

**Согласно новому Жилищному кодексу, собственники жилья уже определились со способами управлением своих домов, вернее, общедомовым имуществом.**



# У ХОЗЯЕВ ЕСТЬ ВОПРОСЫ

**С**озданы управляющие компании, товарищества собственников жилья; некоторые орловцы выбрали способ непосредственного управления. Естественно, понадобилась организация, которая бы координировала деятельность по проведению реформ ЖКХ и обеспечивала взаимодействие между предприятиями, работающими на жилищно-коммунальном рынке. А также, опираясь на законодательство, разъясняла собственникам их права и обязанности. Такая организация была создана в Орле в июле прошлого года и получила название «Ассоциация управляющих, эксплуатационных, ремонтно-строительных и коммунальных организаций в жилищно-коммунальной сфере г. Орла». Расскажем поподробнее о ее деятельности.

Со времен вступления в силу нового Жилищного кодекса изменилось многое. Если раньше тарифы на услуги ЖКХ устанавливались государством, то теперь это дело рук самих собственников. Однако не нужно думать, что мы можем оценить уборку лестничной клетки (за все девять этажей), например, в рубль, а за небольшую придворовую территорию назначить цену в 50 копеек. Помните мультфильм про жадного заказчика, попросившего скор-

няка сделать десять шапок из одной шкурки?

Не получится сэкономить и на количестве услуг: например, отказаться от электричества или вывоза мусора. Законодательством определен «минимальный набор», необходимый для безопасного проживания собственников и нанимателей. Услуги, входящие в этот набор, должны предоставляться в обязательном порядке. Если же кому-то такое положение вещей придется не по душе, разбираться с неговорящими собственниками будет Жилищная инспекция. А вот если вы платите по совести и при этом справедливо рассчитываете на достойное качество услуг, которые вам почему-то предоставляют из рук вон плохо, деятельностью вашей управляющей компании займется Ассоциация. Одна из основных ее задач - следить, чтобы все управляющие

компании качественно выполняли свою работу, радуясь при этом стандартам, которые установлены законодательством. В ином случае их просто внесут в «черный список», и отныне дверь, открывающая вход на рынок жилищно-коммунальных услуг, для таких компаний будет закрыта. Рычаг давления на нерадивую управляющую компанию есть и у самих собственников. В любой момент они могут отказаться от ее услуг и выбрать другую.

**По словам председателя Ассоциации Николая Ксенофонтовича КОГУТА, в**

Орле создан реестр добросовестных управляющих, ремонтно-строительных и обслуживающих компаний. У них у всех имеется пакет документов, позволяющих осуществлять деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг. А всего таких компаний (организаций) 21. Преимущественно, это бывшие орловские ЖРЭУ и организации, давно уже работающие в сфере ЖКХ г. Орла, а их подрядчики - всем нам известные жилищно-эксплуатационные участки.

Ассоциация также активно участвует в разработке нормативно-правовой базы, касающейся управления жилищным фондом и его обслуживания. Сотрудничает с органами исполнительной и законодательной власти в части формирования жилищной политики. Планирует проводить обучение (переподготовку) руководителей и специалистов управляющих компаний, квалифицированных рабочих кадров.

Как мы уже говорили, в связи с новым законодательством потребовалась помощь и собственникам жилья. У них сразу возникли многочисленные вопросы: как призвать к ответу управляющую компанию в случае ее недобросовестности, почему приходится платить за лифт, проживая при этом на первом этаже, на чьи деньги должна ремонтироваться старая кровля, и пр.

К сожалению, мы пока еще блуждаем в дебрях ЖКХ и затрудняемся самостоятельно найти ответы на интересующие нас вопросы. Обратиться за их разъяснением в Ассоциацию могут все желающие: собственники, выбравшие любой способ управления общедомовым имуществом, будь то управляющая компания, товарищество собственников жилья или непосредственное управление, а также наниматели жилья.

Все консультации оказываются бесплатно.

*Ирина СОКОЛОВА.*

## Они должны работать на совесть

На сегодняшний день в Орловскую Ассоциацию входит 21 организация: МУП ЖРЭП (З), ЗАО «ЖРЭУ №1», ЗАО «ЖРЭУ №2», ЗАО «ЖРЭУ №3», ЗАО «ЖРЭУ №4», ООО «Ореллифт», ЗАО «ОПЭК-транс», ООО «Управление спецавтоматика», ООО «Забота», МУП РСУ, МУП «Управление по эксплуатации нежилых помещений», ООО «Лифткрансервис», ЗАО «Лифтсвязь», ООО «Жилсервис» Знаменское», ООО «Стройавангард», ЗАО «Городская сервисная компания», ООО «ВИОН-комплект», ЗАО «Теплотехсервис», ООО СФ «Ракурс», ООО «Коликом», ООО «Каскад Модульные Технологии».

## Кого поддержит фонд?

Через Фонд содействия реформированию ЖКХ регионам будут распределяться деньги (240 миллиардов рублей), выделяемые на переселение людей из аварийного жилья. А также - на капитальный ремонт той его части, которую еще можно отремонтировать. Создана региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Предложения о капремонте поступали от управляющих компаний и товариществ собственников жилья (при согласии собственников). Впрочем, инициатива может исходить и от самих собственников.

Добавить к государственным субсидиям придется и региональным бюджетам, муниципальным бюджетам и собственникам жилья. По закону доля граждан должна составить не менее 5 % от сметы расходов на ремонт конкретного дома. Есть еще одно условие вхождения в программу: в регионах, которые собираются претендовать на деньги фонда, должны быть созданы товарищества собственников жилья.

