



# НОВЫЙ ДОМ УПРАВ

## ИНИЦИАТИВА ♦ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ♦ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

gazetalk@pcpodolsk.ru ♦ gazeta@pcpodolsk.ru ♦ 8 (966)189-85-32 ♦ www.pcpodolsk.ru/gazeta.html

№ 2 (36)  
26 апреля 2017 г.

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

### Знакомьтесь: опыт, успешные практики

#### ЕВГЕНИЙ ОЗЕРОВ:

### «КАЖДОМУ ДОМУ НУЖНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ РАБОТА!»

Цена за услуги управляющей компании не всегда обеспечивает качество услуг по содержанию и текущему ремонту дома. Многие зависят от того, насколько дом сохранился и как к нему относятся жители. Постоянным читателям нашей газеты уже знакомо понятие «индивидуальный тариф», но пока большинство собственников квартир воспринимают его как новацию. Оказалось, что в Парковом районе опыт обслуживания домов по индивидуальным тарифам есть. И порой они ниже типовых, принятых муниципальной властью – уверяет Евгений Геннадьевич Озеров, коммунальщик с 36-летним стажем, кавалер Ордена Трудовой Славы, в недавнем прошлом директор управляющей компании МУЖРП-14 (Парковый мкрн).

- Муниципальный тариф, - объясняет Евгений Геннадьевич, - делится на расходы по содержанию придомовой территории, уборку мест общего пользования, техобслуживание инженерных сетей и лифтов, текущий ремонт. Это самые весомые его составляющие. Если собственники решили перейти на индивидуальный тариф, то должны учесть в нем эти обязательные пункты. Расходы на уборку мест общего пользования и техобслуживание рассчитываются по нормативам. Они практически одинаковы для всех домов.



Маневрировать можно в оставшейся части - сборы за текущий ремонт.

- Это должно обсуждаться на собрании собственников?

- Эффективнее, когда общее собрание доверяет решать такие вопросы инициативной группе - совету дома. В нашей организации как было - осенние осмотры начинались в сентябре, как положено по законодательству. Мастера осматривают дом вместе с активистами, показывают, где требуется ремонт - отмотка, цоколь, входная группа, замена участка трубы в подвале, задвижки и т.д. Жи-

тели свои предложения вносят. Совместными усилиями определяется объем работы, наши сметчики обсчитывают его и выводят общую сумму за год. Если она меньше той, что собирают со всего дома за текущий ремонт, то тариф может быть установлен ниже, чем муниципальный. Жителям это выгодно.

Но часто бывает наоборот, и тогда жители должны решать собранием - повысить тариф или сократить объем ремонтных работ. Совет дома подписывает смету на год, и по согласованному плану в рамках установленных сумм УК работает. При этом каждый выполненный пункт сдается жильцам отдельно. У нас каждый месяц мастер и инженер по благоустройству проходили с кем-то из представителей дома и показывали - здесь поменяли, тут покрасили, убрали, починили и т.д. И после осмотра подписывали акт о выполненных объемах. И мы тут же вносили в отчет.

- А если в течение года появится необходимость что-то сделать дополнительно?

- Заложив годовую сумму расходов на текущий ремонт, жители не могут требовать дополнительных работ. УК - коммерческая организация, но даже если и муниципальная, в долг она не имеет права работать. Забор захотели? - можно составить смету и собрать с жильцов

В НОМЕРЕ:

- ♦ Об общем собрании
- ♦ Вопросы для отчета и оценки
- ♦ Качество услуг и штрафы
- ♦ По какой площади считать
- ♦ Таблички с энергоэффективностью
- ♦ Общее в экономике дома и УК
- ♦ Госпрограммы ремонта подъездов и благоустройства дворов
- ♦ Город и мы
- ♦ О капремонте
- ♦ Разбираясь в новых правилах ОДН - выводы и мнения
- ♦ Снова о газе



необходимую сумму на него. Как говорится, любой каприз за ваши деньги. Почему все УК стараются взять новые дома? - Текущий ремонт новому дому не требуется, а в муниципальный тариф он заложен. УК ничего не делает на эти деньги, а доход получает. Всё потому, что тариф

Продолжение на стр. 3

### Об организации управления и о платежах

#### Хартия о сотрудничестве. Исключение – первый звонок

В Доме Правительства в Красногорске названы лучшие управляющие компании, занявшие наивысшие места по расчету баллов за 2016 год в областном рейтинге УК. Одновременно восемь управляющих компаний, подписавших Хартию, но оказавшихся на последних местах в рейтинге, исключены из состава участников Хартии.

Подольских компаний нет ни в числе лучших, ни в числе исключенных.

Хартия о сотрудничестве в сфере управления МКД Ассоциации председателей советов МКД Московской области и управляющих организаций с органами местного самоуправления и их взаимодействия принята на Втором областном съезде «Управдом» в декабре 2015 года. К Хартии присоединились и официально подписали подавляющее большинство управляющих организаций и все органы местного самоуправления области. Одной из привилегий, которую дает управляющей компании подписание Хартии, яв-

ляется освобождение от плановых проверок Государственной жилищной инспекции.

О смысле, целях и задачах Хартии напомнил министр ЖКХ Е.А.Хромушин. Хартия определяет, что управляющие компании должны работать, соблюдая стандарты управления и учитывая важные для жителей ценности, такие как стоимость услуг и работ, рекомендованные областью, выполнение обязательных работ, участвовать в программах Московской области. Важный момент - информационная открытость управляющих компаний, одно из главных достоинств - не формальные, а подробные, понятные отчеты УК о работе перед жителями, собственниками помещений в МКД. Источником для оценки качества работы в 2016 году стал рейтинг управляющих компаний, опубликованный 29 марта 2017 года на сайте ГЖИ.

Собственникам, чьи управляющие компании исключены их числа участников Хартии, рекомендовано подумать о смене управляющей компании.

Как сообщил заместитель главного жилищного инспектора МО М.В.Макушкин, рейтинг опубликован на сайте ГЖИ, он основывается на четких критериях. При начислении баллов учитывались:

- общая площадь обслуживаемого жилищного фонда в МКД, находящегося в управлении, - возраст и состояние домов,
- процентное отношение административных дел, возбужденных ГЖИ в отношении УО, и выданных предписаний, а также процентное отношение жалоб, поступивших от жителей в ГЖИ и на сайт «Добродел», к общей площади обслуживаемого жилищного фонда,
- наличие благодарностей от жителей,
- платежная дисциплина УО по расчетам с ресурсоснабжающими организациями,
- присоединение управляющей организации к Хартии о сотрудничестве в сфере управления МКД и выполнение стандартов Хартии,
- разработка и согласование с Советами МКД годовых планов по содержанию и ремонту общего имущества МКД,
- наличие общедомовых приборов учета и другие показатели.

Ю.А.Белехова отметила, что целью работы управляющих компаний должна быть защита интересов жителей, это обстоятельство было определяющим при исключении. При разработке Хартии надеялись, что будет осуществляться именно взаимодействие УК с собственниками, но, к сожалению, приходится констатировать в течение года очень плохое взаимодействие ряда управляющих с

теми, для кого и за чей счет они работают, не все компании выполняют правила, установленные не только Хартией, но и жилищным и гражданским кодексами.

Претендентов на исключение было больше, но выбрали пока только восемь. Сегодня этой работе дан старт. Мониторинг работы УК со стороны Ассоциации будет продолжен. Исключенные могут претендовать на возврат в число участников Хартии через полгода, если их работа будет достойной. В противном случае исключение - это только первый звонок, следующим будет рассмотрение данных компаний на предмет лишения лицензии на управление домами.

А управдомов просим обратить внимание на работу своих управляющих компаний.

#### Муниципальные компании - под крыло ОблЕИРЦ

В Московской области создан и в ряде муниципальных образований области действует Единый расчетно-информационный центр. Центр призван обеспечивать правильное расщепление платежей населения

Продолжение на стр. 3

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

## ВЕСНА – ВРЕМЯ ИСТИНЫ!

**Наступил второй квартал. В каждом многоквартирном доме ожидается годовое собрание собственников помещений (если, конечно, ожидается). Согласно ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации, во втором квартале года, следующего за отчетным, собственники обязаны его провести. С чем приходят к собранию обе стороны договора управления – собственники и управляющая организация?**

Годовое общее собрание – контрольная дата ответа на вопрос: «Ты меня уважаешь?» Ну а если серьезно, то управляющей организации предстоит отчитаться, а собственникам оценить ее работу.

**Управляющая организация** готовит, представляет в совет дома или вывешивает на сайте отчет о своей деятельности в отношении дома за прошедший финансовый год. Считаю, что такой отчет должен отражать весь спектр отношений между УК и собственниками. Например, следующие вопросы.

В каком состоянии договор управления: не истек ли его срок; соблюдаются ли основные условия договора, утвержденные общим собранием собственников помещений? Не появилась ли необходимость что-то дополнить и подписать дополнительные соглашения к договору управления?

Как изменился состав общего имущества за отчетный период и в каком состоянии оно содержится сегодня? Каковы результаты весеннего осмотра дома и что изменилось со времени осеннего осмотра?

Какой объем работ выполнен (услуг оказан) управляющей организацией? Каких конкретно? Как это повлияло на состав и состояние общего имущества?

Какие проблемы в состоянии общего имущества видит управляющая организация и каких решений ждет от общего собрания в связи с планами работ на текущий календарный год?

Каков баланс прихода и расхода денежных средств в рамках договора управления? Каков бюджет дома был в отчетном году и как он исполнялся обеими сторонами? Каков бюджет дома запланирован на

текущий год, как его предполагается исполнять?

Какова платежная дисциплина собственников помещений дома? Какие меры принимает УК в отношении злостных неплательщиков?

С другой стороны, **Совет дома**, ответственный перед общим собранием собственников, должен задуматься о главном: удовлетворяет ли работа данного подрядчика (управляющей организации) заказчика (собственников помещений).

Какие критерии оценки деятельности УК представляются важными?

1. Знание и правовое закрепление **состава общего имущества** собственников помещений дома.

2. Текущий мониторинг состояния общего имущества и своевременное выполнение планово-предупредительных работ.

