

Старые дома: снести - нельзя, чинить - дорого

Когда заходит речь о позитивных изменениях в управлении жилищным фондом, в основном это касается многоквартирных благоустроенных домов. О домах, которых принято называть ветхими и аварийными, принято молчать, хотя в них живут сотни тысяч человек.

Чаще всего управление старыми домами сводится к постоянному "затыканию дыр". У собственников нет денег на капитальный ремонт своих ветхих и аварийных домов. Коммунальщикам не хватает денег на обслуживание и текущий ремонт, которые собираются с жильцов согласно утвержденным тарифам. Местные власти не могут капитально ремонтировать старые дома (опять-таки нет денег, да и законодательство обязывает перекладывать эти обязанности на собственников). Судите сами - представляем мнение всех сторон.

Взгляд управленца

Около 60% жилого фонда Восточного управления жилищно-коммунальными системами является ветхим и аварийным.

ОАО "Восточное управление жилищно-коммунальными системами" достались, пожалуй, самые "проблемные" (в сфере ЖКХ) территории Иркутска. Это Куйбышевский и Кировский районы. Из 1 млн. 70 тыс. кв. м жилья, которое находится на обслуживании муниципальной компании, 60% - это ветхое и аварийное жилье. Со всеми, как говорится, вытекающими. Об этом Николай Яковченко, генеральный директор Восточного управления, рассказывает с изрядной долей горечи. Но не без оптимизма.

Каждый район большого города отличается один от другого. Специфика Кировского района. Центр большого города. Обилие офисов, торговых центров, ресторанов и проч. Узкие купеческие улочки, рассчитанные на кареты, а не на автомашины. Малюсенькие дворы: в центре каждый клочок земли ценится высоко.

"С каждым днем увеличивается количество арендаторов нежилых помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, это создает определенные трудности, - рассказывает Николай Яковченко. - Во-первых, из-за переустройства первых этажей во многих дворах скапливается строительный мусор, убирать который должны собственники помещений, а они чаще всего этого делать не хотят. Во-вторых, дворы жилых домов очень часто становятся автомобильными стоянками для тех людей, которые работают или являются клиентами этих магазинов, офисов, салонов красоты и проч., расположенных на первых этажах. Существенно страдают детские площадки и газоны. Это - грязь, выхлопные газы, скученность, невозможность для детей нормально играть во дворе, а для стариков - спокойно посидеть на скамеечке. В нынешнем году одной из основных задач мы поставили ограждение дворов жилых домов в центре города, чтобы предупредить въезд туда автомашин. Для этой работы планируем привлечь и самих жильцов. Думаю, они охотно нам помогут".

Из-за тесноты придомовых территорий в частном секторе возникают серьезные проблемы. К примеру, санитарные службы часто запрещают постройку новых туалетов на месте старых, развалившихся, так как по современным санитарным нормам для постройки туалета должны быть определенные размеры двора.

Многие подвалы жилых домов в центре города заняты под магазины, увеселительные заведения (хотя подвалы, по Жилищному кодексу РФ, являются общим имуществом собственников жилья в многоквартирном доме, многие из них были приватизированы еще задолго до вступления в силу нового жилищного законодательства). Это порой затрудняет доступ коммунальщиков к системам канализации, водоснабжения: проходит достаточно большое время, пока удастся найти собственника помещения, если что-то случается в коммунальных системах дома.

Через центр Иркутска ежедневно проходят десятки тысяч человек. А это - десятки тысяч сигаретных окурков, конфетных фантиков, пустых бутылок... Значит, требуется гораздо больше дворников и урн. И если с последними сейчас особых проблем нет, то с первыми - большая "напряженка". Куда легче убирать тихий спальный район, чем центральный, где мусора во много раз больше, а зарплата дворника - такая же.

Каждый сезон выявляет все новые и новые коммунальные проблемы. Нынешней весной, к примеру, из-за

теплой погоды потекли многие кровли - в центре Иркутска они в основном железные. И встала проблема ремонта крыш, вернее, поиска денег на эти мероприятия.

