



СВОИ ПРАВА В ЖКХ

Газета местного общественного движения «Защитим свои права в ЖКХ»

Выходит один раз в квартал

СТАТЬЯ ГОРОДСКИХ ДОМКОМОВ

Как заключить договор с Управляющей компанией?

Все мы знаем, что в любых отношениях, трудовых, партнёрских, временных или долгосрочных составляется договор, где чётко прописываются ответственность каждой из договаривающихся сторон.

Договор У.К. составляется не менее чем на год, но не более чем на пять лет. Но у договаривающихся сторон есть возможность, по истечении срока действия договора, продление (продлонгация) договора на более длительный срок. Договор с ОАО «Жилуправлением» и собственниками жилья был заключён, в основном, без проведения общих собраний в 2006 году и мало кому удалось из председателей Совета МКД заключить новый договор с У.К. «Жилуправлением». Делюсь своим опытом:

Члены правления занимаются разработкой проекта договора. Проект обсуждается на собрании совета жильцов, которые должны быть в курсе всех основополагающих моментов. После этого проект согласовывается с представителями управляющей компании. Проект предоставляется всем жильцам для ознакомления. Они могут вносить свои предложения. После внесения коррективов готовится окончательный вариант договора. Договор утверждается на собрании жильцов. На нем ведется протокол, где фиксируются результаты голосования. Затем пишется заявление в трёх экземплярах и регистрируется в управляющей компании. В заявлении указывается, месяц и число, с которого собственники жилья расторгают прежний, одиннадцатилетний договор и вносят новый, утверждённый на общем собрании, на рассмотрение У.К. В заявлении указывается, что к нему прилагаются копии договора с указанием количества страниц и протокол собрания собственников жилья с указанием страниц и приложений (листы регистрации и листы голосования). Согласно статье 445 пункта №1 по истечении месячного срока Управляющая компания обязана рассмотреть договор и направить вам протокол разногласий. В случае если вы получите письменный отказ о принятии вашего варианта договора. Вы вправе подать в суд и в судебном порядке рассмотреть принятие вашего договора и решить разногласия. Если ваш договор устраивает другую управляющую компанию, то у вас есть право перейти в другую управляющую компанию. Жилищный кодекс РФ это предусматривает.

ДУБРОВ Н.М.,
домком Губкина, 25

НАШИ КОНТАКТЫ

Заходите на наш сайт –
www.pravazkh.ru

«Защитим свои права в ЖКХ» –

ул. Королёва 11/а.

Тел: +7 927 239-23-36, 8-927-087-39-91

Подписаться на газету можно позвонив по тел. 8-927-239-23-36.
Стоимость подписки 30 руб.

ГОРОДСКИЕ НОВОСТИ

КАК ИЗБИРАТЕЛИ К ДЕПУТАТАМ ХОДИЛИ

18 сентября 2016 года вместе с новым составом Госдумы РФ, также избирались депутаты региональных парламентов и депутаты в органы местного самоуправления. Общественная организация «Защитим свои права в ЖКХ» (г. Октябрьский РБ) при поддержке политической партии «Российская объединённая демократическая партия «ЯБЛОКО» впервые выдвинула своих кандидатов, которые на выборах показали неплохой результат для новичков (от 10% до 28%), хотя и не попали в новый состав городского Совета депутатов. Но, тем не менее, в новый состав, наряду с повторно избранными, вошли и новые, впервые избранные депутаты.

В период избирательной кампании, кандидаты в депутаты клятвенно обещали своим избирателям защищать их законные права и жизненные интересы. Избиратели поверили кандидатам и их голоса были отданы вновь избранным депутатам городского Совета г. Октябрьского Республики Башкортостан.

Закон предоставляет депутатам муниципальных советов большие права, достаточные, чтобы выполнять обязательства, возлагаемые на них законом, и избирателями.

Пришло время, чтобы депутаты городского Совета г. Октябрьского показали, насколько они честно и добросовестно готовы выполнять свои предвыборные обещания. Работа с населением является неотъемлемой частью деятельности депутатов, да и главы муниципального образования тоже. Надеюсь на свежие силы вновь избранных депутатов, жильцы многоквартирных домов разных микрорайонов города обратились к пяти депутатам городского округа по своим избирательным округам с просьбой проанализировать устанавливаемые управляющими компаниями расценки на работы и услуги, считая их во многом завышенными, особенно на управление, разного рода обходы и проверки, содержание аварийной службы и т.д. Во всяком случае, так обстоят дела в домах, обслуживаемых УО ОАО «Жилуправление». Направляя плату жильцов в основном именно на эти направления, УО ОАО «Жилуправление» практически не оставляет средств на текущий ремонт многоквартирного дома.

Всего в городе имеется 12 избирательных округов, данные о них и представляющих округа депутатах, графике приемов размещены на сайте городской администрации. Первой откликнулась на обращение избирателей Войтко Ирина Степановна, представляющая избирателей округа №4. Во многом благодаря ее усилиям в дальнейшем состоялась встреча нескольких общественников с депутатской комиссией по ЖКХ, в состав которой она сама не входит. Проявили свою заинтересованность в вопросе депутаты Ильясов С.В.(округ №2) и Трубин М.В.(округ №6). От депутатов Мингулова Ш.Г.(округ №5) и Насибуллина И.М.(округ №11) избиратели никакой весточки не получили. Видимо занятость по основной работе не дает им возможности заниматься рабо-

той с избирателями. Первый из них является начальником НГДУ «Туймазанефть», а второй – директором ООО «Европласт». С другой стороны, вряд ли их насильно заставили брать на себя депутатские обязанности. А избирателям стоит взять на заметку такую «активность» народных избранников.

