Коммуналка: могут ли жильцы «рулить» многоэтажкой

*Хотим того или нет, но реформа ЖКХ набирает обороты, принимаются новые законы, по которым нам жить, нам - это жильцам многоквартирных домов.*

*И если кто-то до сих пор считает, что его квартира находится в вакууме, то до большинства жителей начинает доходить, что отсидеться за железной дверью не получится. Если ты не будешь участвовать в управлении собственным домом, это сделают другие, и на кого тогда пенять? Проблем-то масса: соседи, которым «наплевать» на порядок во дворе, в подъезде и которые копят долги; «прохладное» отношение к обязанностям со стороны обслуживающих организаций; низкое качество услуг, когда из крана неделями бежит ржавая вода, а батареи в мороз еле теплятся...*

Другой вопрос, а что могут жильцы? Какими правами, кроме как вовремя оплачивать услуги ЖКХ, они наделены? Давайте разбираться.

**Собственник? Щебень**

**с цементом тебе в руки!**

Григорий Петрович Столбовой, пенсионер, ветеран МВД, уезжал из города в дальние края на время учёбы дочери, а теперь вот вся семья вернулась домой, в Черногорск, в пятиэтажку по Космонавтов, 5. Раз уж так сложилось, решил, что по-хозяйски надо относиться не только к собственной квартире, но и к дому в целом. А то будто голову в песок прячем, обустраивая внутриквартирный быт, не заботясь о том, что происходит, к примеру, в подвале, в подъездах, на крыше. Сказано - надо делать. Тем более, соседи заметили активного, настойчивого жильца и выбрали его старшим по дому. Теперь он держит связь с шестью старшими по подъездам, если надо, они ходят по квартирам с разъяснениями, приглашают народ на собрания. Отклик есть, люди довольно активны.

- С чего всё началось? Как-то всем жильцам дома пришли квитанции с нереальными суммами за услуги «ХакТЭК» - по 4 - 10 тысяч к оплате. Обратился в Жилищную инспекцию, была проверка, по её итогам всем сделали перерасчёт.

А после одна проблема стала цепляться за другую, потому что обследовали с жильцами весь дом, включая подвал, подъезды, крышу, составили план ремонта дома - именно по уму, учитывая, что необходимо сделать в первую очередь, а какие работы можно на какое-то время отложить. И начались наши хождения по мукам.

*Подвал*

По инструкции, при проведении сварочных работ или ещё для каких-то целейÂ вода с помощью специальных шлангов должна сливаться в систему водоотведения, а не в сам подвал. У нас же шурует прямо под ноги (видимо, шлангов нет), в подвал идёшь - хоть болотники надевай. А если чуть подсохнет, видны глубокие промоины - воду сливают со всего дома, давление огромное.

Другая сторона вопроса - рост ОДН по воде, который наверняка происходит в том числе из-за таких «фонтанов». Показания общедомового счётчика «Водоканал» снимает в моём присутствии, стараемся вникать в эту тему. Но акты при спуске воды в подвал никто не составляет, соответственно, расходы могут раскидывать на жильцов (оплатят!), коммунальщики ведь не берут их на себя.

Причём, сварку представители ЖЭУ-7 (именно они обслуживают наш дом) делают частенько не только когда в системе пусто, в дни отключений воды по городу, а когда уже дадут воду. Как говорят родители маленьким детям, «разве так можно?»

К тому же частенько сталкиваемся с проблемой, что сварщик край как нужен, а он, к примеру, в понедельник не вышел на работу. А то, вроде, добрался до нашего дома.., но тут же куда-то исчез. Электрики не держатся, за короткое время трое уволились. А как было бы здорово знать в лицо тех, кто выполняет работы. По-хорошему, не с постоянно меняющимися, незаинтересованными людьми хотелось бы иметь дело, а с теми, кто за работу хоть чуточку душой переживает, понимает, что для конкретных людей старается, а не просто так.

Двери в подвал не выдерживают никакой критики. Плотник пришёл, забил два гвоздя и ушёл. Может быть, потому что понял:Â ремонту они не подлежат, надо менять.