3. Оперативное устранение аварийных ситуаций, соблюдение нормативных требований к срокам такого устранения.

4. Наличие доброжелательной диспетчерской службы

5. Отзывчивость и взаимопонимание с собственниками помещений, отсутствие обращений, оставшихся без ответа.

6. Правовая и организационная поддержка совета дома и эффективное взаимодействие с ним.

7. Соблюдение договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, отсутствие претензий с их стороны.

8. Реакция на нарушение платежной дисциплины со стороны собственников помещений.

9. Понятность и прозрачность тарифа на оказываемые собственникам жилищные услуги.

**НЕ ЗАБУДЬТЕ ОЦЕНИТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СВОЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ!**

Советы давал Сергей ЛИХОВ.

## КАЧЕСТВО УСЛУГ И ШТРАФЫ ИЗ ОБЩЕГО КОТЛА

**КАЧЕСТВО УСЛУГ ЖКХ - ВНОВЬ ГЛАВНАЯ ПРОБЛЕМА, КОТОРАЯ ПО ИТОГАМ УШЕДШЕГО ГОДА ВЫШЛА У ЖИЛЬЦОВ НА ПЕРВЫЙ ПЛАН, ОБОГНАВ НЕПРОЗРАЧНОСТЬ НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ. ТАКОВЫ РЕЗУЛЬТАТЫ ВСЕРОССИЙСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ СФЕРЫ ЖКХ.**

Понимаем, что жаловаться нехорошо. Но как добиться реальных действий, когда в доме что-то плохо, и нет другого выхода?

Почему-то практически ни одна УК не занимается планово-предупредительной работой, не предупреждает жалобы, а работает в аварийном режиме, когда уже разваливается, жалобы пошли наверх и нельзя не принять меры. Почему УК даже выгоднее заплатить штраф за несделанную работу?

Все просто: *Источник оплаты штрафов УО – средства, которые предназначены для содержания общего имущества МКД.* Удовлетворяют жалобу из «общего котла» и штраф платят из «общего котла». Чего ж этот «общий котел» беречь-то? Да, в итоге кое-что получают жалобщики, а «спокойным» домам не хватит. Да, работать в таком аварийном режиме неприятно, но все же проще.

Есть другие примеры: хотели сделать лучше, то есть по-другому, изменить технологию работы и заняться расчетом экономики дома, каждого в отдельности, и на этой основе выстроить экономику управляющей организации! Не сложилось? Не удалось переломить ситуацию? Почему-то ни собственникам, ни работникам не удается серьезно заниматься домами. Почему-то по-прежнему получается - как получается!

Так чего же мы хотим? Чтоб стояли наши дома в порядке? **Хотим честный тариф** для своего дома? Но для этого как минимум **надо знать свой дом, и просчитать этот честный тариф.** Пора собирать собрание и думать, что делать дальше!

По материалам Комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ ТПП РФ, 2016-2017гг.

### Разные виды комфорта и тарифа

Стандарты эксплуатации МКД в зависимости от финансового состояния собственников	Особенности дома	Местоположение дома. Пример на январь 2017 г.	Тариф за содержание, руб/кв.м
Бизнес-класс	Элитный	Москва, Цветной б-р Крым, Алушта	147 170
Эконом-класс	Панельный с одним лифтом и мусоропр.	Подольск	38,27
		Камчатка	56
		Ингушетия	3,82
	Панельный без лифта и мусоропр.	Подольск	28,75

### Термины и определения

<b>Жилое помещение</b>	Изолированное помещение в доме, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан	Квартиры, комнаты
<b>Нежилое помещение</b>	Изолированное помещение в составе дома, которое является недвижимым имуществом и предназначено для ведения административной, хозяйственной культурной и другой деятельности, кроме проживания людей	Офисы, магазины, склады и др.
<b>Места общего пользования (МОП)</b>	Помещения внутри дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме,	лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, лифты и т.п.

## ПО КАКОЙ ПЛОЩАДИ СЧИТАТЬ ТАРИФ?

(ИЗ РАЗЪЯСНЕНИЙ МИНСТРОЯ РОССИИ)

**Для расчета размера платы за содержание или ремонт общего имущества МКД, а теперь еще и за потребление коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества, используются два понятия:**

**1) площадь мест общего пользования (МОП)** – нужна при расчете объемов работ и потребности в материалах. От величины площади зависят затраты времени, воды и инвентаря для на уборки, а от площади стен зависит объем штукатурки, краски или других материалов, а также и затраты на работу штукатура, маляра или другого работника.

Исходя из площади МОП, рассчитывается сколько потребуются электроэнергия, воды и тепла для обслуживания МОП

**Выяснив объемы трудозатрат, материалов и ресурсов, рассчитывают общую стоимость трудозатрат, материалов и ресурсов, потребных для годового содержания мест общего пользования дома.**

**2) площадь жилых и нежилых помещений**, которые нахо-

дятся в собственности – эта площадь используется для распределения стоимости годового содержания общего имущества. К стоимости годового содержания и ремонта МОП добавляются стоимость обслуживания инженерных сетей и оборудования, все подлежащие уплате налоги и прочие необходимые расходы. Полученная общая стоимость делится на 12 месяцев и на величину общей площади жилых и нежилых помещений – получается цена содержания общего имущества - тариф.

Площадь помещений, которыми владеют собственники, является величиной постоянной в отличие от количества проживающих в каждом помещении людей, и поэтому **наиболее справедливым является распределение платежей пропорционально именно величине этой площади.**

Именно площадь помещения, которым владеет собственник, характеризуется его доля в праве на общее имущество и доля его обязанностей по содержанию этого общего имущества.

### Дом = акционерное общество!

В основе подсчета голосов на собрании лежит принцип весомости голоса собственника. Чем большей собственностью человек владеет, тем весомее его голос. Голос владельца однокомнатной квартиры площадью 33 квадратных метра считается условно равным 33 голосам, а голос владельца помещения магазина, расположенного в том же доме и имеющего площадь 100 кв.метров, условно равен 100 голосам. То есть 1 кв.метр площади = 1 голос на собрании. Таким образом, если вы хотите на собрании собрать побольше голосов в пользу предлагаемых решений, приглашайте на собрание и агитируйте за свои предложения собственников помещений большой площади. Например, муниципалитет или какое-то ведомство, которые являются собственниками квартир или офисов в Вашем доме.

Получается, что площадь квартиры (помещения) – это своего рода акция, которой мы голосуем, а дом - акционерное общество!

Окончание. Начало на стр.1

усредненный, а не конкретный, соответствующий состоянию дома и потребностям жителей. А в таком случае жильцы вполне могут перейти на пониженный индивидуальный тариф.

**- У вас это правило действовало?**

- Действовало. В доме 9 по Рабочей улице жители содержат всё в хорошем состоянии, ничего не ломают, консерж сидит. Дом практически ремонта не требовал, и тариф был ниже муниципального рубля на два. В доме 8 на Парадном проезде вместо уменьшения тарифа жители попросили сделать дополнительные работы, не предусмотренные планом текущего ремонта. Мы, правда, не смогли выполнить их сразу. Но обязательства по согласованию с собственниками перенесли и выполнили в следующем году.

**- А как действует управляющая компания, если жители не хотят никаких индивидуальных тарифов, а продолжают платить по муниципальному...**

- Тогда мастера сами набирают объем работ

## «КАЖДОМУ ДОМУ НУЖНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ РАБОТА!»

на сумму, которая будет с жильцов собрана. Уже не жильцы диктуют, что надо на их деньги сделать за год, а УК выбирает. Однако и в этом случае управляющая компания представляет собственникам отчет по отдельным видам работ, которые были выполнены, и по средствам - сколько собрано и куда потрачено. При домовом учете иначе не может быть.

**- С чего следует начать жителям, чтобы перейти на индивидуальный тариф и привести свой дом в полный порядок?**

- Найти людей, которые будут контролировать работы от составления сметы работ до их выполнения, и уполномочить их на это. Они не обязательно должны быть сметчиками и строителями. Без специальных знаний можно обойтись - нанять профессионального

## Знакомьтесь: опыт, успешные практики

### ЕВГЕНИЙ ОЗЕРОВ:

### «КАЖДОМУ ДОМУ НУЖНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ РАБОТА!»

сметчика или отнести смету в контрольное управление в администрации, чтобы там проверили расценки. И еще условие - работать в постоянном контакте с УК. В нашей компании был человек, которому была поручена работа с советами домов. Полномочия активистам жители могли передать заочно, в виде заявления: я доверяю совету дома...и т.д. Здесь ничего сложного нет, только работа нужна.

**- А в каком состоянии были дома, которыми управляла ваша компания?**

- 70% домов у нас были оснащены АСКУЭ. То есть с общедомового и с каждой квартиры показания счетчиков снимались одновременно. На домах стояли теплосчетчики. Ежегодно мы проводили перерасчет с жителями на 20 млн. руб. Общедомовые расходы снизились в 5 раз.

Не знаю, сохранилось ли то, что мы делали. Нынешние УК слишком укрупняются и поэтому не могут эффективно работать. Я вообще против того, чтобы в управлении было много домов. Предел - 50-60. Тогда с каждым домом возможна индивидуальная работа. Мастера за день должны обойти все многоэтажки, инженер по благоустройству - все дворы.

\*\*\*

*Случайное высказывание одного из жителей Паркового района подтвердило мнение Е.Г.Озерова: «Когда Евгений Геннадьевич руководил, мы могли прийти в УК и решить проблемы своего дома, много не надо было объяснять. А теперь звонишь в диспетчерскую, а там даже не знают, где наш дом находится - по карте ищут».*

Галина НОСОВА.

## Об организации управления и о платежах

Окончание. Начало на стр.1

за жилищно-коммунальные услуги. Как показывает практика, денежные средства не всегда сразу и не всегда в полном объеме доходят до ресурсоснабжающих организаций. Некоторые управляющие организации, получив квартплату от населения, не торопятся перечислять эти средства РСО, накапливая серьезные долги. В связи с этим принято решение обязать все муниципальные управляющие компании перейти на обслуживание по сбору платежей к централизованному платежному агенту - МособлЕИРЦ. Деятельность его должна основываться на федеральном Законе № 103-ФЗ от 3.06.2009 «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами».