Из числа вновь избранных депутатов сформирована постоянно действующая комиссия по жилищно-коммунальному хозяйству (далее ЖКХ), строительству, земельным вопросам, экологии и чрезвычайным ситуациям Совета депутатов городского округа город Октябрьский:

председатель - Волков Юрий Александрович - избирательный округ №1,
Баев Ренат Равилевич - избирательный округ №7;

Галимов Руслан Рифгатович - избирательный округ №8;

Гильманов Фанур Исламович - единый избирательный округ;

Хабибов Фрат Мидехатович - единый избирательный округ;

Чернов Альберт Павлович - единый избирательный округ.

Администрация городского округа совместно с Советом депутатов, при активном участии общественных организаций, в том числе и общественной организации МОД «Защитим свои права в ЖКХ», могут и должны искать и находить решения по вопросам ЖКХ для обеспечения комфортного и безопасного проживания жителей многоквартирных домов и для сохранения жилищного фонда города.

Не решённых вопросов в сфере ЖКХ много, очень много!

По результатам обращений избирателей 13.12.2016 года состоялось внеочередное заседание постоянно действующей комиссии с приглашением представителей общественной организации МОД «Защитим свои права в ЖКХ», председателей УО ОАО «Жилуправление» (директор Багаутдинов Р. А., зам. директора по экономике Ткачёва Л. С., зам. по социальным и административно-правовым отношениям Пашпекин Д. В.), представителей администрации города (зам. главы администрации Фаррахов Ш. Г., начальник отдела экономики Чавалах Т.В.), представителя ООО «Техсервис» (директор Малахов А. В.), а также ещё несколько депутатов из других комиссией (Мингулов Ш. Г. избирательный округ № 5, Ильясов С. В. избирательный округ № 2) и других заинтересованных лиц.

Присутствующих на внеочередном заседании постоянно действующей комиссии по ЖКХ председателей Советов МКД и представителей общественной организации МОД «Защитим свои права в ЖКХ», неприятно поразило пассивное, даже безразличное отношение присутствующих на заседании городских депутатов, к анализу и поиску необходимых решений поднятых вопросов. Показалось странным, что члены депутатской комиссии по ЖКХ не задавали никаких вопросов ни представителям УО ОАО «Жилуправление», ни общественникам, а только пассивно

заслушивали тех и других. По всей видимости, депутаты и не планировали серьёзно отнестись к обращению собственников помещений МКД, которые являются их избирателями. Исключением было более активное участие депутата Ильясова С. В. (избирательный округ № 2), который не входит в состав постоянно действующей комиссии по ЖКХ, но присутствовал по приглашению.

Из выступления Багаутдинова Р. А. узнали, что в предложения УО ОАО «Жилуправление» в «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД» включается только минимальный перечень работ и услуг (считайте, что только аварийный). Что плата за управление МКД высока, потому что: «Плата за управление-это не только зарплата наших работников. Из этих средств оплачивается аренда помещений (у нас 37 помещений в аренде, это - более млна. рублей), аренда техники, ГСМ. Мы принимаем участие в общественных работах. Большое количество бумаг у нас расходуются, если ранее мы закупали половину кузова автомобиля Газель в месяц, то сейчас - в два раза больше. Это связано с ведением судебных дел, увеличением поступающих запросов, обращений граждан и т.п.» (цитата (Багаутдинова Р. А.) из Протокола от 13.12. 2016 г.).

Из выступления Фаррахова Ш.Г. узнали, как обстоят дела с межеванием придомовых территорий: «В 2008 году подрядной фирмой, осуществляющей по муниципальному контракту межевание земель под МКД выполнялась работа по присвоению кадастровых номеров дворовым территориям. Как выяснилось впоследствии, подрядчики присвоили кадастровые номера целым кварталам и приписали земли общего пользования к одному из домов квартала. Таким образом, мы получили ситуацию: в техническом паспорте одного дома, указана площадь всего двора, а в других домах этого двора указана только площадь под домом. Сейчас мы работаем над тем, как исправить эту ошибку. Второй вопрос, как двор поделить? Кому приписать детскую площадку, кому парковку и т.д. Нами предлагается вариант пропорционального деления в зависимости от площади дома.» (цитата из Протокола от 13.12.2016 года).

Но поднятый на заседании вопрос ценнообразования в формировании платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД так и не получил никакого решения.

На вопрос: «Как администрация городского округа устанавливает размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД для нанимателей?» Начальник отдела экономики администрации города Чавалах Т.В. ответила (устно, на предварительной встрече), что собираются данные всех управляющих компаний и рассчитывается средняя величина, которая и устанавливается для нанимателей МКД.

(Окончание на 4-й стр.)



ДОКУМЕНТЫ

Н.М. Дуброву

ул. Губкина, д. 35, кв.: 6,
г. Октябрьский,
Республика Башкортостан,
452614

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНИСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самозвонная ул., д. 10/23,
спальные 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

15.01.2017 № 5746-07/64

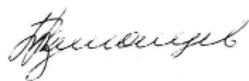
На № _____ от _____

Уважаемый Николай Михайлович!

