

# ВЕДОМОСТИ

## ЖИЛИЩНЫЕ

№5 Декабрь 2014 года Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

## ДИАЛЕКТИКА СФЕРЫ ЖКХ

### ИНТЕРВЬЮ С ДЕПУТАТОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РФ

— Павел Рюрикович, для беседы с Вами мы собрали от наших читателей вопросы из самых различных сфер. Объем статьи не позволяет привести их все, поэтому мы постарались обобщить некоторые из них, охватив интересы наибольшей части граждан. Многих собственников волнует повышение платы за ЖКУ. В 2014 г. произошло существенное увеличение тарифов, связанное, в том числе, по мнению представителей ресурсоснабжающих организаций, с инвестиционными затратами. С одной стороны, мы понимаем, что продолжительное время плата за ресурсы в республике были минимальные по ПФО, с другой — хотелось бы большей прозрачности. Возьмем, к примеру, положительный опыт Пензенской области, где тариф разделен на две части: затраты на генерацию, транспорт и т.д. и, собственно, инвестиционная составляющая. Возможно ли данную практику закрепить для всех регионов?

— Тарифы для населения сегодня не делятся на составляющие (доставка ресурса до потребителя, инвестиционные затраты и т.п.). Все они входят в состав общего тарифа. Вы приводите пример установления тарифа для прочих потребителей. Если говорить о порядке его расчета, то тариф для населения рассчитывается по методике, утвержденной «Федеральной службой по тарифам», которая находится в свободном доступе. Поэтому, вряд ли можно говорить о «непрозрачности». При установлении тарифа учитываются финансово-экономические показатели ресурсоснабжающего предприятия. Кроме того, с этого года вступил в силу закон, ограничивающий, в соответствии с предельными индексами, совокупный рост платы граждан за коммунальные услуги.

— Один из самых злободневных вопросов для представителей управляющих компаний — это собираемость платы за ЖКУ. Предлагается множество вариантов его решения. Начиная с плавного перехода на прямые взаимоотношения с РСО, и заканчивая введением



Заместитель председателя Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Павел Рюрикович Качкаев

административного штрафа в десятикратном размере от суммы задолженности за ЖКУ. Какая динамика решения вопроса задолженностей является наиболее перспективной на Ваш взгляд?

— В Государственной Думе во II чтении на рассмотрении находится законопроект повышения размера пени для должников, не вносящих длительное время плату за ЖКУ. С одной стороны, для тех должников, которые незначительно (до трех месяцев) просрочили платеж — как мы понимаем, это возможно в силу разных причин (командировка, болезнь и т.д.) — размер пени остается прежним (1/300 за каждый день просрочки). И, только для тех должников, которые не платят

более 90 дней, размер пени увеличивается до 1/170 за каждый день просрочки. Что касается перехода на прямые взаимоотношения — вопрос пока находится в стадии обсуждения, и какие-либо итоги подводить рано.

— Павел Рюрикович, один из злободневных вопросов — это начисления ОДН. В рамках перехода на прямые расчеты собственников с РСО, перестает действовать 344 Постановление, что увеличивает размеры ОДН. Более того, РСО априори не заинтересованы проводить энергосберегающие мероприятия, к которым подталкивал управляющие организации ФЗ № 261 об энергосбережении. Каковы пути решения данного вопроса?

— Как я уже говорил, переход на прямые отношения в настоящее время находится в стадии обсуждения, и не следует говорить о нем, как о решенном. И об отмене Постановления Правительства №354 речи не идет. Напротив, поскольку на июньском Челябинском форуме Председателем Правительства РФ Д.А. Медведевым было принято решение о переносе платы за общедомовые нужды в плату за содержание и ремонт, для населения размер платы будет ограничен нормативом, как и в настоящее время. И только в перспективе граждане сами смогут в своем многоквартирном доме определять размер платы за ОДН. Что касается энергосберегающих мероприятий, хочу сказать, что не только потребители заинтересованы в их проведении, но и РСО. Ведь итогом их проведения становится уменьшение размера ОДН, который становится по карману потребителям, поскольку он оказывается, зачастую, даже ниже норматива. Он уже «не висит» в долгах у управляющих компаний, а поступает от жителей напрямую. Так что, выгода обоюдна — у потребителя снижается объем потребления и, соответственно, размер платы за коммунальные услуги, а у РСО — снижается дебиторская задолженность. В настоящее время окончательного решения об изменении Постановления Правительства РФ №354 и введения ОДН в число предоставляемых жилищных услуг нет. Решение находится в стадии оформления.

— Много вопросов, касающихся лицензирования УК. Так, при проведенном мониторинге рынка ЖКХ было выяснено, что существуют ситуации, где один и тот же человек возглавляет несколько управляющих организаций. Таким образом, возможно ли получение лицензий на несколько компаний одним лицом? Какова схема получения и отзыва лицензии в данном случае? Также, волнует вопрос возможности возврата лицензии УК, какие условия должна выполнить УК для этого, каков срок ее возврата?

— Лицензия выдается на юридическое лицо. С одной стороны, даже если один и тот же человек возглавляет несколько УК, то ГЖИ не вправе будет им отказать в выдаче лицензии только на этом основании. С другой стороны, такие компании рискуют тем, что, если лицензию одной компании аннулируют, или на руководителя УК будет наложена административная ответственность в виде дисквалификации, другие УК автоматически перестанут соответствовать лицензионным требованиям. А из этой ситуации есть только один выход — менять руководителя. Таким образом, иметь руководителя, который возглавляет сразу несколько УК, в первую очередь, невыгодно самим управляющим компаниям. Теперь о возврате компании на рынок. Поскольку сведения об аннулировании лицензии и о дисквалифицированных лицах хранятся 3 года, соответственно, по истечении трехлетнего срока, компания, лицензия которой ранее была аннулирована, имеет право вновь обратиться за получением лицензии.

— Павел Рюрикович, еще один вопрос по лицензированию с другого ракурса. Приказ от 31 июля 2014 года № 441/пр Министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства утвердил примерные условия договора управления многоквартирным домом. Как Вы считаете, насколько оправдана будет рекомендация лицензирующим органам поставить одним из условий выдачи лицензии исполнение этого приказа управляющей компанией? Может быть, предполагаются и другие механизмы его выполнения?

— Как Вы правильно заметили, Минстрой утвердил именно примерные условия договора управления, то есть они являются рекомендуемыми. Обязательные требования к договору управления определены Жилищным кодексом Российской Федерации. То есть, проверяющие органы могут контролировать исполнение именно обязательных требований.

Окончание на стр. 2

Окончание. Начало на стр. 1

С другой стороны, стоит отметить, что к претендентам на получение лицензии предъявляются несколько иные требования, чем к тем, кто уже получил лицензию (лицензиатам). В требованиях на получение лицензии нет условия о соблюдении требований к договору управления многоквартирным домом. И это обосновано, так как соискатели лицензии могут выходить на рынок управления домами впервые, и не иметь заключенного договора управления. Другое дело — лицензиаты, в качестве лицензионного требования к ним установлено исполнение обязанностей по договору управления, определенных Жилищным кодексом. Полный перечень лицензионных требований к лицензиатам и соискателям лицензий определен Положением о лицензировании. Положение утверждено недавно принятым (28 октября 2014 года) Постановлением Правительства РФ №1110.

— Павел Рюрикович, существенный вклад в процесс реформирования ЖКХ вносит Госкомитет республики по жилищному и строительному надзору, который, по своим показателям, занимает лидирующие позиции на уровне РФ. В чем сильные стороны республиканского надзорного органа, по сравнению с другими регионами, и каковы вехи развития данной службы в республике и РФ?

— В этом году Указом Президента РФ от 29.09.2014 года №УП — 255 государственный комитет РБ по жилищному надзору и Инспекция государственного строительного надзора РБ реорганизованы путем слияния в Государственный комитет РБ по жилищному и строительному надзору. К его функциям относится осуществление контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, а также лицензионный контроль. Проверяется использование и сохранность жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в МКД, и решаются задачи строительного надзора за вновь возводимыми объектами на всей территории Республики Башкортостан. В основном же, деятельность Госкомитета РБ по жилищному и строительному надзору направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а так же юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных законодательством. В соответствии со ст. 20 ЖК РФ, Государственным жилищному надзору предоставлены значительно расширенные права по контролю за содержанием жилищного фонда и общего имущества МКД. Даны права проведения внеплановых проверок УК, расчета платы за ЖКУ, качества коммунальных услуг, осуществлении лицензирования управляющих организаций. От того, насколько прозрачно и объективно Госкомитет будет работать в рассмотрении этих вопросов, зависит, в конечном итоге, и социальный климат региона. Он должен тесно взаимодействовать с общественными организациями. До настоящего времени, Комитет по жилищному надзору Республики Башкортостан, по качеству своей работы, занимал достойное место, как в Приволжском округе, так и в Российской Федерации в целом.

