

Руслан Крамаренко: «Построил дом, обеспечь его обслуживание»

На сегодняшний день в Киеве существует более 400 объединений многоквартирных домов, то есть менее 7% жителей города отказались от услуг ЖЭКов. Однако в последнее время все больше строительных компаний говорят о необходимости обслуживать свои дома, создавая профессиональные эксплуатационные объединения (ЭО). Поскольку, отмечают застройщики, дом, как самолет, должен не только «взлетать», но и «приземляться». Ведь зачастую среди людей, руководящих ОСМД, очень много достаточно деятельных личностей, но, к сожалению, практически нет специалистов. А для того чтобы обслуживать дом на должном уровне, нужны особые, специфические знания. В этом ключе у компании-застройщика с покупателями квартир случаются разногласия. Почему застройщики не всегда находят общий язык с жителями по данному вопросу? Какие варианты сегодня наиболее целесообразны? За разъяснением этих и ряда других вопросов РТ обратилась к первому заместителю министра по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины Руслану Крамаренко.

РТ: Руслан Михайлович, скажите, почему застройщики создают ЭО, а не передают дома ЖЭКам или ОСМД?

Р. К.: ЖЭКи давно в большинстве случаев дискредитировали себя, предоставляя низкое качество услуг, не справляясь с новыми технологиями, применяемыми в домах. ОСМД при сдаче дома в эксплуатацию еще не создано жильцами и непонятно, будет ли создано вообще.

Содержать дом либо жилой комплекс в порядке, предотвращать акты вандализма, вовремя устранять возникшие аварийные ситуации, вывозить мусор, сохранить отремонтированные места общего пользования, содержать придомовую территорию, наблюдать за непроданными квартирами и еще многое другое – вот первоначальные задачи, которые стоят перед эксплуатирующей организацией, созданной компанией-застройщиком.

Можно сказать, что создание обслуживающей организации – моральная обязанность компании-застройщика. В новых домах, где идут отделочные работы, необходимо создать службу охраны территории, службу консьержей, следить за тем, чтобы ремонтные бригады не сломали лифты, не выбрасывали строительный и хозяйственный мусор на лестничных площадках или в соседних квартирах, а также решать множество других возникающих проблем.

Современный жилой комплекс – это сложная система, требующая постоянного наблюдения и ухода.

Плюс для жильцов дома или жилого комплекса в создании застройщиком ЭО состоит не только в том, что эксплуатирующая организация создана задолго до того, как в доме поселились первые новоселы. Положительный момент еще и в том, что обслуживают дома специалисты, которые строили дом, проводили все системы коммуникаций, принимали участие в эксплуатации дома с начальных стадий строительства, т. е. разбираются во всех сложных системах здания. При необходимости они могут получить консультацию архитекторов и проектировщиков комплекса.

Все это дает возможность избежать различных сбоев в работе систем коммуникаций, а также не тратиться на обучение новых многочисленных узкопрофильных специалистов.

Однако не стоит забывать и о случаях злоупотреблений со стороны созданных застройщиками ЭО. Деятельность любых обслуживающих жильцов организаций должна отслеживаться органами местного самоуправления. Попытки злоупотреблений со стороны ЭО местные органы власти обязаны пресекать.

РТ: Часто жильцы жалуются на высокие тарифы по квартплате в домах, которые обслуживают ЭО. Есть ли возможность их снизить?

Р. К.: Сфера ценообразования в ЖКХ – это сфера, полностью контролируемая государством. Законами Украины «Про місцеве самоврядування», «Про житлово-комунальні послуги» определено, что все тарифы на жилищно-коммунальные услуги, в том числе тариф на услугу по содержанию каждого отдельного дома в городе утверждается (или согласовывается для частных предприятий) органом местного самоуправления. В городе

Киеве такими полномочиями наделена Киевская городская государственная администрация.

Это означает, что кто бы не обслуживал дом: ЭО, ОСМД либо любая другая организация, все они обязаны подать тарифы на рассмотрение в городскую администрацию.

Можно установить квартплату 1 грн. 10 коп. и недополучать часть услуг, необходимых домам и их жителям. Специалисты в области ЖКХ утверждают, что сумма в 1 грн. 10 коп. за кв. м не покроет даже затрат на обслуживание и ремонт лифтов. Более остро эту проблему почувствовали на себе жители старых домов – отсутствие ремонтов, неработающие лифты, неухоженные придомовые территории, полуразрушенные детские площадки и др. Все это последствия низкой платы за квартиры, не сделанный вовремя ремонт, отсутствие специалистов, отвечающих за дом.

