

ЖИЛИЩНЫЕ ВЕДОМОСТИ



Издается под эгидой проекта
«Школа грамотного потребителя»
Республики Башкортостан

№3 (12) Сентябрь 2016 года

Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

СФЕРА ЖКХ В ПОЛЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ ПРОКУРАТУРЫ

История развития прокуратуры как института насчитывает более 200 лет. Менялись эпохи, но на протяжении всего времени неизменным оставались два атрибута на эмблеме ведомства: щит и меч – для защиты Закона и контроля его исполнения. О том, как выстроена работа прокуратуры в период динамичного изменения законодательства сферы ЖКХ, о правонарушениях в этой области, нам рассказал прокурор Республики Башкортостан Андрей Назаров.

— Ваше назначение в республику совпало с ростом обращений обманутых дольщиков. Есть ли положительная динамика решения данных вопросов? Возможно, у вас есть рекомендации, ограждающие граждан от попадания в подобные ситуации?

— Положительная динамика, безусловно, имеется, и случаи обмана дольщиков стали более редкими.

Если на начало 2013 года в производстве следственных органов находилось 24 уголовных дела указанной категории, то на данный момент такое дело лишь одно. Кроме того, за это время завершено строительство 12 долгостроев.

Но пока нельзя сказать, что проблема обманутых дольщиков решена полностью.

На сегодняшний день на территории Башкортостана имеется 3 «проблемных» объекта: жилой дом № 125/1 литер 5 секция Л в квартале, ограниченном улицами Бакалинская, Менделеева и Кувыкина г. Уфы, а также жилые дома литер 13, 35 в микрорайоне «Урал» Кировского района г. Уфы.

В этом году мы направили в суд уголовное дело о мошенничестве в отношении четырех фигурантов, которые обманули около 300 дольщиков, нанеся ущерб на сумму более 368 млн рублей. Для возмещения ущерба пострадавшим, был наложен арест на имущество обвиняемых стоимостью свыше 500 млн рублей.

Гражданам при приобретении строящегося жилья советую внимательно изучать документы, прежде чем заключать договор. Для начала необходимо выяснить историю строительной фирмы, её репутацию, сколько лет она работает на строительном рынке, имеется ли у неё разрешение на строительство. Также нужно в обязательном порядке оформлять договор участия в долевом строительстве, который следует зарегистрировать в Росреестре, либо вступать в жилищный кооператив. Иные схемы, в том числе инвестиционные договоры, предварительные договоры купли-продажи и займа, придуманы для того, чтобы обойти закон. Заключая такие сделки, можно лишь уповать на порядочность застройщиков и везение.

— В июле состоялся первый открытый форум прокуратуры Республики Башкортостан по теме «Жилищно-коммунальное хозяйство. Качество услуг и ценообразование». Какие результаты дало проведение данного мероприятия?

— Тема первого открытого форума прокуратуры республики была выбрана не случайно, так как вопросы сферы деятельности жилищно-коммунального хозяйства касаются каждого из нас, как потребителей.

Мы постарались создать площадку для «живого» разговора. Ведь только при непосредственном общении представителей власти и общественности можно выявить проблемы, которые действительно волнуют население, понять, насколько государственный механизм реально работает.

Работа открытого форума позволила его участникам вынести на обсуждение интересные проблемы, высказать свои позиции, выслушать конструктивную критику для дальнейшего совершенствования работы.

Достаточно ценными из рассмотренных вопросов стали проблемы взыскания и условия возникновения задолженности за энергоресурсы, повышения качества предоставляемых коммунальных услуг, ценообразования в данной сфере, эффективности взаимодействия субъектов отрасли и участников форума.

Среди положительных примеров взаимодействия государства и общества были названы такие, как деятельность председателей советов многоквартирных домов, возникновение системы общественного контроля в сфере ЖКХ, а также развитие некоммерческого сектора, занимающегося правозащитными проблемами и формированием партнерских отношений.