— Павел Рюрикович, по вашему обороту средств, ЖКХ входит в «большую» тройку, тем не менее, представители бизнеса с особой настороженностью смотрят на инвестирование в эту отрасль, и это они объясняют существенными рисками. В данном контексте, как Вы относитесь к развитию форм государ-

# ДИАЛЕКТИКА СФЕРЫ ЖКХ

## ИНТЕРВЬЮ С ДЕПУТАТОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РФ



— Вопрос от подрядчиков Регионального оператора: при проведении капитального ремонта систем водоснабжения и водоотведения часть собственников отказывается обеспечивать допуск к коммуникациям в своих квартирах для их капитального ремонта. Практика показывает, что суды, как правило, становятся на сторону исполнителя работ, но на тяжбу необходимо время, которого у подрядчика нет. Предполагается ли на законодательном уровне провести регулирование данной ситуации?

— Эта проблема часто рассматривалась на разных площадках, включая рабочую группу по вопросам ЖКХ «Открытого правительства». Собственность неприкосновенна, что записано в Конституции РФ, и доступ в нее возможен только с добровольного согласия собственника. На данный момент, убедить несговорчивых соседей допустить ремонтников к коммуникациям при проведении капитального ремонта, может только общее собрание собственников или суд, в случае, если нежелание одного из соседей заменить коммуникации у себя в квартире может нанести вред или представляет угрозу жизни для других граждан.

— Павел Рюрикович, по вашему обороту средств, ЖКХ входит в «большую» тройку, тем не менее, представители бизнеса с особой настороженностью смотрят на инвестирование в эту отрасль, и это они объясняют существенными рисками. В данном контексте, как Вы относитесь к развитию форм государ-

ственно-частного партнерства, и планируются ли развитие такого формата привлечения бизнеса?

— Положительно. Считаю, что принятие ряда законов по долгосрочному регулированию тарифов и концессионному соглашению помогут решить эту проблему. Именно проектное финансирование в рамках государственно-частного партнерства (когда риски распределяются на участников проекта, в том числе и на государство) может позволить привлечь бизнес в эту отрасль, поскольку участие государства становится своеобразным гарантом возврата инвестиций.

— В рамках уменьшения энергопотребления собственникам предлагается установка двух- и трехтарифных счетчиков. Стоит ли им спешить, или подождать практического обоснования эффективности работы многотарифной схемы?

— Думаю, что ждать не стоит. Новая методика расчета тарифов для населения дает однозначно понять, что, если потребитель хочет сэкономить, но только за счет установки многотарифных счетчиков у него этого не получится. Польза для потребителя от установки такого счетчика очевидна только в том случае, если он готов менять подход к своему потреблению. Например, если часть устройств, которые раньше включались в дневное время, будут работать, преимущественно, в ночное время, время с пониженным уровнем тарифа.

— В ноябре был запущен проект «Школа грамотного потреби-

теля» в республике. Проводимые мероприятия показывают, что есть тенденция к повышению интереса молодежи к сфере ЖКХ. В связи с этим вопрос: планируется ли в перспективе разработка и запуск Министерством образования РФ основной образовательной программы подготовки кадров сферы ЖКХ?

— На данный момент проект ШПП реализуется в качестве программ дополнительного образования в общеобразовательных школьных и дошкольных учреждениях. Разработка и запуск основной образовательной программы подготовки кадров сферы ЖКХ в общеобразовательных школах пока не планируется — это достаточно долгий процесс согласований и апробации в пилотных регионах.

На мой взгляд, очень важным, нужным и срочным, в плане реализации, аспектом проекта является подготовка специалистов, как на базе уже существующего профильного и непрофильного образования (возможно, на базе институтов повышения квалификации), так и внедрение в образовательный процесс на базе ВУЗов новых специальностей по управлению МКД. Это является, с моей точки зрения, сверх-актуальным шагом для реализации задачи цивилизованного, компетентного общения между собственниками жилья и исполнителями ЖКУ. На сегодняшний день, уже разработано и зарегистрировано в Минюсте РФ 19 профессиональных стандартов работников сферы ЖКХ. То есть, разработано 19 новых специальностей, относящихся сугубо

к жилищно-коммунальному хозяйству, по которым предполагается обучение в высших учебных заведениях.

— Павел Рюрикович, в заключение хотелось бы поблагодарить Вас за согласие дать интервью нашему изданию и попросить поделиться планами работы Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной думы Федерального собрания РФ на 2015 год.

— В ГД РФ, по профилю нашего комитета, готовится к принятию поправки в ФЗ «Об отходах производства и потребления» — перевод вывоза твердых бытовых отходов из жилищной в коммунальную услугу.

В Комитете будет рассматриваться законопроект о внесении изменений и дополнений в действующее законодательство об упрощении процедуры проведения общего собрания собственников (очно-заочное голосование). Проект закона о штрафах в пользу потребителей за некачественные услуги и ошибки в расчетах квитанций. В следующем году будет рассматриваться законопроект об изменениях и дополнениях в ФЗ № 416 «О водоснабжении и водоотведении». Также, в 2015 году намечено выездное заседание Комитета в Республике Крым и г. Севастополь. В рамках мероприятия будет проведено совещание по текущим проектам и программам в сфере ЖКХ, а также рассмотрены проблемы, возникшие в ходе их реализации.

**Городской Центр общественного контроля в сфере ЖКХ (г. Уфа) за полгода деятельности превратился в авторитетную и влиятельную структуру. Во многом это заслуга его Председателя — Р. Н. Булатова и, конечно, членов Центра — людей активных и неравнодушных. На страницах нашего издания мы делимся позицией каждого из них, не расставляя акцентов и не делая комментариев. Сегодня слово предоставляется Председателю МКД Братьев Кадомцевых, 4 — Ольге Валентиновне Соболевой**

В Городском Центре общественного контроля рассматриваются все вопросы, актуальные на данный момент. Ведется работа с ЭСКБ в связи с переходом на прямые расчеты, прорабатывается вопрос сбора отходов ртуть-содержащих ламп, ситуация с подписанием договоров обслуживания домов, ну и конечно вопросы капремонта

Мое личное мнение: все частные проблемы ЖКХ произрастают из одной общей, и ее можно назвать «системной». Все участники данного процесса или системы искаженно понимают собственную роль и роли других участников и действуют исходя из неверных предпосылок и ожиданий, что и приводит к напряженности.

Ключевой фигурой современной системы взаимоотношений в жилищной сфере является собственник. Он определяет что делать, как делать и сколько это будет стоить. По существующим законам все работы, все сметы, изменения и дополнения должны согласовываться и утвер-

# У ВСЕХ СВОИ РОЛИ, ИХ ТОЛЬКО НУЖНО ЗНАТЬ

ждаться на общем собрании собственников.

Сейчас институт собственников находится в процессе становления и осознания своей роли. И здесь, на мой взгляд, важно донести до всех мысль и понимание, что собственник — это самый важный человек, принимающий решения. Сами собственники должны очень четко понимать свою роль, права и обязанности. Всегда помнить, что управляющие компании существуют на их деньги, и за «свои кровные» они имеют право требовать, а не просить.

Второй участник процесса — это обслуживающие организации, управляющие компании. По сути, это бывшие МУЖРЭПы. Они тоже не понимают новой реальности, не осознают смену правил игры, и не хотят играть по ним. А ведь они прописаны во всех жилищных законах. А главное, что там прописано, повторяю еще раз — что все определяет собственник, как он решит, так и будет.

Какую позицию занимает УК? — «Мы лучше собственников знаем, как им жить. Будем поступать так, как мы считаем нужным». В обслуживающих организациях нет понимания того, что они живут на деньги собственников, и каждый свой шаг должны согласовывать, и должны отчитываться за каждый потраченный рубль. Ведь УК, по сути, сервисная организация, для которой собственники



Ольга Соболева

жилья являются работодателем. С этой точки зрения картина выглядит парадоксально: работник на рабочем месте занимается собственными делами, игнорирует начальство, но исправно получает жалование.

