

Плановое совещание с руководителями УК и предприятий жилищно-коммунального хозяйства, состоявшееся недавно, было посвящено роли управляющих компаний в управлении многоквартирными домами. Глава администрации Андрей Демин отметил, что администрация городского поселения с первого дня своего существования поставила перед собой одну из главных задач в своей деятельности - защитить население от попыток предприятий в сфере ЖКХ вопреки законным интересам граждан диктовать свои условия при оказании жилищно-коммунальных услуг. Глава считает, что на сегодняшний день администрации это удалось. И удалось в главном - в контроле над денежными средствами, которые получают управляющие компании от населения. Директор МУ «Городское хозяйство» Виктор Титаренко подтвердил эти слова, как говорит в руках.

- Виктор Тимофеевич, что показал анализ отчетов управляющих компаний?

- Проведя анализ отчетов, предоставленных управляющими компаниями, вывод напрашивается один: деньги, полученные управляющими компаниями от населения, расходуются в строгом соответствии с их назначением. Практически на каждый дом заведен персональный учет, акты выполненных работ подписаны старшими по домам или самим собственником помещения. Таким образом, все разговоры на разных уровнях о хищении денег гражданами управляющими компаниями на территории городского поселения не обоснованы.

- Вопросы сохранности жилищного фонда остаются одними из самых злободневных на сегодняшний день. Так кто же вправе контролировать сохранность жилого фонда?

- Контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 20 Жилищного Кодекса осуществляется полномочными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В Калининградской области таким органом является Государственная жилищная инспекция. Помимо указанного государственного органа контролировать соблюдение правил содержания общего имущества (помещений) в многоквартирном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также оборудова-

договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Поскольку условия договора управления определяются на основании решения общего собрания собственников, то и порядок осуществления контроля над деятельностью управляющей организации устанавливаются сами собственники, а управляющая организация, принимая предложение собственников по заклю-

чению договора управления многоквартирным домом. Соответственно, и условия договора, за которые предлагается голосовать собственникам, сформулированы таким образом, чтобы обеспечивать интересы управляющей компании. Нередко результаты голосований фальсифицируются самими же собственниками. Не предприняв достаточных шагов к тому, чтобы принять участие в голосовании и составить договор управления на выгодных себе условиях, собственники остаются «безоружными» перед лицом управляющей компа-

нии, которая ограничивает всю отчетность перед собственниками установленным Жилищным кодексом минимумом - ежегодным отчетом о выполнении договора управления. Да и сами эти отчеты в условиях отсутствия в законе требований к их составу зачастую превращаются в пустую бумагу.

- Когда возникает у собственника обязанность внесения платы за жилое помещение?

- Нужно помнить, что обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на это помещение. Эту плату собственник обязан вносить управляющей организации вне зависимости от наличия у него договора с этой управляющей организацией, а также вне зависимости от того, участвовал собственник в общем собрании, выбравшем способ управления, и определившем условия договора, или нет, поскольку решения общих собраний собственников обязательны для всех собственников. Получается, что не принимая участие в решении вопросов управления своим домом, собственник получает только обязанности, но не получает прав.

- Имеет ли администрация право вмешиваться в договорные отношения собственников и управляющей компании, контролировать УК?

- Собственники, не вполне ориентирующиеся в жилищном законодательстве, часто обращаются в администрацию городского поселения с жалобами на свои управляющие компании, которые не надлежащим образом исполняют свои обязанности по договору. Однако городская администрация не является органом, который в соответствии с законом вправе осуществлять контроль над соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, либо иным образом контролировать выполнение управляющими компаниями до-

говоров управления. В своих отношениях с управляющими компаниями администрация не обладает большим по сравнению со всеми другими собственниками объемом прав. Во многих многоквартирных домах администрация не имеет муниципальных квартир в собственности и, таким образом, не имеет никаких полномочий в отношениях с управляющими компаниями.

- Чем же тогда может помочь администрация города собственникам квартир?

