

ВЕДОМОСТИ

ЖИЛИЩНЫЕ

№4 Сентябрь 2014 года Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

ИНВЕСТИЦИИ В СФЕРУ ЖКХ

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев поставил задачу: к 2017 году привлечь в сферу ЖКХ 30% частных инвестиций, и тем самым снять определённую часть нагрузки с бюджета в части обслуживания многоквартирных домов, их капитального ремонта и ресурсоснабжения. О механизмах развития государственно-частного партнерства говорит депутат Госсовета Республики Башкортостан Рустем Мусабилов:

«В первую очередь, это инвестирование через Федеральный закон «О концессионных соглашениях» или региональный Закон «Об участии Республики Башкортостан в государственно-частном партнерстве» о государственно-частном партнерстве (ГЧП) в сфере ЖКХ, а вторых – по «договору концессии».

Государственно-частное партнерство – это соглашение на десятки лет, это долгосрочное вложение денежных средств, это «длинные» банковские кредиты. Чтобы инвестиционный механизм заработал на полную мощность, мы должны направить все усилия на то, чтобы создать для бизнеса условия, при которых он мог бы выгодно вложить деньги в развитие жилищно-коммунального хозяйства. При этом государство должно гарантировать, что бизнес сможет потом эти деньги себе вернуть – это нужно урегулировать на законодательном уровне.

Например, если мы говорим о сфере ЖКХ, то бизнес сможет вернуть свои вложенные средства через тарифное регулирование. Это – в компетенции Комитета по тарифам, он должен показать бизнесу чёткую схему возврата вложенных денег, что должно быть подтверждено федеральными или республиканскими законами.

В итоге, выигрывают все стороны. Государство – снижает нагрузку на бюджет, при этом быстро и качественно выстраивает инфраструктуру. Предприниматели – вступают в стабильный бизнес с государственными гарантиями, где успех, как в любом бизнесе, будет зависеть от качества их работы. Как это работает?

Государственный бюджет «не резиновый», поэтому во всех

«Для нас крайне важно в ближайшее время запустить механизм государственно-частного партнерства в социальной сфере»

развитых странах подобные вопросы сферы ЖКХ, регулируются через бизнес. У нас, в случаях установления сверхтарифов, плательщикам оказывается субсидирование их затрат на оплату услуг ЖКХ.

Один из плюсов **государственно-частного партнерства** – это то, что бизнес сам у себя воровать не будет. Например, он не будет прокладывать старые или ненадёжные трубы, так как их же ему придется эксплуатировать. Инвестор будет избегать дополнительных расходов, ему станет выгодней использовать хозяйственный подход. Ведь, когда трубы государственные – они чужие – один их проложил, а другой эксплуатирует. Отсюда и некачественные коммуникации, воровство, и так далее. Инвестор, напротив, составляет для себя план, рассчитывает схему и сроки получения прибыли, поэтому монтаж и последующий ремонт некачественных труб ему просто невыгоден.

Крайне важно запустить ГЧП не только в инфраструктурной, но и в социальной сфере. Ведь, строительство детских садов, медицинских учреждений можно вести, экономия бюджетные деньги. Бизнес, после строительства социального учреждения, эксплуатирует его пять лет, а потом передаёт государству. Инвестору будет невыгодно нести финансовые потери при его эксплуатации в течение такого срока. Поэтому, быстро, в течение одного года, он может возвести капитальное дошкольное учреждение под ключ со всем оборудованием и необходимым инвентарём. И, что немаловажно, оно будет построено качественно.

Сейчас в Республике сформирована нормативно правовая база. С 2011 года действует Закон «Об участии Республики



Заместитель председателя Башкортостанского регионального отделения «Деловой России», Депутат Государственного Собрания-Курултая Республики Башкортостан пятого созыва, Председатель экспертного Совета по развитию ЖКХ при Комитете по жилищной политике и инфраструктурному развитию регионального парламента Рустем Мусабилов.

Башкортостан в государственно-частном партнерстве» (от 30 мая 2011 года №398-з), предусматривающий формы и условия участия Республики Башкортостан в государственно-частном партнерстве. А порядок подготовки и реализации проектов ГЧП с участием Республики Башкортостан утвержден Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 26 февраля 2013 года № 59. Финансовым инструментом подготовки и реализации проектов ГЧП является Инвестиционный фонд Республики Башкортостан.

При взаимодействии с «Корпорацией Развития Республики Башкортостан», и «Советом по улучшению инвестиционного климата при Президенте РБ», нами ведется мониторинг всех проектов профильных министерств, и в первую очередь социальной направленности – культуры, спорта,

здравоохранения, образования, ЖКХ – чтобы увидеть те, которые можно реализовать через государственно-частное партнерство.

Но первые проекты ГЧП в Республике Башкортостан, также как и в большинстве субъектов РФ, начаты в сфере транспорта и дорожного хозяйства. Совместно с министерством ЖКХ, прорабатываются ГЧП-проекты в области водоснабжения и теплоснабжения. В перспективе предстоит реализовать пилотные проекты в разных отраслях – они помогут определить модель и сформировать базовые алгоритмы. Затем, достигнув определенных локальных успехов на региональном уровне, необходимо перенести этот опыт в муниципалитеты.

Наш бизнес готов сотрудничать с государством на условиях государственно-частного партнерства, но комфортные для бизнеса условия ещё нужно создать. Для нас нет разницы, какой это инвестор – республиканский, российский или зарубежный. Инвесторы «извне» повысят инвестиционную привлекательность Башкортостана на мировом уровне. Но в первую очередь, мы должны создать условия для своих».

ГЧП

Государственно-частное партнерство представляет собой привлечение частных инвестиций для создания общественной инфраструктуры.

Сущность проектов ГЧП заключается в передаче функций государственного (публичного) сектора по строительству, реконструкции, модернизации, обслуживанию и эксплуатации объектов инфраструктуры частному сектору. Однако, объектом ГЧП могут быть любые функции публичного сектора, выполнение которых закрепляется за частной стороной.

В проектах ГЧП выделяются два этапа:

- 1. «Затратный этап», в течение которого частный бизнес и государственная стороны инвестируют денежные средства в объекты инфраструктуры (вообще, в любые объекты, связанные с функциями публичного сектора);**
- 2. «Доходный этап», в течение которого происходит оказание услуг с помощью данных объектов и возврат инвестиций.**

Наличие «доходного этапа» является ключевым отличием проектов ГЧП от государственного заказа. При этом, источником дохода по проекту ГЧП может быть, как выручка от оказания услуг частным лицам, так и платежи из бюджета.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ. ЗАЛОЖЕН ФУНДАМЕНТ

2 августа 2014 года вступил в силу, подписанный Президентом РФ Закон «Об основах общественного контроля в РФ». Этот документ устанавливает правовые основы общественного контроля за госорганами и местными властями, а также государственными и муниципальными организациями.

Закон дает право общественным палатам отстаивать интересы граждан в суде, если их права были нарушены чиновниками. Он устанавливает правовые основы общественного контроля над деятельностью органов государственной власти, полиции, прокуратуры, государственных и муниципальных организаций.

Документом предусмотрено право граждан РФ добровольно участвовать в осуществлении общественного контроля как лично (в качестве общественных контролеров, инспекторов и экспертов), так и в составе общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций. При этом под общественным контролем, понимается деятельность субъектов общественного контроля, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих отдельные публичные полномочия, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых ими актов и принимаемых решений.

В качестве основных форм осуществления общественного контроля установлены: общественный мониторинг; общественная проверка; общественная экспертиза; общественные обсуждения; общественные (публичные) слушания и иные формы. Возможно, осуществление общественного контроля одновременно в нескольких формах.

Тем не менее, на состоявшемся 30 июля в пресс-центре «Парламентской газеты» «Круглом столе», его разработчики и эксперты отметили, что:

«Закон пока является сухим документом, в котором нет механизмов исполнения. Поэтому, необходимо объединиться и обсудить механизмы реализации данного закона».

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

С 1 сентября начался процесс лицензирования организаций, управляющих многоквартирными домами.

Лицензирование — это более консервативный способ регулирования в сфере управления домами, нежели рыночное саморегулирование, но, на сегодняшний день, именно он способен защитить собственников от недобросовестных управляющих компаний. Предполагается, что на рынке обслуживающих организаций останутся только те компании, которые качественно и квалифицированно оказывают услуги по управлению многоквартирными домами.

22 июля Президент РФ подписал соответствующий Федеральный Закон*, по которому после 1 мая 2015 года вести предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами имеют право только предприятия, прошедшие процедуру государственного лицензирования и вошедшие в единый федеральный реестр управляющих компаний. Закон коснется не только УК, но и ТСЖ, управляющих

несколькими домами (в случае их несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ), так как это расценивается как бизнес. Они должны будут либо зарегистрироваться как УК и получить лицензию, либо разделиться на малые ТСЖ, с управлением не более одного дома — на них требования по лицензированию не будут распространены.

