

Жильцы многоквартирных домов на перепутье трех дорог

Итоги прямой линии с начальником Управления ухтинского ЖКХ, начало см. в «НЭП+С» № 45, 46

Жилищный кодекс обязывает до 1 марта выбрать способ управления своим домом. Об этом многие горожане впервые узнали из информации на оборотной стороне октябрьских квитанций на свет, наряду... с предложением проголосовать за домоуправа в лице муниципального учреждения «Служба заказчика». В ходе «прямой линии» с начальником Управления ЖКХ Юрием Святуном, которая прошла в «НЭП+С» 10 ноября, много вопросов поступило именно на эту тему.

— Юрий Павлович, предположу, что многие ухтинцы вряд ли держали в руках новый Жилищный кодекс. И вдруг на них «сваливается» информация о том, что надо бы выбрать способ управления домом, и тут же предложение от Службы заказчика: «Выбери меня!».

— К сожалению, Служба заказчика, несмотря на то, что является муниципальным учреждением, провела эту акцию, не согласовав ее ни с администрацией города, ни с нашим управлением. На совещании у главы города исполняющий обязанности начальника учреждения Виктор Радюхин заявил, что они проводили не голосование, а мониторинг мнения ухтинцев. Я бы призвал население к осторожности. Следует разобраться, о чем идет речь, и не торопиться принимать решение. Теперь закон обязывает нас самим решать, насколько благоустроенным будет наш дом, какие жилищные услуги и по какой цене мы хотели бы получать, кто будет выполнять работы. Но прежде всего нужно выбрать форму управления жилым домом.

— А кому предстоит делать выбор, коснется ли это, к примеру, жильцов неприватизированных квартир?

— Неприватизированные квартиры предоставлены гражданам по договорам социального найма. Их собственник — муниципалитет, поэтому именно он, а точнее, Управление ЖКХ, будет участвовать в принятии решения по выбору формы управления домом наряду с остальными собственниками: владельцами приватизированных квартир, частными лицами либо предприятиями, хозяевами расположенных в здании нежилых помещений, офисов, магазинов.

Все они владеют частью общего имущества многоквартирного дома (лестничными площадками, лифтом, чердаком, подвалом, крышей, земельным участком и т.д.).

Жильцы же неприватизированных квартир должны будут подчиниться решению общего собрания собственников. Все процедурные вопросы проведения собраний и принятия решений прописаны в кодексе и должны четко соблюдаться, иначе это может быть оспорено в суде.

Обращу внимание на тот факт, что при голосовании собственников количество голосов определяется исходя из размера принадлежащего собственнику помещения: 1 кв. м — 1 голос.

— Способов управления домом три. «Направо пойдешь...»

— Первый вариант — когда собственники сами организуют и выполняют работы по техническому обслуживанию и ремонту дома. Грубо говоря, дядя Вася из восьмой квартиры чинит лавочки, вставляет стекла, а баба Маша из десятой квартиры подметает подъезд. Либо когда один из собственников или иное лицо по доверенности от всех или большинства собственников заключает договор на выполнение работ с третьими лицами. Этот способ больше подходит для многоквартирных домов.

— «Налево пойдешь...»

— Второй способ — управление через товарищество собственников жилья (ТСЖ), которое должно быть зарегистрировано в качестве юридического лица. ТСЖ создается на один многоквартирный дом или на группу ряд стоящих домов, объединенных по признаку каких-то общих интересов (общие инженерные сети, общий двор). Сегодня в Ухте семь



Рис. Николая ПАРФЕНТЬЕВА



Юрий Святун, начальник Управления ЖКХ:

«Количество голосов определяется исходя из размера принадлежащего собственнику помещения: 1 кв.м — 1 голос».

товариществ и семь жилищно-строительных кооперативов.

Избранное правление ТСЖ может само управлять домом, заключать договоры на услуги, собирать платежи, рассчитываться с ресурсоснабжающими и жилищными организациями. А может поручить это специализированной управляющей компании, а себе оставить только функцию контроля за качеством оказываемых услуг и за управлением домом.

— Управление домом управляющей организацией — это третий вариант?

— Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Это может быть юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель. Он подбирает организацию, которые будут обеспечивать дом жилищными услугами в том объеме, который определяют собственники. Они сами вправе решать, что, к примеру, должна включать в себя уборка подъезда (мокрая, сухая), с какой периодичностью она необходима, — ведь от этого зависит и цена услуги. Но это не должно идти вразрез с требованиями санитарных норм и правил.

Размер платы за услуги и работы по управлению домом управляющая компания должна представить на рассмотрение общего собрания собственников жилья.

— Много ли в Ухте управляющих компаний?

— Пока их две: Служба заказчика и Ухтинская управляющая компания. Но сейчас новые управляющие компании начнут активно возникать на рынке, и мое опасение в том, чтобы граждане по неосторожности не выбрали бы

себе в управляющие махинаторов. Компания по разным причинам может либо профессионально управлять и делать максимум того, что от нее ожидают граждане, либо профессионально их обманывать. Разобраться, что из себя действительно представляет претендент на управление, собственникам сложно — многие люди далеки от коммунальных дел. Могут выбрать и того, кто более умело и красиво скажет. А если у управляющей компании что-то не заладится, куда пойдут люди? Пойдут жаловаться в муниципалитет. А муниципалитет по большому счету как бы и ни при чем: собственники же приняли решение. На кого жаловаться? На самого себя?