- Администрация городского поселения готова помочь собственникам жилых помещений сформулировать условия договоров управления с тем, чтобы они соответствовали закону и интересам собственников, поскольку является одним из собственников в большинстве многоквартирных домов города, но практически везде доля в праве общей собственности и, соответственно, количество голосов которым обладает администрация, недостаточно для принятия соответствующих решений. Собственники должны своими голосами поддерживать администрацию с тем, чтобы дать ей возможность контролировать управляющие компании в соответствии с установленными договором управления условиями.

Каждый из собственников может самостоятельно решить, насколько этот проект договора учитывает его интересы, и при проведении общих собраний собственников голосовать за использование этого проекта при заключении договора с управляющими компаниями. Кроме того, администрация готова разъяснять свою позицию в отношении предложенных инициаторами собраний собственников условий договора. Поэтому собственники, которые затрудняются в самостоятельном принятии решения по предложенному вопросу, могут поддержать администрацию, голосуя аналогично.

Только занимая активную позицию, участвуя в собраниях и голосуя за условия договора управления, соответствующие целям надлежащего содержания общего имущества, собственники могут использовать все возможности контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств.

Записала Марина ДЕНЕЖКИНА.

Чтобы не остаться безоружным перед УК

Городская администрация готова помочь собственникам сформулировать условия договора



Фото Марины ДЕНЕЖКИНОЙ

ния и конструкции, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства) вправе сами собственники помещений многоквартирного дома, которые обладают правом общей долевой собственности на это имущество. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками посредством избрания одного из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом; управление управляющей организацией с последующей реализацией этого способа за счет заключения договоров управления с управляющей компанией или договоров обслуживания с обслуживающими жилищный фонд организациями.

- Какой способ управления многоквартирными домами сегодня более распространен в Черняховске?

- В настоящий момент самым распространенным способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией. В соответствии со статьей 162 Жилищного Кодекса в

чечению договора управления, обязана этот порядок соблюдать, содействуя собственникам в осуществлении контроля.

- Какова же роль договора собственников с УК в данном случае?

- Роль договора управления как инструмента, обеспечивающего собственникам право контролировать управляющую домом компанию, таким образом, трудно переоценить.

К сожалению, очень часто собрания собственников (формально инициированные кем-то из собственников) фактически собираются по инициативе и проводятся под контролем управляющей компании, которая планирует в дальнейшем осуществлять управление этим многоквартирным домом. Это собрание собственников (формально инициированные кем-то из собственников) фактически собираются по инициативе и проводятся под контролем управляющей компании, которая планирует в дальнейшем осуществлять управление этим многоквартирным домом.

Однако «ИнстерГОД-2010» - лишь начало пути. Предстоит еще много кропотливой и серьезной работы.

Важно развивать проект далее, не пресекая инициативы местной общественности и отечественных и зарубежных специалистов.

Воодушевленные открывшейся возможностью

приложить свои силы и способности в значимом и конкретном деле, в Черняховск на практику в 2011 году изъявили желание приехать преподаватели и студенты из Казани, Минска, Москвы, Санкт-Петербурга. Причем практиканты - «без пяти минут» специалисты, студенты 4-5-х курсов, дипломники, способные трудиться с большой отдачей, о чем, в частности, свидетельствует выполненная летом этого года работа 5-курсников Казанского государственного градостроительного университета. Таким образом, можно будет организовать работу над планировкой фасадов зданий, обустройством детских площадок, скверов. Выгода и экономическая, и социальная, и моральная - вне сомнения.

Нашему городу, волею судьбы, необычайно повезло: в нем в свое время работали выдающиеся мастера - Шарун (жилмассив «Пестрый Ряд»), Шведлер (циркульное депо), Кауфман (городской парк, стадион и другие объекты ландшафтной архитектуры). И восстановление их творений послужит только на благо городу. Своего часа ждут и дома довоенной постройки, в которых проживает большая часть черняховцев и которые тоже достойны грамотного, квалифицированного, добротного ремонта. Черняховск может стать образцовой рабочей площадью, уникальной мастерской по подготовке кадров, имеющих ныне необычайно большой спрос на рынке труда. А вместе с тем

это будет способствовать созданию новых рабочих мест, оживлению жизни в городе и районе, улучшению среды проживания и качества жизни населения, формированию положительного образа муниципального образования в целом.

