

Жилищно-коммунальное хозяйство – сфера столкновения интересов населения и управляющих компаний. Люди желают получать качественные услуги по сходной цене, коммунальщики предоставляют весь набор жизненно необходимых услуг того уровня, который диктует техническое состояние отрасли и по тарифам, спущенным сверху. В самой этой схеме взаимоотношений есть конфликтный момент. К тому же, он усугубляется запредельной изношенностью коммунальных инженерных сооружений.

В прошлом году в Атемаре конфликт между населением и управляющей компанией ООО «Эффект-ресурс» достиг такого градуса напряжения, что жители перешли к решительным действиям – прикрыли движение по трассе Саранск – Большие Березники. Что же послужило толчком к возмущению?

— Наша команда пришла работать на рынок услуг ЖКХ в августе прошлого года, - анализирует ситуацию заместитель директора УК ООО «Эффект-ресурс» Алексей Петрович Ваганов. - Наследство нам досталось плохое. Были частые отключения в подаче воды по несколько дней кряду. Верхние этажи особенно страдали от нехватки давления в сети. Мы немедленно заменили три глубинных насоса, на центральном водоводе устранили девять утечек, восстановив нормальное водоснабжение. Пришлось брать кредит, и в аварийном порядке решать вопросы.

На нас «свалились» и протекающие крыши домов, которые не видели ремонта не один десяток лет. Из 32 многоквартирных домов в доброй половине крыши текут, что приводит к ускоренному разрушению несущих конструкций, подъездов, создает большие проблемы в квартирах верхних этажей.

Ценой невероятных усилий удалось предварительно договориться насчет переноса ремонта крыш на более ранние сроки. Пройдет наша заявка, немного полегче станет нам дышать. Нужно учесть, что капитальный ремонт крыш не входит в нашу компетенцию, на это у нас нет ни средств, ни сил, по закону занимаемся только текущим ремонтом. По жалобам жильцов накопилось 63 заявки, 18 из них выполнили, работаем над остальными. Но это не меняет кардинально ситуацию – нужен капитальный ремонт, который осуществляется на взносы самих жителей в региональный Фонд капитального ремонта. А люди требуют. Ежедневно по 10-15 человек приходят к нам на прием. Мы доносим их тревогу до республиканских инстанций.

— А где оплата за капремонт? - нам отвечают. - Около половины атемарцев вообще за эту статью не платят.

С такой проплатой нас по очереди вперед никто не продвинет.

Более того, уже за оказанные услуги население задолжало управляющей компании более одного миллиона рублей. Этот долг автоматически ложится на наши плечи перед поставщиками газа, электроэнергии.... И мы опять вынуждены лезть в долги, чтоб покрыть недостачу населения. И даже в таких условиях мы отремонтировали крышу одного дома, потратив 250 тысяч рублей, хотя жители собрали всего 160.

— Алексей Петрович, государство приняло закон, согласно которому жители сами

должны взять на себя управление жилищным фондом посредством создания ТСЖ. Каждое ТСЖ или хозяева квартир отдельного многоквартирного дома имеют право открыть свой счет и на нем аккумулировать средства на капитальный ремонт и на текущие нужды. При таком подходе каждая копейка будет на учете, и направляться решением собрания жильцов на самые насущные нужды, будут заключаться договора с исполнителями. У вас в Атемаре создано хоть одно ТСЖ?

— Нет. Инициативные, грамотные люди смотрят на свару населения с управляющей компанией и не идут в жилищно-коммунальную сферу, боятся влезть в такие же передраги.

— В процессе приватизации люди стали владельцами своих квартир, по сути сравнявшихся в правах и обязанностях с хозяевами частных домов. Если частнику в голову не придет требовать от государства средства на ремонт своего дома, то почему-то владельцы квартир требуют каких-то особых привилегий? Хотите содержать в порядке дом – собирайте средства. Это твердо нужно понять каждому.

