

КОММУНАЛЬНАЯ ГАЗЕТА

Санкт-Петербург №4 август 2011

К зиме готовься летом!

Что должна сделать управляющая компания, чтобы зимой в наших домах было тепло?

стр. 1

«Уютный дом» для жителей района

Выборжане примут участие в масштабном анкетировании по вопросам ЖКХ

стр. 3

Жить, как в Европе...

Откуда в Швеции социализм и почему немцы сами убирают подъезды и улицы?

стр. 4

Город защитили от наводнений

В Петербурге завершено строительство комплекса защитных сооружений от наводнений – уникального гидротехнического объекта, не имеющего аналогов в мире.

Комплекс защитных сооружений позволит уберечь город от подъема воды до пяти метров. В его состав входят два судопропускных сооружения с подходными каналами и затворами, подъемным мостом и тоннелем, шесть водопропускных сооружений с мостами и 64-мя гидротехническими затворами, одиннадцать защитных дамб и 25-километровая автомобильная дорога.

Строительство комплекса велось с 1979 года, в 90-ые годы оно было приостановлено и снова возобновилось в 2005 году. В реализации проекта участвовали более ста организаций. Применение современных материалов и технологий позволило перенести срок ввода объекта с 2014 на 2011 год. Последним этапом строительства стал пуск в эксплуатацию двухкилометрового тоннеля, проложенного под Финским заливом.

Зарплата учителей повысится

Правительство Петербурга приняло решение о повышении с 1 сентября заработной платы учителей школ, реализующих программы общего образования, до уровня средней заработной платы в регионе.

Губернатор города поручила комитету по образованию подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о внесении изменений в систему оплаты труда работников государственных образовательных учреждений, финансируемых за счет средств бюджета города, в части увеличения размера фонда надбавок и доплат. Принятые меры позволят поднять среднюю заработную плату учителей с 23537 рублей до 27387 рублей. Повышение коснется 33733 педагогов города.

Коломяжский путепровод начал работу

В августе состоялось открытие первой очереди Коломяжского путепровода, связывающего Коломяжский проспект с набережной Черной речки.

Сейчас автомобилисты могут двигаться по трем полосам путепровода от Коломяжского проспекта в сторону центра города. Дорога в обратную сторону – из центра в Приморский район – пока проходит через железнодорожные пути. Открытие второй очереди путепровода должно состояться в июле 2012 года.

По материалам информационных агентств

УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ ДОВЕРЬТЕ СОВЕТУ

В Жилищный кодекс Российской Федерации вновь внесены поправки, одна из которых вызвала жаркие споры. Согласно статье 161.1 в каждом доме, где не функционирует ТСЖ или ЖСК, должен быть создан совет многоквартирного дома. Доводы сторонников и противников этой идеи не лишены здравого смысла. Какие же возможности открывает создание такого совета для собственников жилья? Какие угрозы в себе таит? Чем будет заниматься председатель совета многоквартирного дома? Об этом мы беседуем с генеральным директором ООО «Коммунальные сети» Сергеем Большаковым.



– Сергей Федорович, так ли необходимо создание совета многоквартирного дома?

– В настоящий момент ситуация такова: в многоквартирных домах, где не создано ни ТСЖ, ни ЖСК и которыми руководит управляющая компания, жители никак не организованы и зачастую не имеют представления о текущем состоянии дел. Новая поправка в Жилищный кодекс дает возможность собственникам хотя бы косвенно участвовать в управлении своим домом. Понятно, что значительную роль в этом процессе играет и будет играть управляющая компания, но

собственники, избрав совет многоквартирного дома, смогут по ряду вопросов оказывать на нее влияние.

– То есть собственники посредством совета смогут участвовать в управлении своим домом.

– Да, ведь основная цель данной поправки – вовлечь жителей в этот процесс и дать им возможность осуществлять контроль над проводимыми работами. Совет многоквартирного дома имеет право предложить управляющей компании включить в план текущего ремонта те работы, которые необходимы собственникам. Сегодня их никто не спрашивает, нужна ли детская площадка, какого цвета будет парадная или какие деревья посадить во дворе. Жителей просто ставят перед фактом: сделано то-то и то-то, но целесообразность этих работ не оценивается, и качество их бывает сомнительным.

