

ДОМ ДЕНЬГИ

Эксплуатация собственника

сервис
(Окончание. Начало на стр. 17)
Цены на большинство этих услуг диктует рынок, и они, как уверяют девелоперы, повышаться не будут. Однако с нового года, предупреждает Юрий Синяев, плата за основные коммунальные услуги, видимо, повысится, так как с каждым годом город повышает цены на электроэнергию, тепло- и водоснабжение.

Косить будут реже
А вот загородная жизнь уже подорожала. «В большинстве поселков нам пришлось корректировать цены на коммунальное обслуживание. Стоимость в 2009 году поднялась примерно на 15% и сейчас составляет 23 тыс. рублей в месяц для поселков de luxe и 12 тыс. — для поселков бизнес-класса. Это связано с общим ростом затрат. К примеру, увеличились тарифы на вывоз мусора, на услуги различных служб, подорожал бензин, докупается техника и др. Все это привело к тому, что мы вынуждены поднимать цены на эксплуатационное обслуживание», — говорит исполнительный директор по продажам Villagio Estate Алексей Коротких. — Сумма коммунальных платежей зависит от размера участка. Например, в поселках «Гринфилд», «Лазурный берег» и «Риверсайд» жители за участки 20 соток платят около 22 тыс. рублей в месяц, за участки 60 соток — около 30 тыс. рублей. Совсем большие участки — около гектара — обходятся в 40 тыс. рублей. В поселке Millennium Park эта сумма немного другая, поскольку поселок большой, в нем много общественных зон и больше затрат на их содержание. Дополнительная наценка идет на участки, расположенные вблизи водных каналов. Участок в 20 соток, не примыкающий к каналу, обходится примерно в 20 тыс. рублей в месяц, примыкающий — 25 тыс.». Список эксплуатационных услуг в загородных поселках ненамного шире, чем в городских ЖК, зато площадь общественных территорий существенно больше. Так что и платить за охрану, уборку, вывоз мусора, вывоз снега, услуги рабочих, отвечающих за поселковые коммуникации и поддержание общественных территорий, парков, спортивных площадок, приходится больше. Впрочем, на некоторых опциях можно сэкономить. «Например, для оптимизации расходов газоны можно стричь не каждую неделю, а два раза в месяц», — говорит Юрий Синяев. Так что рост цен на эксплуатационные услуги Алексей Коротких считает закономерным и логичным. «Возможно, есть ряд подмосковных поселков, где цены на коммунальное обслуживание в период кризиса снизились. Это могло произойти либо за счет урезания части услуг (что недопустимо для поселка уровня de luxe), либо если платежи были изначально завышены», — объясняет он.



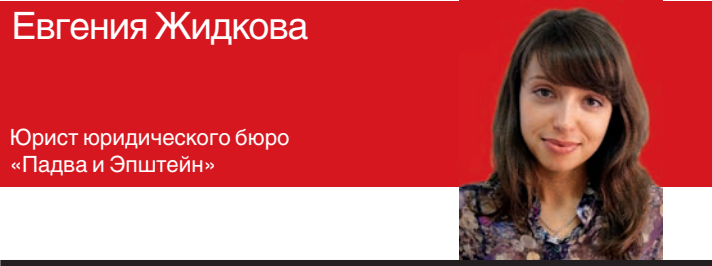
В жилых комплексах «ДОН-Строя» жильцы платят по 80–90 рублей за 1 кв. м общей площади квартиры в месяц, из них 25% направляется на уборку, благоустройство и озеленение. ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

Бунты на кораблях
Жильцы, недовольные качеством коммунальных услуг и их стоимостью, были всегда. Но кри-

зис накалил страсти до предела. Инициативные группы жильцов, молчавшие в благополучные годы, оживились. Предприимчивые люди из тех, кого кризис заставил сидеть дома, ищут, где приложить свои силы. Вследствие этого в ТСЖ, как сообщают в эксплуатирующих компаниях, активизировались процессы, связанные с борьбой за власть. На некоторых объектах эта борьба перерастает в открытые конфликты. Жалобы, как правило, стандартные. Вот краткий перечень претензий, выложенных на форуме одного из новеньких домов бизнес-класса: регулярное отключение горячей и холодной воды без предварительного уведомления, неработающие лифты и отсутствие реальных действий УК по их запуску, канализационные отходы в подвалах и отсутствие каких-либо действий УК для устранения проблемы, отсутствие гидроизоляции домов и абсолютно наплевательское отношение УК к этой проблеме, сотрудники ЧОПа набраны из коренных жителей горячих точек. Впрочем, как утверждают девелоперы, жалобщиков немного, основная масса жильцов инертна, а если случается, что кто-то не оплачивает коммунальные услуги вовремя, так не из протеста, а по причине затруднительного финансового состояния. И в большинстве случаев управляющие компании относятся к проблемам жильцов с пониманием. «Случаи, когда владелец квартиры не может заплатить за эксплуатационные услуги, единичны и не влияют на бюджет эксплуатирующей компании», — отмечает Алексей Белоусов. — В любом случае проще предоставить собственнику отсрочку, чем доводить дело до суда». Как утверждает Юрий Синяев, отсрочка предоставляется должникам из числа жителей домов, построенных ГК «Континь». А в коттеджных поселках корпорации «Инком» с должниками проводят разъяснительную работу.

