

Хозяйство без хозяев

«Магнитогорский металл» вызывает коммунальщиков города на диалог с населением

РЕФОРМА жилищно-коммунального сектора шагает по стране пятый год. Срок достаточный, чтобы ожидать кардинальных изменений в коммунальном хозяйстве. Однако пока перемены в основном сводятся к ежегодному повышению тарифов и декларациям о «светлом завтра отрасли». Но разговоры и обещания – это из виртуальной плоскости, а недавнее обрушение крыши дома на Вокзальной, 114/1 – свершившийся факт.

Почему так получается? Вроде бы государство направляет на реализацию реформы сотни миллиардов рублей, но отдача минимальна: количество в качестве, хоть убей, не переходит. Программы капитальных ремонтов многоквартирных домов и переселения граждан из ветхого жилого фонда – весомая поддержка. И все же это больше походит на попытки оттянуть проблему, а не искоренить ее. Спасательный круг в лице Фонда содействия реформированию ЖКХ позволяет коммуналке держаться на плаву, однако его век короток. Если снова не продлят срок деятельности фон-

дают им свои услуги, а горожане нанимают предпринимателей исходя из своих соображений. Нанимают, контролируют, поправляют, требуют, а если надо, и гонят взащей. Если вам не нравится страховая компания, вы заключаете договор с другой. В ЖКХ то же самое.

– В нашем доме по осени сделали косметический ремонт, – рассказывает Андрей, житель дома по улице «Правды», 49. – В ЖРЭУ его подвели под плановый: ободрали стены, побелили, покрасили панели. И это, как мне объяснили, на пять лет, если не больше. Все бы ничего, но заезжал к коллеге на дача, а у него в подъезде пластиковые окна, цветы в горшках. Крепко задумался: город один, тарифы одни, а комфорт несопоставим – куда уходят наши деньги?..

В этом вся ментальность несостоявшегося еще эффективного собственника. Видим, сомневаемся, но обратиться в свою управляющую компанию не можем. А она, между тем, обязана по закону предоставлять жильцам всю информацию, отчитываться за каждый рубль, гарантировать качество работ и утверждать акт приема на общем собрании.

В этой связи еще один момент – капитальные ремонты многоквартирных домов. За три года в Магни-

Никто из чиновников жилищного комплекса не горит желанием иметь «продвинутого» собственника квартиры

тогорске в это нужное дело вложено по программе фонда более 650 миллионов рублей и отремонтировано порядка 700

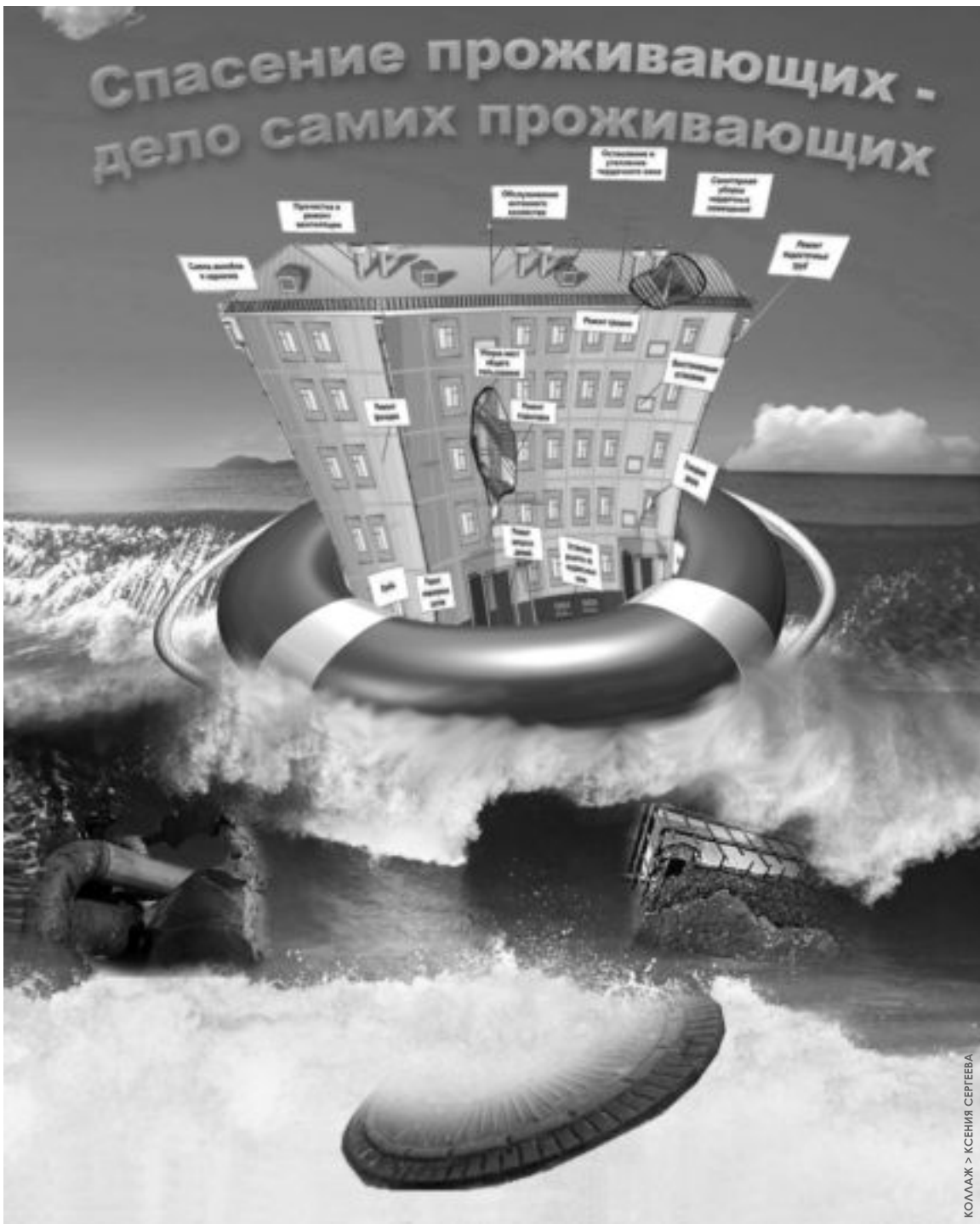
домов. Куда ушли средства? Видимо, в ремонты, но в какие?