Я убежден, что рано или поздно бесконтрольное списание денежных средств закончится и придется считать расходы. Сегодня государство берет на себя обязательства по оплате капитального ремонта в размере 95%, собственники же платят всего 5%, но это временное явление.

В скором будущем капитальный ремонт придется оплачивать самим жильцам. В новых домах все без исключения ремонтные работы уже проводятся за счет собственников. В связи с этим экономия и контроль над текущими работами становятся жизненно необходимы, чтобы не допустить лишних трат и избежать дополнительных финансовых потерь в случае некачественно выполненного ремонта.

(Окончание на стр. 2)

Основная цель поправки – дать жителям возможность контролировать работу управляющей компании.

тема номера

актуально

К ЗИМЕ ГОТОВЬСЯ ЛЕТОМ!

Зачастую жители даже не представляют, что включает в себя подготовка многоквартирных домов к отопительному сезону и за что каждый из нас платит каждый месяц 1 рубль 18 копеек с квадратного метра, в результате чего за год набегает солидная сумма. Между тем, весной и летом управляющая компания проводит большой комплекс работ, необходимых для того, чтобы холодной зимой наши дома не остались без тепла и горячей воды.

Собираем, изучаем, обучаем...

«Подготовка домов к отопительному сезону – одно из самых важных направлений в работе управляющей компании, – считает руководитель структурного подразделения ООО «Коммунальные сети» Андрей Родионов. – От качества проведения этих работ зависит бесперебойное функционирование всех инженерных систем в многоквартирном доме и комфортное проживание в нем».

Работа по подготовке к следующему отопительному сезону начинается уже с февраля текущего года. Необходимо обучить персонал, подтвердить или повысить квалификацию каждого сотрудника управляющей компании, провести проверку знаний по эксплуатации жилищного фонда и всех инженерных систем. Для этого специалисты ежегодно посещают курсы по подготовке или переподготовке кадров и получают аттестацию в Ростехнадзоре.

(Окончание на стр. 3)

За работы, не выполненные в срок, обслуживающая организация заплатит штраф.



Идет испытание теплоцентра

Сколько заплатит наследник?

Какие платежи предусмотрены при вступлении в наследство?

Павел Иванович АКСЕНОВ

Согласно п. 18 ст. 217 Налогового кодекса РФ от обложения НДФЛ освобождены доходы в денежной и натуральной формах, получаемые от физических лиц только в порядке наследования, за исключением вознаграждения, выплачиваемого наследникам (правопреемникам) авторов произведений науки, литературы, искусства, а также открытий, изобретений и промышленных образцов.

При оформлении наследства необходимо заплатить госпошину или нотариальный тариф за выдачу свидетельства о праве на наследство. Согласно пп. 22 п. 1 ст. 333.24 Налогового кодекса РФ госпошлина составит: близким родственникам, наследникам первой и второй очереди – детям, в том числе усыновленным, супругам, родителям, полнородным братьям и сестрам – 0,3% от стоимости наследуемого имущества, но не более 100 000 рублей; другим наследникам – 0,6% от стоимости наследуемого имущества. При этом госпошлина (тариф) для наследников по закону и по завещанию одинакова.

При наличии нескольких наследников (в частности, наследников по закону, по завещанию или наследников, имеющих право на обязательную долю в наследстве) государственная пошлина уплачивается каждым наследником.

С кого спросить за домофон?

В нашем доме нет ТСЖ, однако жильцы собирают деньги на домофон, который уже установлен на входной двери. Старший по подъезду полученные средства передает компании, обслуживающей домофон. А кто может предъявить ей претензии по обслуживанию?

