

НОВЫЙ УПРАВ ДОМ

ИНИЦИАТИВА ♦ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ♦ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

gazetalk@pcpodolsk.ru gazeta@pcpodolsk.ru 8 (966)189 8532 www.pcpodolsk.ru/gazeta.html

№ 1 (35)
31 января 2017 г.

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ БЕСПЛАТНО В РАЙОНАХ ЮБИЛЕЙНЫЙ, ФЕТИЩЕВО, ПОДОЛЬСКИЕ ПРОСТОРЫ, КУЗНЕЧИКИ, ЗАРЕЧНЫЙ

Знакомьтесь – ответственный активный собственник!

ВЕРА ГЛАДЫШЕВА:

«СФЕРА ЖКХ ДОЛЖНА ИНТЕРЕСОВАТЬ КАЖДОГО»



оказалась в рядах обманутых вкладчиков, когда обивала пороги по большим и малым проблемам существования в городе. Так что, это жизнь заставила глубоко изучать законодательную динамику.

– Каждый чиновник уверен, что раз он сидит в своем кресле, то знает больше, чем посетитель. Складывается впечатление, что первая его задача – возразить, а не выслушать. Очень немногие из них читают законы, заглядывают в правила, постановления и другие официальные документы. Им важно знать не закон, а инструкцию.

Продолжение на стр. 5

В НОМЕРЕ:

- ♦ Программа софинансирования
 - ♦ Решения III съезда
 - ♦ Новости районов
- ♦ ОДН по новым правилам
- ♦ На что пойдёт мой рубль?
- ♦ Из ответов администрации
 - ♦ Об экономике дома и управляющей организации
- ♦ Пытаясь разобраться в новом
 - ♦ А у Вас в квартире газ?

ЗАКОНЫ, ФОРУМЫ – РЕФОРМА ЖКХ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

В конце 2016 года концентрация событий в сфере ЖКХ, как вобщем-то и во всей стране, была запредельно плотной. Пожалуй, такого раньше не было, ЖКХ мы часто не считали серьезной проблемой. Теперь же мы видим, что реформа, начатая еще в 2005 году с введением Жилищного Кодекса Российской Федерации, интенсивно продолжается. Постепенно все более отчетливо осознается: это серьезная отрасль экономики и касается практически каждого.

В декабре состоялись форумы. В Подольске – ежеквартальный муниципальный форум «Управдом» (см. выпуск 11(34)).

В Доме Правительства Московской области Третий областной съезд председателей советов домов «Управдом» (решения съезда на стр 2).

Комитет Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства провел XII Ежегодный Всероссийский Форум руководителей предприятий ЖКХ (материалы с форума на стр 6.).

С января 2017 года вступили в силу сразу несколько новых законов, среди них Федеральные и областные – об управлении жилищно-коммунальным комплексом и о правилах оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Главное в законах то, что собственнику все серьезнее приходится отвечать за свою собственность, в том числе рублем. Вместе с ответственностью нам законодательно предлагаются определенные права, которые могли бы нам пригодиться.

С одной стороны, в дополнение к площади собственной квартиры мы имеем долю в общей собственности, общее имущество – места общего пользования дома, оборудование и придомовую территорию (для некоторых домов). На каждую среднюю квартиру приходится от 15 до 30 квадратных метров площади крыш, подвалов, лестниц и порядка 5-10 метров инженерных сетей общего имущества. К площади и оборудованию приходится добавлять еще и ресурсы, которые потребляются в доме и относятся к обслуживанию общего имущества – ОДН.

С другой стороны, чтобы обеспечивать нормальное состояние собственности, приходится иногда платить больше, чем хотелось бы. **А как обосновать, сколько надо, чтобы не было больше?** Чтобы не платить лишнего, придется посчитать, во-первых, сколько его, этого общего имущества. И посчитать, что и на какую сумму нужно делать с этим имуществом, чтобы оно долго и надежно служило, а в доме было безопасно и удобно жить. **Кто должен это сделать?** Как оказывается, это очень непростой вопрос.

Кто из наших читателей уверен, что получает полный набор жилищно-коммунальных услуг за ту сумму, которая ежемесячно фигурирует в счете за них? Не секрет, что мнение большинства сводится обычно к трем пунктам: начисления за коммуналку завышены, качество услуг низкое, а жаловаться – только время и здоровье терять. И массы потребителей услуг ЖКХ предпочитают не нагружать себя скучной и сложной информацией о своих правах, не следят за изменениями законодательства и не обременяют себя походами «за правдой».

Вера Ивановна Gladysheva, жительница 14-этажки по улице Юбилейной, в прошлом – инженер-химик, а в настоящем – пенсионер – из меньшинства. Поэтому, «если припрёт», соседи идут за помощью к ней. В ее домашней библиотеке кроме художественной и

исторической литературы – набор кодексов РФ. В разных изданиях, с актуальными изменениями, пометками на полях. Вера Ивановна в курсе всех обновлений в жилищном законодательстве, она – активная горожанка, можно даже сказать – квалифицированная. При этом даже не собственница квартиры, квартирой владеет ее супруг.

– Я – потребитель коммунальных услуг с совещательным голосом, – улыбается Вера Ивановна. – У нас есть совет дома, есть председатель. И прежде, чем что-то сделать, они приходят ко мне, советуются. Я помогаю, чем могу.

И не только своим, но и соседям из окрестных домов, коллегам по совету ветеранов микрорайона. КПД чиновников в житейских вопросах крайне низок, маршрут по кабинетам извилист и долог, и сократить его может только знание законодательства. В этом наша героиня убеждалась не раз: когда ее семья, вложив все деньги в свою однушку, едва не

НАША ЭМБЛЕМА!

Большинством друзей газеты нашим героем, талисманом газеты «Новый управдом» назван Муравей!

Автор идеи Муравья – 15-летний лицеист Данила Кузминых. Данила учится в 9-м классе физико-математического лицея при МГТУ им. Баумана. В свободное время занимается искусством брейк-данса. Данила, за идею тебе полагается Приз!

Многоквартирный дом похож на Муравейник. В нем живут Муравьи. Держит дом на своих плечах Большой Муравей-Управляющая компания, обслуживают – Муравьи-Работники. Муравьи-Собственники и Муравьи-Наниматели платят управляющей компании за управление и обслуживание дома квартирную плату. На нее управляющая компания покупает всякие материалы, запчасти и коммунальные ресурсы, платит зарплату своим работникам. Хорошо, когда жизнь в доме идет спокойно, тепло, светло, и все приборы работают! Но если что случится, – Муравьи-Работники прибегают и делают свое дело. Муравьи-Жители иногда это могут даже и не заметить. Сделали и хорошо, как и положено во всяком порядочном Муравейнике!

Держи, Большой Муравей, наш дом на своих плечах! А обо всем важном, что здесь происходит, о Законах, по которым полагается жить Муравейнику, «Новый управдом» постарается рассказать.



«СКАЗКИ НАШЕГО ДВОРА»



Инициатором фото-конкурса выступила Ассоциация председателей советов МКД при поддержке Министерства ЖКХ Московской области. Итоги были подведены в конце 2016 года.

Первым среди победителей, чьи работы наиболее точно отразили суть и задумку конкурса, стал подольчанин **Макаров Виктор Алексеевич** за фотоработу «В Новый год с любовью!» Двор по адресу: Подольск, ул. Генерала Смирнова, д. 11.

В Новый год с любовью!

«В основу программы мы заложили принцип софинансирования. Взнос собственников очень маленький, не более 5%, но дает возможность по-другому отнестись к своей собственности».

Министр ЖКХ Московской области Е.А.Хромушин

- Жители принимают решение об участии в программе.
- Управляющая организация **закупает материалы** и выполняет ремонт **своими силами**.
- Часть затраченных средств, в зависимости от объема **фактически выполненных работ**, после представления отчёта (не более предельной, утверждённой правительством суммы) **поэтапно компенсируются субсидиями** государства и **5%-ми взносами** собственников.
- При этом **принципиально важно**, что техническое задание на ремонт в обязательном порядке должно согласовываться с Управдомами.

Из материалов III Областного съезда «Управдом»

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА СОФИНАНСИРОВАНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ПОДЪЕЗДОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Приоритетный проект министерства ЖКХ Московской области
сайт <http://menyaempodezdy.ru/>

В 2017 году планируется отремонтировать 32000 подъездов, потребуется для ремонта 5904000 тысяч рублей

Доля участия в оплате косметического ремонта подъездов	
Поддержка государства в виде субсидий из бюджетных средств, (после выполнения работ)	Внебюджетные средства
Средства Московской области = 25%	Средства управляющей организации = 50 % (накопленные за счёт средств ставки «содержание и текущий ремонт»)
Средства органов местного самоуправления = 20%	Единоразовый платеж жителей = 5%

В г.о. Подольск в 2017 году планируется отремонтировать по программе софинансирования 980 подъездов. Предусматривается финансирование 40 млн рублей

Особенности программы

- ♦ **ЗАЯВИТЕЛЬНЫЙ ДОБРОВОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР**
Для участия в программе необходимо провести общее собрание собственников помещения МКД и принять решение о софинансировании работ по ремонту подъездов (не более 10 рублей с 1 кв.метра)
- ♦ **ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ**
Жители принимают самостоятельное решение об объеме работ, сроках выполнения и стоимости ремонта подъезда. А также принимают участие в приеме выполненных работ.
- ♦ **РЕМОНТ СЕГОДНЯ**
Ремонт подъезда осуществляется раньше запланированного срока, житель получает отремонтированный подъезд уже сегодня.
- ♦ **ГАРАНТИРОВАННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ**
Разработанный стандарт и гарантированный государством результат позволяют быть гражданам уверенными в том, что расходы будут носить целевой характер.