Федеральный закон позволяет привлекать средства фонда на ремонт внутридомовых инженерных систем, лифтов, крыш, подвалов и фасадов. Многие горожане до сих пор уверены, что дома под «капталку» подбирает управление жилищно-коммунального хозяйства мэрии. В действительности это не так. Администрация города не более чем посредник между управляющими компаниями и фондом, своеобразный оператор процесса. Инициатива же о привлечении средств фонда на конкретный вид работ исходит от жильцов. Точнее – должна исходить.

На практике львиная доля всех решений о капитальном ремонте принимается сегодня руководителями управляющих компаний. И за это их сложно укорять. Учитывая инертность населения, упование на «низы» может привести к тому, что город останется без легкодоступных денег. Однако это не означает, что население не нужно хотя бы информировать о благих планах. Пока же историю Елены, проживающей в доме на Ворошилова, 7, в той или иной интерпретации можно услышать повсеместно:

– В прошлом году у меня в подъезде меняли лифт и еще возмись в подвале с инженерными системами. На второе, может, и не обратила бы внимание, а без лифта неприлично. Потерпеть – не проблема. Удивило только, что ни муж, ни соседи не знали, что в доме капитальный ремонт – подрядчики подсаkali. Мы только одобряем обновление, но, насколько я знаю, капитом как минимум согласуется с жильцами, а нас поставили перед фактом.

Елена права, но не совсем. Капитальный ремонт не просто согласуется с жильцами, а по-хорошему должен ими инициироваться и



утверждаться на общем собрании. Вот же дом на Ворошилова, 7 ухнули 3,8 миллиона рублей. 190 тысяч из этой суммы – деньги собственников. А, как известно, заказывает музыку тот, кто платит.

Но пока жильцы только платят. А коммунальщики при всем своем опыте не застрахованы от ошибок. Самый свежий пример: Вокзальная, 114/1. В 2008 году дом был включен в программу капитальных ремонтов за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Более 650 тысяч рублей направили на обновление инженерных систем. Подлаять тогда коммунальщики кровлю – глядишь и устояла бы она под снежным прессом спустя два с половиной года. Конечно, легко быть сильным задним умом, и все же...

Общие собрания, безусловно, проводятся. Но кто на них ходит, кроме бойких пенсионеров и наиболее активных из общей массы пассивных горожан? Собрание считается легитимным, если в нем принимают участие свыше 50 процентов собственников. Именно собственников, а не жильцов. Согласно 48-й статье ЖК, количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество в доме. Упрощенно говоря, если у вас квартира 46 квадратных метров – у вас 46 голосов. И вот по-

ловина от всех совокупных «квадратов» должна явиться на собрание, чтобы принять решение.