Полномочиями по выдаче лицензии наделяется Государственный жилищный надзор, но используется коллегиальный принцип. Решение о выдаче лицензии принимает специальная комиссия, состоящая в равных пропорциях из представителей саморегулируемых организаций, общественности и органов государственной власти — что позволит избежать коррупционной составляющей.

Для получения лицензии организация должна выполнить стандарт раскрытия информации, а её руководитель пройти специальное обучение и сдать квалификационный экзамен. Но получение лицензии — это половина

дела. Очень важно, управляя многоквартирным домом, лицензию не потерять — Закон предусматривает и такую возможность.

Прописана и другие варианты ответственности управляющих компаний за нарушения в сфере управления домами. Это либо дисквалификация на срок до трех лет, либо штрафы: для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей составят от 150 000 до 250 000 рублей, для должностных лиц от 50 000 до 100 000 рублей.

Кроме того, административное наказание может быть применено и в отношении членов лицензионной комиссии. Так, необоснованное принятие решения о выдаче или об отказе в выдаче лицензии членами лицензионной комиссии, влечет наложение штрафа для должностных лиц от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

* - Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании «утратившими силу» отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МКД СТАНЕТ МЕНЬШЕ

Федеральный Закон № 255 от 21 июля, предписывающий лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, существенно ограничил возможность использования непосредственного управления.

5 пункт 7 статьи разрешает непосредственное управления МКД только в тех домах, в которых число квартир не превышает 16. В случае, если дом, в котором используется эта

форма, имеет большее количество квартир, то собственники обязаны в срок до 1 апреля 2015 года провести общее собрание и принять решение о выборе иного способа управления — ТСЖ либо УК. А если этого не произойдет, то муниципальные органы должны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, в порядке, установленном частью 4 статьи 161 ЖК РФ, в течение 1 месяца со дня его объявления — то есть до 1 мая.

КОНТРОЛЬ В ЖКХ. ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ОКТАБРЬСКОГО РАЙОНА Г. УФЫ (НАГОРНАЯ ЧАСТЬ)

В каждом номере газеты мы стараемся освещать деятельность общественных организаций в сфере контроля работы ЖКХ. Это довольно молодой институт, но то, с каким энтузиазмом простые граждане берутся за работу в этой области, говорит о его перспективах. Насколько быстро молодость общественного контроля перейдет в зрелость — зависит от всех нас.

Как мы сообщали в прошлом номере, в ближайших планах Городского Центра общественного контроля в сфере ЖКХ (Совета), было создание ячеек в районах города Уфа. О начале работы нам поведал председатель Общественного совета Октябрьского района (верхней части) Владимир Анатольевич Козлов.

«Работать мы только начали, каких-либо значительных свершений сделать не успели, но такая задача перед нами и не ставилась. Программа минимум: увлечь активных граждан, да и простых жителей самим процессом совместного решения проблем — сама по себе — важная задача. Поэтому, в первую очередь, мы организовали приемную, куда они могут обратиться с вопросами, и одновременно приступили к непосредственному выстраиванию площадки общения собственников и организаций сферы ЖКХ.

Например, по нашей инициативе было организовано собрание граждан, на которое были одновременно приглашены ключевые специалисты УЖХ, РТС, Водоканала, Спецавтохозяйства, представители домоуправлений. На этой встрече были затронуты практически все большие вопросы, и на многие из них получены исчерпывающие ответы «из первых рук»: тарифы, перерасчеты, ОДН, ото-

пление, горячая вода, электричество, снятие показаний ОДПУ, ремонт. Приглашенные специалисты — очень грамотные профессионалы, но даже им было полезным увидеть логику собственников. Как результат: люди увидели, что движение идет, что есть пути решения проблем. Поэтому, чем больше таких мероприятий, тем активнее и грамотнее станет население, наши соседи.

Так же очень полезно проведение «круглых столов» в формате учебы. В середине августа, вечером, после работы, мы собирали председателей домкомов в актовом зале ЖЭУ и разбирали все тонкости их работы. Начали с элементарных основ: как проводить собрания, как правильно заключать договор с управляющей организацией, чтобы потом не пожалеть и так далее. Такие мероприятия занимают совсем немного времени, но служат колоссальной поддержкой активным гражданам.

Что хочется отметить, в нашем районном Совете сейчас работает всего 6 человек, но я знаю, что желающих гораздо больше. Эта не та работа, за которую платят деньги, но каждый получает что-то свое взамен. Кто-то — помоложе — приобретает опыт, который пригодится ему в карьерном росте в смежных областях, кого-то подпитывает осознание своей пользы для окружающих — такие просто не могут иначе — их так воспитывали в свое время. Ну, а многие получают признательность и уважение соседей — ведь такой товар не купишь за деньги».

**Адрес приемной:
г. Уфа, ул. Шафиева, 24/1
Телефон: 237-15-36,
работает по средам с 18.00 до 20.00**

ВНИМАНИЕ! ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ

С августа 2014 года работает «горячая линия» по приему жалоб и обращений граждан по вопросам нарушений договора управления многоквартирным домом управляющей организацией, сверхнормативного роста платежей за коммунальные услуги, невыполнения региональной программы проведения капитального ремонта, переселения граждан из аварийного и ветхого жилья и по другим проблемам в сфере ЖКХ.

Специалисты готовы проконсультировать граждан по вопросам нарушений их жилищных прав, оказать бесплатную юридическую помощь в подготовке обращений в государственные и надзорные органы и содействие в разрешении проблем в указанных органах, ответить на поставленные вопросы.

**Телефон «горячей линии» Центра Общественного Контроля ЖКХ:
(347) 216 – 35 – 93 с 9.00 до 17.00**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ 2014

С июля текущего года, в соответствии с утвержденной программой, сотрудники Фонда «Региональный оператор РБ», совместно с собственниками и представителями муниципальных образований, начали проводить конкурсы по выбору подрядных организаций для выполнения капитального ремонта в многоквартирных домах Республики Башкортостан.

В августе, по результатам конкурсов, начались работы в 242 многоквартирных домах, включенных в краткос-

рочный план региональной программы, из них 42 дома находятся в Уфе. Работы проводятся при финансировании из средств государственной и муниципальной поддержки. В остальных домах (всего их 599 по Республике, из них 220 - в Уфе), вошедших в программу 2014 года, капремонты начнутся с октября месяца текущего года. Финансирование будет осуществляться из средств собственников МКД.

ВСЕ ПРОФЕССИИ ВАЖНЫ, ВСЕ ПРОФЕССИИ НУЖНЫ...

Для каждого человека важно, чтобы труд его не только хорошо оплачивался, но еще и был ценен, значим как для работодателя, так и для окружающих. И так сложилось, что конкурсы профмастерства, проводимые МБУ УЖХ г. Уфы, совместно с объединенной профсоюзной организацией на звание «Лучший по профессии» гармонично сочетают в себе все эти стимулы: пользу для общества, поднятие престижа рабочих профессий, а также материальное поощрение.

Конкурс «Лучший по профессии в сфере жилищного хозяйства» прошел в этом году в третий раз и собрал 56 участников. В финальных соревнованиях приняли участие победители внутренних конкурсов профессионального мастерства УЖХ районов города.

Городской конкурс проходил в два этапа. Первый этап — теоретический: участники отвечали на вопросы по экзаменационным билетам, второй — практическая часть — конкурсанты показывали свои профессиональные возможности.

Финал конкурса профессионального мастерства среди механизаторов состоялся в Уфе 21 августа. Завершающий этап прошел на базе профлицея №83. Участники соревновались

в вождении, проезде по прямой на скорости, езде с прицепом; заезде на эстакаду, в гараж. Тракторист ТЖХ Ленинского района Фаррахов Рауф стал победителем финала среди механизаторов.

26 августа 2014 г. на производственной базе ОАО УЖХ «Сипайловский» и учебного центра ООО «ТехноНИКОЛЬ» прошел финал городского конкурса профессионального мастерства среди представителей таких профессий, как сварщики, электромонтеры, слесаря-сантехники, кровельщики и столяры-плотники. Для них этот конкурс стал отличной возможностью заявить о себе и своих талантах, проверить свои знания и навыки, а для руководителей жилищных предприятий — определить уровень профессиональной подготовки персонала. По конкурсной программе нужно было выполнить задания качественно и быстро.

Сварщик — одна из наиболее важных и ответственных рабочих профессий, которая актуальна как в быту, так и на производстве. Абсолютным победителем из восьми самых лучших участников стал работник ОАО УЖХ «Сипайловский» Октябрьского района Рустам Халиуллин.