Предельная стоимость ремонта одного подъезда в типовых МКД

Категория МКД	5-ти этажный	9-ти этажный	12-ти этажный
Предельная стоимость, тысяча рублей	142 т. р.	394 т. р.	437 т. р.

Перечень выполняемых работ по программе софинансирования

- Раздел 1. **Ремонт** входных групп с заменой двери
Раздел 2. **Ремонт** полов с восстановлением плиточного покрытия, **ремонт** стен и потолков
Раздел 3. **Замена** осветительных приборов и **монтаж** проводов в короба
Раздел 4. **Ремонт** (замена) клапанов мусоропровода
Раздел 5. **Ремонт** оконных блоков

Собственники в МКД на общем собрании могут принять любой перечень работ по ремонту подъездов. Но работы, которые не входят в утвержденный правительством перечень, должны финансироваться за счет собственников МКД в полном объеме. Дома, построенные меньше 7 лет назад, в программу не включаются

За жителей муниципальных квартир решение принимает собственник этих квартир – орган местного самоуправления.

Решения собрания о включении в программу софинансирования принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД (количество голосов - пропорционально площади помещения)

МНЕНИЯ

О СОФИНАНСИРОВАНИИ

– Конечно, ремонтировать надо, тем более, раз обещают субсидию. Платеж с жителей небольшой, меня не затруднит.

Владимир Юрьевич, пенсионер.

– Если честно, мне все равно, как выглядит подъезд. Квартира стоит закрытая, захожу раз в месяц, забрать платежки. Моя семья здесь пока не живет, нет резона платить за то, чего не видим.

Александр К.

– Программа хорошая, с учетом помощи государства можно отремонтировать гораздо больше подъездов. Стоит воспользоваться такой возможностью.

О.В.Дорофеева, председатель Подольского отделения Ассоциации ПСМДО

– Наш дом стоит в плане по капитальному ремонту крыши на 2017 год, поэтому косметический ремонт подъездов по этой программе попросим после того, как не будет опасности протечек с крыши.

Татьяна Дмитриевна К.

– Я за программу, пусть побыстрее подъезд приведут в порядок. Хотелось бы, чтобы стены покрасили другой краской.

Левон М.

– Жаль, что ограничивают в видах работ, и не сможем сделать то, что было бы важнее. Придется выбирать из того, что разрешено.

А.А.Бурова

РЕШЕНИЯ ТРЕТЬЕГО ОБЛАСТНОГО СЪЕЗДА ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ СОВЕТОВ МКД «УПРАВДОМ»

Съезд состоялся в Доме Правительства Московской области 16 декабря 2016 года. На съезде работали три тематические секции. От выступающих требовалось говорить четко, ограничиваясь одной минутой, поэтому выступления делегатов отличались конкретной постановкой вопросов и большим количеством предложений.

СЕКЦИЯ «ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ. ВОПРОСЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ДВОРОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ»

Поручения Министерству ЖКХ Московской области:

- ♦ Разработать разъяснения для председателей советов МКД по процессу межведомственного и проведения кадастрового учета придомовой территории, а также методические рекомендации по порядку принятия дворовых территорий в состав общего имущества многоквартирного дома.
- ♦ Направить разъяснения в муниципальные образования Московской области по реализации ст. 69 Закона Московской области «О благоустройстве в Московской области» в части содержания придомовой территории, не входящей в состав общего имущества многоквартирного дома.

- ♦ Создать интерактивную карту дворовых территорий в Московской области.
- ♦ Расширить состав работ по комплексному благоустройству дворовых территорий в части работ по установке ограждающих элементов детских игровых площадок (в том числе и с помощью зеленых насаждений), асфальтировки придомовой территории (проездов) и парковочного пространства (зоны для проезда специальной техники, пешеходные тротуары, входы на детскую площадку и пр.).
- ♦ Предусмотреть обязательное согласование с собственниками жилья проектов благоустройства придомовых территорий.

СЕКЦИЯ «ОСОБЕННОСТИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТОВ МКД С УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ»:

Поручения Министерству ЖКХ Московской области:

- ♦ Установить сроки введения в эксплуатацию общедомовых приборов учета и установить ответственность за их нарушение.
- ♦ Установить общие правила проведения работ в МКД компаниями-провайдером.
- ♦ Утвердить для управляющих компаний нормативы по минимальной материально-технической базе и количеству специалистов на кв.м обслуживаемого жилого фонда.
- ♦ Внести в ЕПД информацию о сроках обязательной поверки общедомовых и индивидуальных приборов учета.
- ♦ Совместно с ГЖИ Московской области: Предусмотреть возможность ознакомления с собственным бюллетенем голосования в случае спорных ситуаций, связанных с заочным голосованием в ходе проведения общего собрания собственников.
- ♦ Совместно с ГЖИ Московской области и Комитетом по ценам и тарифам Московской области: Разработать и ввести повышающий коэффициент при оплате за тепловую энергию для нежилых коммерческих и иных помещений, находящихся в многоквартирных домах, при отсутствии раздельных приборов учета по тепловой энергии.
- ♦ Совместно с главами муниципальных об-

разований: Публиковать на сайте администрации муниципальные тарифы по степени благоустройства с развернутой сметой.

Государственной жилищной инспекции Московской области:

- ♦ При приеме обращений граждан через сайт уведомлять заявителя о принятии в работу и номере обращения.
- ♦ Установить правила, не допускающие двойных платежей при переходе из одной управляющей компании в другую, которые предусматривают ответственность органов местного самоуправления, ГЖИ Московской области, правоохранительных органов и др.
- ♦ Запретить нахождение управляющих компаний с одинаковым названием в одном муниципальном районе.

Московской областной думе:

- ♦ Разработать систему поощрений и мотивации председателей советов многоквартирных домов.

Министерству государственного управления, информационных технологий и связи Московской области:

- ♦ Предусмотреть при отправке обращения на портал «Добродел» обязательное поле для информации об обращениях в управляющую компанию и аварийно-диспетчерские службы.

СЕКЦИЯ «ИТОГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД В 2016 ГОДУ»:

- ♦ По итогам мониторинга проведения капитального ремонта в 2016 году констатировать:
 - наличие долгов по проведению капитального ремонта за 2014 — 2015 гг.
 - капитальный ремонт в 2016 году начался с опозданием.
 - зачастую подрядные организации используют труд специалистов низкой квалификации.
 - ♦ Поддержать проведение Фондом капитального ремонта предварительного отбора подрядных компаний и создания рейтинга добросовестных организаций, имеющих квалифицированный персонал.

Поручения Министерству ЖКХ Московской области, Фонду капитального ремонта:

- ♦ Закончить конкурсные процедуры по проведению капитального ремонта в следующем году до 1 марта 2017 г.

- ♦ Установить крайние сроки проведения по различным видам ремонтных работ.
- ♦ Предусмотреть участие управляющих организаций в проведении капитального ремонта (назначение ответственного от управляющей организации за ходом работ, ведение журнала по контролю и объему работ и пр.).
- ♦ Опубликовать на сайтах муниципальных образований до 1 февраля 2017 г. информацию о реализации капитального ремонта.
- ♦ Предусмотреть возможность модернизации при проведении капитального ремонта.
- ♦ При проведении капитального ремонта рассмотреть возможность внедрения собственниками МКД энерго-сервисных контрактов.
- ♦ Обратиться в Министерство обороны РФ по поводу задолженности Фонду капитального ремонта жилых помещений, находящихся в собственности Министерства обороны РФ.

Разногласия и эмоции не помогут

В Подольских Просторах и в Кузнечиках в некоторых больших домах идут общие собрания собственников. Где-то до сих пор не выбран совет дома, где-то не складываются взаимоотношения с управляющей организацией, и все сильнее желание перемен.

В доме 19 по улице 43 Армии, избирают совет и надеются открыть специальный счет, чтобы копить на нем деньги для формирования фонда капитального ремонта своего дома. Совет этому дому очень нужен. Никак не решается судьба территории возле дома, занятая подземным гаражом: она могла бы приносить дому определенный доход, если ее правильно оформить. Проведена очная часть собрания, но заочная задерживается, и, судя по тому, что жители еще не получили бюллетени для голосования, инициаторы испытывают организационные трудности.