О своих планах на встрече с представителями управляющих организаций Подольска и журналистами рассказали руководители МособлЕИРЦ, заместитель управляющего директора по взаимодействию с органами власти Г.Ш.Латыпов и заместитель управляющего директора по развитию Б.И.Гайрабаков.

Головной офис МособлЕИРЦ находится в Люберцах, но его территориальные подразделения формируются во всех муниципальных образованиях области. Планируется организовать мобильные пункты, которые должны работать в определенных местах населенных пунктов по согласованному расписанию. Всего по области планируется 190 стационарных офисов, и порядка трехсот мо-

### Муниципальные компании - под крыло ОблЕИРЦ

билных. Любой житель сможет прийти сюда в определенное время и выяснить все, что касается начисления платежей. Сервис пока до конца еще не разработан, в Подольске пока действует только три офиса ОблЕИРЦ. Однако руководство центра планирует организовать работу так, чтобы жители не чувствовали неудобств.

Планируется дополнительно развивать возможности контактного центра со знакомым жителям номером телефона 8(495)981-981-9. Со временем к этому телефону добавятся еще другие номера для удобства дозвона. В будущем, дозвонившись в данный колл-центр, можно будет не только передать показания счетчика, но и разобраться с начислениями. В идеале планируется - нормативное время для дозвона 20 секунд и хорошо обученный персонал колл-центра, способный ответить на любой вопрос. Сервис, так сказать, не выходя из дома.

Базу персональных данных населения ОблЕИРЦ уже по существу имеет. Это та база, по которой начисляются платежи за электроэнергию Мосэнергосбытом. От Мосэнергосбыта кроме телефона и базы данных наследуется и основная философия работы центра. По работе с должниками будет действовать исключительно судебный приказ.

На вопрос о том, не увеличится ли доля платежа, который сейчас платят жители за об-

служивание расчетного центра, Глеб Латыпов ответил, что увеличения платежа для жителей не должно быть. В крайнем случае, если потребуется на организацию сервиса, попросят доплатить ресурсников, так как централизация денежных потоков обусловлена в первую очередь их интересами. Самым удобным способом оплаты будет оплата через интернет. При оплате в банках, конечно, придется оплачивать банковскую комиссию. Для тех, кто платит наличными в терминалах, где сейчас можно платить без комиссии, постараются эти терминалы сохранить. Вопрос будет решаться.

Переключить работу с муниципального центра на областной планируется с 1 июля 2017г. Но, как пояснил Беслан Гайрабаков, торопиться не будут: для минимизации ошибок прежде, чем взять на себя полностью формирование платежных документов, будут дублировать эту работу с теми агентами, кто ведет ее сейчас, - до полного совпадения результатов.

На вопрос: будут ли жители вправе повлиять на решение вопроса о передаче ответственности за деятельность по приему платежей за ЖКУ Областному центру - был ответ: жители доверяют управление домом своей управляющей организации, а она уже будет решать, как организовать эту деятельность.

Материалы подготовила Л. Квасова.

## Таблички с классом энергоэффективности - что это значит?

На четырех домах в Подольских просторах появились таблички с указанием класса энергоэффективности дома: на одном доме F - низкий, и на трех домах E - пониженный.

Класс ЭЭ присваивается только тем домам, в которых работают ОДПУ. На основании фактического показаний счетчиков определяется суммарное потребление тепловой энергии на отопление, вентиляцию и ГВС и электрической энергии для ОДН в доме. Затем рассчитывается удельный годовой расход энергетических ресурсов (расход, приходящийся на 1 кв.метр общей площади дома).

Класс определяется в зависимости от величины отклонения удельного расхода от базового уровня. Если удельный расход энергии в доме выше базового уровня, значит большие потери - класс пониженный или низкий. Ниже базового уровня - значит, потерь мало, хорошая экономия энергии - класс высокий.

Высокого и высочайших классов В, А, А+ и А++ могут заслужить дома, оборудованные

- ИТП с системой автоматической регулировки температуры в зависимости от погоды;

- светодиодным освещением мест общего пользования;

- индивидуальными приборами учета.

Как правило, это дома-новостройки, которые должны были строиться уже с расчетом на экономию энергетических ресурсов. Класс должен подтверждаться каждые 5 лет. Домам классов А,А+ и А++ могут предоставляться льготы по налогообложению.

Пониженный Е, низкий F и очень низкий G классы говорят о необходимости проводить мероприятия по реальному энергосбережению. Сократить потери энергии в старых домах может помочь капитальный ремонт, подняв класс энергоэффективности до нормального D и повышенного С.

Обязательное условие присвоения класса - наличие и работоспособность общедомовых приборов учета - позволяет в большинстве случаев экономить, рассчитываясь за

тепловую энергию по фактическим расходам. А затраты на энергосбережение окупаются не только экономией средств, но и дополнительным комфортом.



## Если нет свидетельства о праве собственности

По вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников, Жилищный кодекс Российской Федерации требует в решении собственника (бюллетене заочного голосования) указывать площадь помещения, принадлежащего собственнику, и сведения о документе, подтверждающем право собственности голосующего на помещение в МКД.

Таким документом, в случае отсутствия свидетельства о регистрации права, является выписка из ЕГРП.

С лета 2016 года вступила в силу норма, согласно которой государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРП. Выдача свидетельств о государственной регистрации прав, в том числе повторных, прекращена.

Из разъяснения Минстроя России от 17.11.2016 N 38396-ОД/04

## Условия для участия в сходах и обсуждениях:

Принципиально важно, чтобы жители могли участвовать в обсуждениях вопросов формирования комфортной городской среды и комплексного благоустройства дворовых территорий. По мнению руководителя Ассоциации председателей советов МКД Ю.А.Белеховой необходимо:

- Уведомлять жителей о сходах минимум за 10 дней через сайты и через информационные стенды во дворах.

- Выходить к людям на сход с уже готовым планом и корректировать его изнутри.

- Дать людям время (ограниченное) для дачи предложений.

- Создать почтовый ящик для предложений

и ящики в Администрациях.

- Все итоги вывешивать на сайте и освещать все процессы через СМИ.

Если ситуация не регулируется и сход жителей не пришел ни к какому мнению, предложить воспользоваться делегированием представления интересов жителей конкретным людям.

## Выиграно дело о крупной задолженности по квартплате

Арбитражный суд Московской области удовлетворил иск МУП г.о.Подольск «ДЕЗ» по образованной в период с 31.03.2015 по 08.06.2016 задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги к застройщику ЗАО «Мособлжилстрой» за помещения в доме № 19 по ул.43 Армии, не переданные застройщиком в собственность другим лицам.

«Иск удовлетворить. Взыскать с ЗАО «МОСОБЛЖИЛСТРОЙ» в пользу МУП г.о.Подольск «ДЕЗ» задолженность в размере **4 073 302 руб. 10 коп.**, расходы по оплате государственной пошлины в размере **43 367 руб. 00 коп.**»

# ОБЩЕЕ В ЭКОНОМИКЕ ДОМА И ЭКОНОМИКЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Тема экономики МКД должна стать такой же значимой для отраслевого Министерства, как и комфортная городская среда.

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

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

## 1. С чего начинается экономика Дома? Роль Собственника

В основе системы управления жилищным фондом поставлен Собственник. Именно он несет ответственность за весь свой дом и достижение в нем желаемого уровня безопасности и комфорта. Именно Собственник должен определять, что он ждет от управляющей организации, какой состав работ и услуг считает необходимым включить в договор управления. Договором управления на управляющую организацию возлагается ответственность за выполнение именно этих работ и услуг.

Собственнику следует понимать, что в стремлении уменьшить стоимость работ и услуг по договору, нельзя отказываться от тех работ, которые обеспечивают безопасность и работоспособность инженерных систем и коммуникаций в доме. Если не обслуживать эти системы, не заниматься плано-предупредительным ремонтом, затраты на устранение аварий будут существенно выше. Как говорится, скупой платит вдвое больше!

Однако Собственнику привычнее валить все на управляющую организацию или органы местного самоуправления: «Стоимость жилищных услуг завышена!», «Муниципальный тариф слишком высок!»

Все должны получать за свою работу адекватную плату. Собственник вправе выбрать уровень комфорта, достижения которого он будет требовать от управляющей организации. Но при этом Собственник должен понимать и то, что любой уровень имеет свою цену.

Поэтому, определяя состав работ и услуг, включаемых в договор управления, Собственник должен определять также их объем и стоимость. Для этого нужны определенные знания и усилия.

Иными словами, только понимающий Собственник способен сформировать понятные ему требования к Управляющей организации и договору управления с ней. С этого начинается экономика дома. Любой другой вариант – туиковый, обрекающий Собственников на постоянные конфликты между собой и с управляющей компанией.

Приходная часть бюджета дома = сколько собственники готовы платить за содержание общего имущества дома		
Понимание, сформулированное в решении собрания Собственников	=>	Состав и реальное состояние общего имущества
	=>	Условия жизни в доме и уровень желаемого комфорта, который дом сможет обеспечить материально
		Стоимость работ (услуг) по содержанию общего имущества = Цена договора управления

### ПЕРВАЯ ЗАДАЧА ЭКОНОМИКИ ДОМА:

Собственники, как правило, не знают состава своего общего имущества и его реального состояния, а также не согласовали друг с другом свои «хотелки» и возможности.

Решить эту задачу можно двумя способами:

1.1. Из числа Собственников формируется актив Дома, который берет на себя инициативу и ответственность за то, чтобы организовать процесс «познания» своего Дома. И это познание осуществляется за счет Собственников: Собственники заказывают специалистам (а возможно, что и среди самих Собственников есть такие специалисты) инвентаризацию общего имущества, подготовку документов, необходимых для его правового закрепления, оценку его реального состояния, а на основании результатов перечисленных работ – разработку предложений по составу работ, которые предполагается поручить Управляющей организации.

Результаты работ подлежат всестороннему обсуждению со всеми Собственниками, после чего формируются условия договора управления эти Домом и Собственники выставляют их на «тендер» (в любой форме, которая их устроит) с целью поиска Управляющей компании, готовой принять заявленные Собственниками условия договора управления.