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с Вашим обращением от 13 января 2017 г., поступившим письмом Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 30 января 2017 г. № 73/1-р-2017 (вх. Министра России от 10 февраля 2017 г. № 5152-ОГ) предоставляет разъяснения по вопросу применения Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1034 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 73 Правил, включенным в раздел Правил «Ввод в эксплуатацию узла учета, установленного у потребителя, на смежных тепловых сетях и на перемычках» перед началом отопительного периода после очередной проверки или ремонта осуществляется проверка готовности узла учета к эксплуатации, о чем составляется акт периодической проверки узла учета на границе раздела смежных тепловых сетей. Пунктом 73 Правил не предусмотрено составление акта периодической проверки узла учета тепловой энергии, установленного у потребителя и на перемычках.

Таким образом, отсутствует противоречие пункта 73 Правил и пункта 3 статьи 19 Федерального Закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства  А.В. Таманцев

* 597811

Исп. Д.А. Давыдов
+7 (495) 647-15-80 доб. 53020, Aleksandr.Fadcev@minstroyrf.ru

ДОКУМЕНТЫ

О качестве ремонта

В августе-сентябре 2015 года были проведены работы по частичной замене магистрали трубопровода центрального отопления в подвальном помещении жилого дома по адресу: ул. Садовое кольцо д. 49, выполненные ООО «Экстрой» на основании договора подряда № 39 от 05.10.2015 года, заключенного между ОАО «Жилуправление» и ООО «Экстра», согласно акта формы КС-2 №1 от 27.11.15 на сумму 774,809 тыс. рублей. Работы были приняты ОАО «Жилуправлением».

С начала отопительного сезона 2015-2016 гг. из-за некачественно выполненных работ, произошло 5 порывов (акты от 2.10.15 г.; 10.11.15 г.; 17.11.15 г.; 2.12.15 г.; 4.01.16 г.) в период управления МКД ОАО «Жилуправление», повлекших за собой утечку огромного количества теплоносителя, что привело к удорожанию оплаты за отопление, а собственникам жилья это ощутило ударом по семейному бюджету. С начала отопительного сезона 2016-2017 г. г. в подвальном помещении жилого дома на линии магистрали центрального отопления, «отремонтированного» ООО «Экстрой», продолжают порывы с утечкой теплоносителя из-за некачественно выполненной работы. На сегодняшний день произошло еще шесть порывов (акты от 16.11.16 г.; 7.12.16 г.; 29.12.16 г.; 24.01.17 г.; 31.01.17 г.; 3.02.17 г.) в период управления ООО УК «Комфорт». (В августе 2016 года по решению общего собрания собственников жилья мы расторгли договор с ОАО «Жилуправление» и перешли в другую управляющую компанию ООО У.К. «Комфорт».)

На основании вышеизложенного просим принять соответствующие меры по возмещению суммы за выполненные работы ООО УК «Комфорт» по устранению порывов согласно предоставленным копиям актов выполненных работ на

сумму 5010,16 рублей (без учета 6-го порыва). А в дальнейшем обязать ООО «Экстра» незамедлительно устранять порывы за свой счет при получении телефонограммы или факсимильной почты. В случае оставления претензии без рассмотрения, ООО УК «Комфорт» будет вынужден обратиться в суд с привлечением ОАО «Жилуправление» в качестве соответчика, что понесет для вас дополнительные расходы, в том числе судебные издержки.

Председатель Совета домового комитета дома № 49 по Садовому кольцу Гумерова Галия.

Такие посленные обращения были отправлены в ОАО «Жилуправление» и ГЖИ. Ответа не было получено.

А недавно на расширенном заседании домкомов, администрации городского округа города Октябрьский и управляющих компаний в Центре национальных культур «Орфей» заместителем председателя Совета домового комитета МКД Садовое кольцо № 49 Шакировой Р.М. была озвучена данная ситуация, на что глава администрации городского округа города Октябрьский Алексей Шмелёв в присутствии огромного количества людей заявил, что бы разобрались в данной ситуации и возместили ущерб. Будем опять ждать результатов.

Галия ГУМЕРОВА
От редактора: Хотелось бы знать, какие трубы подающие тепло были использованы ООО «Экстрой». На какое давление они были рассчитаны, кто изготовитель данной продукции, и какова их стоимость. Кто конкретно дал указание использовать именно эти трубы для подачи теплоносителя. Какова техническая характеристика данных труб, и какую максимальную температуру они выдерживают? Вопросов много. Ответов нет и, наряд ли будет. Нести убыток должен тот, кто ошибся, а страдают собственники жилья и морально и материально.

ГОРОДСКИЕ НОВОСТИ

Почему так трудно перейти в другую управляющую компанию

Наступило второе тысячелетие, но общество продолжает жить как во времена крепостного права. В истории России крепостное право отменили ещё в феврале 1861 году. Однако практика крепостной зависимости имеет место и в наше время.

При проведении в 2006 году реорганизации МУП «Жилкомзаказчик» верхушка чиновников администрации г. Октябрьский РБ создала под себя коммерческую организацию под названием УК ОАО «Жилуправление», за которой был «закреплён» почти весь жилой фонд города, и которая впоследствии стала доминирующей в городе организацией по управлению многоквартирными домами.