Большинство конкурсантов в номинации «Лучший слесарь-



сантехник» признались, что специально к конкурсу не готовились, ведь своё мастерство они отработывают на ежедневных вызовах и плановых сантехнических работах. В этой номинации членов жюри порадовал специалист ОАО УЖХ Октябрьского района Илгам Ситдииков.

Кровельщикам пришлось на деле доказывать свою профпригодность. Используя предоставленные материалы, изготовленные заводом «Техноплекс», конкурсанты наплавляли кровельные материалы горячим способом. Абсолютным лидером среди кровельщиков признан представитель ОАО УЖХ Демского района Марс Малахов.



Наиболее высокой оценки компетентное жюри конкурса удостоило работу опытного электромонтера ОАО УЖХ «Сипайловский» Октябрьского района Рузила Габрахманова. Победителем в номинации «Лучший столяр-плотник» стал Старцев Владимир Александрович.

27 августа прошли финальные соревнования среди борцов за чистоту — дворников. Участники состязались на скорость и качество выполнения работ: стрижка кустарников, покос газонов и уборка заданной территории. В конкурсе равных не оказалось Ольге Морозовой, которая трудится больше 10 лет в ЖЭУ № 32 ОАО УЖХ Демского района.

29 августа 2014 года состоялась торжественная церемония награждения победителей конкурса в Городском культурно-досуговом центре (бывший ДК «Химик»).

Победителям конкурса были учреждены награды за первые, вторые и третьи места — дипломы и денежные призы. Конкурсанты по нескольким номинациям получили специальные призы от партнера мероприятия компании ООО «ТехноНИКОЛЬ».

Призеры Уфимского этапа, занявшие первые, вторые и третьи места, представят столицу в республиканском конкурсе на звание «Лучший работник жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан», который проходит в сентябре.

Лилия Хайруллина

ОТЧИСЛЕНИЯ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ ДОХОДОМ

В соответствии с новыми требованиями Жилищного Кодекса все собственники квартир в многоквартирных домах должны каждый месяц уплачивать взносы на капитальный ремонт. Поступают эти отчисления на специальный счет в банке, открыть который может региональный оператор, товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный кооператив (ЖК) или иной специализированный кооператив. Если владельцем счета является региональный оператор, учет средств по каждому собственнику ведет оператор. Он же предоставляет собственникам сведения о размере начисленных и уплаченных взносов. Расходовать полученные средства он может только на капремонт — ни на какие иные цели, в том числе оплату административно-хозяйственных расходов, тратить эти средства не допускается.

Также процессом капитального ремонта, накоплением средств и выбором банка для открытия спецсчета для формирования фонда капитального ремонта может заниматься ТСЖ/ЖК. Открыть спецсчет можно только в банке, величина капитала которого составляет не менее 20 млрд рублей. В настоящее время оформление спецсчета

предлагают 25 банков. Жильцы в этом случае принимают более активное участие в формировании фонда, расходовании средств на капремонт, выборе подрядчиков и оплате их услуг, поскольку для совершения операций по спецсчету требуется протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. То есть обо всех движениях средств по счету известно жильцам, которые их туда отчисляют. Банк со своей стороны также следит за тем, на какие цели расходуются средства, проверяя документы, подтверждающие выбор подрядчика, заключение с ним договора, счета на предоплату. Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счёту, строго регламентирован Жилищным Кодексом.

Одним из банков, где можно открыть спецсчет, полностью соответствующий требованиям Жилищного Кодекса РФ, является ЗАО ЮниКредит Банк. Владелец спецсчета может быть региональный оператор, ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив. Одним из главных преимуществ предложения ЮниКредит Банка является начисление 3% годовых на оста-



ток денежных средств на счете¹ и предоставление клиенту льготных условий на обслуживание в Банке.

Помимо бесплатного открытия и ведения самого спецсчета ЮниКредит Банк предоставляет целый комплекс банковских услуг без каких-либо комиссий и по расчетному счету: взнос наличных денежных средств на

дебетовые карты, юридические и налоговые консультации².

Собственникам квартир при их желании также открываются счета в ЮниКредит Банке, с которых они могут переводить денежные средства на специальный счет без комиссии. Кроме того, собственники смогут контролировать все операции по спецсчету — Банк проводит их только при получении документов, предусмотренных Жилищным Кодексом.

Для открытия специального счета достаточно собрать комплект документов в объеме, который требуется для оформления расчетного счета, и предоставить протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, оформление, обслуживание и дополнительные бонусы делают спецсчет в ЮниКредит Банке предельно прозрачным и выгодным как для его владельца, так и для собственников квартир.

Добро пожаловать в
ЮниКредит Банк
БАШКИРСКИЙ ФИЛИАЛ ЗАО ЮНИКРЕДИТ БАНК
УЛ. КИРОВА, Д. 27
UNICREDIT.RU

Реклама. Генеральная лицензия №1 Банка России

¹ Для начисления процентов на остаток денежных средств на счете необходимо заключить Дополнение к Договору специального счета.

² Консультации предоставляются ООО «Национальная Юридическая Служба». www.amulex.ru.

Во второй половине июля Президент РФ подписал Закон «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» (№ 212-ФЗ от 21.07.2014). Этот базовый документ предоставляет обществу правовые основы для контроля за деятельностью госорганов и местных властей, а также государственных и муниципальных организаций. Теперь экспертам предстоит проработать механизм его практической реализации. Но, еще до принятия этого Закона, первым шагом в сфере общественного контроля была реализация пункта Указа Президента РФ №600 (от 7.05.2012), о создании в стране сети контролируемых общественных организаций в индустрии жилищно-коммунального хозяйства.

На сегодняшний день, филиалы Регионального «Центра общественного контроля Республики Башкортостан» (ЦОК РБ), работают в 46 муниципальных образованиях.

Как рассказывает руководитель Городского Центра общественного контроля Стерлитамака Наталья Абубакирова: «Власти сразу оценили, какую пользу может принести наша общественная организация в налаживании взаимодействия с населением, поэтому сразу было выделено помещение и необходимые начальные ресурсы. Мы расположены в одном здании с Управлением отделом ЖКХ, БТИ и отделом архитектуры, что очень удобно как для граждан, так и для членов Общественного совета — многие вопросы можно выяснить на месте, просто спустившись на нужный этаж».

Одной из основных функций Общественного совета является помощь гражданам-собственникам жилых помещений МКД в урегулировании вопросов сфере ЖКХ. И тем она эффективнее, чем меньше препятствий в работе со стороны специалистов, с которыми приходится общаться общественникам. Есть, конечно, трудности, но, как отмечает Наталья Николаевна: «Следует поощрять достойной оценкой тех государственных служащих и работников жилищной сферы, которые этого заслуживают. Например, руководитель отдела ЖКХ Даминов Ринат Гайнулович, который откликается на все обращения и берет под личный контроль их разрешение. И работникам муниципальной жилищной инспекции отдельная благодарность за их работу».

Как показывает практика, основной барьер в решении вопросов — это недостаток специальных знаний и опыта у самих собственников. Конечно, не всем дано быть «природными» юристами и разбираться в сотнях законодательных актов и постановлений, но, понимание хотя бы общих принципов, сохранит множество времени и нервов — правильные действия или грамотный составленный документ имеет гораздо больше шансов достичь нужного результата. Поэтому, на прошедшем в июне Челябинском форуме, Председателя Правительств РФ Д.А. Медведев поручил Минстрою России, совместно с органами государственной власти и местного самоуправления, запустить проект «Школа грамотного потребителя».

Н.А.: «Как только вышло это распоряжение, мы сразу провели семинар. Темой семинара стал «Общественный инспектор». Это совсем новое понятие, и на момент проведения учебы являлось частью законопроекта, но сейчас он подписан президентом и уже вступил

в силу в качестве Федерального Закона «Об основах общественного контроля в Российской Федерации». Им предусмотрено народное участие в контролируемых и экспертных органах. Оно будет носить, скорее, наблюдательный и рекомендательный характер, но с правовой основой. Поэтому, граждане, выступающие в качестве экспертов или инспекторов, должны разбираться в вопросах ЖКХ.

Решить организационные вопросы нам удалось быстро и четко. Администрация МО г. Стерлитамак поддержала, руководитель МБУ «ЦБС» г. Стерлитамак. Асфандиярова Альфия Рашитовна, предоставила превосходный зал, оборудованный техникой, назначили дату, в качестве спикеров семинара пригласили специалистов регионального ЦОК, дали объявление в газету — и люди пришли. В первый день было 35 человек, но было настолько интересно и насыщено полезной информацией и практиками, что на следующий день уже было более 50 участников».

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ. ПЕРВЫЙ ОПЫТ

Задачей «Центра общественного контроля» является содействие гражданам в решении, порой сложных, вопросов. Но в этой организации работают на общественных началах такие же люди, но только чуть более инициативные — они готовы во многом помочь, но не смогут взять на себя чужие обязанности, например, председателей советов домов (их полномочия прописаны статьей Жилищного кодекса 161/1).