Из дома 2 по улице Варенникова сообщают, что у них проходит сразу три собрания по выборам новой управляющей компании. Одно из них уже закончилось, по его итогам состоялась встреча с руководством действующей управляющей организации МУП г.о.Подольск «ДЕЗ». Причиной для желания сменить компанию называют претензии к ее работе, но, к сожалению, они высказываются в основном эмоционально, не подтверждены в актах приемки или невыполнения работ. Если даже одно из собраний будет иметь успех, но собственники между собой не договорятся и не сформулируют все свои пожелания, не разберутся в том, чего же они хотят, то вряд ли смогут найти взаимопонимание и с новой управляющей.

Петр Чистяков

Из истории приобретения машино-места

Предвидя трудности с парковкой автомобилей, в апреле 2015г. я решил приобрести машино-место в подземном гараже на улице 43 Армии, 19. Продавцом была компания «Главстрой Девелопмент». В договоре было прописано, что гараж будет сдан застройщиком к 1 июля 2015г. Оплатив деньги, я стал ждать счастливого момента, когда моя машина туда заедет. Прошел год, а я все ждал, общаясь то с директором, то с главным инженером, то с прорабом компании застройщика ЗАО «МОСОБЛЖИЛСТРОЙ». Все заверяли, что еще чуть-чуть и все будет готово.

Терпение мое лопнуло, и я обратился в суд с целью взыскать с этой недобросовестной компании компенсацию за невыполнение обязательств по договору. Наконец, через полугодя суд состоялся. И тут выяснилось, что этот гараж по документам полностью построен и сдан в эксплуатацию еще в 2014г. вместе с домом № 19. А что нет вентиляции и освещения, вода течет с потолка, на полу лужи – это все мои галлюцинации. В компанию ЗАО «МОСОБЛЖИЛСТРОЙ» нужно было не звонить, а писать хотя бы по электронной почте как можно больше и чаще, чтоб потом предъявить эту переписку суду. Суду нужны доказательства, что компания бездействует, на обращения дольщиков не реагирует и ситуацию никак не исправляет.

Подольский городской суд все же частично мой иск удовлетворил. Как говорится, с паршивой овцы хоть шерсти клок!

С.Булыгин

По информации редакции: земельный участок возле дома 19 на ул 43 Армии до сих пор не оформлен должным образом, нет решения о его включении в состав общего имущества. И не оформлено право другой организации арендовать эту территорию. Пока этого не сделано, сложно что-то доказывать. Это большая дополнительная работа и она не может быть сделана без определения источников финансирования. Чтобы заказать такую работу, необходимо решение общего собрания. А за выполнение могла бы взяться, либо управляющая организация, либо, например, Ассоциация содействия развитию ЖКХ «Сфера».

Прибыль от прибора учета

В нашем доме в конце октября установили прибор учета тепловой энергии ТЭМ. Более 40% собственников решились оплатить его стоимость с установкой единовременно. Остальные попросили рассрочку, кто на год, кто на три года. В первые же 2 месяца работы прибора за отопление нам было начислено в сумме на 30% меньше, чем если бы продолжали платить по нормативу. Серьезная экономия! По одной моей квартире за два месяца более 1800 рублей!

Получилось, что в эти два месяца мой взнос на оплату прибора окупился за счет экономии и даже еще 100 рублей можно посчитать моей прибылью! Кое-кто в доме уже пожалел, что не заплатил все сразу, теперь придется понемногу платить целых три года и даже с процентами. Небольшой процент, на тот момент, когда решение принимали равной ставке рефинансирования = 8,25, Но все же. Отсрочка обернулась кредитом, который люди взяли у управляющей организации, оплатившей наш ТЭМ.

Вывод напрашивается: при наших довольно теплых зимах мы минимум 4 месяца в году будем на отоплении экономить! Несмотря на необходимость заплатить за ОДПУ, установить его – очень выгодно!

Есть информация, что в некоторых домах в свое время общедомовые приборы по учету тепловой энергии установили, но каким-то причинам не наладили и не приняли к расчетам. А это означает, что дело нужно просто довести до конца: разобраться чего в приборе не хватает. И может статься, что платить собственникам за те или иные недостающие детали придется не так много.

Л.П.Квасова, Пахринский пр., 12

МИКРОРАЙОН КУЗНЕЧИКИ

ОБОРОНА НА ФЛОТСКОМ, 11

Дом 11 на Флотском проезде взяла в управление УК «Август ЖКХ» еще год назад. Несмотря на то, что было два протокола общих собраний по выбору разных управляющих организаций.

На наше собрание, которое мы долго готовили, затем провели, не обратили внимание. А вот легитимным ГЖИ признало другое собрание, протокол которого чуть раньше представила компания «Август ЖКХ». Очень скоро обнаружилось, что в качестве оснований к протоколу много бюллетеней с подделанными подписями. Люди возмутились и подали в суд на человека, который представил такие документы.

Суд 29 ноября 2016 года установил:

Решения по избранию Совета МКД, председателя Совета, выбор качества управляющей компании ООО «УК Август ЖКХ» были приняты при отсутствии кворума (неправильно указана площадь помещений дома, представлены поддельные бюллетени, часть бюллетеней не представлено вообще). Большое количество собственников не было оповещено о собрании. Суд признал недействительными все решения этого общего собрания.

Для затягивания вступления в силу решения суда ответчик передал краткую апелляционную жалобу, о мотивированной жалобе сведений нет. Понятно, УК это выгодно, так как люди продолжают оплачивать непредоставляемые услуги. На управление домом деятельность этой компании мало похоже. Даже не говоря о претензиях к уборке, не решены никакие серьезные вопросы по содержанию общего имущества дома, «Август ЖКХ» не заботят ни работа лифтов, ни прочие дальние перспективы. В содержании дома копятся проблемы.

В доме объявлено новое собрание, на котором собираемся решить наболевшие вопросы, главное – подтвердить и закрепить в протоколе наш выбор управляющей компании МУП «ДЕЗ», который нам помешали выбрать год назад. Нам нужна управляющая компания, которая будет долго работать с домом, и вместе с ней мы сможем поддерживать в доме порядок. Так что это только начало.

Инициативная группа

Управляющая компания не оправдала надежд жителей

В середине 2015 года наш дом 3 на б-ре 65-летия Победы, был выставлен на конкурс администрации. Пока конкурс несколько раз переносился, мы сами провели общее собрание собственников. Инициативная группа предложила на выбор пять управляющих компаний. Большинство жителей предпочли УК «Август ЖКХ». Выбрали также Совет Дома, Председателя Совета Дома, приняли Положение о Совете Дома, в котором к общепринятым были добавлены еще несколько пунктов, облегчающих работу Председателя и Членов Совета с управляющей компанией. В первый месяц обслуживания, пользуясь услугами подрядчика УК «Наш Дом», УК Август ЖКХ показала себя с хорошей стороны, восстановив тепловой контур, и наведя порядок в доме всего за 8 дней. Однако дальнейшее управление показало, на мой взгляд, что «Август ЖКХ» имеет слабое представление о работе в жилищном хозяйстве. Из-за внутренних разногласий УК рассталась с подрядчиком и создала свою службу эксплуатации. А вскоре проявился спад деятельности: ИТП не обслуживается должным образом, система ОПС и дымоудаления долго не работала, вентиляция не работает до сих пор. Обещанные в начале лета красивые лавочки были установлены к подъездам осенью. Только к уборке помещений и прилегающей у жителей вопросов почти не было. В начале зимы я инициировал ОСС по переизбранию УК «Август ЖКХ» ввиду того, что они не смогли подготовить дом к зиме, наладить работу по обслуживанию инженерных систем, не проводили текущий ремонт в местах, где он требуется. Удивило отсутствие регламентных работ, предписанных ЖК РФ.

Некоторых жителей вполне устраивает, что УК ограничивается уборкой дома и тротуаров. Но большинство не согласно с таким подходом к управлению общим имуществом дома. Собрание решило выбрать УК «Спецкоммунпроект». На данный момент документы ОСС проверяет ГЖИ.

Председатель Совета Дома А.В.Романов

Выиграли у Министерства обороны

Арбитражный суд г. Москвы удовлетворил иск, с которым обратилось МУП г.о. Подольск «Дирекция единого заказчика» к ФГКУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, о взыскании задолженности по содержанию многоквартирного дома в период с 01 ноября 2015 по 31 июля 2016 года. Сумма иска 378 тысяч 752 рубля.

ИЗ ПРОЕКТА КРАТКОСРОЧНОГО ПЛАНА КАПРЕМОНТА НА 2017-2019 ГОДЫ

На официальном сайте администрации в разделе «Округ», в его подразделах «К сведению подольчан» и далее – «Капитальный ремонт МКД» опубликован Проект краткосрочного плана реализации на 2017-2019 годы региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»

В проект плана включен капитальный ремонт внутренних инженерных сетей (ВИС), замена лифтов, капитальный ремонт кровель, фасадов, фундамента.

Особенно важным для жителей является замена лифтов, выработавших свой эксплуатационный ресурс.

В 2017 году в Большом Подольске планируется заменить

(капитально отремонтировать) всего 58 лифтов грузоподъемностью до 400 кг и 6 лифтов грузоподъемностью до 630 кг в 29 многоквартирных домах (постройки 1970-1991 годов) в т.ч. по адресам: Пахринский проезд, 8; ул.43 Армии, 3; Октябрьский пр-т, 23; ул. Плещеевская, 54а; ул. Трубная, 28 и других.