В Куйбышевском районе элементарно очень много неблагоустроенного и полублагоустроенного жилья (особенно в предместьях Рабочее и Марата). Это негативно сказывается, к примеру, на уборке - территория одного участка больше, чем в спальном благоустроенном районе, а зарплата - та же.

Одна из основных коммунальных проблем Куйбышевского района, по словам Николая Яковченко, - обеспечение теплом, т. к. там очень дорогие и нестабильные теплоисточники.

Николай Яковченко признается: денег, которые собираются на текущий ремонт и содержание жилья, из-за специфики районов остро не хватает. Того, что в качестве компенсации выделяет городская администрация, тоже недостаточно. Очень дорого обходится вывоз жидких бытовых отходов, уборка и благоустройство территории. И приходится обращаться к людям (такая встреча была, к примеру, с собственниками комнат нескольких общежитий) с предложением начать на чем-то экономить или платить больше. На последнее идут гораздо реже. Вот и приходится потуже затягивать пояса.

Взгляд подрядчика

В советские времена в нашем языке появилось немало слов, отражающих тогдашнюю действительность, к примеру, "ударник" или "пятилетка". Многие из этих слов ушли в историю. Но в отдельных сферах жизнедеятельности человека, к сожалению, они сохранились. В жилищно-коммунальном хозяйстве есть слово, неудобоваримое, но емкое по содержанию - "недоремонт". Оно целиком и полностью отражает состояние ветхого и аварийного жилья в Иркутске и "увязано" с другим лингвистическим чудовищем - недофинансированием.

- Какая самая главная проблема в обслуживании таких домов? - такой вопрос я задала руководителю ДЭЗ-7 (Куйбышевский район) Светлане Ткаченко.

Порядка трети из обслуживаемых ее предприятием жилья (всего - 119 тыс. кв. м) - ветхое и аварийное. В основном неблагоустроенные дома с печным отоплением.

- Недофинансирование. Недоремонт, - отвечает моя собеседница.

Тех средств, которые платят жильцы подобных домов, остро не хватает на их полноценный текущий ремонт и содержание, потому что затрат здесь больше, чем в благополучном многоквартирном доме. Светлана Ткаченко говорит, что всегда не хватает примерно 30-40% (в зависимости от состояния дома). Городские власти, конечно, компенсируют часть затрат, но не более 8%. Этого достаточно только для "поддержания штанов", так что ветхие и аварийные дома год от года все более становятся непригодными для проживания.

Сломалась деревянная лестница? Потекла крыша? Нет освещения во дворе? В Иркутске чаще всего бывает так: собственники жилья в ветхих и аварийных домах сами при наличии желания (и денег) занимаются решением этих и других проблем. Потому что у коммунальщиков (даже при наличии желания) на это нет денег. И состояние старого дома целиком зависит от людей, которые в нем живут. Бывает, что жильцы и убираются в подъездах сами, и красят палисадник, и цветы выращивают. Некоторые даже бурят скважины и проводят в свои дома воду. Нет равнодушных, активных жильцов - наступает разруха.

Светлана Ткаченко говорит, что деньги, собираемые со старых, неблагоустроенных домов идут на уборку территории (большую проблему создают дровяники около тех домов, где имеется печное отопление, потому что от дров всегда остается много мусора). Да еще на очистку выгребных ям - так называемых жидких бытовых отходов. Не хватает на ремонт печей (те печи и трубы, которые стоят в одной квартире, ремонтировать должны сами жильцы, за печами же и трубами общего пользования обязаны следить коммунальщики) и подъездов. Самые дефицитные работники в Иркутске, уверяет Ткаченко, это - печники. Старые мастера умирают, а молодежь не особо прельщается архаичностью этой профессии.