Город и район обладают неординарным потенциалом развития, который важно использовать и развивать рачительно, бережно и вместе с тем эффективно, организуя гармоничное взаимодействие между ветвями власти, общественностью и бизнесом.

А проект, который может быть продолжен в следующем - 2011 году, - остро нуждается в поддержке. Хотя бы на прежнем уровне.

ИнстерГОД-2010: итоги и перспективы

Галина КАШТАНОВА-ЕРОФЕЕВА

Очевидно, что проект «ИнстерГОД-2010: культурное наследие Инстербурга как источник городского развития Черняховска» прошел с успехом, превзошедшим ожидания его организаторов, участников, жителей города.

При малом вложении финансов был достигнут ощутимый эффект: на каждый рубль из заложенной в бюджет суммы (500 тысяч рублей) получена отдача в 2,5-3 раза большая. Если нам известен опыт проведения в других городах - конференций, в других - студенческой практики, в третьих - выездных практических семинаров и т.д., то в этом году в Черняховске удалось осуще-

ствить целый комплекс мероприятий, посвященных теоретическим и практическим аспектам работы по сохранению историко-культурного наследия. Использование умений и навыков, интеллектуального потенциала практикантов, желающих реализовать себя, работая на благо Черняховска в рамках производственной практики, а также специалистов - архитекторов, реставраторов, ландшафтных дизайнеров, приехавших в наш город на творческие семинары, оправдало себя. Итогом стали интересные эскизные проекты, массовые материалы и множество идей, имеющих отношение не только к комплексу Шаруна. Широкий резонанс проект получил в региональных, центральных, зарубежных СМИ, от-

метивших, что события этого года в Черняховске - пример того, как из общественной инициативы рождается целевая программа, направленная на улучшение городской среды и восстановление памятников архитектуры. Причем эта программа дает возможность связать решение конкретных, насущных проблем, над которыми ежедневно бьется ЖКХ, с перспективой развития города.

Однако «ИнстерГОД-2010» - лишь начало пути. Предстоит еще много кропотливой и серьезной работы.

Важно развивать проект далее, не пресекая инициативы местной общественности и отечественных и зарубежных специалистов.

Воодушевленные открывшейся возможностью

приложить свои силы и способности в значимом и конкретном деле, в Черняховск на практику в 2011 году изъявили желание приехать преподаватели и студенты из Казани, Минска, Москвы, Санкт-Петербурга. Причем практиканты - «без пяти минут» специалисты, студенты 4-5-х курсов, дипломники, способные трудиться с большой отдачей, о чем, в частности, свидетельствует выполненная летом этого года работа 5-курсников Казанского государственного градостроительного университета. Таким образом, можно будет организовать работу над планировкой фасадов зданий, обустройством детских площадок, скверов. Выгода и экономическая, и социальная, и моральная - вне сомнения.

Нашему городу, волею судьбы, необычайно повезло: в нем в свое время работали выдающиеся мастера - Шарун (жилмассив «Пестрый Ряд»), Шведлер (циркульное депо), Кауфман (городской парк, стадион и другие объекты ландшафтной архитектуры). И восстановление их творений послужит только на благо городу. Своего часа ждут и дома довоенной постройки, в которых проживает большая часть черняховцев и которые тоже достойны грамотного, квалифицированного, добротного ремонта. Черняховск может стать образцовой рабочей площадью, уникальной мастерской по подготовке кадров, имеющих ныне необычайно большой спрос на рынке труда. А вместе с тем

это будет способствовать созданию новых рабочих мест, оживлению жизни в городе и районе, улучшению среды проживания и качества жизни населения, формированию положительного образа муниципального образования в целом.

Город и район обладают неординарным потенциалом развития, который важно использовать и развивать рачительно, бережно и вместе с тем эффективно, организуя гармоничное взаимодействие между ветвями власти, общественностью и бизнесом.

А проект, который может быть продолжен в следующем - 2011 году, - остро нуждается в поддержке. Хотя бы на прежнем уровне.