Приведу пример, ярко иллюстрирующий вышесказанное. В прошлом году возникла следующая ситуация с Советским УЖХ: в свое время на собрании собственников была утверждена смета расходов на 2013 год, в которую было включено вознаграждение управляющей компании — та сумма, которую жильцы дома готовы заплатить за работу УК. УК с этой суммой согласилась. Прошел год и в годовом отчете по содержанию дома, кото-

рый предоставляет обслуживающая организация в первом квартале 2014г., мы с удивлением увидели, что без нашего согласия в строке «управление домом» сумма была завышена на 60%. Причем оснований никаких не было — ни дополнительных услуг, ни улучшения качества работы. Было несколько встреч с УК, но на вопрос — почему услуги выросли в цене, никто внятно не смог ответить. Пришлось подключать Прокуратуру. Конечно, эти вопросы рано или поздно решатся, но проблема в том, что они у нас не решаются очень быстро, такие «сюрпризы» очень тяжело откатывать назад. Для этого жителям приходится тратить силы, время, не говоря уже о психическом здоровье.

К сожалению УК не перестраиваются, хотя грамотное управление домами очень интересная работа. А главное, в условиях, когда российскую экономику будоражит, сфера жилищно-коммунальных услуг, за счет своей стабильности, очень привлекательна. Управляющая компания должна эффективно управлять домом — это её бизнес. Как в любом нормальном бизнесе, когда нужно повысить доход, нужно поступать в соответствии с законами рынка. Делать свой товар качественным, предлагать новые продукты, но не на свое усмотрение, а улавливать ожидания покупателей. Например, не

просто повысить цену никого не предупредив, а прийти к собственникам и сказать: мы заинтересованы заработать больше, чем заложено бюджетом, поэтому готовы взять на себя дополнительные обязательства и гарантируем, что вы будете жить в энергетически эффективном и безопасном, к примеру, доме. Вот такой компании я готова утвердить повышение вознаграждения и на 60%.

Третий участник процесса это муниципальная власть. Я не вижу, к сожалению, активной работы властных структур по приведению сферы ЖКХ к работе по законам. Наблюдается инерция и в действиях власти, когда пытаются за собственников решать что им делать, какие услуги оплачивать, а самое главное по какой цене. Они, тоже еще не видят роли собственника — что он стоит во главе всего. И очень часто слышны упреки собственников в пассивности. А как человек будет активным, если у него отсутствует опыт быть собственником, потому что часто все пытаются решить за него? А чтобы собственник появился как явление, у него должен быть как положительный, так и отрицательный опыт принятия решений, прохождения через различные ситуации, консолидация жителей дома.

Еще раз повторю, мы должны понять, что при сегодняшних жилищных законах главный человек на рынке ЖКХ это собственник. Уже под него должны подстраиваться все структуры. Если все участники системы будут работать по правилам, согласно законам и отведенной роли, то все станет на место и вопросов будет на порядок меньше.

## ЭНЕРГОСЕРВИС: НОВАЯ ПОЛИТИКА И НОВЫЙ БИЗНЕС

**Высокая эффективность и умеренные риски — стимул для инвесторов. Экономическая составляющая политики энергосбережения в России постепенно выходит на первый план. Если в 2009 году, с принятием Федерального закона № 261-ФЗ об энергосбережении, цель по сокращению энергоёмкости отечественной экономики на 40% к 2020 году казалась, в большей степени, политической, то сегодня руководство предприятий и организаций, предприниматели, уделяют все больше внимания снижению затрат на энергоресурсы. В условиях постоянного роста тарифов, «экономия на спичках» постепенно себя оправдывает. Важно и то, что в модернизацию энергосистемы не нужно вкладывать больших средств.**

Уже второй энергосервисный контракт готовится заключить РГАУ «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий». В начале года центр начал реализацию пилотного проекта по внедрению сберегающего оборудования в одном из учебных заведений города Нефтекамска. И вот, на очереди новая площадка — на этот раз — в Белебее. Не вдаваясь в подробности, отметим, что по каждому из проектов только обычных осветительных ламп меняется больше тысячи(!) штук. Насколько быстро окупаются вложения, каких сумм требуют проекты в комплексе, — интересуемся у директора центра Дениса Шаменина.

— Суммы не такие большие — 10 — 15 миллионов рублей, — поясняет он. — Но и проекты не крупные. Увы, на данном

**Энергосервисный (договор) контракт в РФ — это контракт (договор), предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком. По договору, энергосервисная компания оптимизирует энергопотребление для заказчика — предприятия, организации за счет своих или заемных средств. Впоследствии, затраты окупаются за счет экономии на потреблении, и не требуют от предприятия дополнительных вложений. Наоборот, со временем, по окончании выплат, предприятие начинает экономить средства.**

этапе, больших масштабов позволить себе не можем. Для серьезной модернизации, к примеру, промышленного предприятия, нужны оборотные средства, которые нам, как государственному учреждению, зарабатывать пока сложно. К сожалению, и банки неохотно идут на выдачу кредитов под энергосервисные проекты. При этом, эффективность последних — высочайшая. На своем опыте коллектив республиканского центра энергоэффективности стремится показать, что энергосервис может стать очень выгодным бизнесом и сформировать в регионе новый рынок услуг по модернизации энергосистем. Но, как и в любом бизнесе, энергосервис требует заемных средств, инвестиций.

— Постепенно в республике формируется позиция, что заключение энерго-

сервисных контрактов выгодно собственникам компаний, руководителям учреждений, государству, — отмечает Денис Шаменин. — Но, нужно понимать, что это не «быстрые» вложения, которые «отобьются» через месяц-другой. Даже при хорошем варианте, окупаемость контракта может составить около года. А при сложных проектах этот срок увеличивается до 5 — 8 лет. Тем не менее, для бюджетных организаций такие проекты особенно выгодны. После завершения контракта, бюджетное учреждение может по закону, еще в течение года, использовать сэкономленные средства внутри организации на собственные нужды, например, увеличить за счет этого зарплату сотрудникам. Поэтому, энергосервис выгоден всем участникам проекта. А, с увеличением числа энерго-



Денис Шаменин

сервисных компаний, рынок таких услуг получит еще и нормальные конкурентные отношения: конкурсные процедуры для снижения цены контрактов, ответственность поставщика за работу оборудования в течение длительных сроков и так далее. Но сейчас нам важно отработать механизм работы, пройти все сложности, работая по 261-му закону и другим нормативным актам. Так мы получим готовый механизм или говоря современным языком, дорожную карту. Как выстраивать отношения с банками — вопрос пока остается открытым. Большинство из них, для предоставления кредита, требуют оставлять залог. Государственное учреждение делать этого не вправе. Не исключено, что в будущем, проекты в области энергосбережения будут финансироваться по пониженным кредитным ставкам, за счет средств специальных фондов и банков, получающих государственную поддержку в рамках программ энергосбережения. Но эти вопросы нуждаются в инициативах на республиканском и федеральном уровнях. И работа центра по энергосбережению, ее показатели эффективности — мощная база для продвижения таких инициатив.

# ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

До сих пор многие граждане пренебрегали установкой счетчиков, и платили по нормативу. Это — когда оплата фиксирована в зависимости от количества зарегистрированных жильцов. Согласно Постановления Правительства РФ №344 от 16.04.2013 г., в домах, где есть техническая возможность установить приборы учета (ИПУ), но они не установлены, при начислении платы за коммунальные услуги будут применяться повышающие коэффициенты на нормативы. Начиная с 1,1 в январе 2015 года и заканчивая 1,6 к 2017 году.



Предложение воздействовать на отказников повышением нормативов поступило из-за случаев, когда зарегистрирован в квартире один или два человека, а проживает больше десятка — так, соответственно, и воды больше расходуется, и электричества.

## Зачем нужны квартирные счетчики?

Благодаря счетчикам, появляется реальная возможность экономии содержимого вашего кошелька. Такой прибор

необходим настоящему хозяину своего дома, который хочет знать сколько, и за что он платит, а не переплачивать. На самом деле, иметь счетчик — это не просто право, а обязанность, согласно Федеральному Закону от 23 ноября 2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении, повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

## Порядок установки ИПУ в квартирах

Внутриквартирные приборы расхода газа и воды приобретаются, устанавливаются и проходят проверку (срок проверки указан в техническом паспорте) за счет собственников и нанимателей жилых помещений. Приборы, как правило, устанавливаются в квартирах после запорной арматуры.