Многие говорят - нужно снести эти старые дома и понастроить небоскребов. Но простым сносом жилищную проблему в Иркутске не решить. Более того, тут встает острая социальная проблема. Жильцы неприватизированных домов должны в случае сноса получить новые квартиры, а собственники - лишь компенсацию. Но ведь на малые средства, полученные в виде компенсации, никто из них не сможет купить себе жилье! Что же остается делать этим людям? Пополнять ряды бомжей?

Коммунальщики считают: нужна городская программа по капитальному ремонту тех жилых зданий, которые

еще можно спасти. Ибо это выгоднее, чем снос. Но, по существующему законодательству, капремонт - обязанность собственников жилья, они, решив на общем собрании этот вопрос, должны сами собирать средства на ремонт. Ткаченко рассказывает, что недавно такой вопрос встал по дому № 119 на улице Советской. Там потребовался капитальный ремонт кровли. Посчитали - прослезились, оказалось необходимо 1 млн. 300 тыс. рублей - по 50 тыс. рублей на квартиру (за неприватизированные квартиры обещал заплатить собственник - мэрия). Вопрос обсуждался на общем собрании четыре раза, так что жильцы первых этажей вообще перестали приходить (над ними, выражаясь и фигурально, и буквально "не капало"). В итоге никто не стал скидываться, и городу пришлось платить целиком за ремонт кровли.

Но это - единичный случай. На все дырявые городские крыши и обрушивающиеся фасады в иркутской казне элементарно никогда не хватит денег, ибо нужны миллиарды рублей! В Москве отцы города, видя, что проблема старых домов превращается в замкнутый круг, уже выступают с желанием взять на себя финансирование капитального ремонта аварийных зданий. Но столица - самый богатый город России, там местные власти могут себе позволить такое.

- Вы бы, как частный предприниматель, взялись за управление ветхими и аварийными домами? - задаю вопрос Светлане Ткаченко, поскольку она является еще и руководителем ООО "Приоритет", которое уже год самостоятельно управляет 17-ю многоквартирными домами. И управляет успешно: мэрия ставит эту компанию на второе место в рейтинге иркутских управляющих компаний в сфере ЖКХ.

- Да, взялась бы, - честно отвечает она. - Но только при наличии необходимой дотации от города. А иначе проблемы останутся прежними - недофинансирование и недоремонт.

Взгляд жильца

Наш дом представляет собой памятник архитектуры. С виду и не подумаешь - деревянное двухэтажное строение грязно-серого цвета с покосившимися стенами. Один край дома ушел примерно на полметра в землю, поэтому во всем "архитектурном ансамбле" наблюдается неповторимый перекосяк. Начинка дома, однако, более современная. У нас в квартирах имеется канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение. Правда, ванну не поставишь - полы прогнившие, можно с ней "уйти" к соседям на первый этаж. Да и места под нормальный санузел нет, так же как и под кухню - когда-то квартиры в доме были коммунальными - с общим "толчком" и кухней. Потом эти "квадраты" во время тотальной приватизации жилья куда-то "ушли" из общего пользования.

Конечно, дом выглядит изрядно архаично. Но зато коммунальные платежи - вполне в духе времени. Только за отопление и горячее водоснабжение жилья я в месяц выкладываю 912 рублей, при том, что у меня общая площадь жилья - 28 кв. м. Плюс канализация 201 рубль, холодная вода - 105 рублей, вывоз твердых бытовых отходов - 68 рэ. Еще 80 рублей - за ремонт жилья, 170 - за его содержание. Всего почти полторы тысячи в месяц выходит.

Интересно, что все виды ремонта в своем доме мы делаем сами. Лестница сломалась - ЖЭК этого не замечал две недели. Потом у нас нервы сдали - отремонтировали самостоятельно. Крыша протекла - сами полезли ее налаживать, муж заказал машину с подъемником (по прогнившей лестнице, приваленной к дому, лазить опасно). А однажды мы меняли трубы у себя в квартире и частично - в подъезде. Так здесь и вовсе анекдот вышел: с нас коммунальщики взяли за отключение водоснабжения из расчета 200 рублей час. Эта "услуга" нам стала в 1 тысячу рублей. Кстати, было за что заплатить: дело в том, что в элеваторном узле краны не работали, так что нам воду "отключали" снижением давления. Выглядело это так: на первом этаже были открыты все краны и в элеваторном узле - тоже, так что до нашей квартиры просто вода не доходила из-за низкого давления. Кстати, такой замечательный эффект мы часто наблюдаем вообще бесплатно. Правда, когда он не нужен...

