

Одним из показательных критериев качества жизни населения является состояние сферы жилищно-коммунального хозяйства

К сожалению, и на сегодняшний день, несмотря на усилия властей всех уровней, в ЖКХ остается немало нерешенных проблем. Одна из причин – непонимание, которое существует между собственниками жилья в многоквартирных домах (МКД) и управляющими организациями. Зачастую эти организации дистанцируются от населения, всячески избегая контактов с инициативными людьми. В итоге страдает качество содержания и обслуживания МКД, а о текущем ремонте во многих домах даже не идет речи, так как тех денег, которые собирают жители, не хватает порой и на первостепенные нужды.

От «Нашего дома» – вашему

Такое положение дел в островном крае решили исправить. Инициативу проявило региональное отделение партии «Единая Россия». Оно вышло с предложением к правительству Сахалинской области поддержать благоустройство островных городов с помощью субсидирования управляющих организаций. Инициатива нашла поддержку. Об этом шла речь на муниципальном, а затем и областном форумах «Наш дом», которые не так давно проходили в Южно-Сахалинске. Участниками масштабного мероприятия были предложены критерии оценки управляющих компаний (УК) для субсидирования, а также озвучены цели, на которые можно использовать бюджетные деньги. И 7 июля нынешнего года региональное правительство своим постановлением утвердило порядок предоставления субсидии на ремонт общего имущества многоквартирных домов в рамках областной государственной программы «Обеспечение населения Сахалинской области качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства на 2014 – 2020 годы».

При предоставлении субсидии будут учитываться участие управляющей компании в сохранении и содержании детских и спортивных дворовых площадок, размер расходов УК на оплату труда своим сотрудникам, обеспечение информирования населения о деятельности управляющей компании в режиме «одного окна» для жителей на ее сайте «Вопрос-ответ». Также у претендентов на бюджетную помощь

ТРЕБУЕТСЯ УПРАВДОМ!



не должно быть задолженности по уплате налогов. Играть роль уровень сбора платы за жилищные и коммунальные услуги, возраст дома – чем он выше, тем больше шансов на субсидию. Получателями она может быть использована на выполнение работ по ремонту отдельных элементов общего имущества МКД, в том числе на ремонт входных групп, оконных блоков, ремонт подъездов или внутридомовых магистральных инженерных сетей.

Навязанные обязанности

Проект под названием «Управдом» был инициирован и запущен в реализацию партией «Единая Россия» несколько лет назад. Он действует и на территории нашей области. Куратором назначена Наталья Квашина, исполнительный директор ассоциации собственников жилья «Мой дом». Она рассказала, что цель проекта – повысить качество жизни, создать доступные комфортные и безопасные условия проживания населения Российской Федерации на основе системы эффективного взаимодействия органов власти, собственников жилья и хозяйствующих субъектов в сфере ЖКХ. В рамках реализации проекта до конца года в Южно-Сахалинске планируется проведение обучающих семинаров и тематических круглых столов.

Предполагалось, что способствовать достижению цели «Управдома» должны советы многоквартирных домов. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ в случае, если в МКД более четырех квартир, а также, если в нем не создано товарищество собственников жилья, или этот дом не управ-

ляется жилищным кооперативом, собственники помещений обязаны избрать совет дома. Однако такие советы часто создаются формально, то есть остаются фактически нежизнеспособными. Например, в Южно-Сахалинске около 2 тысяч многоквартирных домов. Советы созданы примерно только в трети из них, а реально работающих и того меньше. Стоит уже признать, что этот вариант привлечения жителей к управлению своим жилищным фондом себя не оправдал. Может, потому, что большинство населения считает, что раз есть управляющие компании,

В режиме ограниченных полномочий

Причин этому, на мой взгляд, несколько. Например, у советов все же существенно ограничены полномочия, зато велик перечень вопросов, находящихся в компетенции общего собрания собственников, которых весьма сложно созвать на общий сбор. А между тем, некоторые проблемы требуют практически безотлагательного решения. И наличие совета, как это ни парадоксально выглядит, только сдерживает процесс. В чем в очередной раз пришлось убедиться на собственном опыте. Пре-

не был, обращение с нашей стороны с просьбой пересмотреть отдельные положения проекта (в том числе оставить все деревья во дворе) в МКУ «Управление капитального строительства» запоздало. В результате нам ответили следующее:

«... для внесения корректировки в проектную документацию...необходимо согласие всех жильцов дома, относящегося к данной территории... Зеленые насаждения, не попадающие в границы благоустройства, затронуты не будут...»