## Какие приборы можно устанавливать?

Для регистрации и допуска к эксплуатации внутриквартирных приборов горячей и холодной воды, газа, необходимо

обратиться в организацию, управляющую домом, а в домах под управлением ТСЖ и ЖСК — в правление. В домах, где жители выбрали способ непосредственного управления, обращаться нужно в организацию, с которыми заключен договор о предоставлении соответствующей коммунальной услуги.

Приобретаемый прибор должен быть включен в Государственный реестр средств измерения РФ, иметь сертификаты соответствия и клеймо государственной проверки. В техническом паспорте на прибор должен стоять специальный знак.



## Нужно ли пломбировать счетчики?

Опломбировка является обязательной. Это производится с целью предотвращения несанкционированного доступа к деталям прибора и изменения его показаний.

## Кто и как производит пломбировку счетчиков?

Опломбировка счетчиков воды проводится сотрудниками управляющих компаний, имеющие соответствующее разрешение. После окончания работ специалист обязан оформить акт.

## Сколько стоит опломбирование счетчиков воды?

Постановлением Правительства №354 от 6 мая 2011 года предусмотрена бесплатная пломбировка счетчиков при первичном монтаже измерителя, после ремонта или проверки.

Это значит, что при введении в эксплуатацию водомера оплата взиматься не должна. Если пломба нарушена по вине

пользователя или иных лиц, повторное опломбирование придется оплачивать из своего кармана, а количество потребленного ресурса будет рассчитываться по нормативу.

## Рекомендации по установке ИПУ

1. Счетчики ГВС и ХВС можно устанавливать, обратившись в свою управляющую компанию или специализированную организацию. Счетчики на газ устанавливаются только специализированной организацией.

2. Для того, чтобы приборы учета горячей и холодной воды работали дольше, рекомендуется устанавливать перед ними фильтр грубой очистки воды (продаются в розничной сети отдельно или вместе со счетчиком).

При установке прибора необходимо руководствоваться пунктами правил и тех. требованиями завода-изготовителя ПУ.

3. Необходимо помнить, что прибор, с указанной в паспорте периодичностью, подлежит проверке в специальной организации, имеющей соответствующую лицензию. Срок проверки исчисляется с даты изготовления, а не с даты продажи прибора. Поэтому «свежеизготовленный» прибор покупать выгоднее.

Помните, что прибор необходимо установить таким образом, чтобы его можно было легко снять, и обеспечить поступление воды к раздаточным кранам во время нахождения прибора на проверке.

4. После установки приборов необходимо пригласить представителей управляющей организации для составления акта допуска прибора в эксплуатацию. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у собственника или нанимателя помещения.

# КАК УФИМЦАМ ПЛАТИТЬ ЗА СВЕТ ПО НОВЫМ СЧЕТАМ

Увидев новые квитанции по оплате электричества, многие горожане призадумались: почему такая серьезная таблица, и какие графы в ней нужно заполнять. Как разбраться в квитанциях, которые получили уфимцы?

С середины текущего года, в связи долгами за электроэнергию управляющих организаций города Уфы, которые превысили полмиллиарда рублей, Энергетическая сбытовая компания Башкортостана, совместно с Администрацией города, приняла решение о поэтапном переходе жителей всех районов города на прямые расчеты за электроэнергию. Некоторые граждане сетуют, что у них возникают сложности с заполнением нового счета-извещения. Нужно сказать, что, являясь гарантирующим поставщиком электроэнергии, ООО «ЭСКБ» разрабатывало свои счета в строгом соответствии с законодательством. Возможно, получив такой счет-извещение впервые, вы потратите 5 минут, чтобы вникнуть, но, разобравшись, поймете, что каждая из граф важна и несет свою информацию. И такой полный счет, где все подробно расписано, — это просто честное отношение ЭСКБ к потребителям.

Переходим к заполнению счета-извещения.

Первый шаг в заполнении счета — это внесение текущих показаний вашего прибора учета в графу «Текущее показание (ПУ)» в верхней части счета

Платательщик: Иванов И.И.

Код получателя реестра	№ Договора	Итого к оплате
1111	1111 2222 3333	455,54

Последняя оплата, учтенная при формировании сальдо на 01.11.2014 г.: 500,00 руб. Дата: 27.10.2014 г.

Сумма платежей, поступивших в ноябре до формирования сальдо 40,00 руб.	Начальное показание	Конечное показание	Расход общедом. ПУ	Общедом. расход	ОДН
Жил. помещ. Д	28828	28828	-26	32802	-1
Жил. помещ. Н	27613	28140	37460	4633	
Жил. помещ. И	8145	8335	0	0	0

Наименование услуги	№ точки учета	Сальдо на 01.10.2014 г.	Показание ПУ		Расход	Тариф	Начислено	Оплачено в октябре 2014 г.	Перерасчет	Сальдо на 01.11.2014 г.	Ноябрь 2014 (текущий месяц)		Итого к оплате					
			Начальное	конечное							Показание ПУ на 01.11.2014	Текущее показание в ПУ						
1	2	руб.	4	5	кВт*ч	руб/кВт*ч	руб.	руб.	руб.	руб.	11+3+8-9+10	12	13	14	15	16	17	18=14+16-17
Жил. помещ. Д	1111 2222 3333	х	5566	5800	234	1,69	395,46	х	х	х	х	5800	4100	500	1,69	597,00	х	х
Жил. помещ. Н	4444 5555 6666	х	3634	3800	166	1,04	172,64	х	х	х	х	3800	3000	-800	1,04	-800,00	х	х
ОДН Д	7777 8888 9999	х	х	х	12	1,69	20,28	х	х	х	х	х	х	х	1,69	х	х	х
ОДН Н	1010 1111 1212	х	х	х	4	1,04	4,16	х	х	х	х	х	х	х	1,04	х	х	х
ОДН И	1313 1414 1515	х	х	х	0	1,65	0,00	х	х	х	х	х	х	х	1,65	х	х	х
Итого:		0,00					592,54	500,00	0,00	92,54					405,00		40,00	455,54

расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа	Сумма расщепления	Проценты за расщепление	Итого к оплате с учетом расщепления
	19	20	21
	руб.	руб.	руб.

В случае неоплаты счета в указанный срок потребителю будет выставлена пеня, а ООО «ЭСКБ» вправе ввести ограничение потребления электроэнергии в соответствии с действующим законодательством РФ

Адрес эл. почты: [lepiniky@bashesk.ru](mailto:lepiniky@bashesk.ru)

Бесплатный телефон Штэба по работе с потребителями 8-800-775-70-77 с понедельника по субботу с 09:00 до 20:00

Адрес участка: г. Уфа, ул. Кирова д. 45, тел. 276-79-84, тел: 257-38-38 — 2961, 257-38-38 — 2962. График работы участка: Пн-Пт 8.00-19.00, в Сб 8.30-17.00

и «Текущее показание» в столбце 13. Показания по услугам ОДН день, ОДН ночь и ОДН за текущий расчетный период не заполняются, поскольку начисления по данным услугам будут определяться по итогам месяца расчетным путем.

Далее, вычисляем расходы электроэнергии по точкам учета: из текущего показания прибора учета вычитаем конечное показание предыдущего месяца. Полученный объем потребления записываем в столбец «расход». Если, в итоге, у вас получился отрицательный расход, то, воз-

можно, вы ошибочно указали показания в предыдущем расчетном периоде или не передали показания счетчика вовсе.

Следующий шаг — это вычисление стоимости электроэнергии. Величину расхода умножаем на тариф на электроэнергию, и полученную сумму записываем в столбец «стоимость электроэнергии».

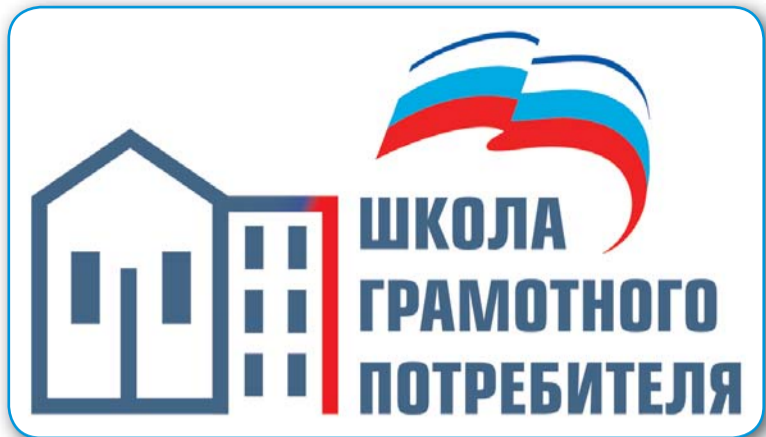
Если у вас, как и в нашем примере, установлен двухтарифный прибор учета, данную процедуру вам необходимо повторить и по другой точке учета. Далее, суммировать стоимость электро-

энергии по обеим точкам учета, и полученную сумму указать в последней строке. Если оплата произведена вами до формирования счета, то эта сумма отразится в счете в одном из столбцов «оплачено» предыдущего или текущего месяцев. Если же вами произведена оплата, но она не указана в счете, значит, она была произведена после формирования счета, и ее необходимо вписать самостоятельно в последнюю строку столбца «оплачено» текущего месяца.