Спорить с очевидным бессмысленно: большинство горожан одобряют подобные сборища стороной, будь то ТСЖ, управляющая компания, садовый или гаражный кооператив. Есть, конечно, процедура заочного голосования, которая и позволяет набирать нужное количество голосов, но разве так большие дела делаются? Если и достучались гонцы до вашей крепости, часто ли вы выносите в суть вопроса – подписали и дальше к домашним хлопотам. Между прочим, по России масса случаев, когда подобное пренебрежение к объекту визуирования приводило к смене управляющей компании или ТСЖ. Жильцы, сами того не ведая, передавали бразды правления мошенникам, а позже в ящиках обнаруживали сразу две квитанции на оплату: от бывшей УК и новой.

Но валить все проблемы коммунального комплекса на равнодушные горожан – не верно. Никто из магнитогорских «жилищников» особо и не стремится информировать население о своих планах и задачах, утомлять сметами и отчетами. Оспаривать это суждение они могли раньше, но сейчас есть постановление федерального правительства о стан-

дартах раскрытия информации, и его исполнение не выдерживает никакой критики. То же и с собраниями, анонсирование которых проводится как бог на душу положит. Как можно посетить то, о чем и не догадываешься? Неужели скромное объявление, очень часто тут же заклеенное очередным листочком с призывами продать холодильник б/у, нельзя продублировать листовкой в почтовый ящик каждого жилья? И прецеденты имеются.

Год назад в Магнитогорске на рынок решила зайти ООО «ЖРЭУ-7», подвинув мастодонта коммунального Магнитки – ООО «ТЖХ». Последнее, чтобы не потерять часть бизнеса, развернули мощную информационную кампанию против внезапного конкурента, подкачивая городские СМИ и даже администрацию города. Желание не допустить вероятных мошенников – похвально, но почему не использовать те же ресурсы для разъяснения горожанам их прав на регулярной основе?

Во многом такое молчание объясняется двумя ключевыми факторами. В свое время Жилищный кодекс продекларировал права собственников жилья, а вот полными механизмами их реализации – не наделил. Плюс к этому до сих пор нет внятного законодательного регулирования ответственности управляющих компаний. А там, где

нет ответственности, сложно ждать ретивости и рвения. К тому же, многолетний опыт показывает, что главный для коммунальщиков кнут в виде смены управляющей компании магнитогорцы использовать не торопятся.

В этой связи важно прояснить, какие формы управления многоквартирным домом предусмотрены Жилищным кодексом. Их три. ТСЖ – товарищество собственников жилья, в которое объединяются жильцы и правление которого самостоятельно нанимает поставщиков услуг, выбирает подрядчиков и может заключить договор с УК, которая будет выполнять всю эту работу. Второй и самый распространенный в Магнитогорске вариант – управляющая компания. В этом случае жильцы напрямую заключают договор с УК, которая действует от их имени. И третий вариант, применимый для домов, где очень мало квартир: непосредственное управление, когда процесс регулируют сами жильцы, не объединяясь в ТСЖ и не заключая договор с УК.

Если не по нраву то, как работает ТСЖ, внян, как правило, его председателя и правление. Сменить верхушку труда особого не составляет, было бы желание. Достаточно вынести этот вопрос на ежегодное собрание, либо инициировать внеочередной сбор жильцов. А дальше, если идея свершения председателя придется по душе 2/3 собравшихся, не забывайте про квorum – и виновник всех общедомовых проблем будет вынужден сложить полномочия.

С отказом от управляющей компании несколько сложнее. Нужно обязательно ввездливо изучить договор. Если он скоро истекает, резоннее подождать и просто не продлевать его. Если нет – то необходимо критически оценить каждый пункт документа. Имея хорошего юриста, можно найти изъяны в деятельности любой обслуживающей организации и на этом основании инициировать расторжение договора с УК. Кстати, достаточным основанием для прекращения отношений является отказ в предоставлении информации. Уже отмечалось, что с этим у наших коммунальщиков не особо ладится.

Мы ни в коем случае не призываем горожан повально отказываться от своих УК. Но иметь этот козырь на руках необходимо. Любый бизнес развивается только в условиях конкуренции. А на коммунальном рынке Магнитки ее не наблюдается. Как не наблюдается и каких-то кардинальных изменений в целом в отрасли. Но, может быть, мы ошибаемся?