Не объясняя жителям причины изменения статуса организации (превратив-шейся из государственной в частную, коммерческую компанию), указывая на то, что поменялось только название, руководство вновь созданной организации, пользуясь юридической неграмотностью жителей, навязало собственникам помещений в МКД договоры на управление МКД без учёта их интересов. Жителей вызывали в ЖЭУ и предлагали подписывать указанный договор под угрозой невыдачи необходимых справок. Почти каждый житель города столкнулся с этим.

И только в 2011 году, в соответствии с майскими Указами президента РФ «ЖКХ – под контроль», для осуществления контроля за деятельностью УК в городе стали создаваться общественные организации. Было создано местное общественное движение «Защитим свои права в ЖКХ», «городской Совет домкомов», были выбраны председатели домовых комитетов и Советы МКД.

На протяжении последних нескольких лет и до настоящего времени, имея под управлением более 500 МКД, но, не имея достаточных квалифицированных специалистов и технических средств, при поддержке Администрации города, УК ОАО «Жилуправление» продолжает управлять нашими домами, при этом состояние жилфонда города ухудшается. Не осуществляя никаких эффективных мероприятий по уменьшению потерь энергоресурсов МКД, по улучшению состояния жилого фонда, что должно приводить к уменьшению тарифа за содержание и ремонт, УК ОАО «Жилуправление» из года в год требует от собственников необоснованного повышения тарифа на содержание и ремонт МКД.

В связи с многочисленными жалобами и недовольством жителей по предоставлению управляющей компанией услуг, не отвечающих требованиям безопасного и комфортного проживания, многоквартирные дома начали выходить из-под «крепостного» управления УК ОАО «Жилуправление», проводя общее собрание собственников помещений в МКД с принятием решения о расторжении с УК ОАО «Жилуправление» договора управления от 2006 г., существующие условия которого устарели и сам договор изжил себя, как несоответствующий сегодняшнему времени.

Вопрос перехода многоквартирного дома из-под управления УК ОАО «Жилуправление» в другую УК в последнее время стал очень актуальным. Все чаще простая, на первый взгляд, процедура смены обслуживающей организации становится болезненным и проблемным процессом. УК ОАО «Жилуправление» не желает уступать бразды правления другой УК. Законодательством предусматривается — при

ненадлежащем управлении МКД и предоставлении услуг и работ, не обеспечивающих условия комфортного и безопасного проживания в МКД, собственники помещений в МКД вправе и свободны в выборе иной УК или иного способа управления МКД (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ).

В нашем городском округе г. Октябрьский Республики Башкортостан, председатели Советов МКД № 41, № 81 по пр. Ленина, № 49 по ул. Садовое кольцо, № 12 34-го мкр - на, и другие, «посмеявшись» провести собрание собственников помещений по вопросу смены УК в своих многоквартирных домах, с принятием решения о выборе другой управляющей организации (при состоявшемся кворуме), столкнулись с активным сопротивлением управляющей организации ОАО «Жилуправление», вплоть до угроз и оговоров в наш адрес, безосновательных заявлений в суды и действий на грани уголовного - наказуемых деяний (порчи общего имущества МКД. Были странные возгорания только в тех МКД, которые перешли или находились в стадии перехода в другие УК).

Разбирательства доходят до суда, однако вынесение решения еще не гарантирует его исполнения. Самое досадное, что в этой ситуации пострадавшей стороной обязательно остаются жители, недополучающие качественные услуги, накапливающие не по своей воле долги, а также получающие двойные квитанции, что ещё больше усугубляет ситуацию, вызывая недовольство собственников помещений. В 2016 году УК «Жилуправление» было за 12 месяцев выписано 13 квитанций.

Практически ни один из МКД беспрепятственно и без проблем не может сменить навязанную ему УК ОАО «Жилуправление», поддерживаемую администрацией, как своё «детище», прокуратурой города, да и Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору. Отсюда непотопляемость и неуязвимость УК ОАО «Жилуправление», работающему по «своим правилам»!!!

Пока собственники помещений в МКД будут мириться с таким положением дел, позволять управляющей компании ОАО «Жилуправление» нарушать статьи Жилищного Кодекса такие УК не будут стремиться создавать безопасные и комфортные условия проживания собственников жилья. Ведь любая частная организация имеет главную цель — это получение прибыли.

С молчаливого согласия нас, собственников помещений, происходят все нарушения действующего законодательства. И пока мы будем жить по принципу «ничего не вижу, ничего не слышу, ничего не хочу делать», такие коммерческие управляющие компании будут продолжать планомерно разрушать жилой фонд. Никто не придёт на помощь собственникам помещений в МКД, когда их жилой фонд совсем обветшает. Необходимо заставить чиновников от ЖКХ вернуться лицом к собственникам помещений в МКД, чтобы остановить дальнейшее разрушение жилого фонда города и прекратить навязывание своих условий по смене способа управления МКД и выбора УК.

Только здоровая конкуренция между управляющими компаниями может исправить сложившуюся ситуацию.

