

ВЕДОМОСТИ

№9 Декабрь 2015 года Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:

ПОКАЗАТЕЛИ РАБОТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

С октября 2014 года у собственников помещений в многоквартирных домах возникла обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов — это часть механизма финансирования капитальных ремонтов. Некоторые детали его работы мы попросили пояснить генерального директора Некоммерческой организации Фонд «Региональный оператор Республики Башкортостан» Бориса Павловича Герасимова.

— Какова динамика сборов за капитальный ремонт в республике? Можно ли выделить мероприятия, оказывающие наибольшее влияние на данный показатель? Что планируется в перспективе?

— В среднем по республике наблюдается рост процента собираемости взносов на капитальный ремонт. Если по состоянию за октябрь — декабрь 2014 года процент собираемости взносов составил 49,83%, то за январь — ноябрь 2015 года он достиг 80,15%.

Наилучшие результаты достигнуты в 20 муниципальных районах республики, 34 муниципальных района имеют процент сбора выше 60. Первые 5 муниципальных районов по собираемости взносов на капитальный ремонт: Белебеевский, Бирский, г. Кумертау, Учалинский, Янаульский районы. Рост этого показателя достигнут благодаря работе Регионального оператора совместно с органами местного самоуправления по информированию жителей о ходе реализа-

ции Республиканской программы капремонта и ее результатах, с использованием конкретных примеров отремонтированных многоквартирных домов. Люди начинают понимать, что капитальный ремонт действительно необходим. Они видят результаты работы Регионального оператора, а также то, что ремонт проводится качественно, и вся система капитального ремонта действительно работает.

К мероприятиям, положительно влияющим на собираемость взносов на капитальный ремонт, относятся:

— разъяснительная работа, широко ведущаяся через печатные СМИ, теле- и радиопередачи, сеть Интернет;

— переход к единой квитанции, включающей в себя суммы платежей за жилищно-комму-



Борис Герасимов

РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ И ПЛАНЫ НА 2016 ГОД НОФ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН»

В 2014 г. капитальный ремонт произведен в 540 многоквартирных домах, в том числе в 71 многоквартирном доме выполнялось два либо три вида ремонтных работ, из них:

- в 298 домах произведен ремонт инженерных систем (водоснабжение, водоотведение, либо теплоснабжение, либо электроснабжение);
- в 8 домах произведена замена лифтового оборудования;
- в 228 домах выполнен ремонт крыш;
- в 5 домах отремонтированы подвальные помещения;
- в 65 многоквартирных домах произведен ремонт фасада;
- в 7 домах выполнено утепление фасада.

В 2015 г. капитальный ремонт производится в 1009 многоквартирных домах, в том числе в 83 многоквартирных домах выполняется два либо три вида ремонтных работ, из них:

- в 492 домах производится ремонт инженерных систем (водоснабжение, водоотведение, либо теплоснабжение, либо электроснабжение);
- в 67 домах производится замена лифтового оборудования;
- в 428 домах выполняется ремонт крыш;
- в 2 домах выполняется переустройство неветилируемых крыш на вентилируемые;
- в 1 доме ремонтируются подвальные помещения;
- в 59 многоквартирных домах производится ремонт фасадов;
- в 24 домах выполняется утепление фасада.

В 2016 г. капитальный ремонт планируется произвести в 1000 многоквартирных домов. Перечень домов, вид и состав работ уточняются.

нальные услуги и взносы на капитальный ремонт; вопрос решается на уровне правительства;

— направление собственникам помещений, имеющим задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт, досудебных претензий;

— работа по взысканию указанной задолженности в судебном порядке и доведение до широкой общественности положительных результатов этой работы;

— взаимодействие со службой судебных приставов-исполнителей на стадии исполнительного производства.

— Существуют ли дома в республике, которые освобождены от взносов на капитальный ремонт?
— Взносам на капитальный ремонт общего имущества посвящена ст. 169 Жилищного кодекса РФ. Согласно ее положениям обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт в минимальном размере возлагается на всех собственников помещений в многоквартирных домах. Также частью 2 статьи 169 Жилищного кодекса РФ предусмотрены случаи освобождения

от данной обязанности: например, если дом признан аварийным и подлежащим сносу в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47.

Также от уплаты взносов собственники помещений освобождаются в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме.

— Защищены ли деньги, уплаченные собственниками на капремонт, от инфляции?

— Деньги собственников, уплаченные на счет РО в качестве взносов на капитальный ремонт, защищены от инфляции тем, что они постоянно находятся в обороте. Например, дома, которые включены в краткосрочный план реализации Республиканской программы, но не собрали необходимой суммы для проведения капитального ремонта, получают ее со счета РО.

Окончание. Начало на стр. 1

И после проведения работ постепенно возмещают потраченные на дом средства, выплачивая взносы на капитальный ремонт.

Таким образом, деньги взносов на капитальный ремонт не лежат на счете РО, а расходуются для оплаты работ, выполняемых в рамках реализации Республиканской программы.

— Если в доме не проводили капремонт в предыдущие годы, а деньги собирались в полном объеме, может ли дом рассчитываться на включение вне очереди в список домов, попавших в капремонт в 2016 г.?

— Действительно, при формировании краткосрочных планов реализации Республиканской программы на 2014-2015 гг., а также на 2016 год специалистами НОФ «Региональный оператор РБ» особое внимание уделяется домам, где деньги собирались по другим программам, а дома остались без ремонта. И, конечно же, они включаются в ремонт в первую очередь, по этим домам на сегодняшний день выполняется как минимум по два вида ремонта.

— Если дом в хорошем состоянии, но по срокам попадает под капремонт, можно ли передвинуть проведение работ?

— Собственники помещений в доме имеют возможность влиять на сроки проведения и виды работ по капитальному ремонту их дома. Для этого необходимо провести общее собрание собственников и принять соответствующее решение (ч. 4 ст. 168 Жилищного кодекса РФ). Далее такое решение передается в администрацию муниципального образования, на территории которого находится такой дом. После этого в рамках актуализации Республиканской программы вносятся соответствующие изменения.

— Какие уровни проверки качества выполнения работ по капитальному ремонту существуют?

— В первую очередь за качеством выполнения работ в структуре РО следит Отдел строительного контроля, функциями которого является участие в приеме выполненных работ, в том числе скрытых работ, а также оформление, составление и подписание актов приемки работ. Также этот отдел осуществляет систематический контроль качества выполненных работ, следит за соблюдением технологических процессов, техническими условиями на производстве работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Кроме того, РО является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Коммуналремстрой» и имеет допуск к работам по осуществлению строительного контроля за работами по капитальному ремонту, предусмотренными Республиканской программой капитального ремонта (утв. ПП РБ от 27 декабря 2013 года № 634).

Государственный жилищный надзор в соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса РФ осуществляет Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору. К его функциям относятся, среди прочих, контроль за качеством, объемами и сроками выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: ПОКАЗАТЕЛИ РАБОТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

ЗАКИ ВАЛИДИ, 3



ДО



ПОСЛЕ

УШАКОВА, 72 К 1



ДО



ПОСЛЕ

ПРОСПЕКТ ОКТЯБРЯ, 83



ДО



ПОСЛЕ

— Одним из факторов, влияющих на рост социальной напряженности, является рост тарифов. В связи с этим вопрос: возможно ли при проведении капитального ремонта систем отопления включить в него установку автоматической системы «погодозависимого» регулирования, позволяющей снизить плату за «самый дорогой» ресурс?