Мария Петровна БЕЛЫХ

Претензии к обслуживающей компании может предъявить тот, кто заключил с ней договор на обслуживание домофона. Это может быть управляющая организация или ТСЖ (в зависимости от того, какой способ управления домом избрали собственники).

На практике встречаются случаи, когда один из собственников квартир по своей инициативе несет дополнительные расходы на содержание общего имущества, а затем собирает с остальных жильцов сумму, компенсирующую его собственные затраты.

Возможно, в вашем доме один из жильцов (старший по подъезду) заключил от своего имени договор с домофонной компанией. В этом случае именно он вправе предъявить ей претензии по обслуживанию. В случае если домофонная компания заключала договоры с каждым из собственников квартир, любой из жильцов вправе предъявить ей претензии.

УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ ДОВЕРЬТЕ СОВЕТУ

(Окончание. Начало на 1-й стр.)

Люди, наконец, поймут, что если считать каждую копейку, то довольно скоро дом изменится и внутри, и снаружи.

– Кто и как избирает председателя совета многоквартирного дома? И в чем заключается его роль?

– Общее собрание избирает председателя совета из числа собственников дома, но никто не даст гарантии, что этот человек будет обладать достаточной компетенцией, чтобы эффективно осуществлять вверенную ему работу. Это может быть человек активный, но не обладающий строительным или юридическим образованием. Он хочет, чтобы в доме был порядок, но у него нет необходимых знаний, чтобы контролировать работу управляющей компании. Вот и получается, что с одной стороны домом управляет профессионал в лице управляющей компании, который знает все тонкости своего дела, а контроль над его работой осуществляет дилетант в лице председателя совета дома.

Здесь и кроется опасность, состоящая в том, что таким человеком можно манипулировать. Например, председатель подпишет акт о выполненных работах, который ему подsunет недобросовестная управляющая компания. А когда люди начнут жаловаться на качество работ или обнаружатся приписки, управляющая компания будет кивать на председателя, который подписал бумагу: с него, мол, и спрашивайте.

– Председатель несет ответственность за принятые решения?

– Нет, в отличие от ТСЖ, которое имеет статус юридического лица, совет многоквартирного дома нигде не регистрируется, и никакой ответственности за принятые решения председатель не несет. Он имеет лишь определенные права и обязан отчитываться перед собственниками о проделанной работе. Однако собственники многоквартирного дома могут разработать положение о совете, в котором пропишут права и обязанности председателя. Помимо этого, согласно новой поправке в Жилищный кодекс, собственники могут создавать комиссии и коллегиальные совещательные органы, например, комиссию по финансовому контролю.

– Деятельность совета и председателя приравнивается к общественной работе или как-то оплачивается?

– Деятельность совета, согласно Жилищному кодексу, осуществляется на безвозмездной основе, хотя мне кажется это не совсем правильным. Раз государство прописало все эти положения, то должно помогать советам многоквартирных домов. Мы живем в условиях рыночных отношений и понимаем, что тот, кто подметает нам двор или ремонтирует кровлю, получает за это деньги. В доме тоже необходим человек, осуществляющий контроль и следящий за порядком, при этом он не должен работать бесплатно.

Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников, которым никто не может запретить создать некий фонд, и часть средств, собираемых, например, на управление домом, отчислять председателю совета. Но это вопрос договорной, и председатель должен понимать, что он делает и как нужно контролировать текущие дела. Он должен разбираться в вопросах оценки текущего состояния дома, наблюдать за его функционированием. Конечно, председатель может нанять независимого технического эксперта, который раз в квартал или ежегодно будет приходить и помогать ему в этих вопросах. При этом важно, чтобы квартплата не поднималась, а услуги эксперта оплачивались из тех денег, которые люди платят управляющей компании. Вариантов и возможностей много. Самое главное, что-

Собственники, избрав совет многоквартирного дома, смогут оказывать влияние на управляющую компанию.



бы жители занялись решением этих вопросов, потому что сегодня вытащить собственника на собрание и заставить думать о нуждах дома очень сложно.

– И все-таки совет многоквартирного дома – это бесполезная инициатива или благо для жителей?