Н.А.: «Конечно, среди них встречаются и такие, которые не хотят учиться, все новое воспринимают «в штыки». Они готовы только требовать и писать жалобы, когда эти требования не удовлетворяются — в итоге деятельности много, а результат нулевой».

Проведенный семинар рассчитан на активных граждан, которые есть в каждом многоквартирном доме, которые хотят действовать результативно, либо уже взяли на себя общественную нагрузку. А затем они смогут делиться полученной информацией со своими соседями.

Н.А.: «Рассматривалось множество разных вопросов, в том числе практика проведение собраний, оформления договоров и подписывание ответственности управляющих организаций, методы выстраивания взаимодействия с предприятиями, консолидация усилий собственников».

Так же, упор делался на методы достижения результата, ведь важно не только обладать знаниями, но и уметь ими пользоваться, причем многие вопросы можно преодолеть и вовсе «почеловечески».

Н.А.: Ни для кого не секрет, что многие простые работники сферы ЖКХ — уже опытные «солдаты», настроены или дать отпор при попытке давления, или стараются найти способ его игнорирования. Конечно, это защитная реакция, которая помогает им беречь нервы и рабочее время — зачастую, обращения граждан носят сугубо эмоциональный характер,



Руководитель Городского «Центра общественного контроля Стерлитамака» Наталья Абубакирова

Для некоторых участников семинар практически сразу повлек ощутимые результаты. Объединив, а самое главное, найдя понимание между собой, можно решить вопросы, которые много лет считались непосильными.

Куличевский Борис Леонидович:

«Для нас, жителей, остро стоял вопрос парковочных мест. Все автовладельцы ставили свои машины беспорядочно на газоны, дорожку, у входа в подъезд — невозможно было ни пройти, ни проехать. Мы узнали, что за счет средств медцентра «Норис» ООО «НОРИС», расположенного в нашем доме, планируется обустройство парковки для пациентов. Мы обратились к директору предприятия Светлане Флюсовне Ковальской с просьбой расширить стоянку для автомобилей наших жителей. Администрация «Норис» пошла нам навстречу и за свой счет увеличила количество парковочных мест, на условиях поддержания на них чистоты и порядка. На собрании жильцов мы распределили эти места, сделали разметку, подписали на бордюрах номера машин, и теперь следим за чистотой этих парковочных мест.

Далее, мы столкнулись с тем, что многие автомобилисты из соседних домов стали занимать организованные нами места. Поэтому, на очередном собрании мы приняли решение об установке за наш счет парковочных барьеров промышленного изготовления, что сразу решило проблему. Это очень удобные, внешне красивые конструкции, и совершенно не портят облик города. Все мои соседи очень довольны, во дворе у нас чисто и порядок, машины не буксуют. Поэтому, мы благодарим директoра «Норис», за решение этого важного для нас вопроса».



но, в тоже время, она — барьер для конструктивного диалога с гражданами. Понятно, что у людей наболело, особенно у неработающих пенсионеров, и трудно сдерживаться, но нужно понимать, что общаешься с такими же жителями своего города. Поэтому, не стоит сходу «кошмарить» управляющую организацию, экономьте свои силы. Нужно стараться демонстрировать настойчивость одновременно с позитивным настроем. — Если Вы четко представляете свои

цели, то спокойная атмосфера помогает их достижению.

Помимо этого, залог успеха в решении любого спорного вопроса — это подготовка. Основой служат правильное оформление документов, последовательное изложение своих доводов, их подкрепление ссылками на действующие законы и нормы. Это не позволит работнику сферы ЖКХ поддаваться соблазну отклонить обращение — без серьезного повода это повлечет ответственность. Таким образом, грамотного потре-

бителя встречают без восторга, но только он может заставить работать».

Объединить собственников жилых и нежилых помещений для реализации общедомовых задач по содержанию МКД на сегодняшний день нелегко.

«Долгое время управляющие компании свои упущения в содержании МКД списывали на предпринимателей, которые, в свою очередь, арендовали или имели в собственности нежилые помещения, которые размещены, как правило, на первых этажах МКД. И вот, пришел момент, когда Жилищный Кодекс РФ уравнивал в правах всех собственников жилых и нежилых помещений. Центр общественного контроля МО г. Стерлитамак, при проведении учебных семинаров в рамках школы «грамотный потребитель», постарался научить их объединяться, отродно было видеть как уже совместно, а самое главное — с пониманием — собственники обсуждали общие наболевшие проблемы выстраивания отношений с Управляющими Компаниями. На сегодняшний день это, наверное, самый тяжелый момент — недаром законодатель вводит на рынке услуг ЖКХ процедуру лицензирования.

После проведенной учебы, многие председатели советов МКД, получив знания и поддержку, приступили к практической реализации своих планов. Таким примером может служить совместная работа председателя совета МКД по ул. Худайбердина д. 101 Б.Л. Куличевского и руководителя Медицинского Центра ООО «НОРИС» С.Ф. Ковальской. Это ремонт подъезда и организация парковки, юридическим медцентром собственникам оказывается постоянная юридическая поддержка. Более того, этот успешный тандем старается совместно решить давнюю проблему с горячей водой».

Инициативы Центра привлекли внимание Городского Стерлитамакского телевидения. По итогам семинара была сделана передача и запланирован цикл тем, которые будут периодически освещаться в эфире. Взаимодействие со СМИ — очень важный момент в превращении населения в грамотного потребителя.

Н.А.: «В заключение, хочу сказать, что не все бывает гладким, идет постоянная борьба, наши управляющие компании не идеальны. Например, обострения возникают во взаимоотношениях управляющих организаций с собственниками нежилых помещений — индивидуальными предпринимателями. По крайней мере, я сейчас сопровождаю 2 дела в арбитражном суде на стороне собственников — их, я считаю, абсолютно несправедливо обижают. Но и нельзя судить о сфере ЖКХ по отдельным моментам и представлять эту отрасль, как «империя зла», как делают некоторые СМИ, стараясь спекулировать на чувствах своей аудитории. Нужно понимать, что управляющие организации так же зависимы от граждан, нуждаются в их одобрении, когда они этого заслуживают — а таких моментов тоже множество. Поэтому, я призываю всех учиться работать, используя законы, и настроиться на конструктивный лад».

**Адрес приемной городского Центра общественного контроля: г. Стерлитамак, ул. Худайбердина, 78, 6 этаж
Время приема граждан: к аждый четверг с 14.00 до 18.00**

УСПЕХИ СТЕРЛИТАМАКА — ПЛОД УСИЛИЙ ВСЕХ ГОРОЖАН

Недавно стало известно, что по результатам Всероссийского конкурса «Самое благоустроенное городское (сельское) поселение России» городу Стерлитамаку присудили третье место. Всего в копилке достижений города на Стерле по итогам этого престижного конкурса разных лет 2 золотые медали, 3 серебряные и 1 бронза. О том, как Стерлитамаку удаётся оставаться среди лидеров в таком сложном деле, как городское хозяйство и благоустройство, мы говорим с заместителем главы администрации города Стерлитамака Мадехатом Зариповым.

— Мадехат Рафкатович, победы в конкурсах по благоустройству для вас стали уже обычным делом?

— Определённо, нет. Сразу скажу, что конкурсная комиссия рассматривает муниципалитеты сквозь призму разных аспектов. Это не только дороги и цветущие клумбы. В первую очередь, оценивается комплексная работа — состояние инженерной инфраструктуры, многоквартирных домов, реализация профильных программ различного уровня... И всякий раз, формируя документы на конкурс, мы волнуемся и переживаем за итог.

— Расскажите подробнее о мероприятиях по благоустройству.

— С каждым годом средства на коммунальное содержание и благоустройство территории города выделяются больше. В этом году на эти цели будет затрачено более 200 млн. рублей. Ежегодно ведётся посадка саженцев. К примеру, весной текущего года было посажено более тысячи деревьев и кустарников, это на 15% больше, чем в прошлом году.

В части ремонта уличных дорог отмечу, что год от года мы стараемся ремонтировать дороги в большем объёме. Так, в 2011 году было ремонт городских дорог обошёлся нам в 57 млн. рублей, в 2012 — в 99 млн. рублей, а в 2013 году мы уже выполнили работы на сумму в 187 млн. рублей. В этом году, помимо традиционного ремонта дорог, мы приступим к обновлению и двух городских мостов — через реки Ольховка и Ашкадар. Также будем строить новую дорогу по улице Строителей. В перспективе там планируем сделать тротуар и пешеходные дорожки, разбить клумбы. Ямочный ремонт в этом году коммунальщики старались выполнить в кратчайшие сроки. Дело в том, что уже осенью мы чётко представляем себе, какие дороги нуждаются в ремонте. Составляем подробный реестр таких дорог. В феврале следующего года объявляем конкурс на проведение ремонтных работ среди подрядчиков, в мае люди уже могут приступить к асфальтированию. Таким образом, мы охватываем полностью весь строительный сезон и успеваем многое сделать.