То, что восприятие коммунальщиков негативно, вызвано их закрытостью. У населения всегда найдутся вопросы к родному ЖЭУ, но последние не особо расположены к диалогу. Чтобы сломить информационную блокаду, «Магнитогорский металл» предлагает руководителям основных управляющих компаний Магнитки, муниципальных предприятий коммунального сектора, чиновникам УЖКХ на страницах газеты обсуждать эту важную тему. Вопросы придумывать не придется – читатели подсобят. Да и мы сами с усами: у каждого с ЖКХ своя богатая история отношений ☺

АЛЕКСАНДР КОВАЛЕВ

СОЦИАЛЬНАЯ АКЦИЯ

«Фабрика «Русский хлеб» совместно с Администрацией города Магнитогорска и Благотворительным фондом «Металлург» реализует программу «Социальный хлеб».

Программа создана с целью обеспечения граждан качественными и вкусными хлебом по доступной цене.

Социальные группы, участвующие в программе:

- пенсионеры
- инвалиды
- семьи, имеющие детей-инвалидов

ХЛЕБ «Сельский»

Хлеб можно приобрести в сети «Сдобнофф»

Набережная МСЧ
ул. Ленинградская, 16
пр. К. Маркса, 161
пр. К. Маркса, 168

пр. К. Маркса, 107 (около маг. «Океан»)
пр. К. Маркса, 115
ул. Советская, 117 (пересечение с ул. Правда)
ул. Труда, 23 (пересечение с ул. Ворошилова)

ул. Труда, 38 (ост. Курортная поликлиника)
ул. Калмыкова, 7 ул. Тевосяна, 4 Горбольница №1
а также в торговых сетях «Полуфабрикаты «Класс»,
и в магазинах МГ БОФМ «Ветеран» «Семья»
по адресам: пер. Сиреневый, 12; пер. Сиреневый, 16; пр. Ленина, 34; пр. К. Маркса, 121

Продажа хлеба производится при предъявлении социальной карты или пенсионного удостоверения

ВНИМАНИЕ КОНКУРС

Магнитогорск, пр. Ленина, 124/1
reklama_mmk@mail.ru
press@mmk.ru

ПРЕДЛОЖИ СВОЙ СЛОГАН ДЛЯ ОАО «ММК»

Поздравляем!

Тамару Ивановну БЕЗГИНУ с юбилеем!
Желаем крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, всяких благ на долгие годы.

Управление проектно-конструкторских работ ОАО «Магнитогорский метизно-калывроочный завод «ММК-МЕТИЗ»

Сергея Михайловича САВЕЛЬЕВА, Валерия Рафиковича ХАКИМОВА, Надежду Константиновну АФАНАСЬЕВУ с юбилеем!
Желаем крепкого здоровья, счастья и удачи.

Администрация, профком и совет ветеранов цеха покрытий

Рансу Григорьевну АВДЕЕВУ с юбилеем!
Желаем крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, всяких благ на долгие годы.

Коллектив центральной лаборатории метрологии ОАО «Магнитогорский метизно-калывроочный завод «ММК-МЕТИЗ»

Бывших работников предприятия, ветеранов Рансу Григорьевну АВДЕЕВУ, Такмию Батыргареевну АКЧУРИНУ, Рансу Степановну АЛАТАРЦЕВУ с юбилеем!
Желаем крепкого здоровья, бодрости духа и благополучия еще на многие годы!

Администрация, профком и совет ветеранов ОАО «Метизно-калывроочный завод «ММК-МЕТИЗ»

НАЙТИ ЧЕЛОВЕКА

Пятого марта в 14 часов ушла из дома и не вернулась Сидоренко Ольга Сергеевна 1979 г. р., мать троих детей, проживающая по адресу: ул. Ворошилова, д. 16.

Приметы: на вид 25–30 лет, рост 176 см, среднего телосложения, глаза серые, волосы светло-русые до плеч. Была одета в белый вязаный берет, короткую белую куртку, коричневые джинсы, черные сапоги на сплошной подошве. С собой имела сумочку черного цвета с документами, мобильный телефон Samsung золотистого цвета.

Ольгу видели примерно в 16 часов на парковочном месте у магазина «МОСТ-2» («Ассорти»), около перехода к комплексу «Гостинный двор».

Вечером этого дня был сигнал в ГИБДД о дорожном происшествии в районе «Гостинного двора» с участием предположительно «ВА3-2109» светлого цвета. Но прибывшие на место происшествия сотрудники ничего не обнаружили. Возможно, это ДТП каким-либо образом связано с пропажей Ольги.

Родные просят всех, кто видел Ольгу в этот день или был свидетелем любых происшествий в районе торгового комплекса «Гостинный двор», позвонить по телефонам: 02, 30-55-49, 34-17-72 (милиция) или 8-912-80-80-150 (родственники).