— Статья 166 Жилищного кодекса предусматривает перечень работ и услуг по капитальному ремонту, на финансирование которых направляются взносы собственников помещений, а именно: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации; ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений,

относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

Кроме того, Законом Республики Башкортостан от 28 июня 2013 года № 694-з 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, дополнен услугами и (или) работами по:

— переустройству крыши, в том числе переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю;

— утеплению фасада;

— выполнению энергоэффективных мероприятий: установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), установка коллективных (общедомовых) узлов управления, учета и регулирования потребления тепловой энергии, установка (взамен существующих) индивидуальных тепловых пунктов;

— разработке проектной документации в случаях, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, проектно-сметной, сметной документации, проверке достоверности определения сметной стоимости объектов капитального ремонта;

— замене обогревающих элементов системы отопления (при отсутствии отключающих устройств на ответвлениях от стояков);

— осуществлению строительного контроля.

Таким образом, ответ на вопрос: установка возможна. Но следует учитывать, что устройство узла учета и регулирования потребления тепловой энергии — это не только дорогостоящая работа, но и технология, которая должна соответствовать нашим техническим и климатическим условиям. На сегодняшний день специалистами НОФ «Региональный оператор РБ» ведется работа по поиску наиболее эффективной технологии устройства системы погодного регулирования тепловой энергии, которая бы соответствовала и всем необходимым требованиям.

ФОНД ЖКХ ОДОБИЛ ЗАЯВКУ БАШКОРТОСТАНА НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Правление государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» 27 ноября одобрило заявку Республики Башкортостан на предоставление финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Согласно одобренной заявке Республика Башкортостан получит из средств Госкорпорации 28,03 млн рублей. Эти средства будут направлены на проведение капитального ремонта 53 многоквартирных домов, расположенных на территории восьми муниципальных образований. Реализация программы позволит улучшить условия проживания 6 803 человек. Напомним, выделение средств на реализацию программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в общем объеме 1 млрд рублей осуществляется в соответствии с изменениями, внесенными в постановление Правительства Российской Федерации № 147 и решениями наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ и правления государственной корпорации.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ МИНИСТЕРСТВА ЖКХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Согласно Федерального закона от 21 июля 2014 года № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» создан новый формат взаимодействия исполнительной власти с общественностью путем создания Общественных Советов. Какую деятельность ведет данный орган при Министерстве ЖКХ РБ рассказывает его Председатель Танзиля Алтафовна Нигматуллина.

Общественный Совет Министерства ЖКХ Республики Башкортостан был создан 26 августа 2014 года. Совет является консультативно-совещательным органом и ведет свою работу на общественных началах.

Цель Общественного Совета — это повышение уровня доверия граждан к органам исполнительной власти и государства в целом.

Основные задачи, которые мы для себя сформулировали, — это обеспечение прозрачности и открытости деятельности Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан, эффективного взаимодействия граждан, некоммерческих организаций, общественных объединений и органов исполнительной власти, в том числе привлечение граждан, представляющих интересы различных групп населения, к принятию управленческих решений.

— А как формировался состав Общественного Совета?

— Министерством жилищно-коммунального хозяйства была объявлен конкурс и создана отборная комиссия. Заявки на участие в конкурсе поступили от инициативных граждан, управляющих компаний, общественных организаций, образовательных учреждений.

По результатам конкурсного отбора был сформирован состав Общественного Совета в количестве 11 человек. Все они имеют практический опыт работы в сфере ЖКХ или опыт общественной, административной работы.

Состав Совета утвержден С.И. Афониним, министром жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан. Вас, очевидно, интересует поименный состав? В Совет вошли:

— В.Э. Аднасурин, директор НПСРО «Коммунремжилстрой»;

— Э.Ю. Бикбулатова, исполнительный директор НП СРО «Региональное объединение профессионалов жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан»;

— А.А. Волков, главный специалист Регионального исполнительного комитета Партии «Единая Россия»;

— А.Н. Дубовский, руководитель регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан;

— Л.В. Калинина, директор ООО «Жилуправление № 8» г. Салавата;

— Ю.А. Коев, научный сотрудник ФГБОУ ВПО «УГАТУ»;

— О.Б. Козлов, директор ООО «Энергетическая сбытовая компания Башкортостана»;

— С.П. Кочетков, председатель совета многоквартирного дома;

— Е.К. Хабирова, директор ООО «Башжилкомсертификация»;

— В.П. Хисамов, председатель совета многоквартирного дома;

— и я, Т.А. Нигматуллина, директор Башкирского института социальных технологий (филиала) ОУПВПО «Академия труда и социальных отношений».

— С чего Вы начали свою работу? Нашли ли Ваши действия поддержку?

— Прежде всего, были разработаны и приняты Положение об Общественном Совете, регламентирующее порядок деятельности, цели, задачи и компетенции Совета, и Кодекс этики членов Общественного Совета.

В течение небольшого срока были сформированы четыре комиссии: по правовой работе, по работе с населением, технической экспертизы, информационной и образовательной деятельности.

Все члены Совета с первого дня активно включились в работу — каждый по своему направлению, вошли в состав:

— конкурсной комиссии по отбору аудиторской организации (аудитора) для проведения аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческой организации Фонд «Региональный оператор Республики Башкортостан»;

— комиссии по соблюдению требований к служебному поведению государственных гражданских служащих Республики Башкортостан и урегулированию конфликта интересов;

— антикоррупционной комиссии;



Танзиля Нигматуллина

Непосредственным куратором работы Общественного Совета со стороны Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан является А.З. Зиннатуллин, заместитель министра.

— Расскажите, пожалуйста, об итогах деятельности Общественного Совета в 2015 году?

— Прежде всего, это создание сайта Общественного Совета — той информационной поддержки, без которой сегодня нельзя обойтись. Все, что мы делаем, должно быть прозрачным, должно помогать людям. Сайт оказался востребованным: число посетителей на сегодняшний день — более тысячи. На сайте sovetsgkh.org освещаются



события в сфере жилищно-коммунального хозяйства, проходящие на федеральном уровне и в Республике Башкортостан. Любой гражданин может получить исчерпывающую информацию о своих правах и действующих нормативах, найти полезный для себя материал: видеосеминары «Все о ЖКХ» с ведущей С. Разворотневой, литературу по актуальным вопросам ЖКХ и т.д.

В ходе работы мы поняли, что есть настоятельная необходимость в создании Центра мониторинга для проведения исследований в области удовлетворенности населения качеством оказываемых жилищно-коммунальных услуг и выработки рекомендаций. К этой работе активно подключились общественники и волонтеры.

Особое внимание уделено общественному контролю в сфере ЖКХ. Разработана интерактивная карта Центров общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства городских и районных муниципальных образований Республики Башкортостан, выложенная на сайте. Здесь представлены адреса Центров общественного контроля республики, фамилии руководителей и часы приема граждан.