А насаждения-то как раз и находятся в означенном квадрате. И чтобы они и даль-

В конечном итоге недобросовестные структуры должны уйти. А те компании, которые в полном объеме выполняют взятые на себя обязательства, необходимо поддержать.

Олег КОЖЕМЯКО
(из выступления на областном форуме «Наш дом»)



то они и должны заботиться о домах, которые им вверяют, и делать это профессионально. Поэтому, когда собственников квартир пытаются обвинить в безынициативности, у многих это вызывает некоторое недоумение и даже внутренний протест: большая часть – люди работающие. А свободное время каждый вправе проводить так, как считает нужным. Но нет. Мы почему-то пытаемся нагрузить человека общественной – той самой общедомовой деятельностью. Времени она отнимает огромное количество, а эффект порой – нулевой.

жде, до того, как мы создали в нашей пятиэтажке совет дома, в случае возникновения проблемы коротко излагали суть на бумаге, собирали подписи соседей (за пару вечеров) и доставляли нашу претензию адресату. То есть все происходило с минимальными затратами времени. С созданием совета ситуация изменилась. Практически по каждому вопросу нужно созывать общее собрание. Но даже если проводить его в заочной форме – волокита еще та...

Сейчас у нас возникла проблема, связанная с ремонтом двора. План работ согласован с советом

ше оставались там, необходимо срочно созвать собрание. Быстро это сделать не получится, так как жителей необходимо известить заранее, подготовить соответствующий пакет документов, а строители могут зайти во двор со дня на день...

Сегодня перед советом нашего дома стоит еще одна проблема, разрешить которую можно только в судебном порядке. В связи с этим встал вопрос: кто будет представлять

В Сахалинской области действует свыше 140 управляющих компаний. На ремонт многоквартирных домов собираются существенные суммы. Однако количество претензий со стороны населения на работу УК по-прежнему велико. Касаются они, в частности, неисполнения заявок или затягивание работ, отсутствия ремонтов подъездов, крылец, уборки придомовой территории, затопленных подвалов, неудобных для собственников часов работы жилуправлений и так далее.

интересы жителей в суде? У председателя совета такого права без оформления доверенности (а это отдельная процедура со своими сложностями) нет...

Есть идея!

Один из вопросов, который призван решить проект «Управдом», это повышение эффективности управления многоквартирными домами. Поразмыслить на эту тему подвигло название проекта. Пока что бюджетные деньги распределяются, на мой взгляд, по принципу распыления: гранты территориальным общественным самоуправлениям, теперь вот субсидии управляющим организациям... Как бы все нацелены на одно дело, и вместе с тем каждый все равно остается практически наедине со своей проблемой. А может, стоит обратиться к опыту прошлых лет и сосредоточить субсидийный бюджет в одних руках? Например, вернуться к жилтресту, присвоить ему статус с учетом существующих реалий, и включить в состав управляющие организации – здесь тоже возможны варианты, скажем, на договорных условиях. А вместо советов в каждом МКД ввести такую должность, как управдом, причем соискателей выбирать из числа жителей конкретного дома с трудоустройством не в управляющей компании, а именно в жилтресте. Управдом на законных основаниях сможет напрямую взаимодействовать с ЖЭКом, оперативно сообщать о том, что необходимо сделать в доме и в какие сроки, то есть планировать работу, контролировать ее исполнение, а отчет предоставлять в жилтрест. Думаю, и власти будет проще выстраивать отношения с одной организацией, в руках которой сосредоточится практически вся информация о состоянии жилищно-коммунальной сферы города. Может, попробуем?

Лариса ВЛАДИМИРОВА

С порядком субсидирования управляющих организаций в Сахалинской области можно ознакомиться на сайте Государственной жилищной инспекции (<http://gji.sakhalin.gov.ru/press/news/article/179/>).