Каждая эксплуатирующая организация обязана рассчитать тарифы для каждого конкретного дома, который обслуживает. На их величину влияют многие показатели: количество лифтов в доме, площадь мест общего пользования и придомовых территорий, наличие других инженерных систем. В любом случае тарифы должны рассчитываться в соответствии с утвержденным Кабинетом министров Украины порядком. Сейчас действует Порядок формирования тарифов на услуги по содержанию домов и придомовых территорий, утвержденный Постановлением Кабинета министров Украины от 20.05.2009 № 529.

Есть целый ряд вопросов, которые не решены на сегодняшний день.

Это, например, вопрос льгот и субсидий. В каждом доме проживает до 30%, а иногда и более, льготников. Естественно, никто за них деньги не компенсирует, кроме как из местного бюджета за счет полученной для этих целей государственной субвенции. Поэтому это очень серьезное препятствие в плане сбора денег для решения общедомовых вопросов.

РТ: Могут ли жильцы снизить тарифы на квартплату, взяв управление домом в свои руки или передав эксплуатацию дома другой ЭО?

Р. К.: В первом случае снижение невозможно из-за отсутствия опыта и больших стартовых накладных расходов. Во втором – передача дома от одной ЭО другой повлечет за собой такие расходы, которые впоследствии не окупятся и за годы. И где гарантия, что новая ЭО будет лучше и услуги ее будут дешевле, а главное – станет ли новая ЭО надежнее старой?

За счет чего вновь созданному ОСМД можно снизить тарифы? За счет снижения количества услуг? Снижения качества работ? Снижения зарплат обслуживающему персоналу? За счет отключения части лифтов? Сокращения дней вывоза мусора? Это вопрос, требующий тщательного просчета, а не веры на слово тем, кто говорит, что снизит тарифы в разы.

При создании ОСМД жильцы не должны рассматривать снижение тарифов на содержание дома как основную цель. Главная задача заключается в получении контроля над использованием собранных средств по назначению на нужды



Руслан Крамаренко

конкретного дома, эффективном их вложении в здание.

РТ: Известны ли случаи передачи домов от эксплуатирующей организации, созданной застройщиком, к ОСМД?

Р. К.: ОСМД превращает жильцов из потребителей в управленцев, где, по сути, от каждого зависит состояние дома, а также контроль за выполнением взятых на себя обязательств членами правления. Это стимул для того, чтобы следить за своим домом, контролировать отчисления, улучшая систему управления процессами, которые происходят внутри дома. Однако это идеальная картина. На самом деле так происходит крайне редко. Зачастую к управлению домом приходят люди, преследующие свои личные цели, и тогда жильцы, несмотря на всю свою ответственность, не получают решения проблем.

Если люди, у которых за плечами годы обслуживания подобных объектов, на данный момент обслуживают дома так, что находятся недовольные, то уверенно можно сказать: тот, кто только хочет это делать, не сделает этого лучше. Новым работникам ОСМД потребуются годы, чтобы достичь определенного уровня, кроме того, для того чтобы передать многоэтажный дом в новые руки понадобится не менее года.

Несколько случаев передачи полномочий ЭО к объединениям жильцов ОСМД произошло в Киеве, и почти все они окончились плачевно для жителей домов.

Показательная ситуация, сложившаяся в столице в многоэтажном доме по ул. Клинической, жители которого отка-

зались от услуг обслуживающей организации, созданной застройщиком, и образовали собственное ОСМД. Инициатор создания ОСМД, обещавший «золотые горы», не только не улучшил качество услуг, но и организовал теневые схемы получения прибыли, повысил тарифы и использует объединение исключительно в своих корыстных целях. Жильцы дома, пытаясь ликвидировать ОСМД, столкнулись с патовой ситуацией, при которой конфликт невозможно разрешить даже с помощью суда. Как результат – страдает весь дом.

К сожалению, этот отрицательный опыт нигде не озвучивается на представителями ОСМД, ни представителями ОЭ. Поэтому жильцы новостроек стремятся к созданию собственных ОСМД, учатся на собственных ошибках – о проблемах и старых ошибках им никто не рассказывал...

РТ: Приходилось ли Вам решать конфликтные ситуации в объединениях жильцов, когда предметом спора становились помещения общего пользования?

Р. К.: Помещения общего пользования (вспомогательные помещения) и их принадлежность – вопрос, который больше всего волнует создателей ОСМД, и которые, как правило, надеются получить большую выгоду, прежде всего – для себя, прикрываясь красивыми лозунгами вроде «во имя всеобщего процветания».

Проектными решениями в доме предусматриваются места общего пользования – лифтовые холлы, колясочные, лестничные холлы и др. помещения, предусмотренные строительными нормами, нормами противопожарной безопасности, санитарными нормами и др. Очень

часто созданные ОСМД подобные помещения отдают в аренду и используют как для сдачи самого ОСМД, так и для передачи в аренду.

