

# ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

## Работники эксплуатационного труда

### коммунальное обслуживание

Стоимость обслуживания квартир в жилых комплексах бизнес-класса принципиально отличается от стоимости коммунальных услуг в типовых многоэтажках. Однако пытаться воевать из-за этого с эксплуатирующей организацией бессмысленно. По закону она имеет право назначать любые расценки на большинство предлагаемых услуг.

**Работа на дому**  
Объекты массовой застройки обычно не удаляются от центра, и после сдачи в эксплуатацию передаются в ведение соответствующего ДЕЗа. В домах более высокого класса создается товарищество собственников жилья (ТСЖ), которое управляет домом самостоятельно или нанимает для этого специализированную компанию. В ее функции входит взаимодействие с поставщиками услуг и подбор обслуживающего персонала. Большинство застройщиков создают собственные управляющие структуры для обслуживания домов. Это связано с тем, что немногие организации могут эффективно обслуживать сложный в инженерно-техническом плане типовой дом. А управляющая компания, принадлежащая застройщику, приступает к работе еще в процессе монтажа инженерных систем.

Ежемесячные затраты на содержание квартиры бизнес-класса составляют \$1-3 за каждый квадратный метр квартиры (см. таблицу). В эту цену входят коммунальные платежи (в том числе за электроэнергию, тепло и водоснабжение, канализацию и вывоз мусора) и эксплуатационные расходы (эксплуатация инженерных систем, ежедневная уборка, охрана здания, отчисления на обустройство дома). Стоимость электроэнергии и телефонной связи в общей платеж не входят.

Со стороны схема выглядит довольно просто, однако на практике прозрачности оплаты от эксплуатирующей дом компании добиться сложно. «По установленным в Москве тарифам на жилье все платят одинаково: 3,7 рубля за квадратный метр жилья, 3,5 рубля за техобслуживание, 6,7 рубля за отопление и 123,8 рубля за подогрев воды (с квартиры в целом — «Б»), — рассказал «Б» руководитель пресс-службы департамента экономической

политики и развития города правительства Москвы Александр Степанов. — За дополнительные услуги коммерческая организация имеет право устанавливать плату, исходя из собственных расходов. Эти расценки никакими документами не регулируются».

### Цена чистоты

За какие же услуги платят жители коммерческих домов своим эксплуатирующим компаниям? Наиболее приближенный к стандартному набору «Жилстройэксплуатации» (входит в группу компаний ПИК). Эта организация, где работают 400 человек, обслуживает 18 домов и берет за это обслуживание от 8 до 17 рублей с квадратного метра — в зависимости от общего метража дома. За эти деньги на дом приходится по одному сантехнику, электрику, инженеру и управляющему. Мусор вывозят по мере наполнения контейнера, территорию убирают ежедневно. Охрана здания оплачивается отдельно — стоимость рассчитывается либо за квадратный метр площади жилья (5 рублей в месяц), ли-

бо фиксированно за квартиру (от 500 до 1 тыс. рублей).

Эксплуатационные службы других домов предлагают огромный спектр услуг, цена которых иногда достигает \$2 за метр. Вот небольшой список работников и услуг, которые предлагается оплачивать: управляющий домом, инженер-теплотехник, инженер вентиляции и кондиционирования, инженер-электрик, диспетчер, электрик, сантехник, дворник, уборщица, техническое обслуживание лифтов, страхование лифтов, дезобработка, вывоз бытового мусора, холодное и горячее водоснабжение мест общего пользования, обслуживание систем пожаротушения, мытье окон снаружи, отопление, текущий ремонт, капитальный ремонт, обслуживание остекления панорамных окон и лифтов, пропускной режим и обслуживание средств охраны, канцелярские расходы, бензин, расходы на инструмент, садовники и прочее.

