

Изучаем проблему

В «черной дыре» светлее не становится

Жилищный фонд после многочисленных реформ оказался в ведении нищих собственников и таких же управленцев

Несмотря на то, что тарифы на услуги ЖКХ растут теперь один раз в год, от незапланированных трат по этой статье расходов никто не застрахован. Они могут возникнуть в любой момент. Часто в редакцию приходят читатели, возмущенные тем, что управляющая компания или ТСЖ все время стараются протащить через общее собрание собственников квартир согласие платить тот или иной целевой сбор.

— Никаких цензурных слов подъездах и делать мелкие ремонты, да осуществлять аварийное обслуживание. Не более того. Но состояние общего имущества и коммуникаций в подавляющем большинстве домов аховое. Назревать эта проблема начала почти четверть века назад. В начале 90-х годов, когда была объявлена массовая приватизация жилья, тогдашнее российское правительство неосторожно пообещало, что квартиры будут передаваться в собственность гражданам только после капитального ремонта домов государством. Это был бы идеальный вариант. Но, подумав возможные расходы, власть быстро прикусила язык и уредила народ, что главное как можно быстрее стать собственником жилья, а такие мелочи, как капремонт, можно отложить и на потом. Люди бросились оформлять свидетельства о приватизации, тем паче это бесплатно. Так и

ситуация знакома каждому, кто живет в многоквартирном доме. Не желая записывать управляющие организации, все же считаем необходимым напомнить, что из тех действительно впечат-



не по одному кричащему вопросу, решать который надо срочно, капремонта по программе дождаться нет возможности, а денег на лицевом счете для досрочного решения нет, текущие платежи расходов не покрывают. Государство же решило полностью перевести ЖКХ на финансирование за счет граждан, предложив жильцам платить целевые сборы.

Только и это не решает про-

Взгляд изнутри

Реформы ЖКХ довели всё до абсурда

Так оценивает ситуацию один из председателей ТСЖ, с которым мы побеседовали. По его мнению, именно то, что в свое время россияне убедили не требовать от государства капитального ремонта домов перед приватизацией жилья, стало основной причиной сегодняшнего состояния жилфонда и того, что возможности собственников совершенно не позволяют оперативно устранять имеющиеся проблемы, скопившиеся за долгие годы. Управляющие организации часто вынуждены влезать в долги, чтобы не допустить катастрофических последствий. Порой менять метр-другой ветхой трубы или электропроводки на метр новой, а остальную гниль оставлять до лучших времен, не имеет смысла и даже опасно. Приходится изыскивать резервы. С

— Сопоставьте стоимость работ и начисленную жильцам сумму.

за тепло, электроэнергию, воду. Поддерживать дом в порядке приходится лишь на ту сумму, что значится в графе «содержание и ремонт общего имущества». А это чуть меньше или чуть больше тысячи рублей с квартиры в зависимости от площади. Да и то, из этих же денег необходимо заплатить за услуги предприятия по вывозу мусора. Останется крохи. На них можно содержать уборщицу, наводящую порядок в

Поэтому УК и ТСЖ приходится выкручиваться, кредитоваться, брать и делать что-то в долг или в рассрочку. К тому же, задолженность населения по оплате счетов никуда не делась. Есть дома, где она составляет десятки, а то и сотни тысяч рублей. Недавно на информационной доске одного дома обнаружил финансовый отчет управляющей компании. Расписаны затраты на проведенные

лов и оборудования, что быстро аукается новыми поломками и сбоями. А от ТСЖ и УК бывает требуют сократить донельзя зарплату не только председателям, но и слесарям, электрикам, будучи почему-то уверенными, что за копеечное вознаграждение кто-то станет добросовестно заботиться об их имуществе. Куда ни кинь — сплошной абсурд...

Любовь АЗАРОВА.

Полезно знать «Содержание и ремонт»: конкретика

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности и здоровья граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования,

а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I – IV класса опасности;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;

— помещений в многоквартирном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

— крыш

— ограждающих несущих конструкций (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

— ограждающих несущих конструкций, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования,

перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

— механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

— а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и) проведение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

(Из Правил, утвержденных постановлением правительства РФ №491 с учетом изменений и дополнений).