**Внимание: Собственники должны формулировать требования к управляющей организации и условия договора, а не наоборот!**

1.2. В случае, если Собственники не смогли самоорганизоваться и запустить процесс, описанный в предыдущем варианте, органы местного самоуправления инициируют открытый конкурс по выбору для такого Дома Управляющей компании.

Однако подготовка конкурса в обязательном порядке должна включать решение всех задач, которые описаны в п.1.1. В противном случае конкурсные условия, как это наблюдается сегодня, останутся экономически не обоснованными.

Как видим – решение первой задачи экономики Дома есть!

## 2. Предмет договора управления

Собственник должен заказывать и оплачивать услуги, Управляющая компания должна оказывать эти услуги.

Поскольку бесплатно никто не работает, а бюджетные ассигнования на исполнение договора управления Управляющей компании не выделяются. Поэтому Управляющая компания может и должна нести ответственность только за то, что включено в договор управления, и



что Собственник согласен оплачивать.

Как сторона договора, Собственник имеет право контролировать, как предоставляются и коммунальные, и жилищные услуги! Инструментом контроля деятельности Управляющей компании является **договор управления**, который описывает конкретные **взаимные обязательства сторон и их взаимные права, механизмы** урегулирования взаимных претензий, также закрепляемые в договоре управления, и регулярно подписываемые сторонами акты приема-передачи оказанных услуг (выполненных работ).

При грамотно составленном договоре управления Собственнику нет необходимости быть «жалобчиком». Ведь у него иной статус – он «заказчик»! В этом статусе не нужно по каждому поводу вступать в конфликт с Управляющей организацией. Главное, должна быть выбрана такая управляющая организация, которая так же, как и собственник, будет ориентирована на эффективное управление Домом - в соответствии с интересами собственников и с установкой на будущее.

Ведь только в этом случае и Собственник, и Управляющая организация объективно заинтересованы в долгосрочности своих договорных отношений, и ни одной из обеих сторон не захочется расторгать договор управления досрочно. Не секрет, что общее имущество большинства Домов (особенно – не новых) в последние годы «голодало» и не получало должных инвестиций в его ремонт и в плано-предупредительные работы. Именно потому мы во многих случаях видим плачевное состояние жилищного фонда.

И для того, чтобы пусть постепенно, но все же привести наши Дома в нормальное, безопасное и комфортное состояние, и Собственник, и Управляющая компания должны вкладывать в это дело определенные (и часто – весьма серьезные) средства.

А если есть опасность, что одна из сторон по договору (как правило Собственники) может легко, без существенных последствий для себя, выйти из договора, Вы будете вкладывать в этот Дом свои средства? Вряд ли!

И поэтому здесь вырастают **вторая и третья задачи экономики Дома**: задача организации эффективного контроля за деятельностью Управляющей компании со стороны Собственника и задача повышения уровня ответственности обеих сторон по договору управления.

Обе эти задачи тоже могут быть решены.

**Организация контроля** решается «легко», если договор управления составлен на основе знания состава и реального состояния общего имущества и с учетом согласованных устремлений Собственников. Достаточно правильно организовать **активирование** - как выполненных работ и оказанных услуг, так и взаимных претензий и договоренностей по их урегулированию.

**Ответственность сторон становится реальной**, если договор управления основывается не только на положениях **Жилищного кодекса РФ**, но и в строгом соответствии с **Гражданским кодексом РФ**. Согласно утверждению члена Экспертного совета при Комитете Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Татьяны Подберезцкой, это позволяет снять (или, по меньшей мере – смягчить) третью проблему. Управляющая компания обязана возратить средства за невыполненные работы. Но аналогично и собственникам не позволяется в любое время расторгнуть договор управления, если управляющая компания понесла убытки, вложив средства в работы, не оплаченные домом.

Таким образом, если управляющая компания работает на основании экономически обоснованного перечня работ и юридически выверенного договора управления, то ей гораздо выгоднее нормально работать, избегая претензий и штрафов. Но «... **если плохо договорились, то и результат плохой для обеих сторон**».

## 3. Роль органов местного самоуправления

К сожалению, в немногих Домах обследован и понятен Собственникам состав общего имущества. Собственники не находят общего языка по приоритетам управления Домом и потому не могут сформулировать Управляющей компании конкретные требования, исполнение которых сами же могли бы проконтролировать.

В этих обстоятельствах особую роль играют органы местного самоуправления. Именно от их деятельности во многом зависит правила игры на подведомственной им территории.

Принятая в Московской области «Стратегия лидерства» должна коснуться и этой проблемы. И первым шагом на этом пути для органов местного самоуправления должна стать корректировка регламента подготовки конкурсных процедур по выбору организации для управления многоквартирным домом и утверждение принципиально нового типового договора управления, включающего в состав конкурсной документации.. Ассоциация содействия развитию ЖКХ «СФЕРА» готова взять на себя помощь в разработке этих документов как типовых, так и по заказам Собственников.

Об успешных практиках в деле построения эффективной экономики Дома будет рассказывать газета «Новый правдом».

**А.В. Рыбаков, директор Ассоциации СР ЖКХ «СФЕРА».**

## В ПОДМОСКОВЬЕ МОГУТ СОЗДАТЬ АССОЦИАЦИЮ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

**По сообщению пресс-службы министерства ЖКХ Московской области, руководство министерства призвало управляющие жилищным фондом компании, действующие на территории региона, объединиться в профессиональную ассоциацию.**

Такое профессиональное объединение управляющих организаций будет призвано отстаивать их интересы перед контрагентами, в первую очередь - перед ресурснонабжающими организациями. Объединение компаний в ассоциацию позволит выстраивать диалог с участниками процесса управления жилищным фондом, в том числе - с собственниками помещений.

Мнение Юлии Белеховой, руководителя Ассоциации председателей советов многоквартирных домов: области «Сейчас управляющие компании разрознены, и они не имеют практической возможности консолидированно высказывать свое мнение, – сообщила Юлия Бе-

лехова. – Создание такой организации обеспечит конструктивный диалог всех участников рынка коммунальных услуг. Комфортное проживание и качественное обслуживание многоквартирных домов станет еще одной важной задачей, которую должна будет решать данная организация»

Подмосковье является лидером среди регионов России по площади жилищного фонда многоквартирных домов: она превышает 210 млн кв.м. Ею управляют свыше 830 компаний.

**Источник: министерство ЖКХ Московской области.**

# ПРОЕКТ «ЖКХ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В ПОДМОСКОВЬЕ

РЕПОРТАЖ, ПУБЛИКУЕМЫЙ ЗДЕСЬ, ПОДГОТОВЛЕН ПО МАТЕРИАЛАМ ФЕВРАЛЬСКОЙ ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИИ В РИАМО, НО АКТУАЛЬНОСТИ НЕ ПОТЕРЯЛ, ЗДЕСЬ ВСЕ О ВАЖНОМ. ОДНАКО ЖИЗНЬ К КАЖДОЙ ТЕМЕ ОЧЕНЬ БЫСТРО ДОБАВЛЯЕТ НЕМАЛО СОБЫТИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ. НАПРИМЕР, О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ВОЗМОЖНОСТЯХ (СМ В КОНЦЕ СТРАНИЦЫ И НА СТР. 3 И 6).

## Социальный запрос на качественную городскую среду

Е.А.Хромушин, министр ЖКХ Московской области:

Мир стал открытым и коммуникативным. Наиболее активная часть населения может выбирать, где жить, в любой точке мира. К территории, где хотят жить, предъявляют повышенные требования. И создание комфортной для проживания среды становится вопросом не только эстетики и комфорта, но и сохранения у нас в стране потенциально активного, творческого, креативного класса, тех людей, которые хотят жить на родине в хороших условиях. Среда должна призывать к жизни, к творчеству и радости. Теперь на федеральном уровне принята программа формирования такой среды.

Московская область уже третий год системно занимается благоустройством. Начали с установки информационных стендов. Приняли закон «О благоустройстве в Московской области» и поставили задачу муниципальным образованиям приводить дворы в соответствие разработанным в законе стандартам.

Делать благоустройство для благоустройства никому не нужно. Нужно то, что хотят жители, где и как они хотят! Стоит задача – на самом стартовом этапе программы через систему Управдомов вовлечь в нее жителей. Приоритет простой: должно быть комфортно, безопасно и делаться по решению жителей! Иначе площадки появятся не там, где они нужны, и элементы будут не те, которые нужны. Жители не увидят результата, который хотелось бы. Даже маленькая детская площадка, но поставленная там, где удобно людям, принесет гораздо больше положительных эмоций, чем дорогой комплекс, до которого трудно добраться.

## Хотите хорошо жить? – давайте вместе менять двор и подъезд!

Ю.А.Белехова, руководитель Ассоциации председателей советов МКД:

Благоустройство дворов – часть государственной программы. Какие элементы во дворе нужны и возможны, как в программу попасть – подробно рассказано на сайте #Вместе Меняем дворы Подмосковья – [www.menyaemdvoru.ru](http://www.menyaemdvoru.ru). Главный момент – хотим слышать жителей и обо всем спрашиваем их. Это и призыв к действию, и крайне необходимая обратная связь. Только житель знает, где поставить лавочку, – ему видней. **Нужны не «диванные активисты»**, пишущие жалобы, а по-настоящему активные жители, готовые внести вклад в благоустройство.

Однако, если во дворе хорошо, а подъезд в разрухе – комфорта не будет. Поэтому у нас есть еще программа софинансирования, которой область может гордиться, – **#Мой подъезд**. Ее никто не навязывает. Собственники на собрании добровольно заявляют об участии в программе и символическим единовременным взносе в размере не более 5% стоимости ремонта.

Участие своей кровной копеечкой, во-первых, должно изменить отношение жителей к состоянию подъезда и результат будет сохраняться дольше. Конечно, возникают вопросы: управляющая компания и так должна раз в пять лет делать ремонт. Но теперь, наконец, начали говорить об экономике многоквартирного дома и на федеральном уровне, поэтому во-вторых, если посчитать экономику конкретного дома, то некоторым домам ремонта придется долго ждать. Например, маленькие дома, пятиэтажки, особенно те, где недавно произошла смена управляющей компании, – там просто физически не могли накопить достаточного денег. Либо УК пришлось выполнить много необходимых работ, – и денег мало на счетах. А ремонт подъезда требуется! И теперь если собрание решит участвовать в программе – государство готово поддержать ремонт материально! Жители, участвуя в программе, имеют право контролировать весь процесс от начала до конца, в т.ч. цены на материалы. Дорогие управдомы! Хотите хорошо жить, – Вы наши глаза и уши! Наша вторая пара рук и ног. Ни ассоциация, ни министерство, ни надзорные органы без жителей не справятся!