РЕСУРСЫ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО-НОВОМУ

Согласно новому правилу, введенному Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498, собственники нежилых помещений должны заключать договора ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация (ТСЖ или ЖСК) предоставляют РСО сведения о собственниках нежилых помещений, а самих собственников уведомляют о новом порядке поставки ресурсов.

ОДН ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ - В СОСТАВЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ

В январе потребители коммунальных и жилищных услуг получили платежки, которые отличаются от прошлогодних. В них плата за коммунальные услуги, потребляемые для содержания общего имущества дома (общедомовые нужды – ОДН), стала частью ставки «Содержание жилого помещения»

Изменениям в оплате услуг ЖКХ была посвящена пресс-конференция в администрации Городского округа Подольск, которая состоялась 20 января. На вопросы журналистов отвечали заместитель главы администрации по жилищно-коммунальному комплексу Владислав Лукьяненко и директор МКУ «Центр экономического развития» Елена Крылова.

В предисловии к разговору Владислав Олегович назвал официальную причину корректив в оплате – вступление в силу Федерального закона от 29.07.2015 г. № 176, внесшего изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, в ст. 154 и ст. 156. – Эти изменения по плате за коммунальные услуги на ОДН с 1 января уже включены в единый платежный документ (ЕПД), в ставку «содержание жилого помещения» – подчеркнул замглавы. – Они разбиты на три строки по видам ресурсов – горячей и холодной воды и электроэнергии.

А Елена Анатольевна сообщила:

– Плата за содержание жилого помещения не изменилась. В расчет ОДН у нас взяты две составляющие: норматив потребления коммунальных ресурсов на ОДН и тариф (цена коммунальных ресурсов). В соответствии с требованиями федерального законодательства, министерство ЖКХ Московской области своим распоряжением № 200-РВ утвердило нормативы расчета ОДН, которые в целом-то несколько снижены. Муниципалитетам было предложено изменить расчет затрат ОДН в соответствии с этими сниженными нормативами. А тарифы, утвержденные комитетом по ценам и тарифам Московской области, с 1 июля 2016 г не менялись.

Таким образом, просто изменилась структура платежей.

– В постановлении министерства ЖКХ № 229-РВ определен предельный размер платы за содержание жилого помещения, в том числе, по домам с различными видами благоустройства. Там есть разбивка, взятая в основу

нашего постановления о размере этой платы в Подольске.

Там же определен порядок мониторинга исполнения законодательства, который уже с первого квартала должны вести муниципалитеты, как это все должно выглядеть в платежных документах.

– Хочу подчеркнуть, – подтвердил В.О.Лукьяненко, – общая ставка за содержание сохранилась на уровне второй половины 2016 года.

– Есть незначительные изменения ставки за наем помещения по отдельным квартирам. Они произошли и в меньшую, и в большую сторону и связаны с тем, что на территории Большого Подольска начали действовать единые ставки по найму жилья. Они делятся на девять категорий в зависимости от года постройки, характеристик дома, видов благоустройства.

– Самое заметное, что должны почувствовать собственники с Нового года – это увеличение взноса на капитальный ремонт на 35 коп. за кв.м, теперь ставка равна 8 руб. 65 коп.

Владислав Олегович, как Вы оцениваете нововведения, насколько они важны?

– Я считаю, что изменения направлены на то, чтобы добиться прозрачности расчетов, чтобы каждый потребитель жилищной или коммунальной услуги понимал, за что он платит. Упорядочивается ставка за содержание и ремонт, в первую очередь плата за ОДН. У потребителей именно по этим расходам было много вопросов. А сегодня законодательство на многие из них ответило.

Как обычно, вопросы журналистов перешагнули главную тему пресс-конференции.

Вопрос газеты «Новый управдом»:
Собственники все чаще приходят к мысли, что для каждого конкретного дома необходим индивидуальный экономически обоснованный тариф на содержание жилого



го помещения. На практике это непосильная задача и для совета дома, и для управляющей организации. Кто может оказать квалифицированную помощь в поиске экономически обоснованной ставки содержания для отдельно взятого дома?

– Муниципальная ставка по содержанию и ремонту утверждена постановлением главы городского округа, – объяснил В.О. Лукьяненко, – то есть она применяется в случае, если собственники на общем собрании не определили эту ставку самостоятельно. По Жилищному кодексу жители имеют право утверждать ее величину. Например, в имеющихся на территории Подольска ЖСК и ТСЖ, эти ставки, как правило, выше, но и обслуживание значительно лучше. Там, где решения об изменении ставки на собрании не принималось, действуют муниципальные, утвержденные главой городского округа. Думаю, что заинтересовать УК несложно, если собственники пожелают получать более качественные услуги по более высокой ставке по сравнению с муниципальной. Если же собственники хотят ее уменьшить, а УК не готова работать по более низкой ставке, за которую выступают собственники, то им придется искать другую компанию, согласную на такие условия. Собственники являются заказчиками, общее собрание собственников распоряжается средствами, которые платят за содержание

и ремонт их дома. Совет дома может поручить управляющей компании разработать экономически обоснованную индивидуальную ставку или найти независимую организацию, которая справится с этой работой.

Главное, чтобы жители, – утверждают ли они свой тариф, или согласятся на муниципальный, – осознавали необходимость оплачивать услуги и потребленные ресурсы, потому что платежная дисциплина связана, в первую очередь, с качеством обслуживания – нормальная уборка, состоянием инженерных сетей, благоустройством и т.д.

Призыв заместителя главы администрации не случаен. Доля платежей за жилищно-коммунальные услуги в Подольске за 2016 год составила 96% – по сравнению с прошлым годом снизилась на 1%. И этот процент дает о себе знать. Всего в городском округе более 130 тыс. потребителей жилищно-коммунальных услуг – физических и юридических лиц. Но если бы 4% неплательщиков вернули свои долги – мы получили бы десятки или даже сотни отремонтированных подъездов, аккуратные фасады, клумбы, детские и спортивные площадки во дворах. И большое моральное удовлетворение.

Галина НОЦОВА.
Фото автора.

НА ЧТО ПОЙДЁТ МОЙ РУБЛЬ?

Из Постановления Главы г.о.Подольск от 16.12.2016 № 2923-П

Таблица № 1. Пример по категории

	МКД с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованные запирающими подъездными устройствами, имеющие все виды благоустройства, включая лифты и мусоропровод, с одним лифтом в каждом подъезде (В Постановлении позиция № 10.1)	Размер платы за содержание жилого помещения	
		до 9 этажей вкл.	10 этажей и выше
1	Плата за содержание жилого помещения (содержание общ. имущ. + ОДН), ВСЕГО	38,27	38,2
2	за содержание жилого помещения, в том числе:	35,36	35,36
3	услуги и работы по содержанию общего имущества (обслуживание лифтов, инженерных сетей, содержание МОП и придомовой территории, текущий ремонт общего имущества, управление, ведение технической документации, устранение аварийных ситуаций)	28,08	28,08
4	косметический ремонт подъездов	1,00	1,00
5	услуги расчетно-кассового центра	0,95	0,95
6	организация приема и передачи в органы рег.учета документов для регистрации и снятия с рег. учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ	0,45	0,45
7	организация и содержание системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи	0,43	0,43
8	сбор, транспортировка и утилизация твердых бытовых отходов	4,45	4,45
9	Плата за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды, в том числе:	2,91	2,84
10	горячее водоснабжение на общедомовые нужды	0,27	0,21
11	холодное водоснабжение на общедомовые нужды	0,04	0,03
12	электроснабжение на общедомовые нужды	2,60	2,60

Примечания к таблице № 1:

1. Строка 1 Плата за содержание жилого помещения состоит из суммы строк 2 и 9. Тариф по строке 2 действителен с 1 июля 2016 года до 1 июля 2017 года. Плата по строке 9 равна сумме значений по строкам 10,11,12 = плате за потребление ГВС, ХВС и электричества ОДН на содержание общего имущества.
2. Значение строки 3 различается по категориям домов с разной степенью благоустройства.
3. Значения строк 4-8 одинаковы для всех домов.

