры, можно воспользоваться услугами курьера, заказать театральные билеты на дом.

При Сервисном центре даже действуют обучающие классы. Это невероятно удобно, поскольку родители избавляются от необходимости возить детей в кружки по московским пробкам. Экономится время, а качество преподавания — на высоте. И стоимость занятий вполне разумная. Мы строго следим, чтобы и качество было высоким и цена доступной, не завышенной.

В этом сезоне мы ввели в штат ландшафтного дизайнера. Считаем, дилетантское озеленение территории ни к чему хорошему не приведет. Во-первых, это не красиво, а во-вторых, скупой платит дважды — только то, что делается профессионально может быть рациональным.

Да, с этим не поспоришь. Очевидно, что здесь не склонны выбрасывать деньги на ветер. Здесь главенствует закон — правильное распределение средств.

Профессиональное руководство, правильный подбор кадров, рациональное расходование средств — способны творить чудеса. Результат — качество услуг, быстрое реагирование на любую ситуацию, широкий спектр услуг, чистота, порядок от подвалов до чердаков и взаимное уважение жильцов и сотрудников. И все это, заметьте, при довольно низком уровне оплаты за техобслуживание!

## БОИ КОММУНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В Москве управление многоквартирными домами по-прежнему в основном сохраняется в руках дирекций единого заказчика. Слишком узкие временные рамки, отведенные жителям столицы для выбора управляющих компаний, и практически полное отсутствие предпринимчивых конкурентов-частников способствовали тому, что государственные унитарные предприятия — ДЕЗы в массе своей сохраняют позиции.

Как рассказал председатель комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике Мосгордумы Степан Орлов, большинство собственников квартир в многоэтажках уже определились с коммунальным менеджментом, и в большинстве случаев выбор был сделан в пользу проверенных эксплуатационных служб. Однако Федеральная антимонопольная служба уже предупредила руководителей крупных городов о недопустимости создания преференций для «старых» ДЕЗов, которым без конкурса позволяется сохранить управление домами, жители которых не сделали свой выбор.

Напомним, что в начале 2007-го, констатируя вялость собственников, Мосгордума продлила срок

самостоятельного выбора управляющей компании по эксплуатации жилья на год. По данным Степана Орлова, за это время более 90% домовладений в столице, будь то товарищества собственников жилья (ТСЖ) или просто общие собрания жильцов, определились с тем, кто будет управлять их домом в ближайшее время. Правда, в целом жилищный фонд города составляет порядка 30 тысяч домов, а сознательных собственников, объединившихся в ТСЖ, по-прежнему мало. На конец 2007 года, по данным комплекса городского хозяйства, в городе насчитывалось не более 1700 объединений жильцов. Однако г-н Орлов уверяет, что благодаря активной работе с населением общие собрания домовладельцев и без объединения в ТСЖ определили управляющего и заключили договоры.

### Договор вслепую

Примечательно, впрочем, что выбор не всегда был сознательным. В некоторых районах по квартирам просто ходили сотрудники ДЕЗов, собиравшие подписи за перезаключенные договора со старым управляющим. «Безусловно, многие москвичи пред-

почли ДЕЗы, и это совершенно нормально в переходный период, — уверен Степан Орлов. — Людям надо посмотреть, как будут работать в новых условиях государственные унитарные предприятия, да и частных компаний на рынке пока не хватает». По мере того как дирекции единого заказчика будут постепенно акционироваться, считают в Мосгордуме, собственники квартир смогут оценить, подходит ли им этот управленец или с ним следует разорвать договор.

Тем же, кто не определился с менеджером, столичные чиновники должны на конкурсной основе в течение первых пяти месяцев 2008 года подобрать эксплуатационную организацию. «Сейчас эта работа активно идет в округах, — заявил г-н Орлов. — Я не сомневаюсь, что московские власти успеют все в срок».

### Опасения ФАС

В свою очередь Федеральная антимонопольная служба уже официально выразила опасение в том, что конкурсы по отбору управляющих компаний состоятся в отведенные сроки. На сайте ведомства появилось предупреждение, призванное подогнать в

первую очередь чиновников двух столиц. «ФАС России обращает внимание глав регионов и муниципальных образований, что непроведение открытых конкурсов до 1 мая будет являться нарушением части 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия органов местного самоуправления и органов государственной власти городов федерального значения Москва и Санкт-Петербург, которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции», — говорится в сообщении ведомства. По данным ФАС, мониторинг в городах с населением более 10 тыс. человек показал, что по сравнению с первым кварталом 2007 года число не определившихся с управляющей компанией сократилось на 27%, но собственники 25,9% жилищного фонда так и не выбрали способ управления. А в разных регионах России по состоянию на 31 декабря 2007 года органами местного самоуправления проведено всего 252 открытых конкурса по отбору организации для управления многоквартирными домами.

Время новостей