Вместе с тем, мы считаем, что данным структурам следует наращивать опыт по противодействию недобросовестным управляющим компаниям, присутствующим на рынке.

Кроме того, имеются вопросы, требующие совершенствования форм и способов взаимодействия органов власти и общественности.

Важным моментом обсуждений стало глубокое понимание того, что накопившиеся проблемы в данной отрасли могут быть решены только совместными усилиями государства, муниципалитета, организациями коммунального комплекса, общественными структурами и, безусловно, собственниками домов посредством улучшения качества работы, учета прав всех участников правоотношений, оптимальной ценовой политики и последовательного исполнения взаимных обязательств.

Итоги обсуждения будут использованы в работе органов прокуратуры республики по дальнейшему взаимодействию с заинтересованными органами, предприятиями жилищно-коммунального комплекса и общественностью.

— Согласно информации, полученной на данном фору-



Андрей Назаров

ме, мы имеем положительный тренд выявления нарушений в жилищно-коммунальной сфере (рост порядка 16% по сравнению с прошлым годом). Можно ли назвать факторы, повлиявшие на данную тенденцию, и выделить наиболее резонансные дела?

— За последнее время принят целый ряд поправок в законодательство, регулирующее сферу ЖКХ. В частности, протоколы общих собраний собственников многоквартирных домов теперь являются официальными документами, формируются фонды капитального ремонта, лицензируется предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами. Указанные изменения в законе позволяют более эффективно бороться с отдельными негативными явлениями в жилищно-коммунальной сфере.

К примеру, в Нефтекамске выявлен факт нецелевого использования директором управляющей компании ООО «УК «Наш дом» денежных средств на сумму более 10 млн рублей, поступивших от граждан на оплату коммунальных услуг. По материалам прокурорской проверки в отношении директора общества возбуждено уголовное дело по ч. 1 ст. 201 УК РФ, которое находится на стадии предварительного расследования.

Прокурором Ленинского района города Уфы инициировано возбуждение уголовного дела в связи с подделкой протокола общего собрания собственников о выборе управляющей компании, подложное решение оспорено в судебном порядке.

— Много обращений граждан касается приема построенных домов в эксплуатацию. В частности, это касается благоустройства дворовых площадок, реализация требований Федерального закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении», пожарной безопасности. Каков порядок решения данных вопросов и есть ли практика включения сотрудников прокуратуры в комиссию по приемке МКД?

— В соответствии с действующим законодательством разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию выдается органом местного самоуправления при наличии заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного дома требованиям технических регламентов и проектной документации. Учитывая, что в силу законодательства органы прокуратуры не вправе подменять полномочия контролирующих органов, наши сотрудники не участвуют в процессе введения многоквартирных домов в эксплуатацию.

Окончание на стр. 2

СФЕРА ЖКХ В ПОЛЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ ПРОКУРАТУРЫ

Окончание. Начало на стр. 1

При этом, как показали прокурорские проверки, указанные органы допускают случаи введения в эксплуатацию домов с невыполненными работами по благоустройству и нарушениями требований противопожарного и санитарно-эпидемиологического законодательства. В этих случаях мы требуем принять соответствующие меры.

— Использует ли прокуратура новые форматы работы с гражданами?

— В целях оперативного реагирования по заявлениям граждан, большей доступности правовой помощи, повышения доверия населения республики к органам в прокуратуре с 2013 года на постоянной основе работает мобильная приемная прокурора Республики Башкортостан. Ежегодно проводится около двадцати выездных приемов. На сегодняшний день мной лично принято 134 человека.

За шесть месяцев 2016 года на личном приеме сотрудниками прокуратуры принято 9 055 граждан.

Прокуратура была и остается единственным органом, способным противодействовать нарушениям закона, оказать бесплатно квалифицированную юридическую помощь. В этой связи желающих попасть на прием, особенно к первым руководителям, достаточно много.

Около 50% граждан приходят на прием к руководству с первичными обращениями. Так из 90 таких жалоб удовлетворено 5, что составляет 5,5%.