Единица измерения руб/кв.метр площади помещения

Полностью тарифы для всех категорий домов, в том числе имеющих более одного лифта, разноуровневых домов выше 10 этажей и домов, не имеющих ГВС, приведены в Постановлении Главы г.о.Подольск от от 16.12.2016 № 2923-П

Таблица № 2. Структура платы по некоторым категориям домов

№ в Пост. нов. ле ним	Категория МКД по степени благоустройства	Плата за содержание жилого помещения, с учетом норматива ОДН, строка 1, всего:	В том числе:		
			Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества, строка 3	Постоянная плата за услуги, сумма по строкам 4+5+6+7+8	Плата за ком.услуги на содерж. общ. имущества (ОДН ГВС, ХВС, элек.), строка 9
3.2	МКД, оборудованные ИТП, системой пожарной сигнализацией, дымоудаления, запирающими подъездными устройствами, имеющие все виды благоустройства, включая лифты и мусоропровод, выше 10 этажей, разноуровневые, в подъезде 2 лифта	42,36	32,24	7,28= =1,0+ +0,95+ +0,45+ +0,43+ +4,45	2,84= =0,21+ +0,03+ +2,60
5.2	МКД, оборудованные ИТП, системой пожарной сигнализацией, дымоудаления, запирающими подъездными устройствами, имеющие все виды благоустройства выше 10 этажей, без мусоропровода в подъезде 2 лифта	40,84	30,72	7,28= =1,0+ +0,95+ +0,45+ +0,43+ +4,45	2,84= =0,21+ +0,03+ +2,60
10.1	МКД, оборудованные запирающими подъездными устройствами, имеющие все виды благоустройства, включая лифты и мусоропровод, до 9 этажей (включительно) в каждом подъезде 1 лифт	38,27	28,08	7,28= как в п.3.2	2,91= =0,27+ +0,04+ +2,60
13	Многоквартирные дома, оборудованные запирающими подъездными устройствами, имеющие все виды благоустройства, до 9 этажей (включительно) без лифта и мусоропровода	28,75	20,77	7,28= как в п.3.2	0,70= =0,27+ +0,04+ +0,39
14	МКД с износом основных конструкций более 60% или не имеющие всех видов благоустройства	21,67	13,69	7,28= как в п.3.2	0,70= =0,27+ +0,04+ +0,39

ВЕРА ГЛАДЫШЕВА: «СФЕРА ЖКХ ДОЛЖНА ИНТЕРЕСОВАТЬ КАЖДОГО»

Окончание. Начало на стр.1

Конечно, от руководителей, которые обязаны ежедневно координировать работу служб, чтобы у нас была вода, свет, отопление, лифты работали, никто не требует проникать во все законодательные тонкости. Но в их подчинении немало юристов, которые не выезжают на аварии, работают в кабинетах. Откуда тогда отписки и нелепые ответы? Так на всех уровнях власти. Получается, что чиновникам закон не писан, а если писан, то не читан, если читан, то не так. И тому, кто обращается за помощью, вместо содействия в решении вопросов, эффективных рекомендаций, дают почувствовать себя кляузником, мешающим работать.

– Вера Ивановна, Вы – неудобный для чиновников человек, слишком много знаете...

– Я знаю, что я неудобный. Но как быть, если ответы должностных лиц доходят до курьезов! Мы платим за содержание общего имущества по тарифу на 1 кв. м. С сентября прошлого года новая УК по конкурсу приступила к обслуживанию нашего дома, т.е. начала работу с нуля. Мы готовили годовое собрание по итогам года и попросили уточнить, какая сумма за последние четыре месяца была начислена, сколько денег и по каким статьям было собрано с жителей. Посчитать начисление просто: площадь всех квартир умножить на тариф и умножить на 4 месяца. Получается около 1 млн. 600 тыс. руб. Но на эту задачу для начальной школы за подписью финансового директора мы получили другой ответ – 2 млн. 400 тыс. Как это считали? Исправляя такие ошибки, получаешь «титул» неудобного человека. А порой действительно чувствуешь себя неловко, будто милостыню просишь. Хотя хлопчешь о копейках, но копейки-то выливаются в немалые суммы, которые требуют с жителей в виде различных платежей.

Вера Ивановна с лупой изучает газетные строки – новое постановление правительства РФ № 1498 от 26 декабря:

– Здесь внесены изменения сразу в несколько законов, часть из них уже начала действовать. Изменяются правила начисления нормативов на ОДН, они устанавливаются областной властью в натуральных единицах измерения, – электроэнергия, холодной и горячей воды в кВтч, куб.м. и гкал. Тарифы за единицу тоже устанавливает область. И здесь – ни жители, ни управляющая компания – ничего изменить не можем. А вот остальное немного и от нас зависит. В Подольске рассчитали эти натуральные величины и перевели в деньги, но рассчитали в среднем по категориям домов в городе. И деньги утвердили в расчете на 1 метр общей площади тоже в среднем. Но зачем же мне в среднем, когда я могу узнать, сколько мой дом потребил конкретно. Могу и на приборы посмотреть, а еще проще узнать все показания приборов из платежки, там вся справочная информация указана. Просчитала я за весь 2016 год расход, например, электроэнергии, и у меня получилось, что моему дому новый порядок начисления ОДН не выгоден. Придется переплачивать.

Думаю, что мы с советом дома будем это контролировать, проверим, насколько невыгодно, и на собрании будем решать, здесь мы имеем право ситуацию изменить.

Понятие «общедомовое имущество» уже вышло на первый план для каждого жителя многоквартирного дома, но похоже, что жители в полной мере не чувствуют свою ответственность за его сохранность. И ладно, если бы речь шла о людях старшего поколения, ровесниках моей соседницы. Но Вера Ивановна сама может убедить кого угодно, что жилье требует заботы не только со стороны управляющей компании:

– Многоквартирный дом – собственность совместная, значит, каждый причастен к ее содержанию. Мне удивительно, когда 35-40-летним это трудно объяснить, а их в новостройках – большинство. Даже в моих ровесниках не чувствуется иждивенческой позиции – вы только посмотрите летом, какие цветущие палисадники около подъездов в старых домах. Они не ждут управляющей компании, сами благоустраивают дворы. Скажете – время есть, вот и возьмется в землю... Возможно, но почему у молодых не хватает сообразительности хотя бы объяснить своим детям, что красота, созданная для всех, необходимо беречь! А на собраниях, когда речь заходит о вложениях в содержание дома, не пенсионеры, считающие каждый рубль, а жители с достатком чаще голосуют «против, даже не вникнув в суть проблемы.

Я вам так скажу: чтобы наладить все процессы, происходящие в такой сложной отрасли хозяйства, как ЖКХ, которая касается абсолютно всех, надо работать всем вместе. Эта сфера должна интересовать каждого. Этот воз надо тянуть и госжиллинспекции, и администрации, и управляющей компании, и собственникам. Причем, в одну сторону. Если у нас не сложится этот квартет, то порядка мы не добьемся. И знание законов служит в первую очередь самому потребителю.

Законы, конечно, не так увлекательны, как детективный роман, но и интеллект они развивают значительно лучше. И мне даже кажется, что каждый, кто попадает в зону излученной Верой Ивановной Гладышевой энергии, становится хотя бы на градус активнее и увереннее.

Галина НОЦОВА.
Фото автора.

МЫ СПРАШИВАЛИ - НАМ ОТВЕЧАЮТ!

ИЗ ОТВЕТОВ ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ Г.О.ПОДОЛЬСК НА ВОПРОСЫ «НОВОГО УПРАВДОМА»



В ноябрьском выпуске наша газета начала серьезный разговор о тарифах на жилищные услуги, о том, как они формируются и насколько они экономически обоснованы.

Возник ряд вопросов, на которые потребовались ответы Администрации г.о. Подольск, поскольку именно она разрабатывает и утверждает так называемый муниципальный тариф на жилищные услуги управляющих организаций. Наша газета адресовала эти вопросы заместителю главы администрации по экономике и финансам Эдуарду Николаевичу ЩЕПЕТЕВУ.

В январе мы получили развернутые ответы, подготовленные МКУ «Центр экономического развития» и подписанные Э.Н. Щепетевым. Приводим выдержки из полученных ответов.

Вопрос 1. Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные приказом Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. № 303, предусматривают включение в себестоимость работ по содержанию и ремонту жилищного фонда работ по управлению жилищным фондом. В муниципальном тарифе такой строки нет. В то же время состав таких работ, обязательных для управляющих организаций, весьма велик.

Просьба прокомментировать данную ситуацию.

Из ответа № 1: «Установление отдельно в «муниципальном тарифе» размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с нормами действующего законодательства не требуется».

Вопрос 2: Те же Методические рекомендации включают в состав общеэксплуатационных затрат затраты на текущую техническую инвентаризацию. Большинство МКД, имеющих возраст более 10 лет, проходили техническую инвентаризацию столь давно и нуждаются в обновлении технической документации. Актуальная версия часто нужна и более молодым домам. Отсутствие ее существенно осложняет работу управляющих организаций и противоречит действующим нормативно-правовым актам РФ. К тому же информацию о состоянии домов Закон обязывает срочно разместить в системе ГИС ЖКХ. Но это удовольствие не из дешевых, но в муниципальном тарифе такой строки нет.

Какой выход из сложившейся ситуации Вы предлагаете

управляющим организациям, руководствующимся муниципальным тарифом?

Из ответа № 2:

«Затраты на техническую инвентаризацию включены в плату за содержание жилого помещения с 01.07.2016 года в размере 0,03 руб./кв.м общей площади помещения...»

Вопрос 3: В действующем муниципальном тарифе нет коэффициентов повышения (понижения) тарифа в зависимости от площади придомовой территории. От количества лифтов зависимость есть. А от площади придомовой территории нет. Но очевидно, что затраты на ее содержание будут различными.

Планирует ли Администрация Городского округа Подольск ввести соответствующие коэффициенты в муниципальный тариф 2017 года?

Из ответа № 3:

«Размер платы за содержание придомовой территории в плате за содержание жилого помещения рассчитан как средневзвешенное значение затрат и составляет 3,65 руб./кв.м, общей площади помещений.