Так называемых служебных квартир, на которые рассчитывают создатели ОСМД, как правило, нет. Помещения, где находятся эксплуатирующие организации застройщика, обычно являются обычными нежилыми помещениями, принадлежащими застройщику или ЭО, и не относятся к местам общего пользования.

РТ: Почему так мало создано ОСМД?

Р. К.: Создание ОСМД несет за собой не только новые права, но и ответственность как инициативной группы, так и жильцов. Жители должны будут самостоятельно решать все проблемы дома. Новому объединению предстоит расходы на приобретение инструментов, техники, организацию офиса, подбор квалифицированного персонала, обустройство помещений для консьержей, всего не перечислить.

Успех ОСМД зависит от того, насколько профессиональным и честным будет управление объединением. Причиной распада многих ОСМД было как раз то, что ими управляло непрофессиональное руководство. Председателями объединений становятся самовыдвиженцы, не являющиеся специалистами в области ЖКХ.

Одна из основных проблем ОСМД состоит еще и в том, что люди не всегда могут договориться между собой. Страсти между жильцами разгораются такие, что известный фильм «Гараж» – детская сказка...

К сожалению, не все ОСМД вовремя понимают, что профессиональная эксплуатирующая организация, которая обслуживает многоквартирный дом или комплекс, как правило, справляется со своей задачей эффективнее, нежели ОСМД, созданное жильцами-любителями.

В случае, если комплексом занимается профессиональная ЭО, жителям необходимо лишь контролировать ее работу.

Подводя итог всему вышесказанному, можно сказать, что создание ОСМД, безусловно, полезная и необходимая мера. Но планируя создание такого объединения, жильцам необходимо очень взвешенно подойти как к вопросу легитимности образования ОСМД, так и к вопросу четкого определения задач, которые они хотят решать с помощью данной организации. Это решение должно быть взвешенным и продуманным, с точным пониманием будущих затрат и мотивов инициаторов предлагаемых перемен.

Любовь ПРИВАЛОВА

СПРАВКА

ОСМД – объединение совладельцев многоквартирного дома. Целью создания ОСМД является обеспечение и защита прав его членов, соответствующее содержание и использование неделимого общего имущества, обеспечение своевременного поступления средств для оплаты всех платежей, предусмотренных законодательством и уставными документами.

Объединение совладельцев – неприбыльная организация. Основным документом, который регулирует ее деятельность, является устав, его типовая форма утверждена Приказом Государственного комитета Украины по вопросам ЖКХ от 27 августа 2003 г. № 141. Высший орган такого объединения – общее собрание жильцов.

ОСМД по своей идее это не эксплуатирующая организация, это объединение жильцов для достижения ими максимального уровня комфорта при проживании в доме. Одна из функций ОСМД – заключение договоров на обслуживание дома с отдельными поставщиками услуг либо с профессиональными эксплуатирующими организациями (ЭО), предоставляющими весь комплекс услуг.

В случае, когда ОСМД решает самостоятельно заниматься эксплуатацией дома, нанимая на каждый вид услуг отдельного подрядчика, возникают следующие задачи:

- обслуживание лифтов и их диспетчеризация;
- организация службы консьержей и/или охраны;
- обеспечение пожарной безопасности, обслуживание систем дымоудаления;
- обслуживание систем коммуникаций – электрики, сантехники и теплоснабжения.

В ведении ОСМД также уборка помещений общего пользования и придомовой территории, санобработка помещений, текущий и капитальный ремонт.

Для решения этих задач ОСМД может взять в свой штат соответствующих специалистов – бухгалтера, сантехника, электрика, диспетчера, инженера, а также уборщицу, консьержа, рабочих и др. (в зависимости от необходимости).

В большинстве же случаев жильцы хотят получать услуги «под ключ», и поэтому заключают договоры на комплексное обслуживание дома с профессиональной ЭО. При этом зачастую проводится тендер, в котором определяется лучшая компания по обслуживанию дома. Удивительно, но цена предоставляемых услуг, являющаяся основой квартплаты, стоит не на первом месте при выборе эксплуатирующей организации. На первом месте – надежность ЭО, опыт работы кадров, месторасположение офиса и только потом – цена. Люди прекрасно понимают, что лучше платить на 100–200 грн. дороже, но быть уверенными в том, что лифт не сломается, в отопительный сезон батареи не остынут, свет не погаснет, а в случае поломки специалисты в любое время суток будут рядом.

ОСМД – это объединение жильцов для общения с профессиональной эксплуатирующей организацией и защиты интересов его членов в вопросах содержания жилого дома и получения жилищно-коммунальных услуг. Ничто не мешает жильцам высказывать свои пожелания руководству ЭО напрямую, вносить разумные предложения, своевременно сообщать о неполадках, совместно решать возникающие проблемы.