Мы активно мотивируем

население включиться в систему общественного контроля. Разработана Программа подготовки общественного ресурса, ведется обучение представителей домкомов. На сегодняшний день обучение в Уфе прошли более ста человек. База данных прошедших обучение размещена на сайте. При необходимости каждый желающий может обратиться к ним за советом и помощью. Такое же обучение проводится в республиканских Центрах общественного контроля.

Своеобразной формой повышения знаний граждан в сфере ЖКХ стало проведение Республиканского чемпионата по социальной игре «ЖЭКА», разработанной Государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию ЖКХ, в которой приняли участие более трех тысяч граждан разного возраста. Интерес населения республики к этой игре оказался настолько высоким, что принято решение сделать чемпионат ежегодным.

— Какие наиболее острые проблемы в нашей республике выявлены Центром мониторинга? Что делается для изменения ситуации?

— Результаты проведенных опросов общественного мнения показали, что самые большие проблемы связаны с начислением платы за жилищные и коммунальные услуги.

Особенно много вопросов вызывает у граждан появление дополнительной платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды. Сегодня обычному потребителю очень сложно разобраться, насколько правильно произведен расчет той или иной коммунальной услуги.

Для решения этой проблемы в структуре Общественного Совета была создана экспертная рабочая группа, которую возглавила опытный профессионал Л.В. Калинина. Прделан огромный труд! Обобщен практически весь жилищный фонд Республики Башкортостан, и создана, на наш взгляд, наиболее совершенная методика, понятная и доступная для использования. По этой методике плату за содержание и ремонт МКД может рассчитать каждый собственник помещений, объединения собственников жилых помещений, органы местного самоуправления, управляющие организации и хозяйствующие субъекты, осуществляющие работы по содержанию и ремонту жилых помещений, судебные органы — в случае необходимости судебных разбирательств и органы Общественного контроля.

Результаты работы экспертной рабочей группы и Центра мониторинга обобщены в пособии, которое, мы уверены, станет настольной книгой для всех граждан. Это издание мы планируем презентовать на предстоящем Всероссийском форуме «ЖКХ меняется», который пройдет в Уфе 16-17 декабря этого года.

ОБЩЕДОМОВОЕ: СВОЕ ИЛИ ЧУЖОЕ?

Анализ изменений законодательства не только сферы ЖКХ позволяет выявить одну тенденцию, выраженную тезисом: «Больше самоуправления на местах». И законодателя можно понять, потому что ЖКХ с учетом изношенности более 60%, помноженной на исторические особенности, — это черная дыра. И вытащить ее оттуда, превратить из «белого карлика» в «новую звезду» можно, только поменяв наш менталитет: «Раз сами платим — сами контролируем». А реализация данной схемы возможна в полном объеме при образовании отдельного юридического лица — ТСЖ. Сегодня об опыте управления общедомовым имуществом ТСЖ, о терниях и путях решения рассказывает председатель ТСЖ «Аксаковский сад» Латыпова Роза Зинуровна.



Роза Латыпова

Общероссийская практика показывает, что большинство людей не имеет представления о том, что им должно принадлежать и кто этим сейчас владеет. Но следует понимать, что при постройке дома в общем комплексе строятся и места общего пользования, которые должны обеспечивать комфортное проживание всех жителей этого дома. Это называется «общедомовым имуществом», которым после введения дома в эксплуатацию должны распоряжаться все жители дома и управлять им посредством общего собрания.

Общедомовое имущество может приносить прибыль. Жители сами решают, на каких условиях размещать рекламу, сдавать в аренду общедомовые помещения или брать плату с интернет-провайдеров за размещение их оборудования. В результате полученные финансы должны поступать в распоряжение жителей. Это немалые средства. При умелом управлении такой заработок позволит минимизировать плату за жилищные услуги, проводить благоустройство придомовой территории и т.д.

Если жители обнаружили, что местами общего пользования МКД пользуются третьи лица, то следует уточнить законность их правообладания, и если появляются основания, то, конечно, отстаивать свои права. Ниже приведено несколько базовых рекомендаций.

— Для того чтобы судиться, нужно иметь какой-то материал — любой процесс опирается на документы. Начинать нужно с того, чтобы изучить первичные документы: акт ввода в эксплуатацию, проектно-сметную документацию (ПСД), отдельным томом включающую сметы на строительство. Перечень работ должен коррелироваться с работами, приведенными в сметной документации. Более того, проектом определены места общего пользования, их площадь и назначение. Если существуют несоответствия между решениями в ПСД и фактически выполненными работами, то должно быть письменное согласование проектной организации. Если такового согласования нет, и застройщик не идет навстречу — это повод обратиться в судебную инстанцию.

В случае с ТСЖ «Аксаковский сад» было записано, что ввиду нахождения дома на красной линии место общего пользования — авто-

стоянка — расположено на двух подземных уровнях под домом, что и позволило развить рассмотрение дела.

— Бывает, что у собственников МКД нет ПСД. Тогда его необходимо запросить в управляющей компании, куда застройщик обязан передать ее после ввода МКД в эксплуатацию. При судебных разбирательствах по определению права собственности следует иметь в виду, что все сделки, совершенные с общедомовым имуществом после сдачи дома в эксплуатацию, без положительного решения общего собрания жителей не могут считаться действительными. Другими словами, если какое-либо место общего пользования хотят превратить в нежилое помещение и продать или сдать в аренду, то это может произойти только по решению общего собрания собственников МКД. После сдачи дома в эксплуатацию любое отчуждение без протокола собрания собственников будет незаконным.

«ЭЛЕКТРОННЫЙ СТРАЖ» GUARD.ARBTR.RU

Система действует в рамках Федеральной целевой программы «Развитие судебной системы». Этот сервис позволяет «подписаться» на дела и в дальнейшем получать информацию о новых событиях или документах по делу, назначенных или перенесенных заседаниях. Весьма удобно, что отслеживать можно не только «свое», но и любое другое дело по любой организации. Это бывает важно для последующего анализа судебных решений по аналогичным категориям дел и видам споров.

СПРАВКА



Товарищество собственников жилья «Аксаковский сад» (г. Уфа) зарегистрировано 10 августа 2010 года по адресу: г. Уфа, улица Пушкина, 109. Председатель ТСЖ — Латыпова Роза Зинуровна. Одной из причин выбора жильцами формы управления ТСЖ явилась необходимость сплотиться для отстаивания своих интересов в судах. Сам дом возведен недавно, в 2008 году. Но уже с момента его постройки появились проблемы — начиная с процедуры заселения и заканчивая выявлением строительных недоделок. Решение одного из первых выигранных три года назад судов обязало застройщика устранить их, но этого не было сделано. А взыскать сумму денежного эквивалента не получилось, так как на момент вынесения судебного решения у застройщика не оказалось ни активов, ни имущества. В настоящее время идет спор о том, кто является владельцем общедомовой собственности, а именно: технических подвалов с общедомовыми коммуникациями, технического чердака и подземной автостоянки. ТСЖ «Аксаковский сад» утверждает и доказывает через суд, что сторонняя организация ОАО «СК Трест 21», не являясь собственником этих помещений, незаконно завладела и разделила подземную автостоянку на 78 гаражных боксов для последующей их продажи. То есть, по утверждению жителей, подземной парковкой пользуются не они, как заложено проектом, а кто-то посторонний. На сегодняшний день ТСЖ удалось доказать общедомовую принадлежность технических помещений автостоянки и двух гаражных боксов. Сейчас у гаражных боксов по документам есть отдельный собственник, поэтому доказывать общедомовую принадлежность каждого бокса приходится отдельными исками, подача которых распределена между собственникам МКД. По прогнозу Розы Зинуровны, на возврат боксов в собственность жителей уйдет не менее года.

