

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЕРАЛАШ

Валентин Кен

Институт интеграции и профессиональной адаптации. Нетания, Израиль

E-mail: valentinkeni@gmail.com

Аннотация. Рассматриваются проблемы функционирования домовых комитетов в многоквартирных домах старой застройки, а также поддержания в нормальном состоянии домов, требующих серьёзного внутридомового ремонта.

Ключевые слова: домовые комитеты, старый жилой фонд, решение общедомовых и квартирных проблем.

Известно, что домовые комитеты играют серьёзную роль в жизни всех жителей Израиля, поскольку они отвечают за надлежащее содержание и техническое обслуживание совместного имущества. Домовые комитеты являются полноправными юридическими представителями на любых переговорах от имени владельцев квартир. Но мало кто знает, в каких условиях они работают.

В состав домовых комитетов рекомендуется выбирать от 1 до 5 человек для выполнения ими многогранных обязанностей: сбор средств на текущее содержание, внесение их в банк на расчетный счет дома, получение денег на оплату приходящего обслуживающего персонала (слесарь, электрик, уборщица, адвокат и др.). Зачастую эти услуги выполняются частными специалистами, которые за решение общедомовых и квартирных проблем требуют немалые суммы наличными. Постоянно идёт оплата общедомовых расходов: за воду, свет, обслуживание лифтов и т.д. Аварии случаются не только на общедомовых коммуникациях, но и в квартирах, что влияет на общее состояние дома.

Неоднократные беседы с руководителями домовых комитетов, работающих длительное время, показали, что это очень непростая работа, требующая разносторонних знаний и опыта, а также умения находить компромиссы с учётом собственных интересов жителей.

Как правило, через короткое время по разным причинам домовый комитет из 5 человек распадается; остаются самые стойкие 1-2 человека, которые фактически управляют многомиллионным общедомовым имуществом. Эти люди, как правило, добросовестные пенсионеры, выполняют нелёгкие обязанности и зачастую бесплатно. На этих трудолюбивых людях и держится вся сеть управления общедомовым имуществом. Но очень часто среди пожилых жителей многоквартирного дома не находится человека, готового взяться за непростую работу руководителя домового комитета, и приглашаются случайные люди с солидной оплатой.

На состояние жилого фонда в целом и управление многоквартирными домами существенно влияет и естественная миграция жителей. Многие, прожив в своей квартире какое-то время, покидают обветшалый неухоженный дом и уезжают в новостройки, при этом, продают квартиру за более высокую цену, чем покупали. В доме остаются пенсионеры, зачастую одинокие, недостаточно обеспеченные для выполнения ремонтных работ по дому.

По данным Центрального статистического бюро Израиля, почти половина (48%) жителей старше 65 лет, живут в основном на пенсию или пособия; бедными официально считается 25% жителей страны; 57% израильтян испытывают языковые трудности (сметы на иврите).

В любом городе Израиля видны новые ухоженные микрорайоны с магазинами, жилой застройкой, кафе и скверами, которым городские администрации уделяют много внимания и средств.

В старой части городов картина совершенно иная, да и контингент жителей другой:

запущенные жилые здания, опутанные проводами и шлангами, неприглядные подъезды, ограды ... Во многих старых многоквартирных домах необходим серьёзный внутридомовой ремонт.

Если сейчас этот многоквартирный фонд ещё можно за относительно небольшие деньги отремонтировать и привести в пригодное для дальнейшего проживания жильё, то через 10 – 15 лет потребуются более серьёзные ресурсы, а, возможно, и снос. В то же время, нам неизвестно, какова перспектива этого стареющего жилого фонда согласно генеральному плану развития городов.

Мы уверены, что администрации городов понимают проблемы жителей старого жилого фонда. Некоторые старые здания капитально реконструируются с увеличением этажности и общей площади застройки. Для ремонта отдельных зданий выделяются через банки беспроцентные кредиты, которые возвращаются через 5-6 лет. Хорошее начинание, но этого недостаточно.

Как показывает строительная практика, необходима качественная оценка конструкций зданий, включая состояние фундаментов, колонн, стен, кровли и домовых коммуникаций. Технические заключения о состоянии многоквартирных домов должны выполняться профессиональными экспертами-строителями и учитываться в сметах на капитальный ремонт. В свою очередь, смета должна быть представлена общему собранию жителей и подрядным организациям (по конкурсу), имеющим опыт проведения подобных работ.

Но даже при идеальной оценке конструктивных особенностей здания и необходимых работ по его реконструкции, сметная стоимость может достигать нескольких миллионов шекелей, что совершенно недоступно пожилым жителям «дряхлеющего» жилого фонда.