Применение каких-либо дополнительных коэффициентов повышения (понижения) размера платы в зависимости от площади придомовой территории не предусмотрено нормами действующего законодательства...»

«...наличие установленного органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения не препятствует реализации полномочий собственников помещений по управлению своим многоквартирным домом, в том числе и по установлению индивидуального размера платы за содержание жилого помещения.»

Вопрос 4: Любое предприятие, в том числе – муниципальное, не может выжить без затрат на развитие производства. Такие расходы, обычно, осуществляются либо за счет целевых инвестиций собственников, либо за счет прибыли, получаемой предприятием.

Каким образом учитываются программы производственного развития предприятий при разработке муниципального тарифа?

Ответ № 4:

«При расчете размера платы за содержание жилого помещения определен уровень рентабельности в размере 5%.»

Вопрос 5:

Действующее трудовое законодательство Российской Федерации однозначно требует ежегодной индексации заработной платы трудящихся граждан с учетом индексов инфляции.

Как учитывается данное требование при составлении муниципального тарифа?

Из ответа № 5:

«Заработная плата работников, занятых содержанием общего имущества многоквартирных домов, рассчитывается исходя из нормативной численности работающих и установленной заработной платы с учетом индекса-дефлятора, установленного для расчета тарифов на коммунальные услуги на прогнозный период».

Редакция газеты «Новый управдом» благодарит Эдуарда

ОТ РЕДАКЦИИ. В ПРОДОЛЖЕНИЕ ДИАЛОГА

да Николаевича и МКУ «Центр экономического развития» за ответы на вопросы. Эти, официальные ответы Администрации предоставляют собственникам возможность для более грамотного общения с управляющей организацией. И потому редакция газеты «Новый управдом» намерена расширить практику открытого диалога всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг с целью расширения поля взаимопонимания и формирования атмосферы взаимодоверия. Без него трудно навести порядок в хозяйстве!

Из приведенных ответов, например, вытекают новые вопросы:

1. Интересно получается: отвечая на наш первый вопрос, разработчики муниципального тарифа не признают Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов, а также Рекомендации по определению численности работников Службы заказчика ЖКУ (приказ Госстроя России от 26.03.99 № 74) обязательными к применению (хотя оба документа имеют статус действующих!). А при ответе на третий вопрос они ссылаются на указанные Методические рекомендации как на основание для своих действий.

2. В тариф заложены 3 копейки с квадратного метра на техническую инвентаризацию МКД. За год накопится от одной до пяти тысяч рублей в зависимости от площади помещений МКД. А работа по технической инвентаризации дома и составлению электронного паспорта стоит на рынке услуг до 100-120 тысяч рублей. Причем выполнить эту работу и разместить ее результаты в ГИС ЖКХ надо срочно (еще вчера!). Как быть? Вопрос открыт (если не скалтурировать, конечно).

3. И про индексацию зарплаты: несколько сотрудников МУПов, к которым мы обратились, не смогли припомнить, когда это происходило.

По материалам форума руководителей предприятий жилищно-коммунального комплекса

В декабре в Москве состоялся XII Всероссийский форум руководителей предприятий жилищно-коммунального комплекса. Организаторами выступили Торгово-промышленная палата Российской Федерации и Информационный портал «Управление ЖКХ». Участие приняли более 500 руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства, представители органов власти, отраслевых министерств, ассоциаций и фондов, а также эксперты-практики и юристы. Три дня лучшие эксперты страны читали лекции простыми понятными словами о новых правилах и последних изменениях в законодательстве. Провели семинары в живом общении с участниками. Эксперты делились не статистическими данными, а опытом и выводами, собранными в работе с предприятиями ЖКХ практически всех регионов России.

«Новый управдом» получил аккредитацию на этом форуме, и по мере возможности будет делиться записанными материалами с читателями.



«С каждого надо спрашивать то, что он может дать. Власть, прежде всего, должна быть разумной.»

Из правил Маленького принца, Антуан де Сент-Экзюпери

Часть 1.

Об экономике дома

– Оптимизацией экономики дома в стране не занимается никто! Разрабатывается методика определения удовлетворенности населения качеством услуг – да!

Но как оптимизировать экономику, выявить необходимый объем услуг и рассчитать так, чтобы плата за их предоставление максимально соответствовала объему и качеству, – вот этим не занимаются! А должна быть система!

Дом должен не просто содержаться, чтоб не только подметать и устранять аварии, – Дом должен управляться с установкой на будущее!

На практике у нас нет ни конкретного дома, ни управления, ни системы.

**А.В. Широков,
председатель Комитета ТПП
по предпринимательству в сфере ЖКХ**

Вы не подумайте, дома не брошены: обслуживать-то их обслуживают, иногда даже неплохо. Рассчитывают и даже перерасчет делают, если зафиксируется, что услуги дому оказаны не полностью!

Государство издает Законы, которые содержат общие требования. Создаются разные контрольные и надзорные органы. Но про каждый конкретный Дом – все в тумане!

В основание системы государство поставило Собственника. Он ответственен за Дом и должен сохранять его посредством услуг управляющей организации. А чтобы собственник мог нести бремя этой ответственности, ему Законом предоставляются некоторые права.

Собственник вправе выбрать, какие услуги и работы нужны его Дому.

Можно выбрать степень комфорта, по которой нужно будет спрашивать с управляющей организации (люкс, бизнес, эконом-класс и минимум).

Выбор при этом будет зависеть от финансового состояния собственников.

При выборе высокой степени комфорта плата выше и приходится искать источники финансирования.

И, наоборот, если собственники хотят сэкономить, они выбирают из минимального перечня только то, что является необходимым для безопасного проживания в их доме.

Собственник имеет право контролировать, как предоставляются и коммунальные, и жилищные услуги! Имеет право предлагать и жаловаться!

Однако жаловаться экономически не выгодно и для самих собственников.

Ходить жаловаться в публичную власть – значит, тратить собственные деньги.

Предложений по делу мало, жалоб в 6 раз больше. Поэтому система работает на отработку жалоб: чем их больше, тем больше штрафов и меньше средств и времени у УК остается на плановую работу.

**А.В. Широков,
Председатель Комитета ТПП
по предпринимательству в сфере ЖКХ**

Если УК является нормальным предпринимателем (про недобросовестных не говорим) и работает на основании экономически обоснованного перечня работ, то ей гораздо выгоднее, нормально работать, избегая штрафов.

Но если плохо договорились, то и результат плохой с обеих сторон.

Собственник должен заказывать услуги для своего дома, а УК нести ответственность только за то, что заказано по договору управления.

Чтобы дом содержался в соответствии с чаяниями собственников, важно заключить договор управления с порядочной компанией, которая не бросит Дом в течение ближайшего времени, а еще лучше в течение нескольких лет, и успеет привести дом в порядок не только в плане безопасности, но и плане остального заказанного комфорта.

Часть 2.

Об экономике управляющей организации

– Об экономике управляющей организации, также как и об экономике дома, никто не думает.

Голос из зала: – нас залицензировали, заОдеэНили, заГИСили, – до такой степени, что хочется сбежать из этой «управляшки»!

– На самом деле, перед работниками управляющих компаний надо кланяться за то, что они не бросили жилые дома!

А в том, что плохо, – скорее виноваты государство и собственник.

**А.В. Широков,
председатель комитета ТПП РФ
по предпринимательству ЖКХ**

В жилищное законодательство постоянно что-то добавляется, увеличиваются нагрузки на управляющие и коммунальные организации со стороны контролирующих органов, долги между участниками жилищного и коммунального процесса не сокращаются. Государство сдерживает тарифы и оказывает давление на муниципалитеты.

В результате текущая деятельность предприятий ЖКХ зачастую убыточна! Альтернатива: нужно переходить от административного управления и установления платы за содержание как средней температуры по больнице, к нормальной экономике каждого дома, т.е. считать по каждому дому.

Только выстроив экономику каждого из домов, в которых работает, управляющая компания сможет правильно выстроить свою экономику с установкой на будущее. Наоборот не получится.

Перечень, состав и периодичность работ должны быть выбраны собственниками.

Плата за содержание должна быть рассчитана соразмерно перечню, составу и периодичности работ.

Должен быть ясный прозрачный договор управления с собственниками, в котором все это должно быть подробно расписано.

Б.В. Хмельников, Центр муниципальной экономики и права

По словам члена экспертного совета при Комитете Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Татьяны Подберезной, проблема экономики дома в том, что собственник может в любое время расторгнуть договор управления, заключенный в рамках Жилищного кодекса.

«Нужно переходить к заключению договоров в рамках Гражданского кодекса, где собственник должен нести ответственность. Такие договора позволяют предъявить собственникам убытки, которые несет компания в случае досрочного расторжения договора. И желание досрочно прерывать отношения с управляющей компанией не возникает»

Цитаты с форума записала Л.П. Квасова



ПЫТАЯСЬ РАЗОБРАТЬСЯ В НОВЫХ ПРАВИЛАХ ОПЛАТЫ ОДН, ЧАСТЬ 1

Почему в Подольске на ОДН электричество именно 2,6 рублей на кв.метр?