– Несмотря на то что есть определенные минусы в Жилищном кодексе, я думаю, что такие структуры, как совет многоквартирного дома, нужны. Они пойдут на пользу всем. С одной стороны, управляющие компании станут работать лучше, а с другой, люди будут понимать, что ждет их завтра, в каком состоянии их дом, смогут взглянуть на его проблемы со стороны. Следовательно, чем быстрее жильцы создадут совет многоквартирного дома, тем раньше у них появится возможность навести в нем порядок и получить представление о том, куда и насколько эффективно расходуются их деньги. Это, мне кажется, самое важное.

Опыт приходит со временем, а помощь советам должны оказывать органы исполнительной власти и местного самоуправления. Кроме того, в большинстве домов, за исключением новых, есть доля неприватизированных квартир, собственником которых является город, представители которого тоже могут участвовать в работе по избранию совета и входить в его состав, что также может послужить на благо жильцов. Кстати, есть дома, в которых функции совета выполняет домовый комитет, и если он был избран собранием собственников, то запретить ему работать никто не может.

– Получается, что многое зависит от самих жителей и от того, как они организуют работу совета.

– Конечно. Если люди не хотят проводить собрание, то заставить их никто не может, тут необходимо искреннее желание что-то изменить, поучаствовать в судьбе своего дома. Если есть проблемы, но нет структуры, представляющей мнение собственников, то совет многоквартирного дома – это шанс привлечь к себе внимание и найти общий язык с управляющей компанией. Те же управляющие компании, которые не готовы к открытому сотрудничеству с жителями, должны быть переизбраны. И это целиком зависит от нас – всех вместе и каждого в отдельности.

Беседовала Светлана ШАРОВА

Чем раньше жильцы создадут совет своего многоквартирного дома, тем быстрее они смогут навести в нем порядок.

Карта члена ТСЖ вступает в силу

С начала сентября управляющая компания «Коммунальные сети» почти в два раза снижает тарифы на услуги по ремонту сантехнического и электрического оборудования внутри квартир обслуживаемых домов. Такая серьезная скидка будет предоставлена собственникам, которые являются членами ТСЖ или ЖСК и не имеют задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

По Сеньке и шапка...

«Мы считаем нужным и правильным стимулировать и поддерживать активную жизненную позицию членов ТСЖ и ЖСК, их заинтересованность в жизни товарищества или кооператива и стремление управлять своим домом», – говорит генеральный директор ООО «Коммунальные сети» Сергей Большаков. Это побудило руководство компании снизить для членов ТСЖ и ЖСК тарифы на услуги по ремонту внутриквартирных инженерных сетей, предоставить им существенную скидку – до 30% в зависимости от вида работ.

В «Коммунальных сетях» считают такое решение справедливым. Кто контролирует ремонтные работы и участвует в работе ревизионных комиссий? Кто призывает соседей к чистоте и порядку? Члены ТСЖ и ЖСК. Благодаря их инициативам преображаются наши дво-

ры, меняется качество жизни в домах. Так что все логично: по Сеньке и шапка...

Должники вне игры

Скидка будет предоставляться только по картам членов ТСЖ или ЖСК, которые начнут действовать с сентября 2011 года и будут выданы собственникам, являющимся членами товарищества или кооператива. Все карты будут именными, и каждой из них будет присвоен порядковый номер.

При оказании услуг по ремонту сантехнического и электрического оборудования внутри квартиры собственник должен предъявить карту члена ТСЖ или ЖСК специалисту ООО «Коммунальные сети», который в свою очередь выпишет ему квитанцию для оплаты выполненных работ, укажет на ней скидку в размере от 10 до 30% и номер карты. Единственное

условие для получения скидки – собственник не должен иметь задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Стимул для других

Выдача карт будет производиться членами правления ТСЖ или ЖСК в приемные дни. Карты будут выдаваться только в тех товариществах и кооперативах, у которых заключен договор с ООО «Коммунальные сети» на обслуживание дома или управление им.