Следует отметить, что государство проявляет немалую заботу о гражданах страны: бесплатное квалифицированное лечение и лекарства; социальное пособие; выделение беспроцентных кредитов и др. Но даже с учетом этой помощи, финансовые ресурсы для капитального ремонта собрать домовому комитету очень тяжело. Однако, по нашему мнению, выход имеется.

Мы предлагаем, в порядке обсуждения, рассмотреть на страницах прессы следующие предложения:

1.Обратить внимание администрации городов и депутатов Кнессета на техническое состояние старого жилого фонда.

2.Необходим Закон или соответствующий серьёзный документ о создании и поддержке накопительного фонда на капитальный ремонт многоквартирных домов с учётом различных форм со-финансирования (городской бюджет, взносы жителей и другие поступления).

Примечание 1: Внесённые средства на реконструкцию (капремонт) хранятся в банке на отдельном счёте и могут быть использованы только по прямому назначению.

3. В городах Израиля целесообразно организовать, в помощь домовым комитетам, жилищно-коммунальные сервис-управления, имеющие в своем составе штатных электриков, сантехников, юристов и т.д. и работающие по фиксированным ценам с оплатой через банковскую систему. На рисунке представлена связь между администрацией города, домовыми комитетами и сервисными организациями, обслуживающими жилые, производственные здания и придомовые территории.

Примечание 2: Для возможного решения дополнительной проблемы – привлечение пенсионеров-репатриантов в возрасте за 65 лет для активной технико-экономической работы на благо городского населения предлагаем наладить их сотрудничество с обслуживающими дома фирмами.

4. Организовать переподготовку руководителей домовых комитетов и установить им достойную ежемесячную оплату.

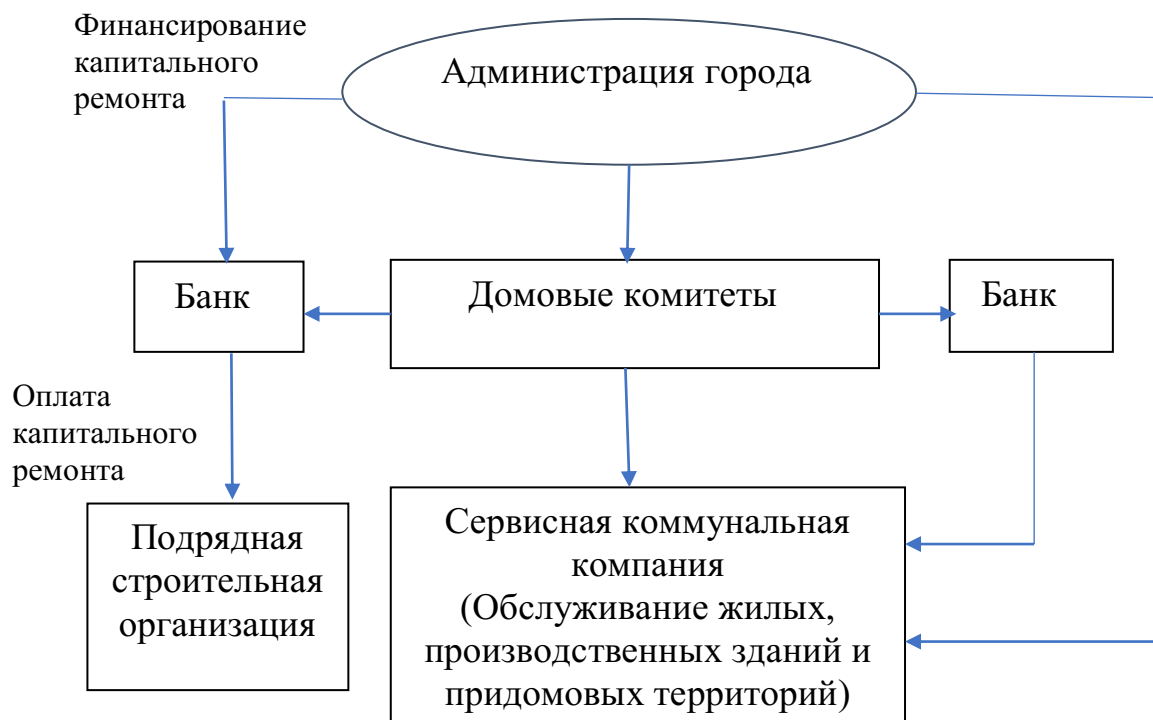


Рис. Связь между администрацией города, домовыми комитетами и сервисными организациями, обслуживающими жилые, производственные здания и придомовые территории.

Безусловно, могут быть и другие полезные направления деятельности домовых комитетов и активной части жителей многоквартирных домов.

Убедительно просим читателей дать отзыв на эту статью, так как она затрагивает актуальные проблемы коммунального хозяйства всего Израиля.