Всего за пять лет, которые моя семья живет в "доходном доме Ждановича", я ни разу не видела никаких ремонтников от ЖЭКа, за исключением случая с "отключением" воды. И не понимаю, за что плачу каждый месяц по 80 руб. 69 коп.

Теперь насчет вывоза твердых бытовых отходов. Разумеется, контейнеров для мусора у нас нет. Раньше ездил "колокольчик", но поскольку его режим работы совпадал с режимом работы жильцов дома, никак не удавалось в него определить свой мусор. Так что мы с соседями до сих пор воровато пробираемся в соседние дворы и под покровом темноты сбрасываем свой мусор в чужие контейнеры. Эх, туда бы и эти 68 рэ сбрасывать стоило бы!

Переходим к третьей непонятности: содержание жилья, которое стоит 170 рублей с копейками. Что это такое - вообще непонятно. Мы с соседями, вроде, сами все содержим: на уборщицу сбрасывается по 100 рублей в месяц, придомовой территории у нас нет - спустившись с лестницы, сразу оказываешься у входа в какую-то контору, располагающуюся в соседнем доме (расстояние между строениями - 2 м). Двора нет, поэтому нет и детской площадки, и элементарно - места для того, чтобы выбить ковер. Никакого договора с управляющей компанией мы пока не заключали, собрания у нас никто не проводил.

Но, видимо, у нас появились какие-то дополнительные удобства. Иначе трудно объяснить, почему квартплата у меня в прошлом году выросла больше чем на 300 рублей, а в этом - еще на 200?

Взгляд муниципалитета

Комментирует ситуацию заместитель начальника отдела экономики жилищно- коммунального комплекса комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации Иркутска Юлия Матвеева:

- Долгие годы для этого типа жилья работала система понижающих коэффициентов, которые не отражали реальных затрат на поддержание в нормальном состоянии. Зато учитывались потребительские свойства жилья, и таким образом обеспечивалась некая социальная справедливость. Но сейчас существует железное правило: сколько заплатили жильцы, столько услуг и будет оказано.

Да, содержание деревянного жилищного фонда стоит дорого, потому что затраты по нему велики - из-за постоянного недоремонта. Причем мы говорим только о содержании и текущем ремонте для поддержания дома "на плаву".

Жесткая позиция законодателей по поводу того, что бремя расходов теперь ложится сугубо на плечи собственников, может быть, социально несправедлива. Но если собственником деревянного жилья частично является муниципалитет, можно предусмотреть в городском бюджете какие-то деньги на капремонт. Администрация Иркутска будет выделяться каждому конкретному дому только при условии, если и собственники жилых помещений примут в установленном порядке решение о проведении такого ремонта и будут готовы его профинансировать в своей доле.

От того, какой способ управления выберут собственники жилых помещений и примут ли они вообще решение о выборе способа управления общим имуществом, зависит, какие платежи, в каком размере и кому они будут вносить в счет оплаты жилого помещения. Если собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников. При этом часть работ собственники могут делать самостоятельно, например, поочередную уборку мест общего пользования, содержание придомовой территории и т.д., не оплачивая их. Платежи за остальные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственники жилых помещений вносят в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими эти работы и услуги.

Автор: Светлана Бурдинская © Агентство "Телеинформ" ИРКУТСК, ИРКУТСК 3259 14.04.2007, 12:54

URL: <https://babr24.com/?ADE=37163> Bytes: 15744 / 15716 [Версия для печати](#) [Скачать PDF](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)