

КОНДОМИНИМУМ — ЭТО...

В связи с приближающейся передачей МЖКХ и собственности ЧАЭС в коммунальную собственность особенно актуально

звучит вопрос о создании в городе кондоминимумов

О целях и перспективах создания в Славутиче кондоминимумов рассказывает депутат городского совета Юрий Егоренко.

— В принципе, в нашем информационном пространстве слово “кондоминимум” настолько новое, что вполне вписывается в задорновскую фразу “Могу ли я быть уверен, что это не ругательство?”. И так, что же такое кондоминимум?

— Само слово происходит от двух латинских слов — “соп” и “доминиум”, и означает оно “совместное владение”. В законах Украины и подзаконных актах это слово не употребляется, а определяемая им структура называется “объединением владельцев многоквартирных жилых домов”. То есть ничего принципиально нового, дотоле нам неизвестного, в этом понятии нет. Методику проведения такого объединения нам предоставили американцы, причем сделали это не просто в качестве советов — они создали специальный фонд содействия жилищно-коммунальной реформе, подготовили специальную практико-методическую литературу (во что, заметим, вложили немалые деньги).

Кондоминимумы — самое перспективное из всего, что есть в Украине, по созданию, сохранению и повышению культуры эксплуатации жилого фонда. Кабинетом министров принят соответствующий пакет законов — теперь все дело за созданием самих объединений.

— И каким образом это можно сделать?

— Объединения можно создать в любом жилом доме, имеющем трех и более владельцев. Подчеркиваю — не жильцов, а владельцев жилья.

— Не секрет, что далеко не все жилье в Славутиче приватизировано. Хозяином неприватизированного жилья является ЧАЭС, а жилец — только квартиросъемщиком...

— Если часть квартир в доме приватизирована, а остальными владеет станция, есть все законные основания создавать кондоминимумы. При этом все владельцы жилья — вне зависимости от того, принадлежит ли им однокомнатная квартира или сразу много квартир — имеют равное право голоса для принятия тех или иных решений внутри объединения. Другое дело — сумма оплаты за жилье.

— А что, собственно, дает жильцам дома создание кондоминиума?

— Вам нравится состояние подъезда, в котором вы живете?

— Нет, конечно: кому это мо-

жет понравиться?

— И мне не нравятся расхлябанные двери, исцарапанные стены, заляпанные потолки, загаженные лестничные площадки. Жилищно-коммунальное хозяйство делает сегодня лишь то, что ему сделать по силам. И речь не о том, что человеку всегда хочется больше, чем у него есть, а о том, что за те деньги, которые платит каждый

достойном состоянии. Кроме объединения владельцев многоквартирных домов, это сделать никому. Сейчас как раз самый благоприятный период для создания кондоминимумов — согласно регламентирующим документам, “создание объединений должно происходить одновременно с передачей жилья с ведомственного баланса на баланс коммуналь-

что тех денег, которые мы платим за жилье, достаточно, чтобы изменить, скажем так, эстетику жилища. Сегодня — спросите любопытства ради прохожих на улице! — большинство славутчан не знают, сколько они платят за подвальные и лестничные помещения. И в этом заложен источник определенного равнодушия, так словно любое жилье начинается с прихожей отдельной квартиры, а все остальное — ничье, и его можно захламить и загадить.

Дело в том, что обслуживание наших домов действительно обходится МЖКХ дороже, чем мы за это платим. Но у кондоминимумов разработан механизм жесткой экономии, который даст возможность удешевить стоимость какой-то статьи коммунальных услуг с тем, чтобы перераспределить высвободившиеся средства на другие нужды.

— Здесь, разумеется, встанет вопрос об установке так называемых комплексных счетчиков...

— Естественно, и поэтому первый кондоминимум будет создан в многоэтажках Тбилисского квартала, где уже есть такие устройства. Я не случайно сказал — многоэтажках. Дома в наших кварталах однотипны, строились одновременно и, следовательно, испытывают схожие проблемы, поэтому нет смысла создавать кондоминимумы в каждом отдельном доме.

— Предположим, кондоминимум создан. Что дальше?

— Избирается правление во главе с председателем. Эта структура принимает план приоритетной деятельности на год, заключает договоры на оказание тех или иных услуг, то есть выступает как юридическое лицо, имеющее свою печать и ведущее бухгалтерский учет. Поскольку кондоминимум — предприятие, единственная цель деятельности которого — содержание жилого фонда и предоставление коммунальных услуг, и все средства из его бюджета идут на выполнение этой цели, сам кондоминимум по закону освобождается от налогов. Значит, те деньги, которые жильцы платят МЖКХ, они будут платить в кондоминимум, а он в свою очередь будет рассчитываться с коммунальными хозяйствами, контролируя своевременность и качество произведенных работ.

По сути, мы остаемся в том же законодательном поле, что и раньше, просто у нас появляется возможность выбирать поставщика тех или иных услуг и более тщательно считать деньги.



Этот подъезд ждет хозяина

жилец, он не получает даже того минимума, который ему положен. Стоимость обслуживания подъездов, мест общего пользования заложена в сумму квартплаты. Зачастую такое обслуживание не ведется. По идее, надо идти к коммунальщикам и требовать выполнения своих обязанностей. Кто-то один, может быть, и пойдет, а остальные нет. Любое здание требует регулярного ремонта — как капитального, так и косметического. Вообще любая эксплуатация здания предполагает его обслуживание. МЖКХ с его стесненностью в средствах, жесткой регламентированностью со стороны законодательной базы, выполнить такое обслуживание не может. Я пробовал контактировать с ЖЭКом МЖКХ — особого улучшения положения не заметил. Я задал генеральному директору ОП ЧАЭС Виталию Толстоногову вопрос о том, когда наши подъезды будут отремонтированы. Он вполне резонно ответил: тогда, когда найдется тот, кто будет отвечать за сохранность отремонтированных подъездов и поддерживать их в

ный”.

— Вы считаете, кондоминимум сможет решить проблему, мягко говоря, неухоженности наших дворов и подъездов?

— Кто лучше жильцов-владельцев знает, что нужно их конкретному дому или подъезду? Кондоминимум сможет решить, что в этом году нужнее дому — косметический ремонт стен или капитальный ремонт крыши. Если кондоминимум решит, что качество уборки подъезда низкое, он легко и безболезненно сменит уборщицу. Кондоминимум сам определит, что ему рентабельнее — врезать в двери подъездов кодовые замки или содержать консьержа; раз и навсегда определит правила содержания жильцами домашних животных и т.д.

— Наверное, нет человека, который после вопроса “Что я с этого буду иметь?” не задаст вопрос “Сколько это будет стоить?”

— Я достаточно изучал опыт жилищных объединений в России и на Украине — в Киеве, Харькове — и пришел к выводу о том,