



Чи є життя після ЖЕКу?

07.12.2010

Інна КОСЯНЧУК

НОУ-ХАУ

"Урядовий кур'єр" дізнався, чому в місті Новограді-Волинському немає житлово-комунальних підприємств



- Коли я викликаю сантехніка, - а це в Києві на Печерську, то чи не півроку не можу його дочекатися, - розповів керівник прес-клубу "Українська перспектива" Сергій Губін під час виїзного засідання прес-клубу, що відбулося в Новограді-Волинському на Житомирщині. І принагідно запитав голову місцевого ОСББ "Наш дім" Андрія Войновича, а скільки ж у них чекають на сантехніків, якщо навіть у столиці вони йдуть на виклик аж надто неквапно. Відповідь була несподіваною.

Реактивний слюсар

- Якщо термінова справа - через 10-15 хвилин сантехнік буде. Навіть коли його на місці немає, по мобільному телефону викликаємо і він приходить, - розповів Андрій Войнович. - А якщо аварійна ситуація, прибіжить через 2-3 хвилини. Ну, а коли йдеться просто про заміну крана чи труби в помешканні, то вже домовляється з господарем квартири на зручний для обох час, і якщо немає аварійних ситуацій, фахівець приходить і виконує роботи.

Погодьтеся, комунальники, які працюють з такою майже реактивною швидкістю, - нонсенс! А от у Новограді-Волинському така ситуація вже сприймається, як нормальна, й нікого не дивує.

Виявляється, увесь секрет у тому, що в Новограді-Волинському... немає ЖЕКів. З останнім розпрощалися нещодавно. Замість них у місті створено 25 ОСББ, в які об'єдналися 196 багатоповерхівок. Причому тут розробили свою - досить оригінальну - модель об'єднань: до кожного з них входить не один будинок, а кілька. В Україні такого поки що немає, хоча в багатьох містах задумуються про укрупнення ОСББ.

Щоправда, 17% житлового фонду ще обслуговує одне житлово-комунальне підприємство, але то, пояснюють у міській раді, таке житло, де інша форма обслуговування і не підійде: аварійні, старі, словом, будинки, що дихають на ладан.

Об'єдналися всім мікрорайоном

Найперше ОСББ, яке тут було створене на базі кількох будинків, - "Колорит". Його голова Анатолій Легенчук охоче ділиться досвідом і навіть став своєрідним консультантом тих ОСББ, які почали створюватися пізніше.

- У Новограді-Волинському шість років тому вже діяло кілька об'єднань, заснованих на базі окремих колишніх кооперативних будинків. А ось такого не було, щоб кілька будинків відразу від'єдналися від ЖЕКу, створили ОСББ, обрали членів правління, склали кошторис і вирішували свої питання разом. Ми були першими. Сталось так, що коли почали обмірковувати, як зробити, щоб людям було і комфортно, і по кишені, дійшли висновку: утримувати ОСББ як один будинок не доцільно, адже на його обслуговування треба багато коштів, які люди заплатити не зможуть. Тож об'єднуватися треба всім мікрорайоном. Адже тут - спільний двір, спільні мережі, дитячий спортивний майданчик, сміттєзбірник... Тож звернулися в міськвиконком із пропозицією створити ОСББ на базі не одного будинку, а відразу трьох. Нас підтримали, і ми почали працювати. Коли люди побачили, що це краще, ніж ЖЕКівське обслуговування, до нас приєдналися ще три будинки. Зараз до "Колориту" входить цілий мікрорайончик. Вважаю, аби підштовхнути справу, треба показати приклад.

Справді, цікаво. Загалом в Україні приблизно в 15% будинків створено ОСББ. Люди надто повільно йдуть на це, Міністерство з питань ЖКГ просить-умовляє людей самоорганізовуватися, навіть "погрожує" через кілька років зробити створення ОСББ обов'язковим, а тут - ніби в іншому світі живуть люди. Самі пропонують зручніші форми об'єднання, вирішують, як їм краще облаштувати "спільний простір". А платять менше, ніж було при ЖЕКах. Якщо житлово-комунальне підприємство бере за обслуговування

будинку 1,5-1,7 грн з квадратного метра житлоплощі, то в ОСББ платять в основному 1,2 грн. Хоча є навіть такий будинок, де плата складає... лише 53 копійки!

Задіяли матеріальні стимули

У чому секрет? У міській раді охоче поділилися напрацюваннями. Пояснили, що, поперше, провели широку інформаційно-роз'яснювальну роботу, аби переконати в перевагах ОСББ тих, хто ще сумнівався. А по-друге, не останню роль зіграли й матеріальні стимули. Міська рада, дозволивши людям об'єднуватися, не залишила їх напризволяще. Кожне ОСББ отримало фінансову підтримку, а це 22-30 тис. грн, - щоб придбати оргтехніку, сантехнічні інструменти, витратні матеріали тощо.

А пізніше у Новоград-Волинського з'явився партнер - проект розвитку ООН, "Муніципальна програма реформування та сталого розвитку". Його фахівці консультували бажаючих об'єднатися щодо того, як ефективніше розв'язувати ці проблеми і залучати громаду до вирішення, власне, їхніх же питань. А крім того - у низці випадків підтримували об'єднання співвласників навіть грошима. Щоправда, для цього потрібно було, щоб свої кошти додали також члени об'єднання і міський бюджет за принципом співфінансування.