— А какому способу управления отдаете предпочтение Вы лично?

— Мне кажется, что проще довериться своему ТСЖ, потому что там такие же собственники, как и ты сам, живут в этом же доме, и всегда можно с ними встретиться и обсудить все вопросы. Но управление домом — это работа. Председатель товарищества может быть освобожден от своей основной работы, но ему за это надо платить. Понадобится специалист, знающий бухгалтерский учет, юрист — набирается целый «букет» специалистов.

— Вы считаете, что к 1 марта люди определятся?

— Это нереально. Жилищный кодекс — совершенно новый документ, который ставит многие вещи с ног на голову, радикально меняет отношения, существующие сегодня в жилищном хозяйстве. Этот документ должен подкрепиться еще целым пакетом документов законодательного нормативного характера. К тому же, мы не успели провести разъяснительную кампанию среди населения. Сегодня, мне кажется, инициатива будет исходить от тех, кто хочет предложить свои услуги в качестве управляющей организации.

— И каким в этом случае будет дальнейшее развитие событий?

— Если до 1 марта 2006 года собственники не сделают своего выбора, органом местного самоуправления будет проведен открытый конкурс по отбору организаций, управляющих жилфондом, с определением их прав и обязанностей. В течение 10 дней со дня его проведения собственники уведомят, кто будет управлять их домом и на каких условиях. И собственники помещений будут обязаны заключить договор на управление их домом с выбранной по итогам конкурса управляющей организацией. ◀

Отремонтировали дороги в пять с половиной Первомайских площадей

Роман

В «НЭП+С» от 10 июня была опубликована статья «Деньги под колеса», где говорилось, что на ремонт дорог в Ухте выделено 29 млн руб. На что тратятся эти деньги, если в Ухте за это время были «залиты» участки дорог всего на трех перекрестках?

Сумма в 29 млн руб. была указана с учетом того, что республика даст положительный ответ на просьбу выделить Ухте дополнительно 17 млн руб. Эти деньги город не получил.

В 2005 году на ремонт дорог освоено 20,453 млн руб., из них за счет средств, выделенных правительством Республики Коми 5 млн руб., за счет средств местного бюджета 15,453 млн руб. Общая площадь отремонтированного дорожного покрытия (сплошной и ямочный) составляет 32 626 кв. м — пять с половиной Первомайских площадей.

15,453 млн руб. из местного бюджета:

— 3,286 млн руб. — на ямочный ремонт в объеме 5 165 кв. м (пр. Ленина, пр. Космонавтов, ул. Октябрьская, ул. Дзержинского, ул. Интернациональная, ул. Сениюкова, ул. Социалистическая, часть ул. Загородной, пр. Строителей, центральные улицы пос. УРМЗ и пос. Водный)

Перед проведением основных работ выложено 5 524 кв. м выравнивающего слоя.

Стоимость 1 кв. м ямочного ремонта составляет 6 16,02 руб. (рассчитано ГУП РК «Центр информации и индексации в строительстве»).

— 12,166 млн руб. — на сплошное асфальтирование в объеме 25 813 кв. м (перекрестки: пр. Ленина-Объездная — 852 кв.м, пр. Ленина-пр. Космонавтов — 3 871 кв.м, Оплеснина-Чибьюнская-Октябрьская — 1 996 кв.м, Октябрьская-Ленина-30 лет Октября — 2 811 кв.м, Загородная-Семьякина — 641 кв.м, Сениюкова-Севастопольская — 584 кв.м, Сениюкова-Социалистическая — 7 100 кв.м; прямые участки: ул. Оплеснина — 739 кв.м, пр. Космонавтов — 7 218 кв.м).

Стоимость 1 кв. м сплошного асфальтирования — 388,252 руб. (рассчитано ГУП РК «Центр информации и индексации в строительстве»).

— 0,556 млн руб. — работы по нанесению дорожной разметки по пр. Космонавтов и пр. Ленина

5,0 млн руб. из бюджета РК:

— 0,8 млн руб. — сплошное асфальтирование участка дороги в районе перекрестка Озерный-Ветлосьян в объеме 1 648 кв. м.

Перед проведением основных работ выложено 412 кв. м выравнивающего слоя.

— 3,5 млн руб. — на ремонт деформационных швов путепровода (мост от спуска к железнодорожному вокзалу до перекрестка Озерный-Ветлосьян),

— 0,7 млн руб. — на обследование технического состояния мостов.

Кроме того, за 450 тысяч рублей приобретена установка для выполнения работ по ямочному ремонту из вторичного асфальта. Работы проводятся на тех участках дорог, где создается аварийная ситуация и необходим срочный ремонт. Установка очень удобна в тот момент, когда асфальтовые заводы в городе либо еще не запущены, либо уже остановлены.

Подготовила Оксана ИВАНОВА