Мы уделяем внимание установке уличных урн и чугунных ограждений. Для нас важно, чтобы газоны были ухоженными, чтобы по ним не ходили, чтобы мусор бросали не куда придётся, а в яркие урны.

Проблема многих городов сегодня — это ливнёвые канализации. В этом плане мы не исключение. Регулярно ведём работу по очистке ливнёвок. Сейчас, к примеру, заняты обустройством



вом водоотвода на центральной дорожной магистрали.

В ближайшее время планируем приступить к расширению проезжей части и организации канализированных проездов по особо загруженным улицам (Курчатова, Ибрагимова, на перекрёстке пр. Октября и И. Насыри). Это позволит улучшить дорожную ситуацию. Также планируем отремонтировать пешеходные дорожки, тротуары, установить пандусы для людей с ограниченными возможностями.

— Мадехат Рафкатович, расскажите, пожалуйста, как сегодня обстоят дела в сфере управления многоквартирными домами города Стерлитамака?

— Жилой фонд города составляет около 5 млн. 700 тыс. кв.м., 1625 многоквартирных домов, в т.ч. 309 домов блокированной застройки. Также в Стерлитамаке созданы и действуют 26 управляющих компаний. На их обслуживании находятся многоквартирные дома площадью 4 тыс. кв.м. Кроме того, действуют 30 товариществ собственников жилья (ТСЖ), на обслуживании которых 240 домов площадью 775 тыс. кв.м. 300 многоквартирных домов находятся в непосредственном управлении собственниками помещений. За прошедший период текущего года управляющими организациями и ТСЖ оказано на 1,7 млрд. рублей жилищно-коммунальных услуг. Собираемость платежей за коммунальные услуги составила 94%.

— Стали известны результаты конкурса, где участвовали многоквартирные дома из Стерлитамака. Ваши победы — результат тесного взаимодействия управляющих компаний и собственников жилья во главе со старшими по дому?

— Да, вы правы. Чем конструктивная работа, тем и очевиднее результат. В этом году 6

многоквартирных домов получили призовые места. Им в качестве поощрения выделяется по 100 тыс. рублей. Эти средства жильцы домов могут использовать на благоустройство придомовых территорий, ремонт козырьков и другое.

— Стерлитамак не один год участвовал в программах капитального ремонта многоквартирных домов. Как в дальнейшем будет вестись работа совместно с республиканским Фондом «Региональный оператор»?

— Наш город шестой год участвует федеральных и республиканских программах по капитальному ремонту многоквартирных домов. За это время в Стерлитамаке отремонтирован 101 многоквартирный дом. Мы проанализировали состояние многоквартирных домов, определённых для ремонта на 2014–2016 годы. Разработан план. В 2014 году на эти цели город направит, в том числе и благодаря Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 60 млн. рублей. В результате будет произведён ремонт 14 домов. Перечень работ уже определён: ремонт фасадов, крыши, инженерных сетей. Фонд «Региональный оператор» действует первый год. Потому многое придётся отлаживать в процессе деятельности. Все собственники жилья в многоквартирных домах с 1 октября начинают платить за капитальный ремонт либо на спецсчёт регионального оператора, либо на спецсчёт ТСЖ или же на общий счёт регионального оператора. И в основном жители Стерлитамака выбрали общий счёт Фонда.

Также в рамках муниципальной адресной программы по модернизации лифтов, отработавших нормативный срок службы, будет направлено 13 млн. рублей на замену лифтов. В таком же объёме мы финансировали эти мероприятия в 2013

и 2012 годах. Здесь я бы хотел уточнить один важный момент. Лифт в многоквартирном доме — в общем-то, имущество собственников жилья, которые должны своевременно заботиться о замене лифтового оборудования. Несмотря на чёткие положения в Жилищном кодексе, муниципалитет старается помочь горожанам, и в домах, где лифты находятся в ненадлежащем состоянии, в рамках городской программы производится их замена.

— С 1 июля в стране произошёл очередной рост тарифов на коммунальные услуги. Какие тарифы в Вашем городе?

— За прошедший год совокупный рост тарифов на коммунальные услуги составил 30 процентов. В то же время, несмотря на такой рост, Стерлитамак продолжает оставаться на одном из последних мест в республике по стоимости коммунальных услуг. И наша республика среди других регионов страны имеет невысокий уровень тарифов. Чтобы как-то облегчить жизнь жителей руководством республики принято решение о компенсации стоимости коммунальных услуг, совокупный рост которых превышает 12 процентов. Население получит разницу между реальным совокупным ростом и установленными 12-ю процентами в виде адресной социальной выплаты. Кроме того, те, у кого коммунальные расходы в совокупном доходе семьи превышают 20%, имеют право на субсидию, которая оформляется в органах социальной защиты населения.

Счётчики приборов учёта позволяют экономить и вести чёткий контроль за потреблёнными ресурсами. В целом приборами учёта у нас охвачено около 70 процентов многоквартирных домов. При этом индивидуальные приборы учёта холодной воды и электроэнергии — у ста

процентов собственников жилья, горячего водоснабжения — у 70 процентов, теплоснабжения — у 60 процентов. Надеемся, что работа по установке индивидуальных приборов учёта завершится уже в 2014 году, крайний срок — первый квартал 2015 года.

— Мадехат Рафкатович, давайте поговорим о заключении договоров по вывозу и утилизации твёрдо-бытовых отходов с частных домовладений. В крупных городах — это большая проблема.

— В июне текущего года на заседании Совета городского округа были приняты изменённые Правила благоустройства и санитарного содержания города. Субъекты, находящиеся в Стерлитамаке должны заключать договора по вывозу и утилизации ТБО со специализированными организациями. В городе их три: ООО «Спецавтохозяйство», «Спецавтотранспорт» и «Дворкосервис». Согласно договору, в год люди потратят на эту услугу порядка 800 рублей, тогда как штрафы за несвоевременное заключение договора и образование мусора возле придомовых территорий составляют от 2 до 3 тысяч рублей. При оформлении документа оплата ежемесячно будет приходиться в одной квитанции по оплате газа. Сегодня из 10 тысяч частных домовладельцев лишь 30% оформили договора. К данной работе активно подключается и административная комиссия при администрации города. Двадцать лет у нас не менялся норматив образования отходов. А между тем, человек 21 века производит мусор в разы больше, чем это определяется государством. Упаковки, пакеты, одноразовые вещи... Чтобы было чисто, необходимо наводить порядок и убирать мусор. Как у себя дома. Цена договора по вывозу и утилизации ТБО — небольшая, гораздо меньше штрафов за административное правонарушение. Хочешь жить в чистоте — соблюдай правила, заключи договор.

— На каком этапе формирования центра общественного контроля жилищно-коммунального хозяйства?

— Центр создан и работает по инициативе собственников многоквартирных домов. В 78 дом на улице Худайбердина горожане активно идут за компетентной консультацией. Осенью планируем провести обучение старших по дому, потому что участие советов МКД в управлении собственным домом сейчас выходит на первый план. Как я отмечал ранее, от хорошего взаимодействия старшего по дому с управляющими компаниями зависит, в самом деле, очень много.

Сегодня вопрос гражданской активности очень актуален. А управление городским хозяйством и вовсе неэффективно без поддержки общественности. К примеру, в Стерлитамаке сильная городская общественная палата, и мы с уважением относимся к мнениям их экспертов. Поэтому я считаю, успехи Стерлитамака — совместный плод усилий всех горожан.

Гузель Ситдикова

До конца 2014 года, порядка 240 тыс. граждан-потребителей электрической энергии в Уфе, по планам, перейдут на прямое обслуживание гарантирующим поставщиком электроэнергии в Республике Башкортостан — ООО «Энергетическая сбытовая компания Башкортостана». Такая мера, по словам энергетиков, позволит остановить рост дебиторской задолженности, когда неплательщиками являются не население, а управляющие компании, обслуживающие жилищный фонд и выступающие исполнителями коммунальных услуг. По мнению исполнительного директора ООО «Энергетическая сбытовая компания Башкортостана» Олега Козлова, в администрации города понимают, насколько важно сохранить надежное энергообеспечение жителей Уфы, и данное решение является единственным выходом из сложившейся ситуации.

— Олег Борисович, какие предпосылки для перехода на прямые расчеты с населением стали базовыми, а какие подтолкнули вас и руководство города к действиям?