Собственники, не являющиеся членами товарищества, могут подать заявление председателю правления, а после вступления в ТСЖ получить право на скидку. Снижение тарифов для членов ТСЖ и ЖСК станет стимулом для собственников, не участвующих пока в управлении домом, считают в ООО «Коммунальные сети».

Ольга ВАСИЛЬЕВА

«УЮТНЫЙ ДОМ» ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ РАЙОНА

С сентября 2011 года в Выборгском районе стартует программа «Уютный дом». В чем суть этого проекта? И какую пользу жителям может принести его реализация? На эти и другие вопросы мы попросили ответить председателя Совета муниципальных образований Выборгского района Татьяну Захаренкову.

– Татьяна Яковлевна, давайте начнем с главного. В чем суть программы «Уютный дом»? С какой целью она разработана?

– Перефразируя известную поговорку, можно сказать так: «Покажи мне свой дом, и я многое скажу о тебе». И дело не в том, насколько богат тот или иной дом, а в том, насколько он обихожен и уютен. Какое искреннее восхищение вызывают у нас аккуратные улочки западноевропейских городов и как грустно видеть неухоженные дворы родного мегаполиса! Но вряд ли кто-то, кроме нас, сделает их по-настоящему чистыми и уютными. Только совместными усилиями, взаимодействуя и проявляя инициативу, мы можем изменить жизнь к лучшему. Для того чтобы объединить усилия всех активных и неравнодушных людей, мы и создали программу «Уютный дом».

– С чего планируете начать ее реализацию?

– Первым этапом программы, к которому мы уже приступили, станет масштабное анкетирование жителей района по вопросам благоустройства и ЖКХ. В каждый почтовый ящик мы опустим небольшую анкету, которую попросим заполнить и передать нам. Это анкетирование будет первым экзаменом на готовность жителей что-либо изменить в своем дворе и своем доме. Собранные данные помогут нам составить технические паспорта домов и дворов. Полученные сведения мы объединим в базу, отражающую состояние жилищного фонда нашего района.

Первый этап программы – анкетирование жителей по вопросам благоустройства и ЖКХ.

Особое внимание хочу обратить на то, что в первую очередь будут составляться паспорта домов, где проживают самые заинтересованные в проведении ремонтных работ жильцы, которые раньше других откликнутся на призыв заполнить анкеты. Именно у этих домов будет больше шансов попасть в городские адресные программы по реконструкции и капитальному ремонту.

Первые результаты анкетирования продемонстрировали неподдельный интерес жителей к проблемам своих домов. Мы не ожидали, что наша инициатива вызовет такой живой отклик, и эта совместная работа только набирает обороты.

– Что включает в себя второй этап программы «Уютный дом»?

– Вторым этапом станет создание Ассоциации жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья Выборгского района. Цель одна – консолидировать общественные инициативы жителей, чтобы вести конструктивный диалог с представителями городской власти и частными управляющими компаниями. Хорошо понимая, с какими трудностями постоянно сталкиваются председатели ЖСК и ТСЖ, мы хотим оказать им всемерную поддержку, консультативную помощь по юридическим и другим вопросам, предложить им обучающие программы по управлению домовым хозяйством.

Планируется, что ассоциация будет иметь сайт, на котором разместится полная информация о входящих в нее ТСЖ и ЖСК. Каждый член товарищества или кооператива сможет ознакомиться не только с отчетами и планами, но и внести предложения или пожаловаться на недостатки в работе. Мы уже провели переговоры с несколькими специализированными вузами, которые готовы проводить обучающие семинары для председателей и управляющих ТСЖ и ЖСК. Это позволит систематизировать их работу в соответствии с действующим законодательством и существенно повысить качество обслуживания наших домов.

– Каковы перспективы такого взаимодействия?

– Совместная работа членов ассоциации позволит проводить работы по ремонту жилищного фонда более

Совместная работа членов ассоциации позволит проводить работы по ремонту жилищного фонда более эффективно.