Председатели Советов МКД: И.Н. Симакова, В.В. Бражник, Г.Г. Шарафутдинова, Л.Н. Кузьмищева, А.С. Тюрина

ФЕЛЬЕТОН

Двойка по природоведению

Есть такой предмет в начальной школе как природоведение. Знакомят на уроках природоведения младших школьников с азами устройства мира и солнечной системы. С тем, что Земля вращается вокруг Солнца, что на Земле бывают четыре времени года, что год состоит из 12 месяцев. Проходили такое? Вспомнили? А вот в управляющей многоквартирными домами компании ОАО «Жилуправление» из города Октябрьский Республики Башкортостан со знаниями по природоведению совсем пло-

хо. Насчитали они за 2016 год тринадцать месяцев. Открытие такое сделали! Но фантазии не хватило, чтобы придумать для лишнего месяца свое новое название. Например, охмури или дурабль. Решили — пусть будет два раза май. Так и поступили: отправили жителям управляемых ими домов 13 квитанций и получили квартплату за 13 месяцев. Некоторых жителей, конечно, насторожило такое нововведение, но они надеялись, что в конце года все утрясется и им сделают перерасчет за лишний месяц.

Зря надеялись. Знания — они ведь или есть, или их нет. Знания можно пополнять, но это если есть желание на пополнение. А пока наблюдается только желание на новые открытия независимо от знаний.

А вдруг следующее открытие управляющей компании будет из области арифметики? Например, пятью пять будет сорок пять. Представляете, какие квитаншки пойдут?

Ждите новых открытий и будьте бдительными!

Елена ОВДИЕНКО.

ВЕСТИ ИЗ УФЫ

ЖКХ сегодня – общенациональная могила

В российском жилищно-коммунальном хозяйстве сегодня сложилась ситуация, когда последние ключевые нормы законодательства не получили должного развития. В связи с этим многие базовые положения остаются не более чем декларациями. Образовался катастрофический разрыв между законодательной базой и реальным положением дел на местах. Многомиллиардные задолженности жилищной сферы перед поставщиками коммунальных услуг, привели практически к финансовому коллапсу (но этой теме будет посвящена отдельная работа).

Сегодня главное, что не сделано, это в правовом поле так не установлен заказчик – конечный получатель услуг в сфере ЖКХ. Конкретные права и ответственность собственников за содержание и управление общим имуществом дома по - настоящему не узаконены, а степень осознания себя как собственников у жителей по-прежнему крайне низкая.

1. В составе участников сферы ЖКХ одно из ключевых мест должны занимать собственники помещений многоквартирного дома, которые являются и собственниками общего имущества дома. Однако законодательство в сфере ЖКХ в настоящее время не только не способствует созданию и развитию института собственника как субъекта, ответственного за содержание и управление общим имуществом дома, но, наоборот, существенно ограничивает права собственников по распоряжению их имуществом. И в результате всех вводимых новшеств в ЖКХ реальный класс собственников так и не появился. И это является одной из основных причин того, что в этой отрасли до сих пор не удается достичь порядка, прозрачности и управляемости жилищным фондом страны.

2. Сложившаяся ситуация с капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов – один из характерных отрицательных примеров. Конституция Российской Федерации предусматривает защиту частной собственности, когда собственник имущества – это единственный субъект, кто имеет право принимать решения, касающиеся его собственности, и кто несет за эти решения ответственность. Но этот принцип не получил должного развития в жилищном законодательстве и подзаконных актах. Даже несмотря на решение Конституционного суда Российской Федерации.

Так, в соответствии со ст. 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирных домах обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Однако ряд ключевых решений, касающихся капитального ремонта, – размер взносов, их периодичность, требования к работам, принимают не собственники, а региональные органы власти. В целях проведения капитального ремонта региональные операторы в основном самостоятельно выбирают подрядчиков, принимают подрядные работы, подписывают акты выполненных работ, ведут расчеты. При этом контроль за расходованием средств осуществляет также орган власти субъекта РФ. Объемы, состав и сроки ремонтов, в том числе решение о том, когда и какой дом ремонтировать, также принимается на уровне региональной программы капитального ремонта, собственники остаются в стороне от указанных решений. Реальной инвентаризации технического состояния многоквартирных домов никто не проводил.

В настоящее время основной формой сбора взносов на капитальный ремонт является перечисление средств на счет регионального оператора. То есть для сбора средств на проведение капитального ремонта преобладает принцип общего котла, когда средства собственников одного дома используются для ремонта других домов. При этом у фонда, который занимается таким распределением, не возникает никаких встречных обязательств взамен принятых денежных средств и никакой ответственности: собственники не заключают с ним никаких соглашений на распоряжение средствами, соответственно, у них нет и возможностей для контроля и предъявления требований. По сути, происходит использование средствами одних в интересах других, без соответствующего



договора и без уплаты процента за пользование чужими денежными средствами. При этом жители относительно новых домов платят за ремонт старых домов, не имея никаких гарантий, что их собственный дом будет в назначенное время отремонтирован, что по сути является перекрестным субсидированием.

Принятая сегодня преобладающая конструкция сбора денежных средств на капитальный ремонт больше напоминает кассу взаимопомощи, чем механизм поддержания в должном состоянии своего же имущества. Можно твердо утверждать такая конструкция является финансовой пирамидой.

Вывод. В таких условиях у собственников практически не остается возможностей для контроля собственных средств, направляемых на капитальный ремонт. Это приводит к тотальному непониманию жителей того, когда и на каких условиях будет осуществляться ремонт их дома, а также к общему недоверию к выбранной схеме. Таким образом реальные права и возможности собственников по принятию решений, касающихся капитального ремонта общего имущества сегодня крайне ограничены.

3. Владение на праве собственности общим имуществом (подвалы, подъезды, + стоянки и так далее) автоматически предполагает и ответственность за его содержание и управление, однако в настоящее время ответственность каждого собственника законодательно не закреплена, что и приводит к правовой неопределенности. И что удивительно, все об этом знают и никто ничего не делает, чтобы исправить законодательную недоработку.