— Суд обязан проверять факты и документы, представляемые в качестве доказательств. Обнаружение противоречий или нелогичной хронологии в документах может служить сигналом к более пристальному рассмотрению их на предмет достоверности. Если же вы считаете, что ваши замечания правомерны, но не учтены при вынесении решения, то это повод обратиться в более высокую инстанцию.

— Некоторым людям сложно разобраться в документах, поэтому необходимо обратиться к независимым экспертам. Их контакты вам подскажут в отделениях Центра общественного контроля сферы ЖКХ.

— Пользуйтесь чужим опытом, изучайте практику судебных решений Российской Федерации. Она находится в интернет-системе «Электронный страж» — в одном месте, что очень удобно. Изучить опыт ТСЖ «Александровский сад»

можно с помощью поиска документов внутри сайта по названию ТСЖ.

— Объединяйтесь. В семье жить проще, чем одиночкой. Каждый отдельный житель, если его личные интересы совпадают с общими, может решать вопросы через суд, пользуясь ресурсами всего МКД. Например, в ТСЖ «Аксаковский сад» изначально собирали деньги при каждой необходимости, а затем упростили схему, введя в ежемесячную квартплату строку «Административные расходы» в размере 3 руб./кв.м, по которой председатель регулярно отчитывается.

Главное, не следует бояться судиться. Если не было общего согласия жителей дома на отчуждение общедомового имущества, то вернуть его вполне реально. Но нужно, чтобы собственники сами боролись за то, что по закону принадлежит им.

МИНСТРОЙ РЕКОМЕНДУЕТ НАЧИСЛЯТЬ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ И ЧЛЕНАМ СОВЕТА ДОМА ЧЕРЕЗ УК

Порядок применения статьи 8.1 Жилищного кодекса РФ, введенной Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ, разъясняется письмом № 32395-ОГ/04 от 29.09.2015.

По мнению Минстроя России, наиболее приемлемым является следующий вариант выплаты вознаграждения.

Договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений:

— начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

— с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома.

Таким образом, фиксируются обязательства управляющей организации перед собственниками помещений по распоряжению по их поручению



чению денежными средствами на определенную цель. При этом управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета многоквартирного дома, только собственники помещений (контрагенты по договору управления) вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения (согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета МКД может выступать по таким спорам по доверенности).

При подобной организации правоотношений поступление денежных средств по статье «Вознаграждение председателю совета МКД» при надлежащей орга-

низации раздельного учета не подлежит налогообложению на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации. Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает. Судебная практика подтверждает правомерность освобождения управляющей организации от обложения НДС, поскольку в аналогичной ситуации вознаграждение старшему по дому не является операцией управляющей организации по реализации («Постановление» ФАС СЗО от 12.12.2013 по делу N А26-1411/2013).

В части сбора и перечисления вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома на управляющую организацию не распространяются требования Федерального закона от 3 июня 2009 г. N 103-ФЗ, регулирующего деятельность платежных агентов, так как председателя совета дома нельзя рассматривать как поставщика товаров, работ, услуг для собственников помещений в многоквартирном доме.

РУСТЭМ ХАМИТОВ ПРИНЯЛ УЧАСТИЕ В СЕЛЕКТОРНОМ СОВЕЩАНИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖКХ И ЭНЕРГЕТИКИ К ЗИМЕ

2 декабря Председатель Правительства России Дмитрий Медведев провел видеоселекторное совещание об итогах подготовки предприятий жилищно-коммунального хозяйства и субъектов электроэнергетики к работе в зимний период 2015-2016 годов, в котором принял участие Глава Башкортостана Рустэм Хамитов.

По словам премьер-министра, отопительный сезон в России в целом стартовал нормально.

«Отопительный сезон в абсолютном большинстве регионов уже начался. Никаких осложнений нет. Запасов топлива достаточно — по этому показателю мы идем даже с некоторым опережением плана», — сказал Дмитрий Медведев.

Председатель Правительства отметил, что тепловые, водопроводные и электрические сети к отопительному сезону готовы. На многих из них в течение года проводились ремонтные работы: «К зиме подготовлены абсолютно все жилые дома, то есть более 8,5 млн домов. Почти все регионы, кроме нескольких, с этой задачей справились в полном объеме».

В Башкортостане в рамках подготовки к работе в осенне-зимний период произведена замена 105 км тепло-



вых сетей и 227 км водопроводных сетей. За 11 месяцев завершен капитальный ремонт 891 многоквартирного дома. Работы, связанные с подготовкой домов к функционированию в зимних условиях, завершены в установленные сроки. Организации жилищно-коммунального комплекса полностью укомплектованы ремонтным персоналом, имеют 563 аварийно-восстановительные бригады и 1414 единиц специализированной техники. 160 предприятий на объектах коммунальной инфраструктуры имеют 128 единиц передвижных резервных и 63 единицы стационарных источников электроснабжения. На всех коммунальных предприятиях созданы нормативные запасы резервного топлива в объеме 10,7 тысячи тонн. Запуск тепла в жилые дома и объекты социального назначения в Республике Башкортостан произведен на 100 процентов.

ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К УЧАСТИЮ В СУДЬБЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



Сегодня сфера ЖКХ считается одной из проблемных. Но причина этого не только в неэффективности некоторых управляющих организаций (работники которых до сих пор будто бы находятся в 80-х годах прошлого века), низкой компетенции отдельных руководителей ТСЖ и т. д. Причина еще и в том, что подавляющее большинство жителей домов относится к самим зданиям, как к автобусным остановкам: «Это меня не касается, пусть власти сами решают, что и когда ремонтировать». Зачастую жители могут быть уверены, что за их домом «плохо следят», но даже в этом случае они не станут приходить на общее собрание, разбираться в отчетах управляющей компании или предлагать свои идеи по изменению отношений с УК.

ПОЗИЦИЯ «ЭТО НЕ МОЕ ДЕЛО» И ЕЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Между тем велика вероятность, что за собственную пассивность собственникам помещений придется платить рублем.

ПРИМЕР. На общем собрании многоквартирного дома (которое, к радости председателя дома, таки удалось созвать) жильцам нужно было проголосовать за то, чтобы работы в их доме проводила управляющая компания N. Репутация у нее уже тогда была далеко не лучшей, но председатель уговаривал: «Вы только в бюллетенях проголосуйте, это чистая формальность! А ЖЭК у нас хороший будет, они капремонт обещали!» Большинство жильцов поставили свои подписи, даже не читая проект договора управления. Ремонт в этом доме был. Дому в сорок квартир отремонтировали крышу, затратив на это полтора миллиона рублей!!! При этом на счету дома практически не было никаких накоплений на капремонт. Так дом попал «в кабалу» управляющей компании, и когда жители делали попытки избавиться от «опеки» УК (работала она из рук вон плохо), слышали в ответ: «Расторгнуть договор? Да пожалуйста! Вы только долги нам верните и уходите на все четыре стороны!» При этом УК регулярно повышала плату за жилищные услуги — и жители вынуждены были платить.