эффективно. Жильцы, консультируясь с опытными инженерами, смогут сами контролировать качество ремонтных работ в своих домах и участвовать в составлении районных адресных программ.

– А что будет с теми домами, где не созданы жилищные кооперативы и товарищества собственников жилья? Где этим жителям искать поддержку?

– В каждом таком доме, в соответствии с поправкой в Жилищный кодекс РФ, должен быть создан совет многоквартирного дома из числа собственников квартир. Членам советов многоквартирных домов предстоит включиться в активную общественную работу и изучить такую актуальную для современного человека «науку», как жилищное самоуправление. Взаимодействие с советами многоквартирных домов – одна из важных составляющих программы «Уютный дом», и я надеюсь, что мы встретим понимание и активное желание председателей создаваемых советов сотрудничать с Ассоциацией жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья Выборгского района.

– Где можно получить дополнительную информацию о программе «Уютный дом» и задать интересующие вопросы?

– Уже сейчас работает контактный телефон 900-14-83. Операторы примут ваш звонок и ответят на любые вопросы по программе «Уютный дом». Звоните, участвуйте в программе и будьте с нами!

Беседовала Ольга НИКОЛАЕВА

актуально

К ЗИМЕ ГОТОВЬСЯ ЛЕТОМ!



Специалисты ООО «Коммунальные сети» проводят спилку деревьев

(Окончание. Начало на 1-й стр.)

В марте проходит сбор информации, где и в каком объеме необходимо выполнить работы: в тепловых центрах, в водомерных узлах, на чердаках и в подвалах. После обработки информации формируется заказ на приобретение всех необходимых приборов и материалов.

Проблемные зоны

В мае специалисты ООО «Коммунальные сети» приступают к работам по устранению проблемных зон. В тепловых центрах и в водомерных узлах проверяют работоспособность задвижек, термометров, манометров, приборов учета, производят промывку систем центрального отопления, очистку и покраску помещений.

«Мы выполняем большой объем работ по очистке кровли, а также козырьков, чердаков, подвалов и лестничных маршей от мусора, – рассказывает Андрей Родионов. – Каждый год мы боремся с теми, кто выносит крупногабаритный мусор не

на контейнерную площадку, а прямо на лестницу. К сожалению, таким людям бесполезно объяснять, что они подвергают опасности свою жизнь и жизнь соседей. Не менее важной является работа по очистке стволов мусоропроводов, вентиляционных каналов и шахт дымоудаления, которые жители опять же используют как кладовые, что совершенно недопустимо».

Подготовка к отопительному сезону ведется не только внутри домов, но и снаружи. Производится очистка колодцев, герметизация швов на фасадах и спилка деревьев в местах прохождения газопровода. «И снова мы сталкиваемся с непониманием людей, проводим беседы, объясняем, что корни деревьев разрушают газопровод, а это может привести к аварии или взрыву», – сетуют специалисты ООО «Коммунальные сети».

Кто ответит за халатность?

Подготовка домов к отопительному сезону должна быть закончена до 1 сентября. Качество выполненных работ проверяют ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал», ООО «Петербурггаз» и пожарная инспекция. Заключительную проверку проводит ГУЖА Выборгского района и жилищная инспекция под контролем районной администрации. По итогам проверок подписываются акты и паспорта о готовности жилых домов к отопительному сезону. Только эти документы дают право вовремя подключить дома к отоплению. Если работы не выполнены в срок или выполнены с нарушениями, то на обслуживающую компанию и должностных лиц накладываются значительные штрафы. Жилищная инспекция совместно с прокуратурой ставит эту организацию на контроль и дает ей срок для устранения нарушений.

Страдают от такой халатности опять же жители: дома нерадивых управляющих компаний подключают к теплу со значительными опозданиями. «Компания «Коммунальные сети» ответственно относится к своим обязанностям и дорожит своей репутацией, – говорит Андрей Родионов. – Поэтому в домах, которые мы обслуживаем, никогда не бывает сбоев по срокам запуска в отопительный период».