Муниципалитеты для расчета своего норматива основываются на данных своего жилищного фонда. Разумеется, в Подольске он не такой, как например, в Ногинске. В каждом муниципалитете свои средние данные по благоустройству, комфортности, потреблению ресурсов на содержание общего имущества.

Если коротко, не вдаваясь в подробности, то примерно так: взяли по каждой категории домов суммарный расход на ОДН (в киловатт-часах), разделили эту цифру на сумму площадей мест общего пользования (МОП) во всех домах, получился средний расход на 1 кв.метр МОП, наш местный, для Подольска. Главное, что он не превышает значение областного норматива, равного 2,88 квт на кв.метр МОП. Остается перевести это в деньги, для этого умножить на тариф (стоимость 1 квт-часа). В Подольске получилось 2,6 рублей для домов с лифтом. Как объясняют экономисты городской администрации, - такое «средневзвешенное» значение.

Именно эту цифру -2,6 руб.- постановление Главы города рекомендует для оплаты каждого кв.метра общей площади помещений (квартиры или нежилого помещения) дома, в котором есть лифты. Если общее собрание собственников помещений дома не решило иначе.

То, что среднее значение далеко от фактического потребления для каждого конкретного дома,- понимают все. С тех пор, как изменился порядок расчета жителей за ресурсы и появились ОДН, прошло четыре года. Но все это время продолжают споры и недовольства, и не только со стороны жителей.

В частности, самые затратные ОДН - ОДН электричества. Участников рынка услуг здесь трое: поставщик ресурсов Мосэнергосбыт, получатель коммунальных услуг (жители) и управляющая организация. Как бы ни решать задачу ОДН, но обязательно кто-то из этого треугольника недоволен.

Немного истории

Изначально недоволен был поставщик ресурсов, Мосэнергосбыт. Учет расходов вели отдельно по подъездным счетчикам, учитывавшим расход лифтов и лампочек на лестничных клетках и по квартирным счетчикам (которые, кстати, некоторые жители часто обманывали). Однако имелись большие потери, как в сетях, так и в квартирах. А ресурснику надо было получить плату за все 100% поставленных ресурсов. Принятое в 2012 году постановление № 354 ввело новый порядок. Подъездные счетчики, стоявшие в старых домах, демонтировали. В новых домах они стоят, но просто для информации. А учет ведется по каждому дому в целом, на основании показаний ОДПУ «Матрица». Квартиры рассчитывались сами, а на всю разницу между показанием ОДПУ и суммой показаний квартир стали предъявлять счета управляющей компании. УК в свою очередь распределяла это жителям пропорционально площади квартир.

Разумеется, недовольство проявили жители. Правительство нашло выход, начали постепенно вводить нормативы, ограничивающие платежи жителей. И наконец закрепили уменьшение норматива ресурсов для содержания общего имущества в новом порядке. Федеральное правительство утвердило его постановлением № 1498 от 26.12.2016.

Ресурсникам теперь хорошо, они получают 100% платы за ресурсы! И жителям большинства домов понравится – платить меньше (хотя есть дома, у которых плата увеличится). А всю разницу, весь «небаланс» и «сверхнорматив» оплатит управляющая компания.

О том, как управляющая компания может справиться с убытками в этой ситуации – в следующем выпуске.

Сергей Лихов, житель городского округа Подольск. По многим проблемам городского хозяйства и ЖКХ у Сергея Лихова есть свое мнение. Возможно, кому-то оно покажется спорным. Но внимания безусловно заслуживает.

РЕПЛИКА ПЕССИМИСТА

ИЛИ ПОХОРОНЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Программа софинансирования ремонта подъездов, я думаю, по мнению большинства собственников помещений в МКД – благое дело. И я разделяю эту точку зрения. Но так ли все замечательно, как нам обещают?

1. Что мы имеем сегодня?

Несмотря на то, что по программе софинансирования ремонта подъездов уже требуют выполнения конкретных шагов, она фактически является только проектом, продуманного механизма ее реализации нет.

Что меня смущает?

Бюджет городского округа Подольск был сверстан в ту пору, когда программы еще не было, и средства на нее в бюджет физически не могли быть заложены. Где же в 2017 году город возьмет свою долю софинансирования стоимости ремонта 980 подъездов?

Я не увидел ни одного конкретного документа с указанием его номера и даты подписания, который определял бы размер и сроки заявленного поэтапного возмещения управляющим организациям части средств, которые они должны затратить на ремонт.

Если собственники помещений в МКД захотят войти в программу и в первоочередном порядке отремонтировать подъезд, то управляющие организации должны будут отремонтировать чуть ли не в два раза большее число подъездов, чем смогли отремонтировать в 2016 году. Причем в жестких условиях: очень экономно, своими средствами и силами. А единственное надежное софинансирование – это 5% взносов собственников помещений – физических лиц.

2. Помните анекдот про бассейн: «Директор сказал, что наполнит бассейн водой после того, как мы научимся в него нырять!»

В чем аналогия с анекдотом?

А в том, что «средств управляющих организаций» на указанные цели нет!

Во-первых, если управляющая организация, как предприниматель, имеет «свои» средства, то никто не сможет ее обязать вкладывать их в чужую собственность.

Во-вторых, средства, которые программа называет средствами управляющих организаций, – фактически наши с Вами, уважаемые собственники, предназначенные на плановый ремонт! Управляющие организации должны были накопить часть взносов собственников на текущий ремонт, но Вы слышали хоть об одной управляющей организации, которая имела бы такие накопления? Насколько известно мне, ни одна управляющая организация не способна сегодня выложить столько, чтобы на этот ремонт хватило.

Вот и получается, что вместо 5-7 лет по регламенту подъезды сегодня ремонтируют раз в 8-10 лет.

Причин такого положения дел много. Наряду с популярными версиями (воруют) есть и объективные – несбалансированность взаимоотношений между управляющими и ресурсоснабжающими организациями. И как результат – фактическая убыточность (или, по меньшей мере, бесприбыльность) самих управляющих организаций.

Это значит, что реальных средств, необходимых для реализации программы софинансирования, управляющие организации не имеют! То есть бассейн пуст!

3. Чем это все грозит нам с Вами?

Во-первых, невыполнением очередной «благой программы». На определенном этапе она, безусловно, сыграет свою ПиАр-овскую роль для ее инициаторов. Но не для нас с Вами!

Во-вторых, эта программа **приближит конец** муниципальных управляющих организаций. Частные компании могут просто проигнорировать эту программу и выжить.

А вот муниципальные управляющие организации в этих условиях станут крайними. Если собственники этих компаний – органы местного самоуправления, будут требовать исполнения программы, то муниципальные «управляшки» потратят на нее все средства, которые мы с Вами платим им за жилищные услуги (а возможно – и часть средств за коммунальные ресурсы). И это приведет к плачевным результатам:

1. Все остальные обязательства управляющих организаций по заключенным с нами договорам управления будут провалены!

2. Можно уверенно забыть о должной подготовке наших домов к зимнему сезону 2017-2018 года!

3. «Госжилинспекция», «Общественный жилищный контроль», «Добродел», приемные Президента, Губернатора и Главы города, Прокуратура и иные организации добьются эти компании и они будут объявлены банкротами (многие из них уже сегодня имеют необходимые признаки банкротства), лишены лицензий и т.п.

4. Уход муниципальных управляющих организаций с рынка услуг, безусловно, создаст благоприятные условия для развития частных компаний. Начнется новый передел рынка жилищных услуг, и в сравнении с ним то, что уже более полутора лет мы наблюдаем в Кузнечиках, покажется нам приятным развлечением.

Хорошо ли? Стоит ли начинать учиться нырять в пустой бассейн?

Не хочется завершать разговор на столь уж грустной ноте. Сама идея программы замечательна! Ее только надо реализовать не «как всегда», а «по уму».

4. Как бы организовал работу по этой программе я?

– Сначала разработал бы саму программу. Со всеми условиями, расчетами, с определением участников программы, доли их участия. В основу положил бы принцип «гранта» – предоставление безвозмездных средств на определенных условиях, на конкурсных началах с обязательной отчетностью.

Получателем гранта справедливо было бы сделать собственников дома. Совет дома, ТСЖ/ТСН или ЖСК должны быть заявителем на получение гранта, а управляющая организация выступить оператором.

– Подготовил бы соответствующие предложения в бюджеты государственных и муниципальных образований, которые намерены **добровольно** участвовать в программе, и утвердил бы эти бюджеты, **чтобы у исполнителей была гарантия**

– Объявил бы конкурс на получение грантов.

– И далее – работа в соответствии с утвержденными правилами программы, жесткие контроль и отчетность...

ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР С ЭЛЕКТРИЧЕСКИМИ ПЛИТАМИ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬСЯ

А У ВАС В КВАРТИРЕ ГАЗ? – ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР ТЕПЕРЬ НЕТРУДНО!

В связи с усилением контроля за соблюдением техники безопасности при организации газоснабжения многоквартирных домов газоснабжающим организациям запрещено поставлять газ потребителям, которые не имеют договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВКГО).