К примеру, жительница Чекмагушевского района, являющаяся инвалидом второй группы, в ходе приема пожаловалась, что судебные приставы не могут взыскать в ее пользу долг в размере около 9 тыс. рублей. После принятых прокуратурой мер реагирования в день приема задолженность перед женщи-

ной была погашена в полном объеме.

После приема местной жительницы решен вопрос о выделении денежных средств на ремонт крыши детского сада в селе Верхнее Аташево Чекмагушевского района.

Территориальные прокуроры в прошлом полугодии провели 110 выездных приемов в отдаленных от райцентра селах.

Кроме этого, были организованы более 100 горячих линий по нарушениям жилищного и трудового, миграционного законодательства, а также по вопросам обеспечения лекарственными препаратами, незаконной игровой деятельности, соблюдения прав предпринимателей.

Прокуратура республики также практикует совместные приемы с Полномочным представителем Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе и Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Республике Башкортостан.

В общей сложности, по поступившим обращениям за год были восстановлены нарушенные права более 6 тысяч граждан.

С появлением Интернет-приёмной на официальном сайте прокуратуры республики обратиться в наш адрес стало гораздо проще.

Обращений, поступивших по информационным системам общего пользования, становится всё больше. Так, в первом полугодии текущего года каждая пятая жалоба в аппарат прокуратуры республики поступила через Интернет-приёмную. И это понятно, ведь на написание электронного письма заявителю достаточно потратить несколько минут. Принятие обращений в электронном виде позволяет быстро и оперативно отреагировать на нарушение прав граждан, в частности, это касается неправомерного прекращения подачи коммунальных услуг

либо превышения допустимой продолжительности перерыва в их подаче.

С другой стороны, зачастую, электронные обращения неинформативны. Часто не представляется возможным определить действиями какого органа или должностного лица недоволен гражданин. На такие обращения в семидневный срок заявителю направляются уведомления с предложением уточнить свои доводы.

— Для граждан, как это было и в советское время, люди в синих «мундирах» — олицетворение закона и порядка. Как проводится отбор при принятии на работу?

— Требования, предъявляемые к кандидатам на должность в органы прокуратуры, установлены Федеральным законом «О прокуратуре Российской Федерации».

При рассмотрении кандидата на должность в органах прокуратуры мы учитываем уровень соответствия кандидата стандартам высшего образования по направлению «Юриспруденция». Претендент на должность должен иметь хорошие знания, позволяющие ему качественно исполнять служебные обязанности, и обладать высокими моральными качествами, быть физически и эмоционально выносливыми, ответственными и дисциплинированными.

При приеме на работу всегда особое внимание уделяется характеристикам с предыдущих мест работы. Если речь идет о молодых людях, то для них одним из важных пунктов является прохождение военной службы. Как и любой другой человек, прокурорский работник, надзирающий за исполнением законов, сам должен неукоснительно соблюдать законодательство во всех сферах своей жизни: оплачивать налоги, соблюдать правила дорожного движения и так далее.



ИСТОРИЯ ПРОКУРАТУРЫ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Впервые должность генерал-прокурора в России была учреждена указом царя от 27 апреля 1722 года. В каждой губернии Российской Империи после реформы 1775 года появились учреждения и должности губернских прокуроров.

До принятия реформы в некоторых губерниях существовала должность прокурора провинции. А уже в 1764 году прокурором Уфимской провинции был назначен титулярный советник Михайло Наумов. Позже в уездах была введена должность уездного стряпчего, который выполнял функции уездного помощника губернского прокурора.

В 1905 году во главе органов прокуратуры Уфимской губернии стоял прокурор Уфимского Окружного суда со своей канцелярией и десятью товарищами. Четверо из них состояли при прокуратуре и вместе с ним были действительными статскими советниками. Остальные возглавляли уездные аппараты прокуратуры губернии.