Подготовка домов к следующему отопительному сезону начинается с февраля и продолжается до сентября.

Ольга ВАСИЛЬЕВА

Петербургский метрополитен растет вширь

До конца 2011 года будут идти работы по возведению станций метро «Боровая», «Черниговская», «Броневая», «Казаковская», «Путиловская» и «Обводный канал-2». Все объекты обещают ввести в эксплуатацию не позднее 2017 года.

Станция «Боровая» появится на Киевской улице, на пересечении Московского проспекта и Черниговской улицы – «Черниговская», а на углу Благодатной и Кубинской улиц – «Броневая».

Еще один метровокзал откроют на пересечении улиц Васи Алексеева и Маршала Говорова. Она будет называться «Путиловская». И, наконец, на углу проспектов Маршала Жукова и Маршала Казакова пассажиров примет долгожданная «Казаковская».

Кроме того, до 2015 года закончатся строительство станций «Бухарестская» и «Международная», «Проспект Славы» и «Дунайский проспект», которые станут продолжением Фрунзенского радиуса.

Параллельно со строительством новых станций метро будут ремонтировать существующие, которые нуждаются в капитальном ремонте. «Лечебные» процедуры ждут станции «Площадь Восстания», «Василеостровская», «Лесная», «Выборгская», «Кировский завод», «Достоевская», «Чернышевская» и «Пушкинская».

Согласно схеме развития петербургского метрополитена до 2025 года в городе появятся 45 новых станций подземки.

По материалам информационных агентств

ЖИТЬ, КАК В ЕВРОПЕ...

Нас не устраивают грязные подъезды, мусор во дворах, испачканные лифты и прочие радости коммунальной жизни. Мы хотим, чтобы стало лучше, чище и светлее. Например, как у немцев или финнов. Но готовы ли мы к этому? Согласны ли мы жить по тем правилам многоквартирной жизни, которые действуют в западных странах? Согласовывать ремонт с соседями, ходить на субботники, охранять детскую площадку или убирать подъезд по графику?

Ремонт с согласия соседей

В Финляндии, первой в Европе стране по строительству многоквартирного жилья, существует Квартирное акционерное общество (КАО), членом которого является каждый собственник. Вместо свидетельства о собственности у каждого жителя есть акции, дающие право на владение определенной площадью в доме.

По умолчанию в обязанность акционеров входит оплата за обслуживание дома, отопление, уборку помещений общего пользования, электроэнергию, уборку и вывоз мусора, водоснабжение и канализацию, налог на недвижимость и прочие затраты. Собранием акционеров выбирается домоуправление и определяется зарплата каждому его члену.

Деятельность КАО четко определена законодательством, так же, как и обязанность собственника осуществлять уход за своим жильем. Каждый акционер несет ответственность за наружные конструкции дома, дворные территории, лестницы и инфраструктуру объекта, в частности, за водо- и энергоснабжение.

Что касается отношений внутри дома, то закон о КАО с 2010 года отменил все стилизные ремонты. Теперь владелец квартиры обязан уведомлять домоуправление о планируемом ремонте. Одобрение нужно на все: замена пола, ремонт в туалете или ванной, снос перекрытий. Когда председатель правления получает уведомление, он назначает надзорного, который следит, во сколько вы начали и закончили ремонт, как выносятся строительный мусор. Но самое неприятное, что вам вообще могут отказать в ремонте. Единственное, что разрешено делать без уведомления, это красить и переставлять мебель.

Жить по-европейски – значит быть способным к самоорганизации.

Жизнь по немецким правилам

В Германии собственная недвижимость есть только у 20% населения. Здесь развита аренда жилья у частных лиц, а государственной жилплощади в стране вообще не существует. В каждом многоквартирном доме есть управдом или домоуправление. В сферу их ответственности входят организационные вопросы по управлению домом. На каждой лестничной клетке вывешивают нормативы и правила совместного проживания.