— К сожалению, по давней традиции население прочно увязывает свои желания с возможностями коммунальных служб. А у нас возможностей, практически, никаких. Собираем многочисленные собрания, убеждаем людей, чтоб собирали средства на ремонт крыш. Верхние этажи «за», нижние «нет». «Над нами не капает», - говорят. А стены мокнут, рушатся, подъезды разрушаются. Проблема становится общей. Чтоб как-то выправить положение, мы в прошлом году повысили плату за содержание жилья с каждой квартиры на 70-100 рублей, объяснив на многочисленных встречах с жильцами, что цена на расходные материалы (трубы, краску, цемент, арматуру, толь и др.) постоянно растет, оборудование в домах новее не становится, поэтому и затраты на содержание жилья растут. Но мы не были услышаны – градус народного возмущения выплеснулся на улицу.

Мы призывали народ: давайте сложимся (ЖКХ, администрация, владельцы квартир) и начнем ремонт крыш, но не получилось. Население по привычке ждет подачи от государства. С электрикой беда, все щиты негодными стали. До беды недалеко. В таких условиях нужны совместные действия по исправлению ситуации, в первую очередь, с крышами. Как это делают в Саранске, там все платят, как положено за капремонт. А мы со своими долгами пытаемся включиться в очередь впереди добросовестных плательщиков.

Понятно, что некоторым людям обременительны коммунальные платежи, от этого никуда не деться – государство жилищно-коммунальную сферу сбросило со своих плеч на владельцев квартир. Необходимо понять и принять, что такая норма стала законом. Время такое, что от конфронтации необходимо перейти к сотрудничеству с коммунальными службами, через ТСЖ которые будет строить взаимоотношения на договорной основе со всеми партнерами и использовать возможности, чтоб сдерживать рост тарифов.

Николай скобликов.

Можно ли перейти от столкновения интересов организаций ЖКХ и населения к сотрудничеству? На этот вопрос мы попросили ответить заместителя главы Администрации Лямбирского района Р.А. Батерякова. Оказывается, «ларчик открывается просто» - нужно создать ТСЖ, которое возьмет на себя все функции по управлению жилым фондом, и будет отстаивать интересы владельцев квартир в многоквартирном доме на всех уровнях.

Р.А. Батеряков: У нас в районе созданы и по-настоящему работают только два ТСЖ в Большой Елховке. Остальные существуют формально, только на бумаге. Хотя государство обеспечило граждан для этого законодательной базой и стимулирует перевод жилого фонда в руки самого населения, но на практике население очень неохотно берет бразды правления по управлению жильем в многоквартирных домах в свои руки. Процесс этот непростой. Сложность в том, что товарищество собственников жилья - самостоятельная единица, включающая в себя председателя, бухгалтера, свой счет в банке, может быть выстроена человеком, хорошо знающим специфику производства, умеющим вести дело и отстаивать интересы собственников квартир во взаимоотношениях со снабжающими организациями.

Кроме того, грамотный председатель ТСЖ может организовать побочный доход, например, сдавая в аренду оборудованные чердачные и подвальные помещения. Доходы от подобной деятельности могут быть пущены в накопительный счет капитального ремонта, развития инфраструктуры ТСЖ, уплату за поставки энергоносителей. Но таких людей, желающих стать во главе товарищества собственников жилья и способных сделать ТСЖ эффективной единицей жилищно-коммунального хозяйства, очень мало. Да и собственники жилья до сих пор еще не осознали выгоду товарищества и по традиции полагаются на управляющие компании, которые выросли из жилищно-эксплуатационных контор (ЖЭК) и мало чем отличаются от предшественника. Поэтому претензий в их адрес у населения немало.

Я считаю, что товарищество собственников жилья – это очень нужное дело, и рано или поздно население к этому должно прийти, ибо использовать эффективно каждый рубль во благо владельцев квартир у ТСЖ гораздо больше возможностей, больше и контроля у людей за расходованием средств.

Я обеими руками за ТСЖ. Но хотеть – не значит иметь. Это такой орган управления многоквартирным домом, который создается не приказом сверху, а инициативой самих жителей. Но с этим не все ладно.