Последним шагом в заполнении счета-извещения будет

вычисление итоговой суммы к оплате. Для этого Вам необходимо к Сальдо на первое число текущего месяца (столбец 11) прибавить итоговое значение стоимости электроэнергии (столбец 16), и вычесть из нее неучтенную оплату (столбец 17). Полученную сумму записываем в графу «Итого к оплате» в верхней части счета и в 18 столбце.

Ознакомьтесь с видеоинструкцией по заполнению счета-извещения и сформировать счет вы можете так же в Личном кабинете на сайте [www.bashesk.ru](http://www.bashesk.ru)



**Процесс повышения компетентности собственников по управлению многоквартирным домом решает двудиную задачу: улучшение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, и, соответственно, усиления уровня конкуренции среди управляющих и обслуживающих организаций.**

Поэтому, еще на июньском форуме, Председатель Правительства РФ дал поручение разработать и запустить во всех регионах проект «Школа грамотного потребителя». Он призван в первую очередь, формировать грамотного собственника со школьной скамьи. Но в республике было принято решение расширить формат и проводить обучающие мероприятия для всех желающих, сделать жилищное просвещение максимально доступным и ориентированным на собственника. В 2015 году подобные семинары должны будут охватить большинство городов республики.

В середине ноября в «Уфимском государственном универ-

ситете экономики и сервиса» было организовано первое занятие: «ТСЖ: состояние и перспективы развития». Для всех желающих вход был свободным. Как было отмечено несколькими спикерами мероприятия, ТСЖ — одна из самых развитых форм управления многоквартирным домом, но при соблюдении определенных условий. Оно способно стать эффективным инструментом в домах от 8 до 30 тысяч квадратных метров площади — если свыше, то они становятся плохо управляемыми, из-за сложности проведения собраний жильцов.

Семинар состоял из двух основных блоков. Вводная часть была посвящена общим процессам реформирования ЖКХ. С обзором законодательных инициатив выступила Председатель Комитета по жилищной политике и инфраструктурному развитию Государственного Собрания-Курултая Родина Е.А. Заместитель министра ЖКХ РБ Зинатуллин А.З. доступно, с примерами и поя-



снениями, разобрал «Дорожную карту» реформирования ЖКХ в республике.

Вторая часть напрямую касалась главной темы — ТСЖ. Заместитель руководителя «Центра общественного контроля в сфере ЖКХ РБ» А.В. Тетлянов акцентировал на необходимости сознательности собственников, как главного фактора организации ТСЖ. Представитель Госкомитета РБ по жилищному и строительному надзору Фахрутдинов О.Х. рассмотрел специфику проведения проверок ТСЖ и аналитику нарушений.

В финале семинара было предоставлено слово практикам управления ТСЖ — Председателям товариществ собственников жилья «Спортивное» Р.Н. Булатову и «Аксаковский сад» — Р.З. Латыповой. Оба выступающих затронули насущные вопросы, с которыми встречается любой из присутствующих — это хозяйственная деятельность ТСЖ и юридические аспекты управления ТСЖ.

Практическая часть получилась самой интерактивной — присутствующие задавали вопросы по конкретным проблемам собственных ТСЖ. Подробнейшим образом разобрали условия, при которых ТСЖ будет эффективным и факторы, мешающие этому. На конкретном примере, с цифрами, рассмотрели опыт проведения капитального ремонта. Помимо организационных аспектов, скрупулезно разложили финансовую составляющую работы — начиная со способов экономии и работы с должниками, заканчивая изысканием возможностей дополнительного дохода для ТСЖ. Отдельной, большой темой стал формат взаимодействия товарищества с подрядными организациями. Придавая большое значение практическому приложению полученных знаний, было предложено создать институт наставничества для «новоиспеченных» Председателей ТСЖ.

Управление МКД — это обширный пласт знаний, получить которые доступно каждому. Поэтому, чем больше людей будет вовлечено в процесс управления МКД, тем более конкурентная станет среда предоставления услуг, а соответственно повысится их качество.

Подобные семинары будут проводиться систематически. Редакция газеты является координатором данных мероприятий, и Вы сами можете задавать повестку данных встреч, направляя пожелания в наш адрес.

Каждый участник семинара бесплатно получил Учебное пособие Школы, в котором простым и доступным языком раскрываются основные положения законодательства, актуальные вопросы защиты прав граждан, алгоритмы действий собственников.

Ниже приведен «ликбез» по способам управления многоквартирным домом. Его можно вырезать и сложить в виде брошюры.

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**Управление многоквартирным домом призвано обеспечивать их своевременное и качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг (ч. 1 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ). Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании выбрать большинством голосов один из способов управления многоквартирным домом.**

### НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД

С 1 апреля 2015 года возможно в доме, в котором не более, чем шестнадцать квартир (ФЗ №255 от 21 июля 2014 г).

При этом способе управления заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов осуществляется собственниками от своего имени и напрямую, с ресурсоснабжающими организациями (РСО). Что касается содержания общего имущества и управления им, то предусматривается два варианта (ст. 164 ЖК): если в доме более 12 квартир, то собственники обязаны поручить эти функции обслуживающей организации, а если квартир не более 12, то можно делать это собственными силами. Так же, для представления интересов собственников в отношениях с третьими лицами, можно выбрать постоянного представителя, удостоверив его полномочия письменной доверенностью, выданной от большинства (ч. 3 ст. 164 ЖК).

К преимуществам непосредственного управления можно отнести исключение посредника при оплате коммунальных услуг поставщику, самостоятельное содержание общего имущества (если менее 12 квартир). Но есть и недостатки. По любому вопросу необходимо проводить общее собрание, коммунальные услуги на общедомовые нужды оплачиваются по фактическому расходу, не ограничиваясь нормативами. Если не выбрано уполномоченное лицо, то контроль за качеством работ по содержанию и управлению осуществляется сразу всеми собственниками, а это может привести к разногласиям.

### ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

ТСЖ создается самими собственниками и является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Это некоммерческое объединение собственников для осуществления деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ). Оно несет ответственность за содержание общего имуще-

ства, его ремонт (самостоятельно или с привлечением обслуживающей организации — ч. 2.2 ст. 161 ЖК), предоставление коммунальных услуг и т.д.

ТСЖ имеет наименование, Устав, печать, счет в банке и другие реквизиты.

Правовое положение членов ТСЖ, правления и его председателя регулирует Устав. Не все собственники обязаны входить в ТСЖ, но число членов, создавших товарищество, должно составлять более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Правовое положение, как членов ТСЖ, так и не являющихся таковыми, регулируется статьей 143.1 ЖК РФ и Уставом ТСЖ, либо договором между обычным собственником и ТСЖ.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества. Порядок создания ТСЖ регламентирован ст.136 ЖК РФ. При необходимости, путем голосования на общем собрании, оно может быть ликвидировано, либо преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Так же, если число голосов членов ТСЖ стало меньше 50% общего числа голосов собственников помещений в МКД (ст. 140, 141 ЖК).

### ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товариществом. Его основная компетенция установлена статьями 146, 45-48 ЖК и Уставом товарищества. Сюда включается принятие решений по наиболее важным организационным вопросам и финансовой деятельности ТСЖ. Но некоторые вопросы, например по капитальному ремонту, можно решить только на общем собрании собственников, не зависимо от членства ТСЖ.

Правление ТСЖ (ст. 147 Жилищного кодекса) — это исполнительный орган, подотчетный общему собранию членов товарищества. Оно руководит текущей деятельностью ТСЖ, и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением тех, которые требуют созыва собраний.

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят (ст. 148 ЖК): соблюдение законодательства

и Устава, контроль за финансовой дисциплиной членов ТСЖ, составление финансовых смет и планов, отчетов по ним, утверждения их на общем собрании членов, управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, созыв и проведение общего собрания членов товарищества, и иное, предусмотренное Уставом.