Компания «Капэкс», обслуживающая жилые комплексы «Тимирязевский», «Северные ворота», «Поселок художников» и «Панорама», содержит

в каждом доме электрика, сантехника, инженера-теплотехника, 6 дворников, которые обслуживают территорию и гараж, а также от 12 до 15 горничных. Техобслуживание в этих домах стоит от \$0,77 до \$1 плюс отчисления на капитальный ремонт \$0,10 и административные расходы \$0,06. В жилых комплексах «Корона» и «Золотые ключи-2», обслуживаемых компанией «Аэтон», стоимость техобслуживания составляет 48 рублей за квадратный метр.

Каждая обслуживающая компания клянется, что устанавливает тарифы в соответствии со своими расходами. Однако узнать, сколько именно в доме стоит, например, услуга сантехника, вам не удастся, пока вы не купите квартиру в этом доме и не предъявите претензий по обслуживанию. «Это коммерческая тайна», — объяснил «Б» начальник управления эксплуатации КРОСТ Сергей Борисов. — Мы показываем эти документы только жильцам, чтобы конкуренты не узнали наших расценок.

Кроме оплаты квартиры есть еще оплата электроэнер-

гии, которая по идее должна соответствовать единой тарифной сетке, утвержденной «Мосэнерго». Тут эксплуатирующие компании, казалось бы, не имеют возможности заработать на жильцах. Однако в некоторых домах есть такой пункт технического обслуживания, как «электроснабжение мест общего пользования», за который установлена фиксированная плата. Так, для жителей дома «Олимпия» эта услуга составляет \$0,31, а для «Алисы» \$0,10 с каждого квадратного метра.

Кроме того, иногда и само «Мосэнерго» не прочь заработать на собственниках дорогих квартир. Дело в том, что до тех пор, пока новый дом не примет госкомиссия, в нем устанавливается единый счетчик. Набравшие за месяц показатели делят на количество жильцов дома, а потом просят уплатить за электроэнергию по 1,21 рубля за киловатт. По словам заместителя генерального директора «Жилстройэксплуатации» Романа Кудряшова, эта схема оплаты часто надолго «застывает» в новых домах, поскольку под разными предлогами «Мосэнерго» отказывается принимать дом на баланс.

Эксплуатирующие компании и сами страдают от «Мосэнерго», бывали случаи, когда дело даже доходило до разбирательства с МАПом, правда, претензии были не по оплате электричества, а по оплате тепла. Пару лет назад с просьбой разобраться с «Мосэнерго» в МАП обратились «Дон-строй» и «Авгур эстейт». «Мосэнерго» продавало им тепло по 268 руб./Гкал. А те, в свою очередь, перепродают тепло жильцам домов по 123,80 руб./Гкал. Однако дело ничем не закончилось, поскольку обе компании относятся к категории юридических лиц и должны доплачивать энергетикам из собственных средств.

### Смена состава

Помимо эксплуатирующих компаний застройщиков су-

ществуют и государственные предприятия, обслуживающие жилые комплексы по договору с товариществами собственников жилья. Крупнейшим из них является «Мосжилкомплекс», зарегистрировавший 219 ТСЖ и 180 кондоминиумов на объектах, построенных ДИПСом. Цены на коммуналку в этих домах не нравятся жильцам. К примеру, в конце прошлого года «Мосжилкомплекс» передал права на управление некоторыми объектами предприятия «Горжилкомплекс Плюс». Как рассказала «Б»-«Дому» жительница одного из переданных домов (на улице Островитянова. — «Б»-«Дом») Роза Закирова, при сдаче дома с жильцами был заключен договор, по которому они платили «Мосжилкомплексу» за эксплуатацию дома 15,96 рубля за 1 кв. м. «Через год стоимость поднялась до 21,88 рубля, и еще нам предложили подписать «договор допстрой» с требованием доплачивать еще 9,96 рубля на каждый квадратный метр», — возмущается гостеприимная Закирова. При этом, по ее словам, «домофоны и мусоропроводы не работают, а запросы об использовании денег остаются без ответа».