После упразднения царской власти в Уфимской губернии появилась коллегия губернского отдела юстиции. А уже 18 февраля 1919 г. был учрежден Народный комиссариат юстиции Башкирии, который исполнял роль органов прокуратуры в масштабе всей республики.

В 1922 году в составе Народного комиссариата юстиции России появилась государственная прокуратура во главе с народным комиссаром юстиции. В августе 1922 года был утвержден состав прокуратуры, в который вошли прокурор, или нарком юстиции, БАССР и помощники прокурора. 30 августа 1922 года была окончательно утверждена структура органов прокуратуры БАССР. Кроме этого появились должности помощников прокурора при Верховном трибунале, Высшем судебном контроле, Трибунале, Совнарсуде.

Важным в истории органов прокуратуры является 1938 год. В этом году 16 августа был принят Закон о суде в СССР, союзных и автономных республик, согласно которому суд и прокуратура становились самостоятельным органом в составе государственной власти.

К 1939 году были учреждены следственный отдел и отдел по надзору за милицией, административно-финансовый отдел, а руководством группой учета и информации занимался один из помощников прокурора. Данная система органов прокуратуры просуществовала до Великой Отечественной войны.

В 1945 году в штат органов прокуратуры были введены три новые должности: начальник группы по делам несовершеннолетних и два прокурора.

В 1954 году органы прокуратуры появились в г. Салавате, а через два года в г. Сибее появились прокуратуры Зиянчуринского и Буздякского районов. В Уфе в 1957 году существовало семь прокуратур: Демская, Ждановская, Ленинская, Молотовская, Октябрьская, Орджоникидзеvская и Калининская.

На сегодняшний день органы прокуратуры Республики Башкортостан включают в себя 71 прокуратуру: 9 межрайонных, 8 городских, 45 районных, 7 районных прокуратур в г. Уфе, 2 специализированных. В штат органов прокуратуры республики входят 884 сотрудников, среди которых 660 оперативных работников. В центральном аппарате работают 144 человека. Руководителями прокуратуры Республики Башкортостан являются прокурор, первый заместитель и три заместителя прокурора республики.

Состояние законности в сфере ЖКХ РБ

Наименование показателя	2015	2016	% (+/-)
Выявлено нарушений закона	3017	3542	17,4
Направлено исков, заявлений в суд	264	215	-18,6
Удовлетворено исков и прекращено дел ввиду добровольного удовлетворения требований прокурора	116	64	-44,8
Внесено представлений	1128	1273	12,9
К дисциплинарной ответственности привлечено лиц	986	1140	15,6
По постановлению прокурора привлечено лиц к административной ответственности	290	310	6,9
Направлено материалов для решения вопроса об уголовном преследовании в порядке п. 2 ч. 2 ст. 37 УПК РФ	7	21	200,0
Возбуждено уголовных дел	6	16	166,7

В РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЗАКОН О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ

В Башкортостане принят Закон «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан».

Согласно документу, собственники помещений в новых многоквартирных домах освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт в первые два года с даты включения данного дома в республиканскую программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками не позднее, чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов.

Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту необходимо осуществлять в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В договорах с привлеченными подрядными организациями, предусматривается установление гарантийного срока на оказанные услуги или выполненные работы, продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания акта приема оказанных услуг или выполненных работ.

Закон также уточняет перечень информации, необходимой для размещения региональным оператором на своем официальном сайте, порядок определения объема средств, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование капремонта.

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЖКХ ДО 2020 ГОДА

На официальном сайте Минстроя России опубликована стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2020 года. В ней изложены основные направления развития отрасли, этапы реализации ключевых проектов и целевые показатели эффективности.

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства, утвержденная Правительством Российской Федерации, направлена на создание принципиально нового ЖКХ — эффективного, надежного и клиентоориентированного. «Обеспечение качества ЖКХ и формирование комфортной городской среды — наши важнейшие задачи на ближайшие годы, так как требования людей к инфраструктуре растут», — говорит Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень.