Спор жильцов в вопросах содержания общего имущества тоже оканчивается плохо.

ПРИМЕР. За право взять на обслуживание один из многоквартирных домов боролись две управляющие компании. Жильцы разделились на два лагеря: половина собственников созывала общий сбор и голосовала за управляющую компанию № 1, вторая половина — за управляющую компанию № 2. Дело дошло до того, что одни жильцы платили за обслуживание первой управляющей компании, другие — второй. Ни та, ни другая УК при этом толком не работали: зачем напрягаться, если ты не уверен, что дом «отойдет» тебе? Переходный



период растянулся на несколько месяцев. В итоге, когда одна из организаций утвердилась в доме, собственникам пришлось заказывать больший объем жилищных услуг, чтобы привести общее имущество в терпимое состояние. Так разногласия жильцов ударили по ним рублем.

Для того чтобы поддерживать дом в нормальном состоянии, собственники должны уяснить для себя следующие уроки:

- общее имущество собственников помещений — это тоже имущество, за которое нужно нести ответственность;
- никто, кроме собственников помещений, не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый собственник интересовался, чем живет дом, какие вопросы нужно решать и что по этому поводу собирается предпринять совет дома и организация, предоставляющая ЖКХ-услуги;
- не ленитесь ходить на очные собрания собственников, даже заведомо зная, что на них не будет кворума, ведь только там можно пообщаться и узнать мнение соседей по тем или иным вопросам;
- не допускайте своим поведением перехода очного собрания в хаотичную вакханалию, иначе вы не услышите мнения других людей, и никто не услышит вас;
- частный дом содержится исключительно на средства собственника, работы в многоквартирном доме также производятся на деньги жильцов, поэтому в наших интересах следить за тем, как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКХ-услуги;
- состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в многоквартирном доме, поэтому при бесхозяйственном отношении к нему вы день за днем теряете свои деньги;
- необходимо иметь хотя бы базовые знания о сфере ЖКХ, ведь это сфера услуг, касающаяся самой

дорогой части имущества граждан — недвижимости. Никто не покупает значительные по стоимости товары, не ознакомившись с характеристиками и документацией, не заключив договор купли-продажи хотя бы в форме чека. Точно так же мы не должны допускать предоставления нам непонятно каких жилищных услуг непонятно кем;

- потворствуя недобросовестным предпринимателям в вопросах управления общим имуществом за плату, которая для них является чисто символической, вы в течение нескольких месяцев ненадлежащего содержания дома потеряете в стоимости квартиры значительно больше, чем получили, поэтому хорошо подумайте, прежде чем «пускать козла в огород»;

- большое значение в судьбе многоквартирного дома имеет проведение эффективных общих собраний собственников помещений, поэтому нужно помогать совету многоквартирного дома и его председателю в подготовке данных мероприятий и их проведении.

ЭФФЕКТИВНОЕ ОБЩЕНИЕ НА ОЧНОМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

Собрания собственников крайне важны — с этим вряд ли будет спорить даже мало-мальски разбирающийся в ЖКХ человек. Именно здесь решаются ключевые вопросы о том, с какой УК заключить договор, как распределить средства, накопленные на капремонт, и т. д.

Но в реальности такие собрания нередко превращаются в балаган, где жители соревнуются в громкости крика и яростности эпитетов. Чтобы этого не допустить, совету дома вместе с его председателем нужно провести серьезную подготовительную работу.

Окончание на стр. 6

В 2016 ГОДУ ПЛАНИРУЕТСЯ МИНИМАЛЬНЫЙ РОСТ ТАРИФОВ

В Правительстве РФ определены предельные тарифы на электроэнергию и тепло для населения в 2016 году.

Как сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис, минимальная индексация на тепло составит 0 процентов, а на электроэнергию, которая производится в режиме комбинированной выработки, — 1 процент. Максимальный рост тарифа на тепло в среднем по стране составит 3,4 процента, а по электрической энергии — 7,5 процента. Но для 14 регионов с критическим состоянием сетей сделано исключение: там минимальный рост составит 4,3 процента.

«Мы благодарны Правительству, что нашу позицию поддержали. Регионам дали свободу в пределах установленных значений самим определять тарифы на теплоснабжение, газоснабжение и так далее, исходя из потребностей субъекта», — сказал заместитель министра.

Как сообщалось ранее, в следующем году совокупный платеж россиян за свет, воду, газ и тепло вырастет в среднем не более чем на 4 процента. Это произойдет с 1 июля. Самый низкий порог роста платы установлен в Северной Осетии (3 процента), в Новосибирской области (3,5), Алтайском крае (3,7), самый высокий порог — в Москве (7,5 процента), Санкт-Петербурге (6,5) и Республике Саха — Якутии (6,5).

ОТСУТСТВИЕ ПОСТОЯННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКАЗА В СУБСИДИИ

Верховный Суд подтвердил, что право на получение субсидии на оплату коммунальных услуг имеют и те граждане, у которых нет постоянной регистрации по месту жительства.

Решением Верховного Суда РФ от 09.10.2015 N АКПИ15-885 признаны недействующими пункты 7.3, 24 и 45 Методических рекомендаций по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных Приказом Минрегиона России и Минздравсоцразвития России от 26.05.2006 N 58/403.

В Верховный Суд обратилась гражданка Российской Федерации, имеющая статус временного переселенца, и просила признать недействующими указанные положения

в части требования регистрации по месту постоянного жительства в пункте 7.3, постоянного места жительства как условия для предоставления субсидии и подтверждения постоянного места жительства заявителя его регистрацией по месту жительства в пункте 24, условия о регистрации по месту постоянного жительства при предъявлении документов в пункте 45 Методических рекомендаций.

При обращении в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг она получила отказ в предоставлении субсидии из-за отсутствия у нее регистрации по месту постоянного жительства.

Верховный Суд удовлетворил ее требования и указал, что Методические рекомендации содержат нормативные предписания, которые



затрагивают права граждан, касающиеся реализации ими права на субсидии, но, как было установлено ранее решением Верховного Суда РФ от 15.07.2014 по делу N АКПИ14-576, не прошли государственную регистрацию в Минюсте России и не были официально опубликованы, поэтому не могут считаться вступившими в силу и служить основанием для регулирования соответствующих правоотношений.

ЖИЛЬЦЫ ПОЛУЧАТ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА ХОЛОДНЫЕ БАТАРЕИ

С 28 декабря жильцы смогут получать компенсацию за коммунальные услуги, если тепло, свет или газ поступали в их квартиры с перебоями. Пострадавшим будет доплачивать управляющая компания, предположительно, треть от тарифа плохо предоставленной услуги.

И это не все. Если в платежку вкралась ошибка, и итоговые суммы оказались неоправданно выше, то вы имеете право получить деньги обратно, если, конечно, оплатили счет.