Председатель правления ТСЖ (ст. 149 ЖК РФ) обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для них обязательно.

Председатель избирается голосованием, согласно Уставу товарищества, самим правлением или на общем собрании членов ТСЖ. Он действует без доверенности, от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, если они не требуют обязательного одобрения другими органами управления товариществом (см. выше), разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) (ст. 150 Жилищного кодекса) — контролирующий орган деятельности ТСЖ. Имеет своего избранного председателя. В состав комиссии не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия не реже одного раза в год проводит ревизию финансовой деятельности товарищества, и предоставляет общему собранию членов ТСЖ отчет об их результатах. Представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

# СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ В СФЕРЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

**Закон Республики Башкортостан «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан», разработанный в целях реализации Федерального закона от 21 мая 2014 года № 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» (далее — Федеральный закон).**

Законом вносятся изменения в статью Закона Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан», согласно которым Правительство Республики Башкортостан наделяется полномочиями по утверждению порядка назначения на конкурсной основе руководителя (генерального директора) регионального оператора. Кроме того, в отношении товарищества собственников жилья, которое может быть владельцем специального счета, отменяется ограничение по количеству квартир в многоквартирном доме или многоквартирных домах, которыми управляет данное товарищество, устанавливается, что владельцем специального счета может быть управляющая организация.

В соответствии с положениями части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, использование средств фонда, сформированного, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может

осуществляться на финансирование работ и (или) услуг, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации. Частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей

и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и работ.

В связи с вышеизложенным, законом предлагается дополнить перечень такими видами услуг и работ, как промывка системы отопления, установка (взамен существующих) индивидуальных тепловых пунктов, разработка проектно-сметной, сметной документации, проверка достоверности определения сметной стоимости объектов капитального ремонта, а также, внести соответствующие изменения в положение части 2 статьи 9 Закона об использовании средств фонда капитального ремонта.

Частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законом субъекта может быть установлено использование на возвратной основе средств фонда капитального ремонта, полученных от собственников одних многоквартирных домов, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, если указанные дома расположены на территории определенного или нескольких муниципальных образований. В соответствии с положениями Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», понятие муниципальное образование включает городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригород-

ским делением, внутригородской район, либо внутригородская территория города федерального значения. На территории республики количество сельских поселений составляет 818, при этом, в одном сельском поселении может быть менее десятка многоквартирных домов, в связи с чем, заимствование в пределах одного такого муниципального образования не представляется возможным.

В связи с этим, предлагается внести изменения в часть 8 статьи 19 Закона, и предусмотреть возможность использования на возвратной основе средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального района, городского округа.

Исходя из части 1 статьи 7 Закона о некоммерческих организациях, фонд вправе заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей этим целям и необходимой для достижения общественно полезных целей, ради которых фонд создан. В уставе регионального оператора содержится исчерпывающий перечень видов деятельности, которые он вправе осуществлять, и способствующие выполнению уставной цели, а именно: составление сметной документации проводимого капитального ремонта.

В связи с этим, предлагается внести изменения в часть 9 статьи 19 Закона, и предусмотреть возможность обеспечения деятельности регионального оператора за счет незапрещенных источников,

установленных федеральным законодательством, регулирующим деятельность некоммерческих организаций.

Положениями части 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 21 Закона, предусмотрена возможность осуществления зачета стоимости ранее выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома перед управляющей организацией. В целях уточнения механизма указанного зачета стоимости, предлагается внести соответствующие изменения в статью 21 Закона.

В соответствии с пунктом 4.5 Методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Минстроя Российской Федерации от 10 февраля 2014 г. №43/пр, в случае осуществления региональным оператором размещения временно свободных средств, необходимо установление в региональных нормативных правовых актах, регулирующих вопросы капитального ремонта многоквартирных домов, дополнительных требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора.

В связи с этим, предлагается дополнить положение Закона, установив дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, в том числе, при размещении временно свободных средств.

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

### Преимущества ТСЖ:

— жильцы распоряжаются своими деньгами самостоятельно, как непосредственно, так и через правление. Денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;

— возможность самостоятельно нанимать организацию или работников для осуществления содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения различных работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан, непосредственно проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;

— возможность переизбрания правления, в случае его неудовлетворительной работы;

— ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды;

— в ТСЖ могут создаваться накопительные счета в целях, определяемых самими собственниками: на капитальный ремонт, на благоустройство детских площадок и т.п.

### Недостатки ТСЖ:

— проблемы с поставщиками услуг: при задержках с оплатой, они могут на законных основаниях отключать весь дом от тепла, воды, электричества и т.д., не разбираясь, кто в нем платит, а кто — нет;

— повышенная стоимость содержания жилья, а если в доме немного квартир, то создавать ТСЖ попросту очень дорого;

— ТСЖ — это юридическое лицо. При проверке проверяющими организациями деятельности юридического лица, в случае обнаружения нарушений, последнее привлекается к административной ответственности. За выявленные нарушения в жилищно-коммунальной сфере, Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрены штрафы — от 20000 до 50000

рублей, а по некоторым статьям — до 500000 рублей. Даже единичное привлечение ТСЖ к административной ответственности, предусматривающей штраф в размере 200 — 500 тыс. руб., может негативно повлиять на финансовую состоятельность организации.

— ТСЖ чувствительно к наличию должников в МКД. ТСЖ хорошо себя зарекомендовало в новых домах, где все квартиры куплены жильцами, имеющими практически одинаковый уровень материального достатка, и нет неплательщиков и льготников.

— как показывает практика, большинство правлений ТСЖ не знакомо со своими обязанностями, которые делегируются им не только ЖК РФ, но и разъясняются

Постановлениями Пленума Верховного суда РФ, и считают, что несут ответственность только за перечисления денежных средств за коммунальные услуги и, в лучшем случае, за ремонт.

— крайне сложно переизбрать правление ТСЖ, если «старое» правление не хочет уходить. На практике встречаются случаи, когда правление узурпирует власть в доме и ведет себя, подобно царькам, годами наживаясь на своих «крепостных». Поэтому к выбору правления ТСЖ в доме нужно подходить ответственно, а в случае превышения им полномочий, незамедлительно и согласовано реагировать всем домом.

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (УК)

Это способ управления, в котором собственники поручают профессиональной организации, на договорной основе, в течение согласованного срока, за плату, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Соответственно, управляющая организация обязана это обеспечить (ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК). Работы могут выполняться управляющей компанией самостоятельно, или с привлечением подрядных органи-

заций, но, в любом случае, ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация.

В настоящее время, отдельным федеральным законом внесены изменения в жилищный кодекс, и некоторые иные законодательные акты. Данный закон вводит процедуру лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. С мая 2015 года планируется запретить работу в сфере управления многоквартирными домами для организаций, не имеющих лицензии. Смысл лицензирования заключается не только в том, чтобы поставить управляющие организации в рамки жестких стандартов, но и в том, чтобы дать собственникам возможность менять управляющую организацию в «упрощенном» порядке, если она ненадлежащим образом выполняет свои обязанности.

### Преимущества:

— профессионализм управления: управление домом поручается специалистам, имеющим соответствующее образование и опыт;

— поскольку, на обслуживании управляющей организации находится множество домов, расценки на содержание и ремонт приемлемы даже для небольших многоквартирных домов.

— сохраняется возможность влиять на качество услуг: если жильцы недовольны работой компании, они вправе ее поменять, или обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию, которая вынесет необходимые предписания, привлечет к ответственности как юридическое лицо, так и должностных лиц;

### Недостатки:

— схема управления финансовыми потоками от аренды общедомового имущества менее гибка, чем при других формах управления.

— залогом успешного взаимодействия дома с УК является Председатель совета МКД, обладающий организаторскими способностями и необходимой компетенцией. Отсутствие обязательного финансового стимулирования для Домкома накладывает определенную сложность в поиске механизмов мотивации его деятельности.