Подвальные окна были забиты наглухо, помещение не проветривалось, не просыхало. Пришлось выбивать плотные доски и просить на каждом подвальном окне сделать решётки или сетки, чтобы внутрь не проникали животные, а жильцы и прохожие не кидали туда мусор, бутылки. А вообще, если по-хозяйски, на года, а не на сезон, можно было сделать открывающиеся фрамуги и держать их, в зависимости от ситуации, то открытыми, то закрытыми.

Дом наш был сдан в эксплуатацию в 79-м году. Между фундаментом и асфальтом - щель. Во время дождей и таяния снега влага опять-таки устремляется прямым ходом в подвал. Делаю заявку, в ответ слышу, что «у нас некому работать». Хорошо, тогда прошу: дайте мне цемент, гравий. Организую, сделаю всё сам. Как могу, ведь я не специалист! Зато ношу гордое имя собственник, вот и перешёл от слов к делу, куда деваться? Трещину заделали, как смогли.

*Крыша*

Добрались до крыши. Опять же, не из-за массы свободного времени, а потому что она течёт, вода попадает в некоторые подъезды. Как я понимаю, в том месте, где проходит труба, отверстие надо бы заделать битумом - испытанный материал, вода сквозь него не проходит. А у нас заделали… монтажной пеной. Дорого и, на мой взгляд, бесполезно. Потому что деньги на баллон потратили, а вода через пену всё равно сочится.

На днях стукнул мороз, закапало с потолка, вызвали специалиста - он сказал, что до тепла сделать ничего не сможет, развёл руками. Тот случай, о котором говорят: мол, не стыдно быть бедным, а стыдно быть дешёвым. Так вот, настолько дёшево, если смотреть на тактику коммунальщиков в отношении дома в целом, выглядит латаниеÂ дыр! А самое главное -Â к результату эти действия приводят не всегда.

Лето, сами понимаете, должно быть самой горячей порой для работников ЖКХ, а у нас именно в это время года, как правило, - штиль. По-моему, отпуска, укороченные пятницы в это время года вряд ли уместны. Прежде всего нужно выполнить намеченное накануне зимы. Но это мы, жильцы, так рассуждаем. Какие мысли у представителей коммунальной службы - к ним вопрос.

Датчики движения

Чтобы шагать в ногу со временем, экономить электричество, решили установить в подъездах датчики движения. Самостоятельно собрали деньги, купили всё, что нужно, осталось установить, но... электрик уволился. Месяц ждём - нашёлся электрик. В одном подъезде выполнил работу. Ещё месяц прошёл - мужчина уволился. Через какое-то время устроился новенький, ещё в двух подъездах установил приборы… и ушёл на сессию. Эпопея длится с августа, ещё не закончилась.

*Отношение*

В нашем ЖЭУ всё просто: не держатся работники, отношение к делу порой не выдерживает критики. Прихожу, объясняю суть проблем, в ответ, как правило, слышу невозмутимое:

- Хорошо, сделаем.

И пишут, пишут что-то в журнал.

- Когда?

- Не знаем, идите к начальству.

Смотрят на тебя волком. Такое впечатление, что действуют как аварийная служба. Если уж дело швах, где-то что-то потекло - тогда поставят хомут или сменят часть трубы. Но, если бы всё делали качественно, не пришлось бы устраивать ежегодные хождения по кругу с жалобами. А просто забылась бы беда-проблема на долгие годы, и всё.

Если бы да кабы… Безразличие порождает безответственность. Впрочем, на днях приварили батарею в подъезде, после нескольких обращений по этому поводу. Спасибо. А всё остальное?

*Выход*

Что же делать? Непрофессиональных, «спустярукавашных» работников увольнять и принимать ответственных. Не хватает рабочих - почему не нанять бригады, которые могут справляться с поставленными задачами? Да проверять качество работ, чтобы на следующий год не возвращаться к этим же объектам, не устраивать бег по кругу за наши кровные. И вообще, на такое количество домов, которое обслуживает ЖЭУ, надо бы иметь штат, позволяющий менять друг друга. А пока спросить не с кого, специалисты бегут, объясняяÂ недолгое пребывание в конторе низкой зарплатой.