Об этом говорится в Федеральном законе РФ от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Как рассказал заместитель министра по строительству и ЖКХ РФ Андрей Чибис, если у вас, к примеру, нет горячей воды, перебои с электричеством или теплоснабжением, этот факт незамедлительно фиксируется, в качестве свидетелей приглашаются соседи. Если представитель управляющей компании не приехал, то акт направляется по адресу в УК. Вообще по любым проблемам, связанным с оказанием жилищно-коммунальных услуг, следует обращаться в Госжилинспекцию, которая обязана защищать права потребителя.



ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К УЧАСТИЮ В СУДЬБЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Окончание. Начало на стр. 5

1. Установите правила проведения собрания.

Запишите четкий регламент собрания и познакомьте с ним всех жителей. Оформите регламент в виде документа — так его «вес» будет солиднее. Определите в нем:

- очередь, по которой будут выступать докладчики;
- кто станет модератором собрания (человеком, который будет вести его и передавать слово следующему оратору);

- каковы временные границы выступлений: например, 20 минут на основной доклад, 5 минут на реплики содокладчиков и по 2 минуты на ответы на вопросы жильцов;
- каким образом будет производиться голосование: поднимать руки, заполнять бюллетени и т. д.

2. Заранее познакомьте собственников с сутью вопросов, которые будут обсуждаться на общем собрании.

Обычно в уведомлении о собрании пишут, где и когда можно посмотреть материалы по теме, но, как правило, большинство жителей просто «не доходит» до предварительного знакомства. Поэтому сделайте краткое резюме того, о чем пойдет речь, распечатайте его и разложите по почтовым ящикам. Люди прочитают, заинтересуются, и в таком случае наверняка явка на собрании будет выше необходимого минимума.

3. Грамотно определитесь с местом проведения собрания.

Если погода ожидается дождливая и холодная, не собирайте людей на улице у подъезда: даже те, кто придет на сбор, постоят пару минут и уйдут домой греться.

В вашем доме нет подходящего помещения, которое могло бы вместить всех? Договоритесь с соседним детсадом, клубом или школой — вам наверняка пойдут навстречу, дав возможность провести собрание в то время, когда уроков или занятий уже нет.

А вот в теплый летний день лучше собираться во дворе — велика вероятность, что к вам присоединятся жильцы, которые идут домой после работы. Заинтересовавшись общим сбором, они останутся, прислушаются к обсуждению и вряд ли смогут проигнорировать собрание.

ВАРИАНТЫ ВЫХОДА ИЗ КОНФЛИКТА

Итак, вы обеспечили все условия для того, чтобы собрание прошло успешно. Но расслабляться рано: вопросы ЖКХ всегда вызывают массу эмоций, поэтому велика вероятность, что жильцы дома, увлекшись обсуждением, могут распалиться, перейти на личности, а потом и вовсе затеять драку (увы, и такие случаи тоже бываю).

Итак, рассмотрим классический вариант: обсуждая один из жилищно-коммунальных вопросов (к



ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО — ЭТО И ВАШЕ ИМУЩЕСТВО. ПРИНИМАЙТЕ УЧАСТИЕ В ЕГО СУДЬБЕ

примеру, сколько денег платить за капремонт дома), жильцы разделились на несколько лагерей, каждый из которых не хочет уступать, отстаивая свое мнение. Как действовать?

ВАЖНО ЗНАТЬ

Обсуждать вопрос нужно только с одним или максимум двумя-тремя делегатами из «лагеря противника». Пытаться договориться о чем-то сразу с парой десятков человек невозможно.

Вариант 1. Стоять на своем до конца

Имеет смысл в том случае, когда вопрос крайне принципиален и вы совершенно точно знаете, что правота на вашей стороне. К примеру, если противоборствующий лагерь откровенно действует в интересах недобросовестных компаний, «проталкивая» их в ваш дом.

Минусов у этого варианта немало. Во-первых, противник тоже может «упереться рогом», и ситуация зайдет в тупик. Во-вторых, даже если вы добьетесь своего, среди недовольных жильцов сформируется устойчивая оппозиция, которая при каждом случае может выступать против ваших решений — что называется, «из принципа».

Вариант 2. Уступить противоположной стороне

Имеет смысл в том случае, если для вас решение не принципиально (например, в какой цвет красить лавочки у подъезда — в красный или зеленый), гораздо важ-

нее сохранить хорошие отношения с жителями. И, конечно, уступить придется, если вы окажетесь в абсолютном меньшинстве.

Минусом может стать потеря вашего авторитета у собственников, но только в том случае, если вы бились за свою точку зрения до конца, но под напором общего собрания уступили. Если же вы, понимая, что в данный момент вам выиграть не удастся, согласитесь с жильцами в момент, когда спор еще только зарождается, — вы выиграете, приобретя репутацию чуткого, прислушивающегося к мнениям жителей председателя или члена совета дома.

Вариант 3. Пойти на компромисс

Имеет смысл практически во всех случаях: идея на взаимные уступки, противоборствующие стороны в итоге обнаруживают, что существует вариант, удовлетворяющий всех. Более того, люди чувствуют, что их мнение уважают, с ними советуются, а это располагает к дальнейшей конструктивной работе.

Правда, чем дольше тянется спор (порой он переходит от собрания к собранию), тем меньше шансов найти компромисс. В данном случае в ход идут уже не факты, а эмоции, которыми трудно управлять с помощью доводов рассудка.

Для того чтобы выработать компромиссный вариант, необходимо подготовиться к переговорам, для чего определиться с рядом важных моментов:

1. Понять, как воспринимается проблема противоположной стороной?

2. Что лежит в основе проблемы и каково ее значение для каждой из сторон?

3. Что скрывается за реакциями противоположной группы собственников в доме?

4. Соответствует ли поведение каждого из оппонентов сложившейся ситуации?

5. На какие уступки я и мои сторонники готовы пойти, чтобы решить проблему?

6. От чего мы категорически не намерены отказываться?

7. Что мы можем дополнительно предложить противоположной стороне для того, чтобы найти компромисс?

8. Что будет, если мы все-таки не достигнем согласия?

Затем переходите к обсуждению с противоположной стороной.

Старайтесь всеми силами разрешить спор. Любый конфликт, если его не победить, приносит его участникам лишь минусы, а предмет спора зачастую скрывается за нагромождением эмоций.

С информацией по проведению общего собрания собственников помещений можете ознакомиться в группе социальной сети «ВКонтакте» vk.com/shgp102 («shgp» = ШГП — Школа грамотного потребителя).

Премьер-министр Дмитрий Медведев на недавнем селекторном совещании по готовности российских регионов к зимнему отопительному сезону отметил, что по-прежнему проблемой сферы ЖКХ остаются долги перед поставщиками услуг: «Просроченная задолженность на 1 сентября — почти 130 миллиардов рублей».

Долговая проблема уже приводит к тому, что подача тепла производится с задержкой. Принимаемые на местах меры, сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень, позволили снизить задолженность на 8 процентов, но она все еще огромная.