Если домоуправления нет, то все обязанности по решению вопросов оказания коммунальных и жилищных услуг, уборке снега и мусора ложатся на квартиросъемщиков. Также в некоторых автономиях обязательна уборка прилегающих к дому улиц.

Большинство немцев арендует жилье. В этом случае собственник подъезда или всего дома, или его представитель собирает с квартирантов оплату за наем и обслуживание, а остальные платежи уходят непосредственно коммунальщикам. Также можно нанять уборщицу или дворника, но некоторые жители на этом экономят. Обязанность уборки распределяется между всеми жильцами, это прописано у каждого в договоре найма. Каждый



Чисто и уютно на улочках Ганновера

отвечает за участок лестницы или двора. Если на вашем участке прохожий или один из жильцов поскользнется из-за того, что вы вовремя не убрались, то лечение потерпевшему покроет ваша страховка.

Откуда в Швеции социализм?

Форму управления домами в Швеции принято называть «социализмом». Там существует даже национальная организация квартиросъемщиков. Независимо от формы собственности, частной или муниципальной, во главе каждого дома стоит контактный комитет. Что-то вроде нашего домового комитета. Обязателен устав и правила проживания. Внутридомовые организации налаживают добрососедские отношения, отвечают за безопасность и чистоту. Одним из важных направлений деятельности комитета является защита прав собственника или квартиранта в суде.

Управление кооперативом или товариществом осуществляется на общественных началах. Жители выходят на уборку территории, когда это необходимо, – что-то вроде нашего субботника. Если все соседи хотят построить детскую площадку, то на это идут деньги, накопленные по обслуживанию дома. В Швеции вообще многое делается руками жильцов – в этом и заключается устройство управления домом, которое не случайно называют «социализмом». Споры между соседями решаются также довольно просто: если ты затопил жильцов снизу, то их убытки покроет страховка дома.

Если вы устроили во дворе детскую площадку, будьте готовы сами ее охранять и убирать.



Велосипедная парковка в чешской парадной

За кем следят американцы?

В Америке все общее имущество многоквартирного дома называют кондоминиумом, в который входят земельный участок, дом и другие постройки. Власть никак не участвует в управлении кондоминиумами, а собственники жилья никогда не выставляют требования к властям о проведении капитального ремонта и не обращаются за помощью для содержания своих домов.

Собственность на жилье и ответственность за него заложены исторически. Домовладельцы взаимодействуют друг с другом в рамках ассоциаций, которые создаются и регистрируются для управления кондоминиумом. Каждый новый собственник, приобретая квартиру или площадь, автоматически становится членом этой ассоциации.

Во главе угла в Америке стоит безопасность и защита частной собственности. В любом районе города есть комитет бдительности, который называют «соседский надзор». Увидев чужака, бдительные соседи звонят в полицию. Американцы, как и шведы, многое делают самостоятельно. Если вы скинулись и устроили во дворе детскую площадку, то будьте готовы сами ее охранять и убирать по очереди.

Главное – самоорганизация

Жить по-европейски – значит быть способным к самоорганизации. Если берешь жизнь в свои руки, возможно многое. Примером тому могут служить сквоты. Сквот – это практика захвата пустующих зданий и приспособление их для жизни людей. Сквот может включать одно здание, а может достигать размеров района города.

Жители сквота «Политбюро» в Голландии когда-то заняли пустующее здание полицейского участка. Не так давно захват пустых зданий в стране запретили, и жителям этого дома пришлось стать товариществом жильцов. Они заключили выгодный для них договор аренды с властями Амстердама, которые теперь несут ответственность за общее состояние дома.

В «Политбюро» работают свои правила. Попасты сюда можно только по рекомендации. Новый кандидат должен понравиться всем соседям. Жители сквота предупреждают друг друга о готовящихся вечеринках, представляют соседям своих гостей, если те остаются ночевать, собирают и вместе расходуют небольшой фонд благоустройства. Однако главный закон – это забота о тех, кто живет за стенкой.

Олег ВОРОНИН

зеркало



По материалам www.caricatura.ru