Потребителей теперь интересуют не только лампочки в подъезде, у них появляется понимание, что, где буксует. Предъявляют требования к дворам – это услышали! Появился спрос на отремонтированные подъезды, – появилась программа! Но важно, чтобы активность не заканчивалась на лестничной площадке. Это как улица с двусторонним движением!

## Программа для жителей и управляющих компаний

Мельник Владимир Григорьевич, зам.министра ЖКХ Московской области:

Во дворах идут благоустроительные работы, на домах капитальные работы, а с ремонтом подъездов управляющие компании, занятые выполнением других задач, зачастую не справляются. Для создания комфортной среды необходимо синхронизировать эти работы. Однако управляющие компании из-за своего финансового положения (даже под нашим пристальным контролем) – смогут делать максимум 12% подъездов за год, и части жителей придется ждать комфортную среду порядка семи лет. Мы пришли к выводу: чтобы решить задачу в 2-3 года, необходимы кардинальные меры.

На программу софинансирования ремонта подъездов 30% нужных средств выделяет бюджет Московской области. Также должна появиться строка в бюджете органов местного самоуправления (обязательное условие). Около половины затрат возьмет на себя управляющая компания. Но главная задача – это участие в программе жителей. Небольшая доля – предполагаем 9,5 руб. за кв.метр жилой площади. И очень важна заинтересованность и ответственность жителей за исполнение. Работы будут приниматься только с подписью председателя совета дома! Подробности – на сайте [www.menyaempodezdy.ru](http://www.menyaempodezdy.ru).

Внести свои 5% жители смогут двумя способами: либо перечислить средства на отдельный счет, либо доверить управляющей организации сбор денег через Единый платежный документ.

Управляющая организация сделает работы за свой счет, а затем сможет получить из трех источников возмещение в общей сложности половины своих затрат.

### ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ ЖУРНАЛИСТОВ

#### Расскажите о федеральной поддержке формирования комфортной среды

Е.А.ХРОМУШИН:

Формирование комфортной городской среды – тема первоочередная. Правительство и Госдума поддержали выделение из федерального и регионального бюджетов 27 млрд рублей по Российской Федерации. Такого никогда не было. Согласно разработанным правилам реализация проектов должна осуществляться только при широком общественном участии жителей. Две трети федеральной поддержки направляется на дворовые территории. Жителям будут предлагаться проекты благоустройства по двум видам стандартов: основным и расширенным с дополнительным объемом благоустройства. Субсидии на дополнительный объем должны выделяться только с долей финансового участия жителей.

Однако в Московской области решено, что пока такую схему с участием жителей попробуем на подъездах. А благоустройство дворов обеспечим деньгами региона. На дополнительное федеральное финансирование дворов особо не надеялись, так как Московская область является регионом-донором. Тем не менее, решение о выделении Московской области федераль-

ных средств на эту программу принято. Поэтому на благоустройство дворов средства жителей привлекать не будем, по крайней мере, в этом году.

#### Чем отличается реализация программы «ЖКХ и комфортная городская среда» от реализации закона «О благоустройстве»?

Е.А. ХРОМУШИН:

Для разработки федеральных стандартов использовался частично наш закон «О благоустройстве». Стандарты, предъявляемые для получения федеральной субсидии даже проще, чем по нашему закону, тем более, что в области большая работа уже проведена в предыдущие годы.

#### Какие средства планируются областью на благоустройство дворов?

Е.А. ХРОМУШИН:

Общие затраты планируются приблизительно 6,5 млрд рублей. Приблизительно потому, что есть некоторые муниципалитеты, где дворы и детские площадки делаются только с привлечением инвестиционных средств. К этому 1,5 млрд рублей – инвестиционные средства крупных землепользователей и строителей по новой застройке. И 1 млрд рублей выделяется Московской областью в порядке софинансирования на ремонт асфальта. Таким образом, на благоустройство дворовых территорий и внутриквартальных проездов имеем почти 9 млрд рублей.

Пытаемся также создать локальные очаги комфорта, где совмещаются работы на дворовой территории, комплексный капитальный ремонт домов и косметический ремонт подъездов. Количество домов с комплексным подходом будем увеличивать.

Отдельно готовится программа для обустройства парков и скверов.

#### Насколько муниципалитеты готовы к ремонту подъездов по программе софинансирования и как относятся к программе управляющие компании?

В.Г. МЕЛЬНИК:

Работа с муниципалитетами проводилась еще в 2016 году, они должны быть заинтересованы в том, чтобы скорее создать комфортную среду, чтобы был в порядке их жилой фонд, и как можно меньше негатива испытывали их жители. А управляющие компании дополнительным средствам, мягко говоря, рады.

Е.А. ХРОМУШИН:

На самом деле бывает по-разному. Грамотный управленец понимает: если ему дают средства, чтобы сделать зону его влияния более комфортной, – за это надо хвататься. Но довольны будут не все. Во-первых, в муниципальных бюджетах должны зафиксировать конкретные объемы финансирования и показать это жителям. Не секрет также, что работы по домам и по благоустройству финансируются обычно по остаточному принципу, и надо будет уложиться в строго определенные суммы. Во-вторых, работы будут осуществляться под строгим общественным контролем. Не все это любят. Где жители проголосуют, все подъезды надо будет сделать. Работать придется в системе сдержек и противовесов. Думаю, большинство управляющих компаний это понимают.

Ю.А. БЕЛЕХОВА:

Если управляющая компания пришла, чтобы отмыть деньги и через год обанкротиться, ей эта программа не нужна. Программа для тех, кто пришел на дома надолго и хочет работать на рынке честно.

#### Зачастую подъезды в новостройках не в лучшем состоянии. Могут ли они рассчитывать на ремонт по программе?

Е.А.ХРОМУШИН:

С новостройками трудно, там еще действуют гарантийные обязательства застройщика, и мы туда не заходим. Но если основная часть квартир заселена, проведено собрание или создано ТСЖ, можно включать в программу. Там собственники заинтересованы в капитализации жилья: красивее двор и лучше подъезд, – дороже квартира.

#### Как жители могут реализовать свое право участия в программе благоустройства дворов?

Ю.А.БЕЛЕХОВА:

План благоустройства дворов 2017 года сверстан, но на 2018 можно сделать заявку прямо на сайте #Меняем дворы, там есть необходимые для этого шаги. Если есть предложения о тех или иных отдельных элементах благоустройства, также обсуждаем их с администрацией, что возможно сделать, идет диалог!

Е.А.ХРОМУШИН:

Подход к формированию базового адресного перечня дворов для благоустройства совершенно поменялся. За основу берем раздел «Предложения» на сайте Добродел. Добавляем к нему перечень дворов, которые надо обустроить по мнению Росадмтехнадзора. И затем, в качестве третьего фильтра, полученный список проходит общественное обсуждение и согласование Ассоциации Управдомов. Считаю такую методику объективной и будем по ней работать. Подготовку к 2018 году начнем раньше, уже с сентября этого года. Надо сказать, что на плечи Управдомов ложится большая административная, можно сказать, чиновничья, работа: контролировать администрацию, не соглашаться с ней, и если какие-то ситуации не будут решаться – будем решать их на нашем уровне. Сайт Добродел – инструмент информирования и контроля. Но главное в нем – раздел «Предложения» – для формирования программы и обратной связи с жителями.

Ю.А.БЕЛЕХОВА:

Идем не всегда с деньгами, но с идеями!

Записала Л.П. Квасова.

## Дополнительные 100 дворов для комплексного благоустройства

План комплексного благоустройства дворовых территорий окончательно утвержден (см. на сайте Администрации), уже проводятся торги и заключаются договоры с подрядчиками.

На портале «Добродел» прошло голосование за претендентов на лучший двор для дополнительного включения в план комплексного благоустройства. Для Подольска предусмотрено два таких двора.

В числе претендентов Двор дома № 11 по улице Генерала Смирнова. Изучив опыт этого дома можно прописать рецепт всем желающим видеть свой двор благоустроенным:

**Не ждите, когда к Вам придут и что-нибудь сделают! Соберитесь, обсудите, что именно вы хотите, подумайте, как об этом рассказать на сайте <http://menyaemdvoru.ru/>, начните сами что-нибудь делать для своего двора и – важно! – на этом сайте и на портале Добродел очень дружно голосуйте за включение Вашего двора в план благоустройства дворов Московской области!**

## НАШИ ЛЮДИ В ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЕ

Без обсуждения с жителями ни одно решение не имеет шансов на успех.

Н.И.Пестов

Конкурс в Общественную палату Большого Подольска составляет 3 человека на место: подали заявки 130 человек на 45 мест – такова будет численность новой Общественной палаты округа. «Сегодня велика активность и желание работать в этом современном общественном органе, что еще раз подчеркивает, что Общественная палата имеет достаточно серьезный авторитет в обществе», – подчеркнул Глава округа

**В единый день рейтингового голосования** за кандидатов в члены Общественных палат муниципалитетов 22 апреля избирательный процесс организован так же, как и на выборах в органы власти – установлены урны, отпечатаны избирательные купоны.

**Результаты народного голосования** будут учтены при утверждении нового состава Общественных палат муниципальных образований с 1 по 31 мая. По одной трети состава утверждают: Совет депутатов муниципалите-

та, губернатор Подмоскovie и Общественная палата Московской области. Первое заседание в новом составе должно состояться в течение 30 дней после утверждения.

Среди кандидатов в Общественную палату баллотируются люди, которые давно занимаются проблемами ЖКХ в городском округе.