— Что касается платежной дисциплины населения как основного потребителя жилищно-коммунальных ресурсов, то за этот непростой в экономическом плане год она снизилась всего на 0,9 пункта и составляет сегодня 93,4 процента, — заявил глава Минстроя. — При этом ситуация с распределением неплательщиков не изменилась: пенсионеры были и остаются самыми ответственными в отношении оплаты коммунальных услуг, а вот игнорируют коммунальные расходы как раз молодые, довольно обеспеченные граждане, в том числе владельцы так называемых инвестиционных квартир.

Но и предприятия ЖКХ зачастую тоже не спешат расплачиваться с энергетиками, даже собрав платежи с населения. Поэтому разработан комплекс мер по повышению платежной дисциплины, который включает введение ответственности управляющих компаний за нарушения порядка оплаты долгов. «Теперь за определенную игру с деньгами граждан управляющие компании могут лишиться лицензии, — рассказал Мень. — Кроме того, с 1 января 2016 года за некачественную услугу или неправильную квитанцию предприятия ЖКХ начнут платить штраф именно в пользу потребителя». Также готовится еще ряд законодательных инициатив, принятие которых приведет к тому, что средства граждан не будут оседать на счетах управляющих компаний и расчетно-кассовых центров, а будут напрямую направляться поставщикам ресурсов.

Предстоящее изменение штрафов прокомментировал в своем интервью «Российской газете» замглавы Минэнерго России Вячеслав Кравченко:

«Сейчас ресурсоснабжающим организациям, чтобы залатать дыры от неплатежей, приходится брать в банках кредиты под 20 и более процентов. Это значительная дополнительная нагрузка, которая потом учитывается в тарифах для населения и организаций.

А когда все будут платить вовремя, то и кредиты в таких размерах будут не нужны — плата если и не снизится, то ее рост заметно притормозится. Тарифы в России и сейчас растут ниже инфляции — в 2016 году рост совокупного платежа для населения, в среднем, не превысит 4 процентов. Но новый закон позволит ограничить их еще больше.

Для тех, кто платит вовремя, а таких сегодня в России 77 процентов, ничего не изменится. А для остальных с четвертого месяца пеня резко увеличивается до 1/130 ставки рефинансирования, она равна примерно уровню 25-процентного рыночного кредита. Согласитесь, это существенное ужесточение наказания. Оно должно вразумить тех оставшихся несколько процентов россиян,



С НОВОГО ГОДА ШТРАФЫ ЗА ДОЛГИ ПО ПЛАТЕЖАМ ЗА СВЕТ, ГАЗ И ВОДУ НАЧНУТ РЕЗКО РАСТИ

кто платит за воду, свет, газ и тепло только по решению суда или после сотен звонков поставщиков. А также тех, для кого сумма в квитанции настолько мала, что платежами заниматься некогда или попросту не хочется. В этом ряду и такие должники, кто забывает оплатить счета за свои инвестиционные квартиры.

Мы надеемся, что новый размер пени даже таких обеспеченных и «забывчивых» людей передвинет из ряда злостных должников в разряд добросовестныхплательщиков. И даже если это не сработает, то ресурсоснабжающие организации все равно будут воз-



Федеральный закон №307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов» принят 3 ноября 2015 года. Он вступил в силу 5 декабря 2015 года, за исключением отдельных положений, которые вступают в силу с 1 января 2016 года.

Так, установлен новый порядок расчета и оплаты пени (с 01.01.2016 г.).

Для ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных и иных подобных кооперативов:
- с 31-го дня просрочки по день фактической оплаты (при оплате долга в течение 90 дней со дня наступления срока оплаты) — 1/300 ставки рефинансирования (далее — ставка);
- с 91-го дня просрочки по день фактической оплаты — 1/130 ставки.

Для управляющих организаций, тепло- и водоснабжающих организаций:
- с 1-го дня просрочки по день фактической оплаты (при оплате долга в течение 60 дней со дня наступления срока оплаты) — 1/300 ставки;
- с 61-го дня просрочки по день фактической оплаты (при оплате долга в течение 90 дней со дня наступления срока оплаты) — 1/170 ставки;
- с 91-го дня просрочки по день фактической оплаты — 1/130 ставки.

Для собственников помещений в МКД, собственников жилых домов:
- с 31-го дня просрочки по день фактической оплаты (при оплате долга в течение 90 дней со дня срока наступления оплаты) — 1/300 ставки;
- с 91-го дня просрочки по день фактической оплаты — 1/130 ставки.

Для иных потребителей, а также потребителей услуг по передаче электроэнергии — с 1-го дня просрочки по день фактической оплаты — 1/130 ставки.

Как комментирует исполнительный директор ООО «ЭСКБ» Олег Козлов: «Мы используем и будем использовать всевозможные способы взыскания долгов, предлагаемые зако-

мешать деньги через суд, как и раньше. Но это уже будут гораздо большие суммы, чем сейчас.

Думаю, пара судебных решений вразумит кого угодно. Если кто-то сначала забыл заплатить, потом недосуг было посмотреть решение суда, то в какой-то момент окажется, что ему запрещен выезд за границу. Подобного рода вещи действуют отрезвляюще. Мы, естественно, исходим из того, что этот закон направлен в первую очередь на эту последнюю категорию людей, которые либо осознанно не платят, либо для них эти деньги являются несущественными.

Если для некоммерческих пользователей, таких как товарищества собственников жилья и жилищно-строительные кооперативы, пеня будет такой же, как и для обычных потребителей, то для бизнесменов, например, управляющих компаний, она будет расти с первого дня просрочки: первые два месяца — 1/300 ставки, третий месяц — 1/170, а дальше — 1/130.

Для юридических лиц вводятся пени в размере 1/130 ставки с первого дня просрочки, причем это касается и тепла, и электроэнергии, и газа, и воды. Мы заметили, что многие из таких организаций специально не платили вовремя. Они в начале года открывали в банке депозит под 20 процентов годовых, и уже из этой прибыли рассчитывались с поставщиками через суд, платя всего 8 процентов штрафа. Раньше это было действительно выгоднее, и будет совсем невыгодно после вступления закона в силу.

Если новые правила не сработают, то будем действовать более жестко — отключать их от всех ресурсов, как сейчас поступают с маргинальными должниками, которые никогда и ни при каких обстоятельствах не оплачивают коммунальные услуги.

Если и это не работает, то новым законопроектом постараемся перекрыть все лазейки, которыми планируют воспользоваться ушлые неплательщики. При этом будут рассматриваться и другие варианты наказания. Например, запрет на любые сделки с недвижимостью или отключение света, если не заплатил за газ или воду. Думаю, что за неисполнение решения суда можно наложить любое ограничение.

Что касается неотключаемых пользователей (компании и предприятия, отключение которых может привести к экологическим, техногенным или социальным катастрофам), то для них вводится институт обеспечения обязательств. То есть если предприятие не платит в течение двух месяцев, оно обязано предоставить обеспечение: поручительство третьих лиц, гарантии или что-то еще. Это может быть, к примеру, банковская гарантия, которую должник должен принести в снабжающую организацию.