В рамках этой стратегии Минстрой России ставит перед собой задачу снизить уровень аварийности в 1,5 раза к 2018 году, при этом доля бюджетных инвестиций в ЖКХ к назначенной дате должна понизиться до 30%, а остальные 70% должны составлять внебюджетные вложения. В результате ожидается увеличение уровня удовлетворенности населения качеством услуг ЖКХ: в 2020 году, по оценкам ведомства, он должен составить не менее 80%.

Что касается качества жилищного фонда, то к 2018 году должно быть отремонтировано 100 000 домов, при этом Минстрой России планирует значительно повысить вовлеченность населения в управление своими домами: до 2020 года не менее 30% домов должно перейти на накопление средств за капремонт на спецсчетах.

Первый этап реализации стратегии развития ЖКХ уже



продемонстрировал эффективность выбранного вектора развития. Всего за 2,5 года существования ведомства оценка качества ЖКХ потребителями, по данным соцопросов, изменилась с резко негативной на позитивную. «В 2013 году, по данным ВЦИОМ, ЖКХ занимало первую строку в списке главных проблем страны. А сегодня опросы говорят, что в целом к ЖКХ люди относятся позитивно — более 70% опрошенных оценивают ЖКХ на «хорошо» и «отлично». Уверен, что эта динамика — результат планомерной и осознанной работы. Безусловно, проблемы еще остаются, но мы понимаем, как их решать», — прокомментировал замглавы ведомства Андрей Чибис.

ДО 2021 ГОДА 44 НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТА РЕСПУБЛИКИ ПЕРЕЙДУТ НА ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ



В постановление Правительства Республики Башкортостан о переходе на поквартирные системы отопления и установке блочных котельных внесены изменения.

Напомним, что принятие в начале 2015 года постановления по децентрализации системы отопления в населенных пунктах республики было обусловлено высоким износом сетей и оборудования котельных, а также высокой стоимостью услуг теплоснабжения для населения и их низким качеством. Подавляющее большинство эксплуатируемых котельных и теплотрасс выработали свой ресурс, а для капитального ремонта необходимы большие средства.

В соответствии с внесенными изменениями, в программу дополнительно включено с. Октябрьское Стерлитамакского района. Всего участие в програм-

ме примут 44 населенных пункта из 30 муниципальных районов республики. Общий объем финансирования на реализацию мероприятий в 2015-2021 годах из всех источников (бюджет Республики Башкортостан, бюджет муниципальных образований, внебюджетные источники и средства собственников помещений) составит 1,7 млрд рублей.

Реализация программы перехода на поквартирные системы отопления и установки блочных котельных позволит решить текущие проблемы теплоснабжения и уменьшить бремя коммунальных платежей населения за отопление и текущий ремонт системы.

В 2015 году реализованы мероприятия по переходу на индивидуальные системы отопления в 6 населенных пунктах Абзелиловского, Баймакского, Белорецкого, Дюртюлинского, Ишимбайского и Хайбуллинского муниципальных районов.

В Республике Башкортостан начала работать горячая линия ЖКХ контроль. На вопросы в сфере ЖКХ жители Башкортостана смогут получить ответы по телефону 8 (347) 216-35-93 в будни с 9 до 18 часов.

Call-центр будет переводить поступившие звонки на четыре мобильных телефона: заместителя председателя комитета Гос-

думы по жилищной политике и ЖКХ Павла Качкаева, председателя комитета Госсобрания РБ по жилищной политике и инфраструктурному развитию Елены Родиной, заместителя министра ЖКХ РБ Альфреда Зиннатгулина и руководителя Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ РБ Анатолия Дубовского.

В БАШКОРТОСТАНЕ УТВЕРЖДЕНЫ НОВЫЕ СТАНДАРТЫ СТОИМОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В связи с изменением тарифов с 1 июля 2016 года в Башкортостане постановлением Правительства республики утверждены новые стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг. Региональные стандарты утверждаются ежегодно, и служат основой для расчета размера субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также на ежемесячную денежную компенсацию расходов за оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан (ЕДК).