В их числе: руководитель Подольского отделения Ассоциации председателей советов МКД, председатель комиссии по ЖКХ Ольга Дорофеева, участник проекта «Район БезОпасности» Лариса Тарасова (Кузнечики), из новых кандидатов – заместитель председателя Подольского отделения Ассоциации Андрей Пучус (Львовский), председатели советов МКД Роман Ермаков (Климовск), Татьяна Костина (Парковый мкрн), председатель ветеранской организации Подольских Просторов Анна Запоточная и другие знакомые подольчанам уважаемые общественники.

## ГАЗ – ПРЕДМЕТ ВЗРЫВООПАСНЫЙ

Мы уже знакомили читателей с условиями заключения договоров о техническом обслуживании газового оборудования и перечнем работ, которые в него входят (см. «Новый управдом» № 11(34) декабрь 2016 г и 1(35) январь 2017г.) С проведением этой процедуры стоит поторопиться, поскольку есть опыт, когда газовики от ненавязчивых убеждений переходят в наступление на тех, кто не обременен платежами за контроль исправности газовых плит и колонок. Продолжаются выборочные проверки ВКГО. И жители, не вступившие в договорные отношения со специализированными предприятиями, могут остаться без огня в кухонном очаге.

По словам заместителя Главы администрации Подольска В.О.Лукияненко, гарантию газовой безопасности в первую очередь обеспечивают договоры на техобслуживание и ремонт газового оборудования. **Управляющие компании**, эксплуатирующие жилой фонд, обязаны заключать договоры со специализированными организациями на проведение техобслуживания и ремонта дымоходов, вентканалов и внутридомового газового оборудования (ВДГО), а собственники – потребители газа – договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВКГО).

В настоящее время проводится работа по включению в договор соцнайма обязанности по заключению договоров на содержание ВКГО для нанимателей квартир.

**Ответственность за техническое состояние газовых приборов в квартирах (ВКГО) несут их собственники, а за состояние трубопроводов внутри домов (ВДГО) – управляющие компании.**

**За уклонение от заключения договора на техобслуживание, за отказ впускать в квартиру сотрудников специализированных организаций, за уклонение от замены неисправного оборудования для граждан предусмотрены штрафы в размере от 1 до 2 тысяч рублей, для должностных и юридических лиц – в несколько раз больше.** Еще ощутимее возрастают штрафы при вторичных нарушениях или действиях, приведших к аварии или создавших угрозу жизни или здоровью людей.

По Постановлению Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 года заключать договора на обслуживание газового оборудования со специализированными организациями придется всем. По

мнению руководства округа, **выбирать организацию желательно по рекомендации управляющей компании.** После подписания договора и оплаты первого взноса обслуживающая организация проводит первую проверку и мелкий ремонт газового оборудования в квартире.

Газовое оборудование оценивается на соответствие его установки нормативным требованиям безопасности, проверяется работоспособность приборов, включая работу кранов и задвижек. Проводится контроль герметичности соединений и целостности частей, подводящих газ к приборам, силы тяги вентиляционных труб и каналов. Потребители инструктируются по технике безопасности пользования приборами. **В случае обнаружения неисправностей в работе приборов или каких-либо их частей, замена проводится за счёт владельца.**

**У каждой фирмы своя цена на техобслуживание.** Нет нормативной базы, которая регулирует ценообразование в этой области.

По словам депутата Мособлдумы Павла Максимовича, над упорядочением ценообразования думают его коллеги. Депутаты разработали и распространили резолюцию, в которой перед министерством ЖКХ и комитетом по ценам и тарифам области поставлена задача **разработать тарифы на техобслуживание и ремонт** внутриквартирного газового оборудования, и тарифы на обслуживание дымовых и вентиляционных каналов. Рекомендовано также разработать областную программу по финансированию замены старых и неисправных газовых плит в квартирах одиноких пожилых людей, инвалидов, участников войны, малоимущих.

Вот, если бы на опасность ситуации с газовым оборудованием обратили внимание не в «пожарном» порядке, а хотя бы три года назад, когда вышло постановление о техобслуживании! И цены обсудили бы не спеша, и информацию о неизбежности заключения договоров до граждан донесли, и составили бы картину о состоянии газоприборного парка в квартирах, и заставили управляющие компании вытязки в домах прочистить на совесть. И за помощь малоимущим взялись бы. И не было бы ЧП на ул. Кирова. А сейчас ситуация требует действий, начальство – отчетов, а крайний в этой круговерти как всегда тот, кто платит и за действие, и за бездействие – жители.

Галина НОСОВА.

## ИТОГИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОРУМА

На состоявшемся в конце марта ежеквартальном городском форуме «Управдом», как всегда, шел разговор о насущных проблемах. Представители муниципальной власти доложили о месячнике благоустройства, о реализации программ капитального ремонта и ремонта подъездов, о проблемах с заключением договоров на техобслуживание внутриквартирного оборудования. Взяты на заметку проблемы, названные участниками форума, председателями советов домов.

Центральное место заняла тема новых правил оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества дома (по-старому ОДН). По итогам обсуждения направлены обращения к Координационному совету Ассоциации председателей советов МКД Московской области и в Администрацию г.о.Подольск со следующими предложениями:

1. **Ходатайствовать** о рассмотрении и установлении Правительством Московской области до 1 июня новых нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества для максимально возможно количества категорий МКД

с учетом их технических особенностей и степени благоустройства.

2. **Рассмотреть** возможность учитывать в плате фактор сезонности в определении норматива.

3. Содействовать внедрению систем автоматизированного учета (АСКУЭ), продвигать в жизнь программу по повышению энергоэффективности домов.

4. До установления новых нормативов опубликовать и разъяснить жителям г.о.Подольск формулу расчета платы за коммунальный ресурс на ОДН для электричества (2,60 руб/кВ.м и 0,39 руб/кВ.м)

Материалы по новым правилам оплаты ОДН см. на стр. 5

## СОЗДАНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

В Комитете по строительству и архитектуре г.о.Подольск прошло рабочее совещание, посвященное работам по благоустройству и созданию новых объектов городской среды. До конца апреля необходимо решить несколько важных задач:

- завершить первый этап благоустройства парка «Дубрава» в микрорайоне Климовск;
- выполнить благоустройство территории, прилегающей к памятнику воинам-интернационалистам на площади Славы Подольска, и произвести реконструкцию самого памятника;
- разработать концепцию комплексного благоустройства бульвара им. 65-летия Победы в микрорайоне Кузнечики.
- Также предполагается закончить работы по обустройству фонтана на бульваре имени кинорежиссера Евгения Карелова. Месту вблизи этого бульвара, на пересечении улицы Ленинградской, Ленинградского проезда и Октябрьского проспекта 29 апреля предстоит стать центральной площадкой акции «Лес победы». Здесь посадят саженцы липы и молодые сосны. Жители Большого Подольска смогут внести свой вклад в создание комфортной и уютной городской среды, посадив свое дерево в канун главного праздника страны - Дня Победы.



## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

### ИТОГИ И ПЛАНЫ КАПРЕМОНТА

Итоги прошлого года по выполнению планов капремонта не сильно порадовали. На 100% выполнены только ремонт и замена лифтов. Строительно-монтажные работы выполнены на 74%. Поэтому с учетом неисполненных работ на 2017 год в краткосрочном плане капремонта общего имущества в многоквартирных домах Большого Подольска пришлось увеличить количество запланированных к ремонту домов. Их теперь 163. В том числе в 29 домах будут заменены лифты, в 134 – проведут строительно-монтажные работы.

- в 65 домах – замену кровли,
- в 21 доме – ремонт фасада,
- в 4 домах – ремонт фундамента
- в 57 домах – ремонт внутренних инженерных систем.

В двух домах запланировано по 4 вида работ, в шести домах – по 3 вида работ. Это дома в Климовске и в центре Подольска. В 26 домах планируют по 2 вида работ.

Реестр домов опубликован на официальном сайте администрации г.о.Подольск в разделе «Округ» => в подразделах «К сведению подольчан» => «Капитальный ремонт многоквартирных домов». Общая сумма финансирования работ в этом году составляет 511,1 млн рублей.

Подольское отделение Ассоциации председателей МКД обратилось к собственникам и жителям домов, включенных в Программу капитального ремонта и в которых должны быть проведены работы по плану капремонта 2017 года. **В капремонт вы вкладываете свои средства – поэтому держите на контроле план и его исполнение и по возможности качество работ!**

## ЖДЁМ ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ ПО МУНИЦИПАЛЬНОЙ ДОЛЕ

По информации «Нового управдома», в г.о. Подольск сложилась непонятная ситуация с оплатой взносов на капитальный ремонт за муниципальные квартиры. Жители этих квартир платят муниципалитету за найм жилья. Но тем не менее, у собственника по оплате капремонта за эти квартиры по 2016 году – долг.

Правда, на последнем форуме «Управдом» представители администрации городского округа заверили присутствующих, что все долги на учете и будут возмещены. Однако тревожит еще и то обстоятельство, что за предъявление счетов по муниципальной доле МУП «ИРЦ ЖКХ» с некоторых пор не отвечает, а новый порядок расчетов ни с Фондом капремонта Московской области, ни с владельцами спецсчетов пока не определен.

# РАЗБИРАЯСЬ В НОВЫХ ПРАВИЛАХ ОПЛАТЫ ОДН...

## ЖК РФ. Статья 156. Размер платы за жилое помещение

9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, **при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества**, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

ОДН в платежах появились более 4 лет назад, и с тех пор словосочетание «общедомовые нужды» (не понятие!) знакомо всем жителям МКД. ОДН стали финансовыми проблемами не только для жителей, но и для всей отрасли ЖКХ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498 ОДН возвращены в жилищную услугу, в строчку «содержание жилого помещения» и получили новое название – **коммунальные ресурсы потребляемые в целях содержания общего имущества, КР для ОИ.**

## Кто устанавливает правила?

Порядок определения нормативов – **Федеральный Закон**.  
Нормативы и тарифы – **Субъект РФ**, областное правительство:  
нормативы потребления – **Министерство ЖКХ Московской области**;  
тарифы (цена за ед.объема) – **Комитет по тарифам и ценам Моск.обл.**  
Размер платы для муниципального жилья, исходя из нормативов и тарифов, утвержденных областным правительством – **ОМСУ – органы местного самоуправления, Глава городского округа.**

## Где поставить запятую:

### «Отменить нельзя использовать»

По замыслу разработчиков предполагается, что ограничение платы за ОДН нормативами должно устранить нарастающее недовольство в регионах и снизить нагрузку на граждан.