Обычно дальше возмущения высокой оплатой и жильцов дело не идет. «Бывает, что к нам приходят и спрашивают, за что такая высокая плата», — говорит Сергей Борисов. — Но после разъяснения достают деньги и расплачиваются». Действительно, война с эксплуатирующей организацией только отнимает время, поскольку сменить ее чрезвычайно трудно. Решение об этом может принять лишь ТСЖ, руководителем которого, как правило, назначается компанией-застройщиком.

«Очень дорого и больше половины суммы уходит на оплату охраны. Я живу в новом доме со своей инфраструктурой — у нас огороженная территория вокруг дома, своя стоянка, поэтому у нас есть и охранники, и консьержи в подъездах. Точную цифру оплаты коммуналки мне назвать сложно — счетами ведают жена.

«Очень дорого и больше половины суммы уходит на оплату охраны. Я живу в новом доме со своей инфраструктурой — у нас огороженная территория вокруг дома, своя стоянка, поэтому у нас есть и охранники, и консьержи в подъездах. Точную цифру оплаты коммуналки мне назвать сложно — счетами ведают жена.

### прямая речь

## Вам жилье дорого обходится?

**Борис Немцов, председатель совета директоров концерна «Нефтяной»:**

— Слишком дорого — пока в моей квартире идет ремонт, я вынужден жить на съемной квартире, поэтому приходится платить за аренду одной квартиры, за ремонт и коммуналку другой. Когда же я перееду в свою квартиру, то, наверное, буду отдавать долларов 250-300 за коммунальные услуги. Дело в том, что мой дом — это товарищество, которое заключило отдельные договоры на охрану территории вокруг дома и гаража. Кроме того, у нас собственная система безопасности в подъезде. Конечно, для многих россиян даже \$200 это большие деньги, но я могу себе это позволить, поэтому считаю, что лучше заплатить за безопасность и спокойно заходить в подъезд.

**Сергей Григорьев, вице-президент компании «Транснефть»:**

— Очень дорого и больше половины суммы уходит на оплату охраны. Я живу в новом доме со своей инфраструктурой — у нас огороженная территория вокруг дома, своя стоянка, поэтому у нас есть и охранники, и консьержи в подъездах. Точную цифру оплаты коммуналки мне назвать сложно — счетами ведают жена.

**Евгений Кочман, гендиректор компании Nordmarine:**

— Дорого. Жилой комплекс «Альпе паруса», где я живу, самый большой не только в Москве, но и в Европе. Цены за коммуналку не самые низкие, но в Москве все цены завышены. Но это нормально — не хочешь платить дорого, не покупай себе такое жилье. Как можно жаловаться на дороговизну коммунальных услуг в доме, стоимость квартир в котором и не подразумевает дешевизны его обслуживания? Проблема всех кондоминиумов в том, что жильцы делают ремонты в разное время и «общий ремонт», сопровождаемый пылью, грязью и шумом, может затянуться на годы. У нас это контролируется,

в лифтах и на площадках всегда порядок и чистота, а двери можно не закрывать — без предварительного уведомления охраны постороннего просто не пустят. Для сравнения: в Лондоне все это дороже, там есть жилые комплексы, где обслуживание стоит £5 за квадратный метр в месяц. У нас же — \$2-3.

**Алексей Гур, фотохудожник:**

— Моя профессия не гарантирует постоянного дохода, поэтому для жилья я выбрал дачный кооператив. Вся коммуналка нового дома на Николиной Горе обходится мне примерно в \$350 в месяц. Это обслуживание сетей: газ, вода, телефон, канализация. Плюс налоги за небольшую кусок земли и ежемесячная оплата услуг помощника по дому в \$300. Жизнь за городом вполне может быть бюджетной; если пересчитать на квадратные метры, то проживание в загородном доме мне обходится меньше \$1 за квадратный метр. Это дешевле, чем в городской квартире в жилом комплексе.