Следует отметить существующие проблемы регистрации общего имущества многоквартирных домов. Сегодня при государственной регистрации собственности Росреестр отказывается включать в свидетельство о собственности элементы общедомового имущества. Широко применяется практика сдачи в аренду и продажи помещений, имеющих признаки общедомового имущества (чердаки, подвалы, фасады зданий в целях размещения рекламы и т.п.) городскими администрациями, что, с одной стороны, делает невозможным однозначно определить состав и объем общедомового имущества, требующего ремонта, с другой – порождает проблемы со сбором средств на его выполнение, а кроме того, размывает долю собственников в общедомовом имуществе, влияющую на голосование на общем собрании собственников, и усложняет принятие решений в интересах собственников. В результате получается, что собственник лишен возможности как распоряжаться общедомовым имуществом, так и оспорить в досудебном или упрощенном судебном порядке решения городской администрации, хотя по статьям Жилищного Кодекса РФ он считается хозяином общего имущества.

Всё вышперечисленное является причиной того, что сегодня никто не заинтересован и никто не отвечает за энергетическую эффективность многоквартирного дома, за полную оплату поставленных ресурсов, за потери внутри дома. Результатом повышения эффективности не до-

стаются собственникам. А значит нет интереса вообще заниматься этой важной тематикой.

Вывод. Проблемы ЖКХ негативно влияют на целый комплекс смежных отраслей, в том числе на деятельность ресурс снабжающих организаций.

РЕКОМЕНДАЦИИ

1. В сфере ЖКХ необходимо **создавать правовые предпосылки для появления класса ответственного собственника, который будет выступать заказчиком всех услуг**, в том числе в отношении по капитальному ремонту, в результате чего постепенно сформируется естественная система отношений «заказчик – исполнитель».

2. **Необходимо упростить процедуры координации деятельности собственников, например, с помощью типового договора управления МКД**, который применяется в случае, если собственники не смогли договориться об иных решениях. В нем должен быть закреплён минимальный перечень работ и услуг по управлению домом, а также права, обязанности и ответственность каждого собственника помещений за содержание МКД в надлежащем порядке и управление общим имуществом дома

3. **Необходимо отменить финансирование капитального ремонта за счет механизма регионального оператора** и рассмотреть альтернативные формы финансирования, в частности, через механизмы энергосервиса и кредитования с субсидируемыми ставками. Для этого необходимо разработать механизм энергосервиса для привлечения финансирования работ по капитальному ремонту с гарантированным возвратом инвестиций в течение периода окупаемости затрат и с участием государства в части предоставления льготных кредитов и в части субсидирования работ, повышающих класс энергетической эффективности многоквартирного дома.

4. **Действующий механизм финансирования капремонта должен быть заменен на схему долгосрочного кредитования работ по капремонт с субсидируемой (льготной) кредитной ставкой – аналогично модели ипотечного кредитования.** Это обеспечит соответствие фактически выполненных работ (услуг) и размера платежей собственников и полностью исключит перекрестное субсидирование содержания чужой собственности. В первую очередь эту схему следует применять для тех домов, состояние которых требует проведения капитального ремонта в ближайшие сроки.

5. На законодательном уровне необходимо предусмотреть минимальные требования и рекомендации к повышению энергетической эффективности многоквартирного дома при проведении капитального ремонта общего имущества. Например, об установке индивидуальных тепловых пунктов, горизонтальной разводки системы отопления дома, установке современных систем учета с дистанционной передачей показаний, а так же с автоматической регулировкой подачи тепла в МКД, в зависимости от температуры наружного воздуха, которые позволят существенно сократить потери внутри многоквартирных домов и снизить потребление ресурсов на общедомовые нужды и т.д. Также следует определить такие стимулы и механизмы, которые будут способствовать принятию собственниками оптимальных решений по осуществлению этих мероприятий.

6. **Повышение информационной прозрачности.** Одна из проблем – отсутствие достоверной и полной информации о состоянии жилищного фонда и проведения капитального ремонта. В настоящее время от 10% до 25% многоквартирных домов не имеют никакой технической документации. **Необходимо немедленно осуществить объективную повсеместную инвентаризацию, создать (восстановить) технические паспорта и провести оценку технического состояния всех многоквартирных домов.** И эту информацию обязательно ввести в ГИС ЖКХ, чтобы она была доступна каждому собственнику.

А.В.ТЕТЛЯНОВ,
эксперт ЖКХ Национального фонда
региональных антикризисных программ

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

О том, что с нынешнего года плата за ОДН отдельной строкой выставляться не будет, а войдет в состав статьи «содержание», «РБ» писала на минувшей неделе. Как и о том, что начисляться она отныне будет строго по нормативам. И. Шафиков по этому поводу дал весьма интересные пояснения, назвав новый порядок более прозрачным. ОДН действительно «спрячется» в содержании, однако управляющая компания обязана будет обозначать в квитанциях объем потребленных на «общедомовые нужды» ресурсов и размер платы.

Кроме того, от ОДН должны освободить жильцов домов, где нет технической возможности использования ресурсов в местах общего пользования. Проще говоря, если в подъездах, подвалах, на чердаках, во дворе нет водопроводных кра-

Нет крана — нет платы

нов, то брать плату, собственно, не за что. Оплачивать утечки и прочие несанкционированные траты воды жильцы не обязаны.