Согласно правилам, субсидии предоставляются собственникам, нанимателям и пользователям жилых помещений, если расходы на оплату жилья и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из региональных стандартов стоимости ЖКУ и размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, превышают 20% от совокупного

дохода семьи (15% для многодетных и неполных семей, 18% для одиноко проживающих пенсионеров).

Региональные стандарты утверждаются для каждого из 841 муниципальных образований республики отдельно для собственников помещений в многоквартирных домах (МКД) свыше 6 этажей, для собственников помещений в МКД до 6 этажей, для нанимателей жилого помещения по договору найма, для собственников жилых помещений в МКД, которые не обязаны вносить взносы на капитальный ремонт. Кроме того, они действительны и для граждан, проживающих в индивидуальных домах, находящихся в различных жилищных фондах, для граждан, проживающих в различных жилищных фондах, соответствующие средним условиям проживания и для граждан, у которых не наступил срок уплаты взносов за капитальный ремонт.

Напомним, что получателями разных видов компенсаций за

ЖКУ являются свыше 800 тысяч жителей Башкортостана.

При расчете стандартов стоимости ЖКУ учитываются такие параметры как:

- уровень благоустройства жилищного фонда на примере домов со средними условиями в каждом муниципальном образовании;
- размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей по договорам социального найма в многоквартирных домах;
- совокупная плата за коммунальные услуги (электро-, газо-, водоснабжение, водоотведение, отопление, горячее водоснабжение), которая определяется на основании утвержденных в установленном порядке нормативов потребления и тарифов на коммунальные услуги;
- расходы коммунальных услуг на общедомовые нужды;
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

В БАШКОРТОСТАНЕ ВЕДЕТСЯ РАБОТА ПО ПЕРЕХОДУ НА ЕДИНУЮ ПЛАТЕЖНУЮ КВИТАНЦИЮ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ

11 июля министр жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан Сергей Афонин на оперативном совещании в Правительстве РБ сообщил о состоянии расчетов населения за услуги ЖКХ и капитальный ремонт. В целом, уровень собираемости платежей в республике на протяжении последних трех лет находится в пределах 98%.

При этом накопленная просроченная задолженность населения, по состоянию на 1 июля 2016 года, составляет 1,6 млрд. рублей. Собираемость взносов на капитальный ремонт в республике за первое полугодие 2016 года составляет 84%, что на семь процентов выше аналогичного периода в 2015 году.

«Для повышения собираемости платежей Министерством жилищно-коммунального хозяйства совместно с администрациями районов и городов и организациями ЖКХ внедряется практика прямых расчетов с населением за коммунальные услуги, осуществляется ежемесячный мониторинг состояния расчетов за жилищно-коммунальные услуги», — отметил Сергей Афонин.

Немаловажную роль, по словам министра, играет социальная поддержка населения в виде компенсаций и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг, так как перечисление гражданам средств социальной поддержки осуществляется только при отсутствии задолженности по платежам.

Если эти меры не оказывают должного воздействия, то проводится досудебная работа по взысканию долгов, в которую входит предъявление претензии, а также ограничение или приостановка подачи коммунальных услуг за исключением отопления и холодного водоснабжения. В большинстве случаев такие меры производят положительный эффект.

На оперативном заседании вновь был поднят вопрос перехода всех заинтересованных организаций к единому платежному документу за ЖКУ и по взносам на капремонт. Так, переход на единый платежный документ только в восьми городах республики, которые обеспечивают 76% республиканского сбора и имеют сегодня средний сбор по взносам за капремонт около 84%, при сборе за ЖКУ по этим же городам 95-98%, позволит существенно увеличить сбор взносов за капитальный ремонт.

«Хороший дом создается, а не покупается», — сказала однажды американская писательница и журналистка Джойс Мэйнард. И это очень верно: мало иметь в собственности квартиру или комнату, важно сделать так, чтобы жилище стало не просто «ночлежкой», а тем самым местом, куда всегда хочется возвращаться... Для этого недостаточно покупать безделушки и время от времени делать обычный текущий ремонт. Ведь дом в целом (речь идет о стандартной многоэтажке, где живет большинство из нас) тоже нуждается в нашей заботе. Если мы хотим, чтобы он простоял в целостности и сохранности как можно дольше.