Думаете, такая ситуация только с нашим домом? Отнюдь. Со многими общаемся, жалобы аналогичные. Получается, из-за «не таких» рабочих или из-за «не той, как надо» организации процесса, всё разваливается и рушится? А если бы делалось вовремя и качественно, глядишь, не придумали бы брать деньги на капремонт. Чисто не там, где не мусорят, а где не сорят. По аналогии с известным выражением скажу: здания стоят в приличном состоянии не там, где вкладываются в капремонты, а где их вовремя грамотно обслуживают, поддерживая достойное состояние.

*О лицензии*

К слову, интересно, как ЖЭУ-7 будет получать лицензию на дальнейшую деятельность? Только в Жилищной инспекции на них масса жалоб, а сколько нареканий от жильцов - не счесть. Неужели получат серьёзный документ и будут продолжать работать? А мыÂ останемся заложниками ситуации, отчисляя из своих карманов средства иÂ не получая при этом должного обслуживания?

Хотелось бы, чтобы компетентные органы разобрались и в вопросе, нет ли приписок в плане выполнения работ лишь на бумаге. А мы по итогам проверки будем крепко думать: нужна ли нам такая обслуживающая организация?

Ирина САНИНА

От редакции: мы опубликовали мнение старшего по дому, готовы предоставить возможность высказаться представителям ЖЭУ, Жилищной инспекции. Что думаете по обозначенной теме?

**Совет дома: «за» и «против»**

Нужно ли организовывать совет дома? - задаются вопросом жильцы многоэтажек. Большинство пока считает, что ни к чему, ведь есть управляющая организация, которая ежемесячно собирает плату за содержание дома, вот пусть она и работает. Зачем дублировать обязанности и выполнять за ЖЭК его функции?

Но такое мнение ошибочно – объяснили специалисты Государственной жилищной инспекции во время выездного заседания «Школы грамотного потребителя услуг ЖКХ», совет не выполняет работу управляющей компании, а контролирует ее. И пока собственники не начнут следить, грамотно ли расходуются их деньги, управляющая организация может допускать оплошности, а то и вовсе работать спустя рукава.

Действительность такова, что сегодня никто не придет со стороны, чтобы наладить ваш быт. И если вы - собственник, то обязаны думать о надлежащем состоянии общего имущества. Ведь даже если у себя в квартире наведете идеальный порядок, то изношенные инженерные системы, строительные конструкции рано или поздно сделают быт некомфортным. Так что, если хотите, чтобы в доме был порядок, а на квартплате можно было сэкономить - без совета дома не обойтись.

**Что же это за организация?**

Совет многоквартирного дома – новый институт российского жилищного законодательства. Необходимость его введения обусловлена стремлением законодателя вовлечь собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом, т.к. в настоящее время большинство граждан всячески старается от этого откреститься.

Качество работы совета дома, а значит, и уверенность жителей в том, что деньги будут расходоваться правильно, напрямую будет зависеть от работоспособности и добросовестности членов совета. Именно поэтому совет дома избирается на общем собрании собственников. Данный орган, включая председателя, подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, который в случае ненадлежащего исполнения советом обязанностей может в любой момент его переизбрать.

Чем должен заниматься совет?

**Совет имеет право:**

обеспечивать подготовку, проведение общих собраний и выполнение принятых решений;

выносить на общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД; порядок планирования, организации и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД; проекты договоров, заключаемых собственниками помещенийÂ в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг; предложения по вопросам компетенции совета дома, избираемых рабочих комиссий и прочие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит нормам ЖК РФ;

представлять собственникам предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД;

представлять собственникам свое мнение (заключение) по договорам, предлагаемым для рассмотрения на общем собрании;

проводить общественную экспертизу порядка расходования денежных средств МКД;

представлять на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Совет дома осуществляет контроль за:

- оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом;

- содержанием и ремонтом общего имущества;

- качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

Подготовила

Марина ЗАДОРОЖНАЯ

**ПО ДРУГУЮ СТОРОНУ БАРЬЕРА**

Каждый жилец многоэтажки так или иначе сталкивается с проблемами, связанными с обслуживанием дома, с оплатой услуг управляющей организации. Изредка люди довольны работой обслуживающей компании, но чаще предъявляют довольно большой ряд претензий. Однако только ли от желания или его отсутствия со стороны управляющей структуры зависит, есть ли порядок в доме? Что может и в чем ограничены права и возможности обслуживающей организации? На вопросы отвечают руководитель ООО «Сервис Лайн» Петр ЯКОВЛЕВ и экономист ООО «Сервис Лайн» Татьяна ЛОГАШЕВА.