Не моем, так стиркой
В конечном счете кризис должен благотворно сказаться на жизни обитателей ЖК бизнес-класса, считают эксперты. Пакет дополнительных услуг расширится, а цены на многие из них даже снизятся. Этот процесс уже идет. «Кризис заставил компании, работающие на рынке услуг, такие как прачечные, химчистки, автомойки, искать новые ниши. И они пошли в жилые комплексы», — говорит Алексей Белоусов. — Стали предлагать свои услуги жильцам, а единственно возможный способ это сделать — через эксплуатирующие компании. Например, есть случаи, когда машино-места в гаражах выкупаются специально для организации автомоек замкнутого цикла». Интернет-провайдеры и телекоммуникационные компании, как утверждает господин Белоусов, сегодня тоже бьются за клиента, стараются заработать на обороте, за счет чего их услуги для жильцов становятся дешевле. Рынок ЖКХ наконец начал бороться за клиента.

Наталья Капустина



Евгения Жидкова

Юрист юридического бюро «Падева и Эпштейн»

Принудительное управление

Чаще всего проблемы с управляющей компанией возникают у обитателей новостроек. Дело в том, что способ управления можно выбрать и изменить в любое время, но только собственникам на общем собрании. В новостройке же квартиры в собственность оформляются уже после новоселья. Если жильцы еще не стали собственниками, они вынуждены принимать правила, устанавливаемые, а часто и навязываемые компанией-застройщиком, которая, не желая самостоятельно нести расходы по техническому обслуживанию дома после сдачи его в эксплуатацию, «подталкивает» новоселов к решению вопроса со способом управления. А именно при передаче квартиры застройщик ставит дольщика перед необходимостью подписать ряд бумаг, призванных решить проблему управления домом. В практике встречается и следующая ситуация: застройщик утверждает так называемые «Правила получения квартиры», в которых прямо предусматривает, что дольщик среди других бумаг сначала должен подписать договор управления многоквартирным домом, лишь после этого он имеет право получить ключи от квартиры. Большинство жильцов, желая поскорее покончить со всеми формальностями, подписывают документы. Оплата услуг такой управляющей компании обходится жильцам в немалые суммы, плата за коммунальные услуги очень часто значительно превышает установленные тарифы. А качество услуг нередко оставляет желать лучшего. В такой ситуации жильцы начинают создавать инициативные группы и искать методы борьбы с управляющей организацией. Наиболее простой путь изменения способа управления домом — проведение общего собрания, созванного уже по инициативе жильцов, с целью создания, например, контролируемого жильцами ТСЖ. Но здесь возникают проблемы проведения общего собрания, поскольку дольщики еще не стали собственниками помещений (право собственности не зарегистрировано). Однако существует судебная практика, приравнивающая права дольщиков по выбору способа управления домом к правам собственников помещений. Например, постановление ФАС ВВО от 10.06.08 №А43-10275/2007-34-315, в котором признано правомерным создание ТСЖ общим собранием дольщиков, еще не зарегистрировавших право собственности. Получается, что дольщикам, чтобы расстаться с ненавистной управляющей компанией, необходимо лишь соблюсти процедуру, установленную жилищным законодательством для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44–48 ЖК РФ). Другой способ — обратиться в суд с требованием о признании недействительным решения общего собрания по выбору управляющей компании, с которой был заключен договор. В исковом заявлении необходимо указать на то, что в действительности общего собрания не проводилось. В качестве истцов нужно выступать тем жильцам, которые при получении квартиры отказались от подписания навязываемых застройщиком документов по выбору способа управления домом. Но иск надо подавать не позже чем через шесть месяцев со дня, когда истцы узнали или должны были узнать о принятом на собрании решении.

WWW.PIK.RU

куПИКВАРТИРУ

ВЫБИРАЙ

ВЪЕЗЖАЙ

МОСКВА

М «БЕЛЯЕВО», ул. Миклухо-Маклая, вл. 31–33, к. 6 (КОПЭ-М-ПАРУС) от 110 000 р./м²

М «КАХОВСКАЯ», ул. Каховка, вл. 29–31 (КОПЭ-М-ПАРУС) от 105 000 р./м²

М «СВИБЛОВО», жилой мкр. «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16 от 90 000 р./м²

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «NewПеределькино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 12 (П-ЗМ) от 75 000 р./м²

М «ТЕПЛЫЙ СТАН», жил. р-н «Теплый Край» от 90 000 р./м²

М «УЛИЦА 1905 ГОДА», Шмитовский пр-д, д. 20

М «ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 Ярославское ш., д. 122

М «СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26, к. 2 8-я ул. Соколиной Горы, вл. 8

М «КОЛОМЕНСКАЯ», Нагатинская наб., вл. 56А

М «ДОМОДЕДОВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 от 105 000 р./м²

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ХИМКИ, жилой район «Новокуркино», мкр. 7 (КОПЭ-М-ПАРУС) от 67 000 р./м²

жилой район «Юбилейный»

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, от 45 000 р./м², мкр. «Центральный» пос. «Береговой», Таунхаусы

г. ЛЮБЕРЦЫ, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8 от 55 000 р./м²

г. МЫТИЩИ, от 70 000 р./м², жилой р-н «Ярославский», к. 6А (П-ЗМ)

г. ДМИТРОВ, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М) от 38 000 р./м²

ул. Космонавтов, вл. 1

Квартиры

Нежилые

Паркинг

Рассрочка

Ипотека

Новый адрес

Построено

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500.00.20

Коммерсантъ. На новом фоне

Новый БЕСПЛАТНЫЙ сервис Издательского дома «Коммерсантъ». Новостная лента, газета «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы», полный доступ ко всем статьям — в любую минуту в ваших руках. Удобный рубрикатор, фотографии и галереи, поиск материалов — на экране iPhone. Передача данных в сотовых сетях — в соответствии с условиями провайдера.

теперь на ваших экранах

IPHONE.KOMMERSANT.RU