Заметим здесь же, что новые нормативы ОДН по холодной и горячей воде в республике уже утверждены, а нормативы по электроэнергии утвердят до 1 июня нынешнего года. Расход энергии на «общедомовые нужды» будут определять, исходя из количества и типа лифтов, другого оборудования, а также лампочек в подъездах и подвалах конкретных домов.

Что ещё изменилось с 1 го января 2017 года:

За неправильное начисление платы управляющие компании будут штрафовать в пользу потребителя. Размер штрафа составит 50 процентов от суммы переплаты. (Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

В домах, где не установлены общедомовые приборы учета, к нормативам по ОДН будет применяться повышающий коэффициент 1,5. Аналогичный коэффициент будет действовать и в отношении квартир, где отсутствуют счетчики. Управляющая компания сможет снимать показания счетчиков в квартирах жильцов один раз в три месяца. Кроме того, она может

устанавливать на счетчики пломбы и антимагнитные индикаторы. Перерасчет за отопление будут делать строго в первом квартале года. В квартирах, где никто постоянно не проживает, плата будет начисляться по количеству собственников. Жильцы смогут потребовать проверки качества коммунального ресурса — например, воды. При этом будут составлены два акта: собственно проверки и устранения недостатков. Надзорные органы не будут проводить проверки по анонимным жалобам — тем, где не указаны имя, фамилия, адрес и контактные данные заявителя. То же самое касается электронных сообщений: их лучше посылать через портал «Открытая республика».

Опубликовано: 24.01.17 (11:00)
в газете «Республика Башкортостан»



НЕОБХОДИМАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Долг потребителей за тепло достиг рекордного уровня в Башкортостане



Рекордной отметки в 7,68 млрд рублей достигла общая задолженность юридических и физических лиц за потребленные тепло и горячую воду перед ООО «БашРТС». За один месяц (с 1 февраля по 1 марта 2017 года) сумма увеличилась на 1,1 млрд. По-прежнему главными неплательщиками остаются жилищные предприятия республики – на их долю приходится 67% от общей суммы долга.

ООО «БашРТС» заявляет: такого высокого уровня задолженность потребителей республики еще не достигала. Рекорд со знаком «минус» вынуждает теплоэнергетиков идти на крайние меры – ограничивать подачу ресурсов злостным неплательщикам, инициировать проверки недобросовестных жилищных организаций и добиваться аннулирования у них лицензий на осуществление деятельности по управлению домами.

Также ООО «БашРТС» предпринимает активные действия по привлечению бюджетных и коммерческих потребителей к административной ответственности в рамках пункта 5 статьи 9.22 КоАП РФ. По ней предусмотрены штрафы организациям и их руководителям за уклонение от ограничения режима теплоснабжения или препятствование доступу специалистов ресурсоснабжающей компании к теплопотребляющим установкам.

«Ситуация критическая. Мы подошли к тому порогу, когда наша компания из-за миллиардных долгов потребителей просто не сможет в полном объеме оплачивать поставку газа для наших котельных, обеспечить на должном уровне подготовку к следующему отопительному сезону. Надеемся, предприятия-должники рассчитаются за потребленные ресурсы в кратчайшие сроки. В противном случае они рискуют остаться без отопления или горячей воды, а их руководители могут быть привлечены к крупным штрафам либо дисквалифицированы на длительный срок», – комментирует заместитель директора ООО «БашРТС» по сбыту, директор филиала «Теплосбыт» Ирина Попова.

Вместе с тем ООО «БашРТС» ведет активную работу по взысканию задолженности с юридических лиц в Арбитражном суде республики. Сейчас на рассмотрении находятся более 300 исковых заявлений в отношении должников на общую сумму 2,5 млрд рублей. Кроме того, по заявлениям ООО «БашРТС» органы прокуратуры и МВД Башкортостана проводят следственные проверки в отношении 58 жилищных организаций республики. Возбуждены три уголовных дела, связанных с нецелевым использованием платежей граждан за отопление и ГВС, в отношении ООО УК «Уютный дом» в Уфе, ООО «Башжилиндурия» в Стерлитамаке и ТСЖ «Дуслык» в Салавате. При этом директору нефтекамского ООО УК «Наш Дом» уже вынесен обвинительный приговор.

ГОРОДСКИЕ НОВОСТИ

КАК ИЗБИРАТЕЛИ К ДЕПУТАТАМ ХОДИЛИ

(Окончание. Начало на 1-й стр.)

27.12.2016 г. было принято Решение № 55 «Об установлении размера платы за использование жилым помещением (плата за наём), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда на 2017 год» без учёта структурного распределения в формировании платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД. Информацию о принятом решении разместили в газете «Туган як» от 31.12.2016 года - это газета на татарском языке с тиражом 934 экземпляра для города с более чем сотысячным населением.

Таким образом, и администрация города также, как и управляющие организации, не считают нужным соблюдать удельное распределение при формировании платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД. А это очень важно с целью исполнения постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491.

На заседании комиссии Фаррахов Ш.Г. предложил: «...Вы представители домкомов можете выйти с инициативой о принятии органами местного самоуправления такого нормативного акта» (цитата из Протокола от 13.12.2016 года). Так общественники и пришли на заседание депутатской комиссии по ЖКХ именно с такими вопросами!!!