**С октября жильцы многоквартирных домов получают квитанции за капремонт. Причем, тариф по всей республике установлен единый: 5 рублей 20 копеек за квадратный метр общей площади с домов до шести этажей (включительно) и 5 рублей 80 копеек за квадратный метр общей площади с домов от шести этажей.**

Занимается капитальным ремонтом домов фонд «Региональный оператор Республики Башкортостан», который образован постановлением Правительства региона летом прошлого года. К слову, аналогичные фонды работают во всех субъектах Российской Федерации, то есть, это не инициатива местного Правительства, а масштабный федеральный проект. Фонд по уставу является некоммерческой организацией, его учредителями являются министерство Жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан и министерство земельных и имущественных отношений республики. То есть, уставом организации не предусмотрено извлечение прибыли, в отличие от коммерческих организаций. Фонд финансируется исключительно из республиканского бюджета. В региональную программу капитального ремонта, которая рассчитана на 30 лет, вошло почти 17 тысяч домов. В этом году отремонтировано 599 домов. Кстати, в настоящий момент разрабатывается краткосрочный план реализации республиканской программы капремонта на 2015 год. В следующем году планируется отремонтировать 1200 многоквартирных домов.

Ниже публикуем наиболее часто задаваемые вопросы и ответы на них.

**— Что дает новая система капремонта? Что изменится?**

— Региональная система капитального ремонта призвана, в первую очередь, ликвидировать накопившиеся «недоремонты» жилищного фонда. Теперь все многоквартирные дома находятся в республиканской программе капремонта, поэтому, пройти мимо сроков ремонта попросту невозможно. Во-вторых, эта система позволит распределить по времени финансовую нагрузку на жильца, и не допустить возникновения ситуации, когда надо платить «много» и «сразу».

**— Как узнать, когда будет проведен ремонт дома и в каком объеме?**

— Все многоквартирные дома, за исключением подлежащих сносу, находятся в республиканской программе капитального ремонта, в которой предусматриваются виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома и сроки их проведения.

Программа подлежит пересмотру не реже одного раза в год. Органы местного самоуправления утверждают краткосрочный план реализации республиканской программы капитального ремонта. 30-летняя программа капитального ремонта МКД, расположенных на территории республики, опубликована на официальном портале правовой информации Республики Башкортостан ([www.pra.bashkortostan.ru](http://www.pra.bashkortostan.ru)), а также на официальных сайтах муниципальных образований городов и районов.

**— В Уфе собственники с 2006 года собирали деньги на капитальный ремонт в городской объединенный фонд капитального ремонта. И что теперь, где наши деньги?**

— Такие фонды работали не только в Уфе, но и в других городах и районах республики. Что касается Уфы, то на средства городского единого фонда был выполнен выборочный капитальный ремонт в более двух с половиной тысячах домах, которые нуждались в нем в первую очередь, на что было потрачено около трех млрд. рублей. Дома, где собственники консолидировали деньги в фонде, но ремонт не был сделан, вошли в республиканскую программу капитального ремонта в первоочередном порядке.

# КАПРЕМОНТ.

## ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



**— Каков механизм новой системы капитального ремонта?**

— Имеются два способа формирования фонда капитального ремонта: на счете «Регионального оператора РБ» и на специальном счете отдельного дома. Причем, владельцем специального счета может быть как «Региональный оператор», если дома находятся в управлении управляющей организацией, так и ТСЖ или жилищный кооператив. Более подробно можно ознакомиться на официальном сайте организации [www.kapremont02.ru](http://www.kapremont02.ru).

**— Если средств собственников на спецсчете не хватает, они могут не делать ремонт до тех пор, пока не наберут нужную сумму?**

— Собственники, которые накапливают средства на специальном счете, обязаны сами решать проблему нехватки средств для проведения капитального ремонта, т.е. либо взять кредит в банке, либо объявить дополнительный сбор средств. Если же, до конца года собственники не наберут нужную сумму и не выполнят ремонт, то средства, собираемые на спецсчете, переходят на счет «Регионального оператора», и он выполнит ремонт на следующий год. Отметим, что фонд проводит капитальный ремонт многоквартирного дома, который вносит средства в общий котел, даже в том случае, если средств собственников недостаточно для проведения ремонта, предусмотренного республиканской программой.

**— Помогает ли государство в проведении капремонта?**

— Софинансирование программы капремонта предусмотрено федеральным, республиканским и местными бюджетами. Размер такой поддержки определяется ежегодно.

**— Может ли так случиться, что средства, которые жильцы будут перечи-**

**сать в фонд, пойдут на ремонт домов в другом городе?**

— Такая ситуация невозможна в принципе. В республиканском законе о капремонте четко оговорено, что средства, собранные собственниками в одном городе, ни в коем случае нельзя перебрасывать в другой. Общего котла в этом смысле нет.

**— Кто должен платить за тех, кто живет в квартирах по договорам социального найма?**

— Оплата за капремонт, согласно Жилищному кодексу, возложена на собственника помещения, поэтому собственник и будет оплачивать пропорционально своей доле.

**— Есть ли у граждан возможность проконтролировать расходование перечисленных средств?**

— «Региональный оператор» ведет учет средств, поступивших на счет в виде взносов на капитальный ремонт. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника многоквартирного дома. Информация о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником, а также о размере средств, направленных фондом на капремонт, будет предоставляться по запросу лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений. Также необходимо отметить, что порядок контроля деятельности «Регионального оператора» определяется Жилищным кодексом РФ и законом РБ №694.

**— Допустим, что собственники, кроме жилой площади, имеют в доме гаражи, хозяйственные помещения (кладовые) и т.д. Взносы на капремонт на эти помещения тоже начисляются?**

— Начисления производятся на все помещения многоквартирного дома, на которые имеются права собственности.

**— Считать ли балконы жилой площадью?**

— Этим вопросом сегодня задаются многие жители республики. Дело в том, что собственники жилья начали получать новые квитанции за капитальный ремонт, но площадь в некоторых из них указана неверно. В платежках могут быть указаны неверные данные. Эта ситуация связана с тем, что только с марта 2006 года из общей площади квартиры, указываемой в свидетельствах о государственной регистрации права собственности, были исключены балконы, лоджии, веранды и террасы. А некоторые администрации муниципальных образований предоставляли устаревшие данные. В дальнейшем информация по общей площади квартиры в платежном документе будет скорректирована и указана без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

**— Если открыт специальный счет у «Регионального оператора», могут ли собственники по решению общего собрания воспользоваться средствами и отремонтировать фасад дома, подвал или капремонт раньше срока установленного программой?**

— Жильцы в любое время вправе принять решение о проведении капремонта, но не позднее сроков, установленных республиканской программой. Поэтому, если собственники располагают достаточной суммой для проведения работ, то ремонт можно выполнять, но следует помнить, что перечень работ четко регламентирован.

**— Если дом введен в эксплуатацию в конце 2014 года, то каким образом собственники смогут реализовать свое право по выбору способа накопления средств на фонд капитального ремонта? Какой устанавливается срок для принятия решения?**

— Республиканская программа капремонта подлежит актуализации не реже, одного раза в год, и новый дом будет включен в актуализированную программу в соответствии с решением Правительства РБ. Обязанность по уплате взносов у собственников помещений в доме, включенном в программу, возникает в соответствии с частью 3 статьи 169 ЖК РФ: по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была опубликована республиканская региональная программа. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должна быть принята и реализована собственниками в аналогичном порядке, в соответствии с частью 5 статьи 170 ЖК РФ: в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение шести месяцев после опубликования программы.

**— Что будет с теми, кто не захочет оплачивать квитанции за капремонт?**

— С ними будет вестись претензионная и судебная работа, аналогичная с неплательщиками за содержание квартиры, газ, электричество, отопление и т.п.

**— Что делать, если квитанцию на оплату капитального ремонта не принесли?**

— Вам необходимо обратиться в ОАО «Башкирский регистр социальных карт»: тел. 8 (347) 279-55-66, электронный адрес: [kapremont@brsc.ru](mailto:kapremont@brsc.ru); адреса: г. Уфа, ул. Новомостовая, 8; г. Стерлитамак, ул. Худайбердина, 83; или в НОФ «Региональный оператор РБ», тел. 8 (347) 216-32-65, адрес: г. Уфа, ул. Бессонова, 2а (третий этаж).

Оплатить взнос за капитальный ремонт без платежного документа можно в ОАО «Сбербанк России». Если в базе данных банка квартиры нет, нужно обратиться в ОАО «Башкирский регистр социальных карт» или НОФ «Региональный оператор РБ».