ПОЗИЦИЯ «МОЯ ХАТА С КРАЮ» УЖЕ НЕ АКТУАЛЬНА

Важно понимать, что понятие «дом» не ограничивается территорией нашей квартиры. А ведь многие рассуждают именно так: все, что происходит за пределами моего собственного жилища, меня не касается. По статистике Фонда содействия реформированию ЖКХ, основная часть опрошенных (76%) ни разу не принимала участия в общем собрании жильцов, посвященном вопросам капитального ремонта. С одной стороны, люди хотят, чтобы сотрудники сферы ЖКХ хорошо выполняли свою работу, и жалуются на несовершенство системы, с другой — не желают брать на себя никакую ответственность и принимать непосредственное участие в функционировании этой системы.

Напомним, что еще с введения нового Жилищного кодекса в 2005 году проведение капитального ремонта было возложено на самих собственников. Там, где жители подошли к этому вопросу с пониманием, дома поддерживались в нормальном состоянии. Но было немало недобросовестных собственников, и инициативные жильцы, находясь в меньшинстве, не могли принять решения о проведении капремонта. Поэтому в конце 2012 года государство обязало собственников платить за капитальный ремонт многоквартирных домов. Одни приняли нововведение спокойно, у кого-то оно вызвало недовольство. Но факт остается фактом: по нормам действующего жилищного законодательства в состав платы за жилое помещение входит также взнос на капремонт общего имущества дома. Некоторые до сих пор ошибочно полагают, что если ни разу не платили по квитанции за капитальный ремонт, то таким образом не заключили договор с Региональным оператором. Однако в июле прошлого года в статье № 181 Жилищного кодекса произошли изменения, в соответствии с которыми собственники обязаны платить взносы на капремонт по требованию законодательства и на основании платежных документов, представленных Региональным оператором. Эта обязанность не связана с заключением каких-либо договоров, а установлена законом.

Размер взноса устанавливает орган государственной власти субъекта Российской Федерации (в нашем случае Правительство Республики Башкортостан). Плата за капитальный ремонт в республике составляет 5 рублей 20 копеек за один квадратный метр при проживании в доме до 6 этажей (включительно) и 5 рублей 80 копеек при проживании в доме свыше 6 этажей. Почему размер взноса не единый для всех, а отличается в различных регионах? Дело в том, что власти рассчитывают его исходя из степени изношенности жилого фонда, платежеспособности населения и экономической ситуации региона в целом. В Москве, к примеру, минимальный размер взноса на капитальный ремонт

составляет 15 рублей на квадратный метр — почти в три раза выше, чем у нас. А в Астраханской области — 4 рубля.

Отметим, что если не платить взносы вовремя, то образуются пени. А в случае задолженности Региональный оператор подает в суд на злостных неплательщиков.

В Москве на 2016 год установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в размере 15 рублей на квадратный метр.

В Московской области на 2016 год размер платы равен 8 рублей 30 копеек в месяц на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

В Свердловской области размер взносов на капитальный ремонт на 2016 год утвержден в размере 8 рублей 52 копейки.

В Пермском крае размер взносов на капитальный ремонт на 2016 год утвержден в размере 7 рублей 58 копеек.

В Кировской области размер взносов на капитальный ремонт на 2016 год утвержден в размере 7 рублей 50 копеек.

В Республике Башкортостан размер взносов на капитальный ремонт на 2016 год утвержден в размере 5 рублей 20 копеек и 5 рублей 80 копеек в зависимости от этажности дома.

ДЛЯ ЧЕГО ПЛАТИТЬ ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ ЖИЛЬЦАМ НОВОСТРОЕК?