**«Норма, вступившая в силу с нового года, призвана защитить собственников от завышенной платы. Жители всех домов – и самых современных, и исторической застройки – могут быть уверены: вне зависимости от потерь, воровства ресурсов и любого небаланса, размер платы не превысит норматив»** (заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис).

Однако с первых месяцев действия нового порядка стало выясняться, что постановлением не все предусмотрено, что имели в виду не совсем то, что поняли исполнители. Для управляющих организаций, более того, возникла даже **законодательная коллизия**: Постановление предусматривает начислять плату ОДН – «не превышая норматива», а Жилищный кодекс РФ требует только в соответствии с установленными регионом нормативами. Получается, что отклонение от норматива – противозаконно! С другой стороны, жителям, ради которых затеялся новый порядок, по нормативу на ОДН **придется в некоторых домах платить больше, чем по факту**, зафиксированному общедомовыми приборами (там, где они есть).

Хотя для отдельных домов городской норматив может оказаться разумным и безубыточным в среднем по году, но во всех остальных случаях, даже если где-то плата за коммунальный ресурс для ОИ будет меньше, чем прежняя плата за ОДН, жители все равно могут проиграть, – косвенно, недополучением минимума работ, предусмотренных тарифом (если в домах не предусмотрен индивидуальный тариф и УК оплачивает коммунальный ресурс из общего котла).

Практика показывает, что в тех случаях, когда дело организовано правильно, никакие «умельцы» не воруют ресурсы, а главное, налажен объективный учет – никаких нормативов даже и не потребуются.

## Норматив - мера временная, необходимо устранять причины несправедливых ОДН.

### ОДН = система уравнений со многими неизвестными!

## Факторы, влияющие на величину ОДН

### 1. Энергоэффективность дома:

- невозможность проведения мероприятий по её повышению,
- технологические потери,
- безразличность собственников и управляющих компаний

### 2. Субъективность в учёте:

- Отсутствие автоматизированного учёта.
- Равнодушие потребителей,
- отсутствие своевременных показаний ИПУ
- Недостоверность сведений по составу общего имущества.

Так стоило ли тратить столько времени и сил на споры на закон о нормативах? Тем более, что даже сам Андрей Чибис, заместитель министра ЖКХ России, два года назад говорил о необходимости автоматизированного учета? Может, ради установления справедливости стоило бы продвигать именно эту работу?

Л.П.Квасова, гл.редактор газеты «Новый управдом».

## О праве оплачивать КР (ОДН) по показаниям счетчиков

В Госдуме обсуждается законопроект с поправками. «Поправками предлагается установить **право общего собрания собственников своим решением определять размер потребленных ресурсов по показаниям общедомового (коллективного) прибора учета**», – говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Пока это значит, что плату за ресурсы на ОДН гражданам **могут начать** рассчитывать по показаниям счётчиков, если они ниже установленных нормативов. Если выше, то будут оплачивать по нормативам. «Общедомовые нужды в любом случае будут рассчитываться в пользу жителей многоквартирных домов».

По словам депутатов, отсутствие законодательной возможности оплачивать расходы на общедомовые нужды в объеме фактически потребленных коммунальных ресурсов, разрушает (разрушает) положения о повышении энергоэффективности и проведенные ранее в домах мероприятия по энергосбережению. Не стимулирует (снижает заинтересованность) жителей домов к энергосбережению.

**«В связи с этим предлагается законодательно установить приоритет показаний приборов учета над региональными нормативами, – пояснил депутат Госдумы Александр Сидякин. – Потребляешь меньше, значит, платишь меньше».**



**Министром России** опубликовал разъяснения, утверждающие, что, **при наличии общедомового прибора учета расчет ОДН должен производиться именно по фактическому потреблению.**

Однако пока Госдума не приняла поправки, это **возможно только по решению собрания собственников помещений МКД**, даже если расход КР для ОИ ниже норматива. Конечно, если расход КР выше норматива, например, при дополнительных услугах, таких как содержание фонтанов, дополнительное освещение детских и спортивных площадок – обращение к собранию вполне обоснованно и справедливо.

## Экономикой ОДН нужно заниматься!

**В.А. МЕЖЕЦКАЯ, главный редактор журнала «Финансы и учет в ЖКХ»**

От того, насколько адекватно и правильно рассчитан и установлен норматив потребления на ОДН, много зависит. Необходимо «разложить» ЭКОНОМИКУ МКД по видам выполняемых работ, и понять, сколько ресурсов дом реально потребляет.

**С учетом этого проанализировать установленные нормативы потребления коммунальных услуг по проблемным домам и выходить с инициативой в полномочный орган по пересмотру установленных нормативов потребления либо отмене неправильных...**

Полагают, что результатом «нормирования» ОДН будет стимулирование проведения управляющей организацией энергосберегающих мероприятий в целях дальнейшей экономии. Однако дорогостоящие мероприятия собственники вряд ли «заложат» в плату, а других, кроме установки светильников с датчиками движения и электродвигателей с частотными регуляторами в лифтах, попросту нет.

## Что главное на практике

**ЕЛЕНА ШЕРЕШОВЕЦ, ведущий эксперт Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ**

**Если конструктивные особенности дома предусматривают возможность потребления услуги из перечня работ по договору, значит, есть коммунальный ресурс, который тратится на содержание ОИ.** Хороший норматив должен соответствовать этому расходу. Все, что тратится на закупку ресурсов свыше норматива, весь «небаланс» оплачивает управляющая организация. В этом случае УК может профинансировать сверхнормативное потребление, а на очередном годовом собрании может предложить собственникам включить эти затраты в тариф. Если сможет доказать, что затраты обоснованы и необходимы, а собственники на это согласятся.

Другой случай, когда при наличии общедомового прибора энергосбережение в доме налажено хорошо, а по факту **КР на содержание ОИ меньше норматива**. Но пока у УК нет обязанности начислять меньше. Поэтому тоже лучше заручиться решением собрания.

**Есть дома, сильно различающиеся по потреблению.** Дома, где не учтены, например, ИТП, потребляют больше ресурсов на содержание ОИ. Субъекты, отвечающие за установление нормативов, должны дать свой норматив максимальному числу категорий домов. На основании ст. 20 ЖК РФ и ст.11 Постановления № 306 есть право требовать этого.

Еще одна проблема неправильного норматива может заключаться в неверно учтенной площади мест общего пользования (МОП). От того, какая площадь учитывается, зависит величина норматива.

Учитывая, что нормативы после 1 июня будут действовать 3 года, ходатайствовать об их доработке и поправках нужно как можно раньше, чтобы поправки успели включить в закон.

## Эксперты Комитета ТПП РФ

### по предпринимательству в сфере ЖКХ

С введением нормативов, казалось бы, наступила долгожданная справедливость: не надо платить за вороватого соседа или за необоснованные потери.

Но по факту оказывается, что сосед столько не воровал, а нормативы во многих случаях выше, чем фактический расход. В результате, иногда и платить придется больше. Но там, где нет общедомовых приборов учета, главам регионов не остаётся ничего, кроме исполнения данного постановления.

По экспертным оценкам, **наиболее уязвимым в этой ситуации оказалось энергосбережение в доме**, где ответственные и бережливые граждане и управляющие домами, потратились на энергосберегающие мероприятия.

## Мнения подольчан: норматив – не панацея!

**Вера Ивановна, Подольские Просторы**

По электричеству и по холодной воде практически в 100% домов есть ОДПУ. При прямых расчетах, в частности по электричеству, счета за личное потребление предъявляются квартирам, а на все остальное – счет к управляющей компании.

Проанализировав ситуацию с платежами и с расходом ресурсов с точки зрения жителя, решила выяснить точку зрения РСО. Посетила МУП «Подольскую Теплосеть» и ПАО Мосэнергосбыт. Из беседы с представителями этих организаций получается, что им все равно, как будет житель оплачивать ресурсы, закупленные на ОДН. В отсутствие точных данных учета берутся средние средние нормативы. ОДН – фактически арифметика. Корректно ли они получаются – ресурсников не волнует. С одной стороны, ОДН электричества, например, зависит от начислений РСО по квартирам, с другой – это проблема взаимодействия управляющей компании и жителей. Жители по квартире не потеряют, им пересчитают в следующем периоде. Но если смотреть в корень – для всех это проблема серьезная.

**Сергеева К.Д, дом старой постройки без лифта 5 этажей.**

В ежемесячных платежах наши жители выиграли многократно. На основании данных, которые получали при поквартирном обходе личных счетчиков, можно заключить, что теперь даже меньше платим, чем расходует в доме, хотя по существу расход энергии остался прежним. Технологические и прочие потери остались. Просто теперь нам начисляют одну и ту же плату. А перерасход стал головной болью управляющей компании. Сбор показаний всех счетчиков в доме, убеждал не раз, что вся проблема в неправильно поквартирном учете. Раз существует прежняя система приблизительного (произвольного) учета в Энергосбыте – будут убытки у управляющей компании. А есть ли у УК средства и желание – добиваться точного учета в старом фонде – большой вопрос.

**Виктория, дом постройки 2010 года, 9 этажей.**

В платежах вызывают сомнения цифры площади дома. В предыдущие годы расходы на ОДН, были очень большими, несмотря на то, что тоже ограничивались нормативом. Мероприятий по сокращению расходов никто не проводил.

Теперь нам предложено платить за ОДН меньше, – это приятно! Однако взамен можно вообще не обращать внимания на показания приборов учета, плата предлагается постоянная. Зачем нам в таком случае теперь нужны ОДПУ?

Непонятно, по какой площади домов рассчитывали единую муниципальную плату, но если бы руководствовались областным нормативом КР для ОДН похоже в моем доме могли бы платить еще меньше.