— Мы, как гарантирующий поставщик, отвечаем за надежность и стабильность энергоснабжения для всех потребителей республики. Мы считаем, что накопленный нами опыт работы и профессиональная база ООО «Энергетическая сбытовая компания Башкортостана», позволят нам обеспечить потребителей электроэнергией, минуя посредников. Если говорить о дополнительных причинах, которые побудили нас к тому, чтобы взять на себя ответственность за каждого жителя в отдельности, то это, конечно, существующая схема взаимоотношений с некоторыми управляющими компаниями, которая, к сожалению, на сегодняшний день работает не совсем так, как определено законодательством.

В теории все прозрачно: мы покупаем электроэнергию на оптовом рынке и продаем управляющим компаниям так же, как и другим потребителям. Управляющие организации должны перечислять нам деньги, полученные от населения. Со своей стороны, ООО «ЭСКБ» исполняет свои обязанности без задержек и перебоев. Но, по разным причинам, не всегда нам понятным, задолженности УК перед нами, растут. К сожалению, на сегодняшний день, совокупный долг управляющих компаний в г. Уфы перед «ЭСКБ» достигает 50 миллионов рублей. Более того, имеется тенденция его роста.

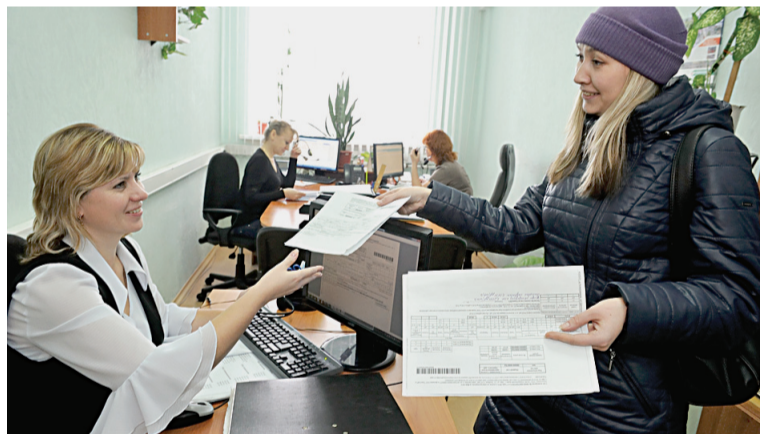
Мы, как гарантирующий поставщик, не можем пойти на то, чтобы отключать добросовестных плательщиков, ведь, как правило, население платит управляющим компаниям вовремя. На сегодняшний день, у ООО «ЭСКБ» около миллиона собственных прямых договоров энергоснабжения с гражданами-потребителями Республики Башкортостан, при этом, задолженность по ним, в среднем, не превышает объем месячного начисления, а вот задолженность УК перед ООО «ЭСКБ» — почти четыре месячных объема. Трудно представить, что с УК имеют взаимоотношения только безответственные граждане, либо такие УК совершенно не умеют работать с населением. Разумеется, существуют и добросовестные компании, которые не создают проблем и работают эффективно. А вот с теми, кто не может рассчитаться, придется работать по иной схеме.

Исходя из сложившейся ситуации, мы не можем покупать электроэнергию и не расплачиваться за нее. Значит, придется отказаться от посредников, и еще часть потреби-

Электроэнергия — это такой же товар, как и многие другие ресурсы. Прежде, чем попасть к потребителю, её нужно произвести, затем она попадает на большой оптовый рынок, со свободными ценами. А уже там она закупается по оптовым ценам региональными компаниями, которые отвечают за её реализацию в розницу конечным потребителям. Конечная цена формируется по рыночным законам, и на неё влияет множество факторов, такие, как транспортировка, стоимость производства и так далее. Но, что важно, на населении это никак не сказывается, тарифы регулируются государством, а саму поставку обеспечивает гарантирующий поставщик. В республике «Энергетическая сбытовая компания Башкортостана» (ЭСКБ) имеет статус гарантирующего поставщика электроэнергии. На ее долю приходится 70% энергорынка региона. Основной её обязанностью является обязательство заключить договор с любым обратившимся потребителем, без исключения, и поставки ему энергии при должной оплате.



ООО «ЭСКБ»: ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С ГРАЖДАНАМИ-ПОТРЕБИТЕЛЯМИ КАК ЗАЛОГ СТАБИЛЬНОСТИ



телей взять на себя. Работа напрямую с населением нам абсолютно понятна, но, идя на такой шаг, мы увеличиваем объем самой работы. Мы готовы к нагрузкам, и хотим максимально комфортно для потребителей произвести переход на прямые расчеты с нами, как ресурсоснабжающей организацией.

— Эта тема обсуждается уже давно, насколько вы готовы к такому переходу, насколько к нему готова законодательная база?

— Этот вопрос неоднократно обсуждался в правительстве Башкортостана, в Курултае и администрации Уфы. В мае был подписан совместный план мероприятий «ЭСКБ» и администрации города. Уже принято решение о поэтапном переходе на прямые расчеты потребителей Уфы. До конца текущего года, за исключением микрорайона Сипайлово, на прямой расчет перейдут потребители шести крупнейших УК столицы РБ. Первыми, с июля 2014 года на прямые расчеты с ООО «ЭСКБ» переходят жители Ленинского и Демского районов. По Деме, к примеру, задолженность за электроэнергию управляющей организации перед ООО «ЭСКБ» приблизилась к 6 месячным объемам начислений. Я не верю, что каждый житель Демы — злостный неплатель-

щик, который уже полгода не рассчитывается за электричество. Хочу подчеркнуть, что ни у нас, ни у кого другого, нет желания ломать работающие схемы. В тех случаях, если УК или ТСЖ справляются со своими обязанностями, речь о переходе идти не будет.

В законе* четко прописано, что в случае, если задолженность УК перед поставщиком превышает три месяца, то последний вправе отказаться от исполнения договора. Мы обязаны о таком решении уведомить государственный комитет по тарифам, он, в свою очередь, выдает извещение о переходе потребителей на прямые расчеты с гарантирующим поставщиком. Мы это уже сделали, на сегодня у нас есть подобные извещения по двум районам. Далее — только сам процесс перехода.

— Какие плюсы для потребителей можно выделить в этом процессе?

— Самый большой — это, конечно, стабильность электроснабжения. Не получая вовремя оплату за электроэнергию от УК, гарантирующий поставщик постепенно теряет финансовую устойчивость, не сможет развивать клиентоориентированные сервисы. Попросту говоря, не сможет вовремя закупать электроэнергию на оптовом рынке и рас-

По состоянию на начало мая 2014 года, общая сумма задолженности за потребленную энергию перед ООО «ЭСКБ» составила 3,765 млрд рублей. Основная часть задолженности приходится на предприятия и организации ЖКХ, УК и ТСЖ. По итогам 2013 года, клиентская база компании составила почти 1 млн. потребителей, из них почти 945 тыс. — граждане-потребители (8,8% потребления электроэнергии) и 47690 — юридические лица (91,2% потребления). К августу, доля граждан, перешедших на прямые расчеты, в среднем увеличилась в Уфе на 21 тысяч, Белебее на 10 тысяч, Стерлитамаке на 11 тысяч, Кумертау 11 тысяч, Сибее на 10 тысяч.

считываться за ее транспортировку до потребителей с электросетевыми компаниями. Не секрет, что многие жильцы многоквартирных домов несколько лет назад просто не обратили внимания на введение формы управления МКД — управляющая ли это организация, ТСЖ или непосредственное управление. Для нас, конечно, проще работать с УК, потому что в таком случае мы заключаем один единственный договор, а не множество — с жильцами. Опыт работы напрямую с населением у нас, как я уже говорил, есть — не нужно забывать, что до всех этих реформ ЖКХ мы так и работали, и наша клиентская база превышала полтора миллиона потребителей (сейчас она — чуть менее миллиона, прим. ред.). Сказать, что мы прерывали надолго отношения с горожанами, нельзя. Более того, мы знаем, насколько аккуратно жители домов платят по счетам за электроэнергию, и для нас они — желанные клиенты.

Сервису мы уделяем огромное значение. Сайт «ЭСКБ» www.bashesk.ru уже сейчас удобен для пользователей, можно проводить все операции в личном кабинете. Там можно посмотреть историю оплат, передать показания прибора учета, практически все можно сделать, не выходя из дома. Оплатить электроэ-

нергию тоже возможно, дополнительной комиссии не будет. Но мы намерены и дальше модернизировать сайт, продвинутым пользователям, каковыми являются, уфимцы, в будущем будет работать с ним проще и удобнее.

— Насколько заметным процесс по переходу на прямые договора будет для пользователей?

— Мы сделаем все, чтобы переход на новую схему расчетов для уфимцев был максимально комфортным и незаметным. Готовы к работе с потребителями, до конца года ждем «возвращения» 240 тысяч потребителей. Но это — цифры по Уфе, а сама тенденция распространяется на всю республику. Иногда это случается по инициативе самих управляющих компаний, как это происходит, например, в Сибее и Туймазах.