- Каким образом ваша управляющая организация работает с жильцами?

П.Я.: В основном работаем непосредственно со старшими по дому и старшими по подъезду, в разных домах по-разному. Все текущие вопросы решаем с ними. Или мы к ним выходим с предложением, или они обращаются для решения оперативных задач. Первоочередные проблемы стараемся решить сразу же, те, что могут подождать, ставим в план работ.

- А как проходят выборы в советы дома или старших по дому?

П.Я.: По предложению жильцов или по нашей инициативе собираем общее собрание, выбираем секретаря, который ведет протокол, и голосованием выбираем старших по дому. Все это оформляется протоколом, так что каждый житель дома, который по той или иной причине не присутствовал на собрании, может ознакомиться с результатами. Бывает, что на собрание вообще люди не приходят, тогда выборы могут совершиться путем заочного голосования (поквартирного обхода), где представляется список, и жильцы голосуют или не голосуют за предложенных кандидатов. К сожалению, активность жильцов во многих домах весьма низкая и мало кто приходит на собрание. Эта проблема касается не только нашей компании, но и других управляющих организаций.

- Не буду спорить об инертности многих жителей, но зачастую приходилось слышать мнение, что и от собраний, и от прочей деятельности самих людей, живущих в доме, мало что зависит. Мол, управляющая организация все равно сделает то, что захочет. Более того, вообще сложно понять, за что платятся деньги на содержание жилого фонда. Ежемесячно это отнюдь не малая сумма, а при этом не видно, чтобы что-то делалось в доме. Вам не кажется, что просто не хватает прозрачности отчетности?

П.Я.: Не соглашусь. Во-первых, все наши предложения по ремонту, по обслуживанию или замене каких-то коммуникаций и оборудования мы обязательно выносим на обсуждение жителей. И каждый может предложить свою поправку. По итогам таких собраний не раз мы вычеркивали из предложенного плана какие-то пункты или напротив добавляли по инициативе жильцов. Во-вторых, что касается отчетности, мне кажется, что прозрачней, чем у нас, и быть не может! Мы отчитываемся каждый год по каждому дому о доходах, о графах расходов, и любой житель без проблем может ознакомиться с этими отчетами. У нас есть интернет-сайт, на котором выложены все документы – отчеты, планы, сметы, итоги и так далее. Достаточно зайти на страницу www.servislain.ru и там посмотреть интересующие документы. Также можно задать вопрос старшему по дому, который владеет информацией. В крайнем случае, можно позвонить в нашу организацию или прийти для ознакомления, но, сами понимаете, это не очень удобное решение – жильцов много, и если каждый пойдет лично, то у наших работников просто не останется времени заниматься своими непосредственными обязанностями.

Т.Л.: Хочу добавить, что в наших отчетах буквально до копейки расписаны и объяснены все поступления за обслуживание дома. Содержание дома складывается из обслуживания и текущего ремонта. К примеру, вот смотрим дом по Тихонова, тариф – 6.77 рубля за квадратный метр. Из него на ремонт конструктивных элементов уходит 81,36 тысячи рублей за год, на ремонт и обслуживание внутридомовой территории 162.71 тыс.руб. И так далее, в отчетах подсчитаны абсолютно все расходы: на зарплату персонала, рабочих, материалов, вызовы аварийных бригад, отчисления в социальные службы и так далее. На самом-то деле, это только на первый взгляд кажется, что отчисления на ремонт и обслуживания дома большие, а посчитайте по факту сами и убедитесь, что их даже не хватит на ремонт подъезда. Наши тарифы колеблются от 5 до 10 рублей за квадратный метр, это зависит от года постройки дома и от решения жильцов, сколько они согласны платить на содержание. А в Абакане, например, есть дома, где тариф порядка 15, а то 18 рублей за метр. Понятно, что там возможности у обслуживающей организации больше для ремонта и обслуживания общего имущества, благоустройства придомовой территории.