Щоб ніхто не ображався

Звичайно, запроваджуючи нову модель об'єднань співвласників, городяни зіткнулися і з низкою досить специфічних проблем. Приміром, ось така. В ОСББ "Наш дім" входить 8 будинків, серед яких є й відносно нові, і старенькі "хрущівки". Зрозуміло, що стан комунікацій у кожному з них різний, старі потребують більше й зусиль, і коштів для ремонтів. До того ж, одні мають газові колонки, в інших централізоване гаряче водопостачання. У дев'ятиповерхівках є ліфти, за обслуговування яких треба платити, а в п'ятиповерхівках їх немає. Як розраховується сума внесків для ОСББ - усі платять однаково, чи одні більше, а інші менше? - запитала я Андрія Войновича.

- У цьому нам довелося шукати вихід із досить неоднозначної ситуації, - сказав він. - На загальних зборах люди теж такі питання порушували. Ті, хто живе в нових будинках, не погоджувалися платити однаково з мешканцями "хрущівок". Тож доводилося організовувати збори жителів кожного будинку і вирішувати це питання з ними. Я проаналізував стан справ і вже на зустрічах пропонував людям, скільки було б доцільно платити. Щоб ніхто не ображався, вирішили так: старі будинки платять за обслуговування 1,2 грн за квадратний метр, нові - 1 грн. Можливо, пізніше, коли покращиться технічний стан старих будинків, плата стане однаковою.

- Як ви залагоджуєте питання з тими, хто не хоче бути членами ОСББ? - ставлю ще одне важливе питання.

- У нас таких немає і подібних ситуацій не виникало. Одиначні випадки були спочатку, коли колишні працівники ЖЕКу хотіли якийсь спротив чинити. Але на сьогодні й вони зрозуміли перевагу ОСББ. Бо бачать, які колосальні зміни відбулися за ці роки. Насамперед технічний стан будинків значно покращився, отже, людям комфортніше в них жити. Ось такий приклад. У старих будинках встановлені газові колонки. Через поганий тиск води вони або не включалися, або ж -коли тиск збільшувався - могли включитися самі по собі. А нині ми в одному будинку вже власними силами змінили водопровідну систему, тиск води збільшився. Тепер можна колонку включити в будь-який час. Також, завдяки

підтримці місцевої влади, ми торік зробили капітальний ремонт даху в будинку на Шевченка, 1. Нам виділили 50 тис. грн, ще 25 тис. зібрали мешканці - як співфінансування, і замінили шифер. В цьому році нам обіцяють 100 тис. грн на ремонт даху ще одного будинку.

У формуванні тарифів міська влада виступає своєрідним консультантом всіх ОСББ Новограда-Волинського, оскільки може розрахувати певний алгоритм і запропонувати його членам об'єднання для обговорення.

- Спочатку йдуть розрахунки - скільки коштів треба для обслуговування певного будинку, - пояснює начальник міського відділу ЖКГ Юрій Теньков. - У нас задіяно принцип побудинкової тарифікації - залежно від віку будинку, кількості послуг, які хочуть отримувати люди. Мінімальний набір послуг - вивезення сміття, прибирання території і під'їздів, тощо. Ці розрахунки виносяться для обговорення на загальні збори. І люди вирішують: така-то послуга нам треба, а від такої-то можемо відмовитися. Отже, сума добровільних внесків затверджується рішенням загальних зборів, а потім погоджується на виконкомі.

- Чи були випадки, коли виконком не погоджував суму, за яку проголосували люди?

- Ні, якщо вони так вирішили, ми не можемо не погодити. Вони ж власники свого дому. Не погодити можемо в двох випадках: якщо керівництво ОСББ подало нам цифри внесків без затвердження на загальних зборах, або якщо будинок за них не проголосував.

До речі, міська рада виграла від проведення реформи не менше, ніж мешканці. Адже тепер, пояснюють посадовці, зменшено витрати з міського бюджету на утримання будинків, оскільки члени ОСББ також беруть участь у співфінансуванні своїми внесками. Подекуди це зменшення сягає 50%. Міська рада залишила за собою лише функції координатора, займається поширенням найкращих практик та співфінансує капітальні ремонти.

ДУМКА ДВІРНИКА

**Марія ШАЛЬНЄВА,
двірник ОСББ "Наш дім":**

- Я працювала двірником у ЖЕКу, а потім, коли створили ОСББ, перейшла сюди. Звичайно, роботи багато, однак зараз не лише двірник стежить за порядком. Жителі будинків уже й самі дивляться, аби сміття ніхто не розкидав. Викорінюється кидання папірців чи недопалків де попало. Щоправда, не відразу такий порядок навели. Але люди поступово стали звикати до того, що має бути чисто. Уже сортують сміття: пластмасу - окремо, скло - в окремі контейнери, а потім із "Зеленого господарства" приїжджає машина і все це забирає. Окремо збирають сміття понад рік. Чистіше стало і в дворах та під'їздах, майже ідеально. Це й нам, двірникам, полегшує роботу