Подробную информацию о порядке перехода на прямые платежи граждан с ООО «ЭСКБ» мы разместим на досках объявлений подъездов, на участках обслуживания потребителей компании (адрес и телефон можно найти на официальном сайте www.bashesk.ru), а также будет доведена в счетах-извещениях за электроэнергию.

*- Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 N442 п. 53

ЕСЛИ ВЫРОС ОДН...

Одной из причин роста задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов, управляющие организации называют обновленные правила предоставления коммунальных услуг.

Правила начали действовать в прошлом году с вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг». В частности, абзацы, вносящие поправки в Постановление №354 2011 года, и касающиеся расходов коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН).

По ним, вне зависимости, сколько дом потребил в целом, управляющая компания (УК) не может выставить жителям счет, превышающий установленный законом норматив:

«Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды...».

Все, что дом потребил сверх норматива, по показаниям общедомового прибора учета, управляющая организация должна оплатить поставщику ресурса из собственных средств:

«...объем коммунальной услуги в размере превышения объема

коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств».

По сути, эта мера была принята для того, чтобы мотивировать управляющие организации активно бороться с незаконными подключениями, протечками, «резиновыми квартирами» без индивидуального прибора учета (ИПУ) и так далее. В итоге — не просто распределять ресурсы, а проводить энергоэффективные мероприятия. Логика проста — для того и нанимается управляющая компания, чтобы она действовала, как эффективно хозяйствующий субъект.

Но, как показывает практика, для большинства управляющих организаций, полностью решить эту задачу оказывается сложно. Причин для этого немало: от нехватки ресурсов до отсутствия заинтересованности со стороны собственников в подобном сотрудничестве. В результате, мы видим картину миллионов долгов УК перед поставщиками коммунальных услуг. В этой ситуации, УК, в большинстве своем, склоняются к передаче данной функции ресурсоснабжающим организациям.

Вот здесь и возникает вопрос: раз исчезает посредничество

управляющей организации между собственниками и ресурсопоставщиком, счета выставляются каждому собственнику и оплачиваются напрямую, тогда что же происходит со сверхнормативным потреблением?

В этом случае, ограничивающие начисление ОДН нормативы не применяются. Из показаний общедомового счетчика вычитают суммарный расход по всем жилым (нежилым) помещениям, по показаниям индивидуальных приборов учета и нормативам потребления (где нет ИПУ). Полученная разница распределяется на жилые помещения, пропорционально их площади. То есть, чем больше площадь квартиры, тем выше плата за ОДН. Это уточняет четвертый абзац п. 44 постановления 354 в действующей редакции от 16.04 2013г.

«Установленный абзацами вторым и третьим настоящего пункта порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с настоящими Правилами исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация. В указанных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами...»



Таким образом, собственникам придется самостоятельно выявлять причины высокого ОДН и организовывать мероприятия для его уменьшения.

Для помощи собственникам приводим классификацию основных методов по уменьшению ОДН:

1. Технические:
 - установка поквартирных приборов учета с антимагнитной защитой;
 - установка антимагнитных пломб на приборы учета;
- Антимагнитная пломба-индикатор устанавливается на корпус прибора учета. Изначально, антимагнитный индикатор имеет однородную массу в виде черной точки диаметром 1,5-2 мм. Частицы магнито-чувствительного индикатора реагируют на магнитное поле свыше 50 мТл, меняя агрегатное состояние и распространяясь по всей капсуле, указывая на факт воздействия неодимовым магнитом на прибор учета.

Пломбу-индикатор также невозможно бесследно удалить с корпуса, в результате контролер сразу определит, использовались магниты или нет. За их использование жителю будет произведен перерасчет по нормативу за весь период с момента установки счетчиков, не учитывая их показания.

Стоимость данной пломбы начинается от 15 руб./шт.

— установка приборов учета с дистанционным снятием показаний.

2. Организационные:

- проведение обхода для снятия показаний квартир всего многоквартирного дома в один день. Правилами установлено, что снятие показаний производится 23-25 числа текущего месяца. Если потребители в доме нарушают эти сроки (снимают ранее), а общедомовой прибор учета фиксирует расход, потребленный этими квартирами, получается, что месячное потребление по общедомовому прибору учета превышает сумму показаний квартирных приборов учета и объемов по нормативам потребления, и сложившаяся разница относится на ОДН. К примеру, хозяин одной квартиры снял показания 3 числа, 2-й — 10-го, 3-й — 17-го. А ОПУ всё это время фиксирует расход электроэнергии по дому в целом. Разница, даже на один день, может привести к росту ОДН до 30%. Как частное решение вопроса, можно завести правило, чтобы собственники сами вносили показания на доске информации, в специальной тетради и т.д.

— проведение обхода на предмет выявления несанкционированных подключений, установок устройств, влияющих на искажение показаний, соответствия количества прописанных и проживающих по факту (в квартирах, необорудованных ИПУ), а также неисправности сантехнического оборудования. Так, например, струйки воды в неотрегулированном сливном бачке могут не фиксироваться ИПУ, тем не менее, оказывая влияние на общедомовое потребление.

Обычно говорят наоборот: «Утром деньги, вечером стулья». Эта крылатая фраза из романа «Двенадцать стульев» часто используется в качестве предложения в начале оплатить работу, а потом получить результат — и житейский опыт показывает, что это справедливо. Но вот парадокс, значительно снизить денежные траты на энергоресурсы квартир и всего многоквартирного дома в целом, можно не выделая ни копейки собственных средств.

Осознание проблемы бережливого отношения к энергоресурсам лишь первый шаг к ее решению. Не редко решение насущных задач преобладает над выделением средств на энергосберегающую модернизацию МКД. Инструментом, позволяющим внедрять энергоэффективные технологии, без дополнительных вложений со стороны потребителей, является «Энергосервис».

Энергосервисный договор — представляет собой особую форму договора, направленного на экономию эксплуатационных расходов за счет внедрения технологий, обеспечивающих энергосбережение*. Отличительной особенностью энергосервисного контракта является то, что затраты инвестора возмещаются за счет достигнутой экономии средств, получаемой после внедрения энергосберегающих технологий. Таким образом, со стороны заказчика отсутствует необходимость в первоначальных затратах собственных средств или кредитовании. Инвестиции, необходимые для осуществления всего проекта привлекаются исполнителем, который является энергосервисной компанией. Если экономия не будет достигнута, энергосервисная

ЭНЕРГОСЕРВИС. ИЛИ «УТРОМ СТУЛЬЯ — ВЕЧЕРОМ ДЕНЬГИ»...

компания не получит свое вознаграждение.

Энергосервис в многоквартирном доме (МКД) — это:

- модернизация системы энергоснабжения жилого дома без дополнительных затрат со стороны собственников помещений данного дома;
- получение экономии потребления коммунальных ресурсов вследствие модернизации инженерных систем;
- получение экономии денежных средств по оплате коммунальных услуг вследствие достигнутой экономии ресурсов.

Энергосервисная компания — это организация, которая предоставляет услуги по модернизации системы энергоснабжения дома на основании энергосервисного договора.

Таким образом, риск от того, будет ли модернизация дома эффективной и позволит ли такая модернизация экономить на потреблении коммунальных ресурсов, несет исключительно энергосервисная компания. При этом энергосервисная компания несет финансовую ответственность за «неухудшение» энергоснабжения дома и соблюдение всех строительных и санитарных норм.

Собственники помещений многоквартирного дома, а также другие потребители, проживающие в доме, во время действия энергосервисного договора оплачивают коммунальные услуги в том же размере, что и раньше, или в меньшем размере (в зави-



симости от условий энергосервисного договора). Когда срок действия энергосервисного договора закончится (примерно через 5-7 лет), энергосервисная компания перестанет получать денежные средства, приобретенные от экономии коммунальных ресурсов, и вся экономия будет распределяться между собственниками помещений многоквартирного дома. При этом энергосервисная компания будет в течение срока, определенного в энергосервисном договоре, нести гарантийные обязательства на установленное оборудование.

На примере коммунальной услуги отопления энергосервис выглядит следующим образом:

Энергосервисная организация устанавливает на вводе во внутридо-

машнее пространство. При этом ресурсоснабжающей организации выгодно, чтобы температура теплоносителя была выше: чем больше тепловой энергии она поставит, тем больше за эту энергию ей должна будет заплатить управляющая организация или собственники.

Автоматический узел учета позволяет регулировать в многоквартирном доме температуру теплоносителя и поддерживать комфортную для жителей дома температуру воздуха в помещениях.