П.Я.: Насколько люди платежеспособны, насколько они готовы оплачивать различные работы, настолько мы и выполняем. Ведь мы, по сути, только подрядчики, правда, производим еще часть других работ – оказываем юридические услуги, например, когда приходиться разбираться с ХакТЭКом, «Теплоресурсом». Помогаем составлять заявления, объясняем процедуру обращения в суд.

- В недалеком будущем нас ожидает очередное повышение квартплаты, на этот раз оно связано с появлением новой графы «капитальный ремонт дома». Вы не боитесь, что повышение ударит по вашей организации, ведете разъяснительную работу среди старших по дому?

П.Я.: Дело в том, что эти поступления нас не касаются, они идут в совершенно другой фонд.

- Это понятно. Но не опасаетесь, что если значительно возрастет общая сумма квартплаты, жильцы вовсе перестанут ее платить, и тогда это заденет и вас?

П.Я.: Конечно, опасения есть. Мы сами такие же жильцы многоквартирных домов и точно так же сталкиваемся с разными проблемами – и коммунальными, и финансовыми. И как отразится повышение квартплаты на нашей организации я пока сказать не могу. Посмотрим через несколько месяцев.

Беседовала Валентина СОСНОВСКАЯ

***Финансовый вопрос***

**Семь рублей - это много или мало?**

Советы многоквартирных домов - существенная поддержка коммунальщикам в работе. Во многих многоквартирных домах города (а их у насÂ более 600) они работают довольно активно, проявляют инициативу, стараются сделать всё возможное, чтобы быт был устроен комфортно, все коммунальные вопросы решались быстро, оперативно. В городе есть такие настырные активисты, которые штудируют договоры с коммунальщиками, меняют некоторые пункты, отстаивают собственное мнение, следят за состоянием мусорных площадок, одним словом, ведут себя по принципу «я в доме хозяин».

Для того и было введено в законодательство понятие «Совет многоквартирного дома», чтобы собственники осознавали свою отнюдь немалую роль в процессе управления многоэтажками.

Однако, какими бы «золотыми» да активными не были общественники, вряд ли удастся что-то существенно менять, ремонтировать в ситуации, когда средств, собранных на обслуживание домов, хронически не хватает. О должном уровне содержания коммунальной службы речь тоже не идёт.

- Собственникам жилых помещений надо понять, - подчеркнули специалисты коммунального отдела администрации города, - что плату за содержание жилого фонда логично устанавливать не по принципу лишь бы поменьше, а индивидуально, исходя из необходимости проведения тех или иных работ конкретно в вашем доме. Можно составить план на 2-3 года, утвердить на общем собрании и следовать ему, контролируя исполнение работ управляющей организацией.

Сложившаяся плата за содержание жилого фонда в Черногорске крайне мала. По расчётам экономистов, по итогам экспертиз, которые заказывали некоторые коммунальные предприятия города, для выполнения минимального перечня работ, предусмотренных законом, суммы 7 рублей с квадратного метра в месяц далеко недостаточно.

Чтобы поддерживать состояние домов на должном уровне, в Абакане, к примеру, во многих многоэтажках жильцы голосуют за то, чтобы платить за содержание жилья, в среднем, в размере 20-25 рублей с квадратного метра в месяц. А наши коммунальщики оперируют всего лишь семью, максимально - десятью рублями. Из этой суммы надо заплатить налоги, зарплату, на них же рассчитывают при выполнении обязательств по раскрытию информации, прочим обязанностям, которые сегодня диктует законодатель.

А если у коммунальных служб нет возможности выплачивать работникам достойную зарплату, будут ли люди работать качественно, держаться на своих местах? Будут ли дома ухоженными и беспроблемными?

Марина КРЕМЛЯКОВА