**Пресс-служба НОФ «Региональный оператор РБ»**

**Как определить, и, главное, доказать, что коммунальная услуга предоставляется поставщиком с нарушениями? Какие действия следует предпринять? В помощь жителям, представляем подробный алгоритм действий.**

Определение услуг ненадлежащего качества и предельные сроки прекращения предоставления коммунальной услуги установлены Постановлением Правительства №354 от 06 мая 2011 года. В случае предоставления услуги ненадлежащего качества, или с перебоями, превышающими установленные нормативы, вы можете обратиться в свою управляющую компанию (УК) письменно или устно, для устранения данных нарушений. Если управляющая организация, а в случае прямых договоров — ресурсоснабжающая организация (РСО), не устранила нарушение, житель вправе обратиться в Государственный комитет РБ по жилищному и строительному надзору.

**— Какая температура должна быть в жилом помещении в период отопительного сезона?**

— Температура воздуха во время отопительного периода должна быть не ниже +18 градусов в обычной комнате, не ниже +20 градусов в угловых комнатах. Это при условии, что жильцы приняли необходимые меры по утеплению квартиры (например, заклеили щели в деревянных окнах). Допускается отклонение от нормы в ночное время — с полуночи до 5 часов утра, но это отклонение может составлять не более 3 градусов. Но, если в квартире, наоборот, жарко, то этот момент регулируется требованиями СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». По ним, допустимая температура в жилых комнатах в холодный период года не должна превышать 24 градусов. В соответствии с п.15 Приложения №1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов» (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354), допустимое превышение нормативной температуры — не более 4 градусов.

**— Какова допустимая продолжительность перерыва в отоплении?**

— Допустимая продолжительность перерыва отопления суммарно не более 24 часов в течение 1 месяца. А одновременно: не более 16 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 градусов до «нормативной» температуры воздуха в жилых помещениях (не ниже 18 градусов), а в угловых комнатах — не ниже +20 градусов; не более 8 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 до +12 градусов; не более 4 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 до +10 градусов.

Допустимое снижение «нормативной» температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) — не более 3 градусов. Снижение температуры воздуха в жилых помещениях в дневное время суток (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

**— Как зафиксировать нарушение в отоплении?**

— Это должны производить представители компании-поставщика коммунальной услуги. Они должны измерить температуру в вашей квартире и составить соответствующий акт. Обратите внимание, что измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в наибольшей по площади жилой комнате, в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м., и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1м. При этом, измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

**— Какая температура горячей воды должна быть в кранах?**



## ВОПРОС-ОТВЕТ

— Температура горячей воды должна быть в местах водозабора, независимо от применения системы теплоснабжения, не выше 75 и не ниже 60 градусов. Это регламентировано санитарными нормами и правилами, которые называются «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

**— Как изменяется стоимость услуги, если из крана течет не горячая, а теплая вода?**

— Если из крана течет вода температурой ниже 40 градусов, оплата должна производиться по тарифу «за холодную воду». По закону о защите прав потребителей, это услуга ненадлежащего качества (Закон РФ от 07.02.1992 №2300-1).

**— Какова допустимая продолжительность перерыва в подаче горячей водоснабжения?**

— Допустимая продолжительность перерыва не должна суммарно превышать 8 часов в течение 1 месяца, а одновременно — 4 часа. При аварии на магистрали перерыв не должен быть более 24 часов.

**— Как фиксируется нарушение по горячей воде?**

— По методике, перед контрольным измерением необходимо слить воду в течение 3 минут. Если представители УК не приходят, то можно пригласить двух свидетелей, например соседей или представителей совета дома, и в их присутствии произвести те же замеры, все это отразив в акте. На бездействие УК можно пожаловаться в ГЖИ. После того, как факт будет зафиксирован, УК или РСО обязана сделать перерасчет за некачественно оказанную услугу. Время предоставления некачественной услуги считается со дня подачи заявки (должна быть зафиксирована в журнале регистрации), либо со дня, указанного в акте.

**— Как часто, и как надолго могут отключать холодную воду?**

— Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды — 8 часов (суммарно) в течение одного месяца, или 4 часа одновременно при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного и горячего водоснабжения.

**— Какие еще нарушения могут быть по холодному водоснабжению?**

— Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года — это коммунальная услуга, за потребление которой жильцы производят оплату. Качество воды должно соответствовать нормативам — отсутствовать неприятный запах, ржавчина и т.д. В случае нарушения, необходимо уведомить исполнителя услуги (УК, ТСЖ, РСО), позвонив в аварийно-диспетчерскую службу, и потребовать его устранения.

**— Каковы допустимые перерывы предоставления других коммунальных услуг?**

— Водоотведение. Не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, или 4 часа одновременно (в том числе, при аварии).

— Электроснабжение. 2 часа — при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, 24 часа — при наличии одного источника питания.

— Газоснабжение. Не более 4 часов (суммарно), в течение 1 месяца.

**— Куда подавать жалобу при некачественном предоставлении коммунальных услуг?**

— Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354, в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Исполнителем является та организация, с которой у собственников заключен договор поставки коммунального ресурса или предоставления коммунальных услуг. Если это обслуживающая организация (управляющая компания или товарищество собственников жилья), то она несет ответственность. Если договор заключен напрямую с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, то она отвечает за режим и качество подачи коммунальной услуги.

**— Каким способом подать жалобу?**

— Это можно сделать как устно, по телефону, так и письменно. Главное, убедиться, что ваше обращение должным образом зафиксировано и принято в работу. Разберем подробно.

**Образец письменного обращения граждан**

Кому \_\_\_\_\_  
От кого \_\_\_\_\_  
Контакты \_\_\_\_\_

Заявление (или иная форма обращения)

Суть обращения \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

Подпись заявителя \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_  
день, месяц, год

Подпись \_\_\_\_\_

В случае необходимости к обращению прилагаются документы (копии)

Приложения к обращению \_\_\_\_\_

Входящий номер \_\_\_\_\_

**Устно.** Нужно позвонить на телефон аварийно-диспетчерской службы (должен быть указан в договоре обслуживания) и сообщить причину звонка. Обязательно проследите, чтобы жалобу зарегистрировали в журнале, и сообщили вам регистрационный номер заявки. При этом, должны быть указаны ваша ФИО и адрес, где происходит некачественное предоставление услуги. Не забудьте узнать ФИО и должность сотрудника, принявшего заявку.

**Письменное обращение** подается в двух экземплярах. Его нужно принести лично или послать по почте. Обязательно проследите, чтобы письму присвоили номер входящего документа. При составлении учтите следующие моменты:

— в правом верхнем углу указываются реквизиты организации (адрес и юридическое наименование есть в договоре);

— там же, в верхнем углу, чуть ниже, укажите, от кого следует обращение (ваши ФИО, адрес и контактный телефон);

— в основном тексте последовательно изложите ваши требования;

— поставьте дату, подпись, расшифровку подписи;

— в случае необходимости, в подтверждение своих доводов, к письменному обращению прилагаются дополнительные документы и материалы, либо их копии. Внизу напишите заголовок: «Прилагаемые документы» и перечислите их перечень в обращении.

**— Как должна реагировать организация на обращение?**

— Устранить нарушение или назначить проверку факта предоставления услуги ненадлежащего качества, с обязательным составлением акта. Акт, один экземпляр которого будет находиться у заявителя, служит основанием для предъявления претензии и перерасчета платы за предоставление коммунальной услуги.

Сроки реагирования вашей УК, в зависимости от содержания обращения, таковы: при запахе газа, отсутствии отопления или прорыве труб — 2 часа. Перерасчет платы за ЖКУ — 5 дней. Некачественное содержание общедомового имущества — 30 дней.

**— Что делать, если проблема не решена в указанные сроки?**

— Если решить проблему не удалось в установленный срок, то обращайтесь в ГЖИ. Она контролирует:

Использование домов и придомовых территорий;

Техническое состояние и инженерное оборудование жилищного фонда;

Своевременное выполнение работ по его ремонту и содержанию;

Обоснованность установленных нормативов по потреблению жилищно-коммунальных услуг;

Соблюдение режима и нормативного уровня обеспечения жильцов коммунальными услугами (газо-, водо-, электроснабжением, отоплением и т.д.);

Соблюдение правил, порядка признания помещений, жилых домов непригодными для проживания и перевода их в нежилое;

Наличие договоров и соблюдение их условий между собственниками муниципальных и государственных жилых объектов, потребителями и производителями услуг;

Выполнение заявок населения по жилищно-коммунальным услугам и наличия в жилых домах приборов контроля, регулирования и учета водоресурсов; Участвует в выдаче лицензии на осуществление управления многоквартирными домами.

Письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления, или должностному лицу, рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации (ФЗ РФ №59-ФЗ от 02 мая 2006 года).