Согласно пункту 42 Постановления Правительства Российской Федерации № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», **именно собственник (пользователь) помещения** в многоквартирном доме или домовладения **должен выступить Заказчиком по такому договору**, принимать и оплачивать выполненные работы (оказанные услуги).

В связи с этим редакция обратилась с вопросами к АЛЛЕНОВУ Сергею Ивановичу, директору ООО «Практика» – компании, которая выполняет работы по обслуживанию газового оборудования на территории городского округа Подольск.

- Какова цена договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования?

Эта цена зависит от установленного в квартире оборудования.

Например: одноразовое техническое обслуживание 4-комфорочной плиты оценивается в 1440 рублей, а техническое обслуживание внутриквартирной части газопровода – в 300 рублей.

При этом если Ваша плита старше срока эксплуатации, установленного заводом (обычно заводы устанавливают срок эксплуатации плиты, равный 15 лет), то техническое обслуживание плиты должно проводиться ежегодно. А если плита моложе установленного срока эксплуатации, то ее обслуживание проводится один раз в три года.

Как Вы понимаете, в первом случае (старая плита) Вам придется оплачивать указанную сумму в течение одного года. А во втором случае – в течение трех лет.

В первом случае Ваш ежемесячный платеж составит 120 рублей в месяц, а во втором – 40 рублей в месяц.

Обслуживание газопровода в любом случае проводится один раз в три года. Следовательно Ваш ежемесячный платеж за техническое обслуживание газопровода составит 8,33 рубля в месяц.

Вот и считайте: при старых плитах Ваш платеж составит 128,33 руб./мес., в при новых – 48,33 руб./мес.

- Как собственнику заключить договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования?
В ближайшее время МУП г.о. Подольск «ИРЦ ЖКХ», которое является платежным агентом большинства муниципальных управляющих организаций, распространит вместе с Единым платежным документом на оплату жилищных и коммунальных услуг еще один документ – договор оферты нашей компании и платежное поручение на 50 рублей.

Оплачивая данную платежку, Вы принимаете условия договора. И к Вам в течение месяца с момента Вашего платежа придут специалисты нашей компании, вместе с которыми Вы составите Акт обследования Вашего газового оборудования. С этого момента Договор оферты вступит полностью в действие.

Первоначальный платеж по договору-оферты вычитается из общей стоимости договора.

- От кого собственники будут получать платежки?

Платежным агентом нашей компании выступит МУП г.о. Подольск «ИРЦ ЖКХ». Возможно, мы сумеем договориться о сотрудничестве с управляющими организациями. В этом случае соответствующую строчку можно будет включить в единый платежный документ. В этом случае собственникам станет проще оплачивать наши услуги.

- Какие меры предусматриваются действующим законодательством в отношении собственников, не заключивших договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования?

Согласно п.2 статьи 9.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ), **уклонение от заключения договора на техническое обслуживание внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования** влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц – от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от сорока тысяч до ста тысяч рублей.

Согласно п.4 той же статьи, указанное выше уклонение от заключения договора, приведшие к аварии или возникновению непосредственной угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на должностных лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до четырехсот тысяч рублей.



ЕСЛИ ПИШУТ, ЧТО У НАС ПЛОХО УБИРАЮТ СНЕГ ЗИМОЙ – НЕ ВЕРЬТЕ!

В Районном Управлении № 1 МУП г.о. Подольск «ДЕЗ» работает следующая снегоуборочная техника: 3 трактора МТЗ с подвесным оборудованием, включаемым в себя отвал и щётку, и трактор-погрузчик МКСМ – 800.

Рабочая смена дворников и уборочной техники начинается с 7.00 утра, а после снегопадов техника и люди начинают работать с 5.00 часов.

Вся техника оборудована системой ГЛОНАСС, налажен постоянный контроль работы.

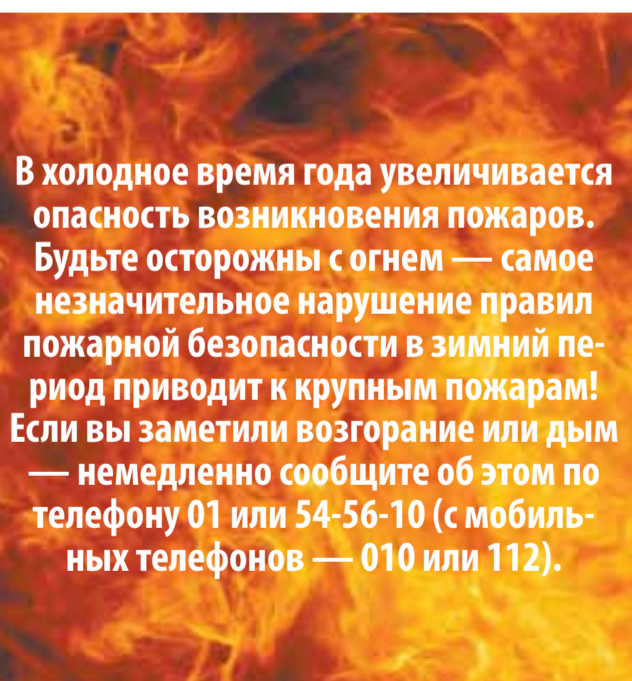
На данный момент РУ-1 полностью укомплектовано песко-соляной смесью, которая равномерно распределена и складывается в специально отведённых местах по всему району. После выпадения снега в первую очередь производится уборка снега от входов в подъезды, затем очищаются тротуары и проезжая часть перед домами, выполняется обработка антигололёдными составами, после начинается расчистка парковочных карманов.



Круглосуточно работает аварийная бригада состоящая из слесарей-сантехников, электриков и газосварщиков, готовых устранить любые аварийные ситуации. Так же в любое время могут быть привлечены дополнительные силы способные укрепить аварийную бригаду.

Обо всех чрезвычайных ситуациях моментально формируется руководство РУ – 1 и руководство управляющей компании, и на место в любое время суток направляется ответственный представитель.

Руководитель РУ-1 МУП г.о. Подольск «ДЕЗ»,
Р.А.Евстигнеев.



В холодное время года увеличивается опасность возникновения пожаров. Будьте осторожны с огнем — самое незначительное нарушение правил пожарной безопасности в зимний период приводит к крупным пожарам! Если вы заметили возгорание или дым — немедленно сообщите об этом по телефону 01 или 54-56-10 (с мобильных телефонов — 010 или 112).

ОЧЕРЕДНОЙ «НАХАЛ» ВОЗЛЕ МУСОРОСБОРНОЙ ПЛОЩАДКИ

Автомобилист «запарковал» свой внедорожник впритык к воротам мусоросборной площадки возле дома 15 по Ленинградской улице. В результате в течение двух дней, пока стоял автомобиль, не могли вывезти мусор. Во избежание навалов мусора дворники были вынуждены лопатами снимать излишки с контейнеров и собирать мусорные пакеты, оставленные жителями возле контейнерной площадки, и перемещать все это на соседние площадки. Звонки в ГИБДД ничего не дали: по номеру сотрудники полиции установили собственника, связались с ним, но получили ответ, что он далеко и не может прибыть, чтобы убрать автомобиль. «Потерпите до понедельника!». Госадмтехнадзор также «открестился» от участия в разрешении проблемы, сославшись на отсутствие у них полномочий.

Однако, в воскресенье утром жители окрестных домов увидели занимательную картину: внедорожник продолжал стоять перед мусорной площадкой, но на спущенных колесах. Видимо, нашлись «добрые люди» и, не дожидаясь «официальных» разбирательств, по-своему наказали наглеца.

А в понедельник хозяин увез авто на эвакуаторе.

Случай не единичен. Паркуются у МСП, на газонах, у входов в подъезды, надолго перекрывают проезд, не думая, что именно в эту минуту может что-то случиться. Что же делать? Очевидно, любую болезнь надо лечить комплексно: с одной стороны, будить в людях совесть, с другой – продолжать рейды по эвакуации автомашин нарушителей правил парковки. Должна быть отработана система в отношении к таким «нахам» со стороны официальных органов.

С.А.Ермолаев



«Новый управдом»

Периодическое печатное издание, газета

Учредитель: ООО «Управдом»

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ №ТУ50-02061, выдано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по ЦФО 20.08.2014 года

Издатель: Ассоциация содействия развитию Жилищно-коммунального хозяйства «Сфера»

Главный редактор: Квасова Лариса Павловна

Отпечатано: ОАО «ПФОП».

Адрес: 142100, Московская область, г. Подольск,

Революционный проспект, д.80/42.

Тираж: 40 000 экз. Заказ № 417

Ответственность за информацию несёт автор публикации. Мнение автора не всегда совпадает с позицией редакции

Распространяется бесплатно

Адрес редакции и издателя: 142121,

МО, г. о. Подольск, Красногвардейский 6-р, 27/2

Страницы в интернете: www.pcpodolsk.ru/gazeta.html,

www.vk.com/novuyupravdom

Электронная почта: gazeta@pcpodolsk.ru.

gazetalk@pcpodolsk.ru.

Тел.: 8 (966) 189-85-32

Возрастная категория: 12+

Номер подписан в печать: 30.01.2017 г.

По графику: 15:00, Фактически: 15:00.