**Татьяна Дмитриевна, Парковый мкрн.**

Для справедливой и спокойной жизни в многоквартирных домах должен быть налажен четкий подомовой учет работ/услуг/ресурсов. Так как каждый дом индивидуален по своим техническим условиям, в том числе по ресурсам на содержание общего имущества без точного учета не будет справедливых платежей. В то же время люди не должны платить за то, что они не израсходовали. У нас в доме уже несколько лет работает АСКУЭ! К ней подключены все квартирные счетчики. Показания снимаются одновременно! Отсюда и ОДН получаются реальными. Что израсходовали, то учитывается, за то и платили. Обижаться до сих пор не было оснований.

Но теперь введен норматив и платим больше. Зачем тогда наша система АСКУЭ и весь налаженный учет?

## СНОВА О ГАЗЕ!

Затраты на техобслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) когда-то были учтены в стоимости газа. Затем техобслуживание перевели в сферу деятельности УК и ТСЖ. УК и ТСЖ, не будучи специализированными организациями, стали обязаны заключать договора на обслуживание со специалистами. В итоге практически везде внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) газифицированных домов по таким договорам выполнялось (см. информацию стр.4), а вот в квартирах – нет. С 2013 года вышел новый порядок, ответственность за ТО возложена на собственников. Они и должны теперь платить за ТО в адрес организации, с которой заключат договор. Но как говорить, пока гром не грянет... К сожалению, народ не торопится куда-то идти заключать договора, ждет...

Администрация г.о. Подольск рекомендовала (см. стр. 4) управляющим организациям облегчить людям задачу выбора, с кем заключать такой договор.

**МУП Г.О. ПОДОЛЬСК «ДЕЗ» РЕКОМЕНДУЕТ ЖИТЕЛЯМ ГАЗИФИЦИРОВАННЫХ ДОМОВ В РАЙОНЕ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОРЫ НА ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ С ООО «ПРАКТИКА»**

ООО «Практика» – многолетний партнер МУП г.о.Подольск «ДЕЗ», обе организации – члены Ассоциации содействия развитию ЖКХ «СФЕРА».

А поскольку (читателям это известно) «СФЕРА» – издатель нашей газеты, то «Новый управдом», учитывая серьезность ситуации, с чистой совестью присоединяется к данной рекомендации.

**В МУП «ДЕЗ» нам сообщили, что деятельность ООО «Практика» согласована с соответствующими организациями. Специалисты имеют необходимые документы для работы по ТО. Подробную информацию смотрите на информационных стендах.**

**Здесь приводим ответы директора ООО «Практика» С.И.Алленова на некоторые вопросы читателей:**

### ЧТО ВХОДИТ В ТО?

Все, что в квартире после запорного крана: трубопровод, подводы, плита, водонагревательная колонка, котёл.

### О ПЕРИОДИЧНОСТИ ТО

По закону периодичность – не реже одного раза в год. По объединенному опыту большинства управляющих компаний решено именно так и работать, обходить квартиры ежегодно. Статистика прямо говорит о том, что в зоне риска находится старое оборудование, но и новые плиты тоже часто требуют пристального внимания и досрочного ремонта. И чтобы весь дом жил спокойно, должен быть порядок в каждой квартире.

### КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА ДЫМОХОД ИЛИ ВЕНТКАНАЛ?

Управляющая компания.

### ЕСТЬ ЛИ ОРГАН, КОНТРОЛИРУЮЩИЙ ЦЕНЫ НА ТО?

Цены договорные. Но над упорядочением ценообразования думают областные депутаты. Министерству ЖКХ Московской области предложено разработать рекомендуемые тарифы ТО.

### ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СЛУЧИТСЯ АВАРИЙНАЯ СИТУАЦИЯ, ПОЯВИТСЯ УТЕЧКА?

**ЕСТЬ ЛИ У «ПРАКТИКИ» СВОЯ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА?**

Свою аварийно-диспетчерскую службу имеют организации, которые обслуживают внутридомовое газовое оборудование. ВДГО обслуживает Подольскмежрайгаз по договору с УК, а поскольку ВДГО включает запорный кран на трубе в квартире, поэтому при аварийных ситуациях их можно и нужно вызывать. **С городского стационарного телефона – 04, с мобильных МТС и Мегафон – 040, билайн – 004.** Звонок бесплатный даже при отсутствии сим-карты.

Для ТО внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) диспетчерская не нужна. Ремонт плиты и остального оборудования все фирмы осуществляют только за отдельную плату. Но проверка работоспособности, регулировка и наладка квартирного оборудования, смазка кранов – входят в плату за ТО.

### КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР?

Просто достаточно первый раз оплатить квитанцию на 70 рублей, положенную в Ваш почтовый ящик. Квитанцию можно скачать и с сайта МУП г.о.Подольск «ДЕЗ»: форма ПД4 в разделе «Информация для жителей газифицированных домов».

Наш договор – оферта, и оплата будет означать Ваше согласие на ТО. Оплатить можно **через любой банк**, либо через интернет.

**При оплате четко указывайте Ваш адрес.**

После оплаты – позвоните по нашему телефону 58-40-00, чтобы согласовать время посещения мастера.

Жители р-на Заречный, Силикатная могут заключить договор через представителей ООО «Практика»: в диспетчерской по адресу ул. Юных Ленинцев, 78 А.

### ОБ ОПЛАТЕ ТО

Оплата ежемесячно в рассрочку с включением в Единый платежный документ. При желании возможна единовременная оплата за год.

## ПОЛУЧИВ ЖИЛЬЕ В СОБСТВЕННОСТЬ, ЛЮДИ ПОЛУЧИЛИ ПОЛНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕГО!

### Знакомая ситуация, не правда ли?..

**Рассерженный житель:** У меня проблема – давно сделал заявку в УК, чтобы в квартире установить индивидуальные счетчики на воду. И сколько эта волокита может длиться? А почему оплата не через банк? А еще окно разбито в подъезде! И с дверью надо разобраться! А еще на лестничной клетке в моем подъезде лампочка не горит... Вы – председатель совета дома, вмешайтесь!

**Председатель:** Квартира – Ваша собственность, и работы в ней отношения к совету дома не имеют. Счетчики в квартире – Ваше личное имущество, Вы должны сами о нем договариваться и рассчитываться за установку.

А про стекло и дверь, тем более про лампочку, любой житель без совета дома имеет право сделать заявку в диспетчерскую УК и требовать ее исполнения.

**Рассерженный житель:** А председатель на что? Чем Вы вообще в совете занимаетесь?

### И что теперь?..

Председатель совета дома, работающий на общественных началах, не обязан ходить с ревизиями по подъездам в поисках дефектов. Имущество в подъездах дома – ОБЩЕЕ! Значит, и следить за ним нужно сообща, делегируя совету дома только те вопросы, которые направляются в УК от лица и в интересах жильцов всего дома. Председатель – общественный представитель собственников, а не обслуживающий персонал!

Читайте Жилищный кодекс, ст. 161.1!

Заявку о ремонте ОИ (общего имущества) УК обязана принять от любого собственника! Но вот **если, например, коммунальная услуга не оказывалась в течение определенного времени или регулярно плохо убираются**, – в этом случае обращайтесь в совет дома, чтобы **вместе зафиксировать некачественные услуги!** Составить акт и предъявить его управляющей компании для перерасчета или принятия мер – это **работа для совета дома!**

И поверьте, разбираться в законах и в положениях договора управления, оформлять общие проблемы актами, затем контролировать их исполнение – очень не легкая работа председателя совета. **Жителям эта работа не видна!** Появился результат – и все живут спокойно. А председатель (иногда проглотив успокоительную таблетку) снова идет о чем-то договариваться с управляющей компанией.

\*\*\*\*\*

Некоторые жильцы до сих пор думают, что председатели советов не платят за квартиру. Когда-то в течение некоторого времени старшие по дому действительно получали льготы за свои труды. **Сейчас это совсем не так!** Большинство жителей стали собственниками жилья, и вместо старшего должен работать совет дома – **на общественных началах!**

Однако с 30 июня 2015 года в ЖК появилась новая норма, и теперь **вознаграждение за работу зависит от желания жителей дома:** решением общего собрания собственники имеют право установить оплату в целом совету дома или председателю. Но **решение нужно четко сформулировать и соблюсти все требования не только Жилищного, но и Гражданского и Налогового кодексов.** Обязательно должны быть учтены и прописаны:

– Источник финансирования – **только за счет средств собственников!**

– Порядок выплаты (размер и периодичность выплат, способ начисления – строчка в ЕПД или отдельный документ, порядок отчетности УК о выплатах и др.)

Таким образом, возможность вознаграждения совету дома прописана, а обязанности такой нет. Нет пока и опыта в домах, которые управляются управляющей организацией.

И до тех пор, пока такая возможность не будет разработана, **председатель совета дома – должность общественная и совершенно бесплатная. Вся надежда на помощь и сотрудничество всех собственников!**

Ирина Долгих.

## НА ДАЧУ НА АВТОБУСЕ СО СКИДКАМИ

Тариф по разовому билету на маршрутах пригородного сообщения  
**46 рублей + 4 руб за каждые 2,5 км**

Тариф по карте «Стрелка»

**31,65 рублей + 4 руб за каждые 2,5 км + скидки за дальность поездки**

**Процентная скидка от 7% до 35% за каждые 10 поездок, начиная с 11-й:**

**ЧАЩЕ И ДАЛЬШЕ ЕДЕШЬ – БОЛЬШЕ СКИДКА!**

РАЗМЕР СКИДКИ НА ДАЛЬНИЕ ПОЕЗДКИ ПРИГОРОДНОГО СООБЩЕНИЯ В РУБЛЯХ:

Протяженность маршрута	Скидка с 11-й поездки	.....	Скидка с 51-й поездки
от 5 до 10 км	1,39		6,94
от 10 до 20 км	1,95		9,74
от 20 до 40 км	3,05		15,33
от 40 до 60 км	4,19		20,94
от 60 до 80 км	5,31		26,54

Зная расстояние до нужной остановки, можно высчитать цену билета.

Источник: Комитет по ценам и тарифам Московской области.



### «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»

Отпечатано: Волоколамская типография.

Тираж: 40 000 экз. Заказ 1755

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

Возрастная категория: 12+

Распространяется бесплатно

Главный редактор: Квасова Лариса Павловна

Адрес редакции и издателя: 142121,

МО, г. о. Подольск, Красногвардейский б-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

Номер подписан в печать: 25.04.2017 г.