Наверное, некоторым знакома ситуация, когда на улице относительно тепло, а батареи в квартире горячие — приходится открывать окна, чтобы не задохнуться. То есть жители испытывают дискомфорт и при этом должны еще оплатить его — оплатить «лишнюю» тепловую энергию.

С помощью автоматического узла управления можно снизить температуру теплоносителя, поступающего в дом, и, таким образом, создать комфортные для жителей дома условия, предоставив им при этом возможность экономить на оплате услуг отопления.

Дополнительную информацию в области энергосбережения в многоквартирных домах можно получить в государственном автономном учреждении Республики Башкортостан «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий» при Министерстве экономического развития Республики Башкортостан. 8 (347) 246-50-58 (доб.555). Тихонов Артур Викторович

* Подробную информацию можно почерпнуть в Федеральном законе № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Продолжаем «Неторопливые прогулки по Уфе», по одноименной книге уфимского историка Сергея Синенко. А именно, миновав «Сквер Маяковского» и пересекая улицу Цюрупы, мы направляемся вниз по Коммунистической — «Кладбищенской» части бывшей «Большой Успенской» улицы.

Квартал открывается угловым домом Платонова постройки 1905–1906 гг. Сегодня в здании — республиканское Министерство юстиции (ул. Цюрупы, 38, Коммунистическая, 69).

Влево вбок уходит короткая улица Дорофеева. Первоначальное ее название — Георгиевский переулок, затем Цеховой. Переименован он был в 1943 г., после гибели на фронте старшего батальонного комиссара, бывшего секретаря областного комитета ВКП(б) Георгия Григорьевича Дорофеева, жившего в этом переулке.

На углу с улицей Дорофеева стоит дом Ф. П. Павлова, памятник архитектуры конца XIX — начала XX веков (ул. Коммунистическая, 73, Дорофеева, 1). Напротив — «Дом старых большевиков», возведенный на старом церковном и кладбищенском месте. Здесь с 1798 г. стояла деревянная Успенская церковь. В 1824 г. кладбище закрыли, а деревянную Успенскую церковь сделали приходской. Старо-Кладбищенская улица стала называться Успенской.

В 1839 г. деревянную Успенскую церковь разобрали. А в 1849 г. На этом же месте была

СТАРАЯ УФА



Улица Дорофеева, или Георгиевский переулок

окончена постройка каменного Успенского храма. Постепенно к нему были пристроены еще два придела — во имя святого Архангела Михаила и святого Великомученика и Победоносца Георгия.

По воспоминаниям горожан, Успенский храм являлся одним из лучших памятников церковной архитектуры Уфы. На Успенском кладбище были погребены многие известные именитые горожане. Храм закрыли в 1931 г., здание снесли, а на его месте в 1935–1937 гг. был выстроен «Дом старых большевиков», являющийся памятником архитектуры и истории (ул. Коммунистическая, 75).

Боковой проулок от алтарной части Успенской церкви, параллельный Успенской улице, назы-



В бывшем особняке Сазоновых постройки 1900-х гг. размещается один из корпусов Республиканской клинической больницы. Уфа. Фото Сергея Синенко.



Здание Демидовской мельницы построено в 1760-х гг. После революции оно было перестроено и приспособлено под жилой дом. Фото Сергея Синенко.

вавшийся до революции Малой Успенской улицей, в начале 1920-х гг. был переименован в честь Фридриха Энгельса. Это одна из элитных городских улиц, где, начиная с 1930-х гг., селятся и партийные руководители,

и известные деятели башкирской культуры.

На четной стороне улицы Коммунистической, ограниченной оврагом, сохранились интересные здания старой застройки. В конце XIX — начале XX в.

построены два дома усадьбы Степановых (д. 76 и 76/2 во дворе). Не ранее 1880 г. возведены жилой дом Каврайских (д. 86/1) и дом Прохоровых (д. 88), в конце XIX — начале XX в. — дом Шутовых (д. 96). Все они в комплексе являются памятниками деревянного зодчества.

Перейдем на нечетную сторону. Не ранее 1880 г. построена усадьба В. П. Васильева из двух домов (д. 99 и 101). Один из корпусов Республиканской клинической больницы № 2 размещается в бывшем особняке Сазоновых постройки 1900-х гг. (д. 103).

Ранее, в состав особняка входили флигель и ворота, которые сейчас снесены. Здание является памятником истории и архитектуры.

К памятникам архитектуры относятся и жилой дом Стахеевых постройки конца XIX в. на четной стороне улицы (д. 128).

Нашу прогулку закончим осмотром уникального памятника — Демидовской мельницы на углу улиц Успенской и Малой Ильинской (д. 1176). По сведениям краеведов Георгия и Зинаиды Гудковых, она была построена Иваном Евдокимовичем Демидовым в 1760-х гг. Впоследствии, мельницей владели генерал-майор А. А. Пашков, за ним — Ф. С. Сафронов (Софронов) и, наконец, род Першиных. Уникальное здание, безусловно, нуждается в срочной реставрации.

По материалам книги Сергея Синенко «Неторопливые прогулки по Уфе», фото автора книги. Источник: www.posredi.ru

ЖКХ СТРАНЫ СЕЛИГЕР

Если сравнить период реформирования ЖКХ с курсом школьной истории, то мы давно преодолели феодальное средневековье и вступили в эпоху Ренессанса — или, по-другому, Возрождения. Практика привлечения общественных экспертов к участию в разработке законов и механизмов их реализации показывает хорошую перспективу. Сегодняшние инициативы, если вызывают споры, то, в основном, конструктивные — на рабочем уровне. Молодое поколение жаждет включиться в работу.

Социальная практика вовлечения молодежи в реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства — не просто один из этапов, а ключевая необходимость. Каждое лето на Озере Селигер, в Тверской области, проходит Всероссийский молодежный образовательный форум «Селигер». В этом году одним из основных проектов стала смена «Все дома». Она нацелена на кадровое продвижение талантливых молодых специалистов в сфере ЖКХ. Для них — это стартовая площадка высокого уровня. Рассказ из «первых уст» Элины Гариповой, одной из участниц от Башкортостана:

«Делегации из 85 регионов страны, в составе 4000 человек, представляли различные федеральные программы. Настроение было у всех отличное, в ожидании интересного и удивительного, которое никогда не заставляло себя ждать.

Всем участникам проекта «Все Дома» запомнилась встреча с заместителем Министра по строительству и ЖКХ Андреем Владимировичем Чибисом.



Состоялся профессиональный диалог, каждый представитель своего региона мог задать вопрос, и получить ответ из первоисточника. Обсуждались вопросы по лицензированию УК, кадам, земельному кадастру, формированию ТСЖ, проблемы с управляющими компаниями. Так же, предметом обсуждения стало карьерное продвижение в сфере ЖКХ. Андрей Владимирович пообещал самым активным прохождением стажировки в министерстве, что, в дальнейшем, поможет им в профессиональном росте.

За время смены участники общались с ведущими экспертами страны, известными политиками, бизнесменами, специалистами сферы ЖКХ, журналистами и звездами шоу-бизнеса. В итоге, прошли уникальную образовательную программу, смогли презентовать свои проекты, получить экспертную оценку и консультации.

В проекте «Все дома» участвовало более 700 молодых специалистов сферы ЖКХ. В результате, подано около 200 зая-

вок в «Национальный кадровый резерв». Участников этого реестра, по окончании стажировок, охотно принимают на работу в учреждения государственного сектора. Кроме того, трое представителей нашей республики прошли курсы повышения квалификации по специальности «Управление МКД» и получили соответствующие удостоверения.

Форум носил не только обучающий характер, но и вовлек молодых граждан в решение текущих задач:

Состоялся набор волонтеров по программе «ЖКХ Просвещение — Крым». В 2015 году они отправятся на полуостров открывать консультационные штабы для обучения соотечественников решению вопросов в сфере ЖКХ.

При поддержке Министерства ЖКХ и строительства Московской области, состоялся круглый стол по проблеме восстановления инфраструктуры военных городков в РФ. В ходе обсуждения составлена резолюция, в которой участники



дискуссии изложили основные проблемы и предложения по их решению. Планируется, что это обращение будет отправлено Президенту России.

Самая благоприятная среда для получения знаний молодежью — это совмещение приятного с полезным. Наряду с образовательной программой и работой, участники смены не забывали про здоровый отдых. Утреннее построение задавало бодрости, занятия йогой умиротворяли, туристические «вылазки» и вечерние песни возле костра настраивали на романтику. Между лекциями и занятиями все бежали в прохладное озеро.

Все это оставило неизгладимый след в сердцах и памяти всех участников, которые вернулись домой, полные сил и энергии».

Руководитель Проекта «ВСЕ ДОМА» в РБ Элина Гарипова. Задать вопросы по участию в проекте «Все Дома» РБ можно по телефону 8 (917) 75-85-333