В протоколе внеочередного заседания постоянно действующей комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству, земельным вопросам, экологии и

чрезвычайным ситуациям Совета городского округа город Октябрьский от 13.12.2016 года не отражено никаких выводов, заключений, поручений кому-либо о проведении анализа или сбора данных по заявленной теме, никаких решений, так как никаких решений и не принималось. Таким образом, обращения избирателей к избранным ими же депутатам проигнорированы!

Ответ председателя Совета городского округа Имангулова А. А., полученный на депутатский запрос депутата Трубина М. В. (избирательный округ № 6), является тезисами Жилищного кодекса Российской Федерации и совершенно не отвечает на поставленные вопросы. Такой ответ – это, как минимум, оскорбление активных собственников помещений в МКД. Интерес собственников к управлению своими многоквартирными домами возрастает. Председатели советов домов становятся всё грамотнее и зачастую лучше разбираются в жилищном законодательстве, чем некоторые работники управляющих организаций и депутаты городского Совета постоянно действующей комиссии по ЖКХ.

Депутату Войтко И.С. (избирательный округ № 4) для Совета депутатов городского округа 14 ноября 2016 года, были переданы избирателем (председателем Совета МКД Беркутовой Л. Д.) вопросы в сфере ЖКХ, требующие безотлагательного, чёткого, адекватного и исчерпывающего ответа. Все эти вопросы, для удобства, были сформированы в 4 (четыре) блока. Но в ответ – ТИШИНА!!!

Депутат городского Совета народных депутатов — полномочный представитель своих избирателей в Совете. В своей деятельности он должен руководствоваться Конституцией РФ, Законами РФ, Законами Республики Башкортостан, Уставом города Октябрьский и личной совестью. Депутат городского Совета народных депутатов должен отстаивать интересы своих избирателей. Моральные нормы депутата определяются идеалами добра, справедливости, гуманизма, милосердия, честности и порядочности. Пренебрежение к требованиям законов, не может оправдаться какими бы то ни было местными условиями и особенностями. При принятии решений депутат не должен забывать про идеалы добра и порядочности, быть справедливым и поступать по закону и по совести.

Депутаты городского Совета должны, более активно пользоваться правом подачи депутатских запросов для решения проблем своих избирателей. А ответы, полученные по запросам, необходимо проверять на достоверность ответа по заданному вопросу, во избежание неловкости при получении таких ответов, как ответ Имангулова А. А.

Нам повторно пришлось подать заявление своим депутатам, чтобы они сделали депутатский запрос на тот блок вопросов, который мы передали повторно ещё в декабре на том внеочередном заседании комиссии по ЖКХ. И опять ждём ответа. Дождёмся ли???

По закону ответ должны получить 10 апреля.

Кузмищева Л.Н., Овдиенко Е.П., Сушилов Ю.А., Беркутова Л.Д., Сайгак Л.А., Косорева Н.И.

МИНОБОРОНЫ ЗАНЯЛОСЬ РЕФОРМОЙ ЖКХ

Сергей Шойгу избавляется от наследия Сердюкова



Фото: Владимир Жабриков © URA.RU

Министерство обороны России решило провести реформу ведомственного ЖКХ. Ее смысл заключается в том, что Минобороны откажется от аутсорсинга и перейдет на прямые контракты с поставщиками.

В письме к президенту РФ глава Минобороны Сергей Шойгу указывает, что модель аутсорсинга с первых дней своего существования стабильно приводит к отрицательным показателям деятельности, наличию долгов перед ресурсоснабжающими организациями и регионами, пишет «Ком-

мерсант». Шойгу также сетует на то, что созданная экс-министром обороны Анатолием Сердюковым модель управления подведомственным ЖКХ требует постоянного административного вмешательства.

В Минобороны сейчас завершается создание «Фонда жилищно-коммунальных услуг», в который перейдут активы Главного управления коммунально-жилищного хозяйства, Главного управления жилищным фондом, «Оборонэнергосбыта» и «Оборонэнерго». С 1 апреля ФЖКУ взял на себя предоставление коммунальных услуг. При этом договоры с «Оборонэнергосбытом», «Славянкой» и РЭУ были прекращены.

Как считают военные, реформа может повысить контроль над расходами и снизить коррупцию.

При этом к настоящему времени еще не решен вопрос с долгами, которые подведомственные Министерству обороны компании накопили с 2009 года перед снабжающими организациями. По данным замминистра обороны по тылу Дмитрия Булгакова, долги составляют около 29 млрд рублей.

ВЕСТИ ИЗ БЕЛОРЕЦКА

Белоречане сельских поселений недоумевают

В лице частных УК игнорируются требования Письма Минстроя и ЖКХ РФ № 4275 от 14 февраля 2017г. которым утверждено, что при наличии обще-домового прибора учета-плата за ОДН по эл-энергии должна начисляться, исходя не из совокупной площади Обще-Домового Имущества, а только исходя из доли, относящейся к каждой квартире в составе обще-домового имущества. Здесь-при начислении платы за ОДН по формуле № 15-ПП РФ № 354 -вместо совокупного размера обще-домового имущества должен присутствовать размер доли каждой квартиры в кв.м, а это значит, что каждая квартира будет платить только за себя, но не за соседей..

Катков Виктор Павлович старший по дому ул.Вокзальная ,дом № 15А-село Железнодорожный Белорецкого Района.