**Наталья Коротаева, коммерческий директор компании Росевродевелопмент:**

— Стоимость эксплуатации домов в коттеджном поселке делится на две части — коммуналка (газ, электричество), ставки которой определяются государством, поэтому обижаться на них неразумно, и эксплуатационные платежи, которые варьируются от \$100 до \$1,5 тыс. в месяц с дома. За \$100 жители поселка размером до 100 домов получают максимум смену из двух охранников и вывоз мусора пару раз в месяц. Это вариант удаленных дешевых поселков. Другая крайность — дорогая эксплуатация — характерна для VIP-поселков, где обычно не более 20 домов с богатым набором инфраструктуры, содержание которой ложится на владельцев домов. Приблизительная средняя ставка эксплуатации на рынке загородной недвижимости сегодня — \$1,5-2,5 за квадратный метр. Это абсолютно реальная, не завышенная стоимость.

### Стоимость содержания квартир в домах бизнес-класса

Дом	Застройщик	Стоимость технического обслуживания (за 1 кв. м. квартиры в месяц)	Дополнительные услуги, входящие в стоимость технического обслуживания
«Алиса»	КРОСТ	\$1,31	Охранная сигнализация, консьерж
«Длина грез»	«Главмосстрой»	От \$1,50 до \$2 в зависимости от корпуса	Внешнее видеонаблюдение
«Соколиное гнездо»	«Капитал групп»	\$0,93	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Вертикаль»	«Спецвысстрой»	\$1,50 (не едн. цена предварительная)	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Эдельвейс»	«Спецвысстрой»	\$1,23	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Альпе паруса»	«Дон-строй»	\$2	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Северная звезда»	«Дон-строй»	\$1	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Эльсинор»	«Дон-строй»	\$2	Обслуживание (мойка) панорамного остекления, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж, внешнее видеонаблюдение, «тревожная кнопка»
«Воробьевы горы»	«Дон-строй»	\$2	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Бородино»	«Дон-строй»	\$1	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Тимирязевский»	«Капитал групп»	35 руб.	Домофон, видеодомофон, система пожаротушения, охранная сигнализация, консьерж
«Поселок художников»	«Капитал групп»	35 руб.	Система пожаротушения, охранная сигнализация, консьерж
«Корона»	Mitax group	48 руб.	Обслуживание панорамных лифтов, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж
«Золотые ключи-2»	Mitax group	48 руб.	Обслуживание панорамных лифтов, система пожаротушения, охранная сигнализация, консьерж
«Камелот»	«Авгур эстейт»	\$1	Пожарная сигнализация, охранная сигнализация, консьерж

## ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ КОМПАНИИ «КАПИТАЛ ГРУП»

**BARVIKNA HILLS**

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПРОЕКТ ЗНАМЕНИТОГО ГОЛЛАНДСКОГО АРХИТЕКТОРА ЭРИКА ВАН ЭГЕРААТА

ОРИГИНАЛЬНОЕ КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ЗАГОРОДНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ

ВИЛЛЫ, КЛИФХАУСЫ И ОСОБНЯКИ

НОВЕЙШИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И УНИКАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПОДЗЕМНЫХ ДОРОГ

СОБСТВЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ВКЛЮЧАЮЩАЯ СПОРТКЛУБ С БАССЕЙНОМ, ДЕТСКИЙ ЦЕНТР И МИНИМАРКЕТ

КОМФОРТ И БЕЗОПАСНОСТЬ

**ЕСТЕСТВЕННАЯ СРЕДА ОБИТАНИЯ**

WWW.CAPITALGROUP.RU

**НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

**СОЗВЕЗДИЕ КАПИТАЛ-2**

**ул. Шаболовка, 10**

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ КОМПАНИИ «КАПИТАЛ ГРУП» В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

771 77 77

**КАПИТАЛ ГРУП**  
www.capitalgroup.ru

363 02 63

- Индивидуальный проект
- Современная архитектурная композиция
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Квартиры свободной планировки
- Потолки высотой более 3 метров
- Подземная двуровневая парковка
- Скоростные современные лифты
- Высококачественная связь
- Огороженная охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды
- Развитая инфраструктура района

уникальные виды на центр Москвы