И даже эти меры, которые мы приняли сейчас, гораздо лучше тех, что применяют в большинстве европейских стран. Там с должниками не церемонятся — их попросту отключают по истечении нескольких дней просрочки. И граждан, и компании. Понятия «неотключаемые» там не существует в принципе, а у всех подобных потребителей существуют резервные источники питания. У нас в подавляющем большинстве случаев этого нет, и многие осознанно не хотят менять ситуацию.

В других странах обратно включают свет, воду, газ только тогда, когда заплачено все до копейки. Не исключая, что в будущем и наша страна к этому придет. Первые шаги уже есть: «Газпром» начал устанавливать счетчики за газ, в которые вставляется карточка для оплаты. Как только деньги на ней закончились, потребителю дается три дня для решения проблемы. Если средства по истечении этого времени не внесены, газ автоматически перестает поступать. Хорошо бы, чтобы такие счетчики появились повсеместно и для других ресурсов, но во многих домах нашей страны это пока технически невозможно».



нодателями. Дело в том, что наша компания, являясь гарантирующим поставщиком, приобретает электроэнергию на оптовом рынке, а в связи с долгами потребителей имеется риск невыполнения обязательств ООО «ЭСКБ» как субъекта оптового рынка».

Так, для граждан-потребителей расчет неустойки за просрочку оплаты электроэнергии проходит по прогрессивной шкале — в зависимости от срока накопления задолженности. Со второго по третий месяц задолженности начисляются в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы долга. Если просрочка оказывается свыше трех месяцев, неустойка вырастает почти в два с лишним раза.

ПЕНЯ ЗА ПРОСРОЧКУ ОПЛАТЫ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ

С 1-го по 30-й день неоплаты	Не начисляется
С 31-го по 90-й день неоплаты	1/300 ставки рефинансирования ЦБ в день
При неоплате долга более 90 дней	1/130 ставки рефинансирования ЦБ в день

Рассчитать сумму пени можно самостоятельно. Например, при долге более 90 дней следует использовать формулу: $P = Z \times D \times CP \times 1/130$, где P — пени, Z — сумма задолженности, D — количество дней просрочки (рассчитывается с даты наступления задолженности и до даты погашения), CP — ставка рефинансирования ЦБ РФ (8,25 %)

IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ПО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ В МОСКВЕ

9-21 ноября 2015 года в Москве состоялось крупнейшее событие в области разработки, внедрения и реализации энергоэффективных технологий и развития энергетики – IV Международный форум по энергоэффективности и развитию энергетики ENES-2015. Форум включил более 40 деловых мероприятий. Одним из них стало награждение победителей двух всероссийских конкурсов, в число которых попали и наши земляки.

Сфере ЖКХ на форуме было посвящено отдельное Всероссийское совещание «Повышение эффективности реализации региональных программ и расширение внедрения энергоэффективных практик». На нем эксперты обсудили актуальные темы по сбережению энергии в коммунальной сфере. Они определили приоритетные направления в этой области и пути их достижения, начиная с создания «Каталога технических решений и практических рекомендаций по энергоэффективности» и заканчивая финансированием повышения энергоэффективности через различные банковские и внебанковские механизмы.

Как сообщил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень, Минстрой планирует запустить в сети интернет-банк данных о наиболее эффективных технологиях в сфере ЖКХ:

— Речь идет об информационном интернет-портале, посвященном самым передовым разработкам и решениям в сфере теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Оценки проектам смогут выставлять профессионалы в своих сферах, способные доказать свою квалификацию и подтвердить опыт.

Председатель наблюдательного совета «Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Сергей

Степашин отметил важность улучшения качества жилья:

— Фондом впервые в России было предложено использование энергоэффективных технологий при строительстве многоквартирных домов, а также при проведении капитального ремонта зданий, что, безусловно, позволит сократить потребление ресурсов и уменьшить, что самое главное для наших граждан, размер коммунальных платежей.

Заместитель министра энергетики РФ Антон Инюцын подтвердил, что для решения задачи снижения энергоемкости ВВП требуется использовать потенциал ЖКХ:

— В общем объеме потребления доля ЖКХ — 12%, примерно 120 миллионов тонн условного топлива ежегодно. Для сравнения, черная металлургия потребляет 4%, железнодорожный транспорт — чуть более 2%. По оценкам ВШЭ, доля ЖКХ в общем потенциале экономии в нашей стране составляет более 17%, в энергетическом эквиваленте — 20 миллионов тонн условного топлива, более 100 миллиардов рублей.

В один из дней форума состоялось торжественное награждение лауреатов второго «Всероссийского конкурса реализованных проектов в области энергосбережения, повышения энергоэффективности». От Республики Башкортостан призовых мест были удостоены:



— ГАУ РБ «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий» с проектом «Лучшие энергоэффективные технологии» в номинации «Лучший плакат по популяризации энергосберегающего образа жизни» — 2-е место;

— ООО «Агрофирма «Рябиновка» с проектом «Строительство и реконструкция животноводческой (молочно-товарной) фермы» в номинации «Лучший проект по энергосбережению и повышению энергоэффективности на птицефабриках и в животноводческих хозяйствах» — 3-е место.

Также свои награды получили победители первого «Всероссийского конкурса СМИ, пресс-служб компаний Топливо-энергетического ком-

плекса (ТЭК) и региональных администраций «МедиаТЭК». От Республики Башкортостан призовых мест были удостоены:

— АО «Транснефть-Урал» с проектом «Прогрессом движет молодежь» в номинации «Популяризация профессии ТЭК в регионе» — 3-е место;

— ГУП ТРК «Башкортостан» с проектом «Наука 102. Как сделать газ дешевле?» в номинации «Новые технологии ТЭК в регионе» — 3-е место.

Награждения провели министр энергетики РФ Александр Новак

и пресс-секретарь Президента Российской Федерации Дмитрий Песков.

Награждая участников, Александр Новак отметил, что на соискание премии было выдвинуто более 300 работ, а в голосовании для определения победителей участвовали более полумиллиона человек. Министр энергетики подчеркнул: «Большой интерес к конкурсу показал, что профессиональная премия в области ТЭК должна стать традиционной».

ФИНАЛИСТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ОТБОРОЧНОГО ЭТАПА СРЕДИ ПРЕДПРИЯТИЙ БАШКОРТОСТАНА

В «КОНКУРСЕ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ В ОБЛАСТИ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ENES-2015»:

- ООО «УК ТАУ НефтеХим», г. Стерлитамак;
- ОАО «Башкирская электросетевая компания»;
- ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный нефтяной технический университет», филиал в г. Октябрьский;
- ООО «Агрофирма «Рябиновка»;
- ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный нефтяной технический университет», филиал в г. Стерлитамак;
- ГАУ РБ «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий»;
- Администрация муниципального района (Кармаскалинский район);
- МАДОУ «Детский сад комбинированного вида № 49» городского округа г. Салават;
- Администрация городского округа г. Нефтекамск.

В КОНКУРСЕ «МЕДИАТЭК»:

- ООО «Башкирская генерирующая компания»;
- ОАО «Башкирская электросетевая компания»;
- ООО «Энергетическая сбытовая компания Башкортостана»;
- ОАО «Газпром нефтехим Салават»;
- АО «Транснефть - Урал»;
- ГУП ТРК «Башкортостан» Республики Башкортостан.