В начале июля этого года башкирские депутаты внесли изменения в республиканский закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан». Отныне жители республики, приобретающие квартиры в новых домах, освобождаются от взносов за капремонт в первые два года со дня включения многоквартирного дома в республиканскую программу капитального ремонта. Раньше жильцы новостроек обязаны были платить за капитальный ремонт по истечении 8 месяцев с того момента, как их дом включался в региональную программу капитального ремонта.

У кого-то может возникнуть вопрос: зачем в таком случае вообще платить взносы, ведь дом только что построен? Генеральный директор НОФ «Региональный оператор РБ» Борис Герасимов поясняет: «Во-первых, ни для кого не секрет, что не все строители — люди добросовестные, и при строительстве могут использовать некачественные материалы. В таком случае здание довольно быстро начнет «сыпаться», и ему в ближайшем будущем понадобится капитальный ремонт. Во-вторых, собрать деньги на капремонт не так легко: для того, чтобы накопить только на один вид ремонта (например, крыши или сантехники), собственникам потребуется не менее 10 лет. Именно поэтому нужно начинать

отчислять средства на будущий капремонт практически сразу после введения здания в эксплуатацию — чтобы попросту его сохранить».

КОПИТЬ САМИМ ИЛИ ДОВЕРИТЬ СБОР СРЕДСТВ РЕГОПЕРАТОРУ?

В последнее время некоторые собственники начали склоняться к мнению, что предпочтительнее открыть спецсчет и заняться сбором денег на капитальный ремонт самостоятельно. Им кажется, что в этом случае они лучше смогут контролировать, как расходуются собранные

ими средства. Однако все не так просто. Начнем с того, что для подобных решений жильцы должны быть очень сознательными и ответственными. И речь не только о том, что нужно будет регулярно и добровольно оплачивать взносы (что психологически сложнее, чем в случае, когда тебе ежемесячно приходят квитанции от государства). На общем собрании собственников дома жильцам необходимо будет самим определить: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, перечень работ, сроки проведения капремонта, владельца специального счета, кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, и некоторые другие вопросы в рамках законодательства.

Тут есть целый ряд нюансов: размер взноса не должен быть меньше минимального размера взноса на капремонт, установленного Правительством на территории республики. В противном случае (если собственники собирают на спецсчете менее 50%), их сначала уведомляет об этом Госжилнадзор, а затем информация уходит в муниципалитеты, и те уже решают вопрос о переходе многоквартирного дома в общий котел Регионального оператора. Состав работ и сроки их проведения должны соответствовать предусмотренным региональной программой капитального ремонта. То есть если, к примеру, в вашем доме по программе запланирован капремонт фасада в 2018 году, то жильцы должны успеть собрать деньги и отремонтировать его не позднее 2018 года.

Кроме того, в случае открытия собственниками спецсчета они не застрахованы от некачественного ремонта или потери собранных на него денег. Вспомните, сколько в республике обманутых дольщиков. То же самое может случиться, когда

ДОМ, МИЛЫЙ ДОМ

ИЛИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КАК СПОСОБ ПОЗАБОТИТЬСЯ О СВОЕМ ЖИЛИЩЕ



В Региональную программу капитального ремонта, утвержденную постановлением Правительства Башкортостана «Об утверждении и актуализации Республиканской программы капитального ремонта общего имущества в МКД» от 27.12.2013 г. № 634 (ред. от 12.04.2016 г. № 129) включены 16 766 домов, расположенных на территории республики.

Из них 16 050 домов выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора; 208 домов — на специальных счетах, владельцем которого является Региональный оператор; 242 дома — на специальных счетах, владельцами которых являются ТСЖ, ЖСК и УК; 266 домов не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта (в соответствии с законодательством собственники выбирают способ формирования фонда капремонта).

С октября 2015 года по сегодняшний день изменили способ формирования фонда капитального ремонта:

- 4 дома со специальных счетов на общий счет Регионального оператора;
- 10 домов с общего счета Регионального оператора на специальные счета, владельцами которых являются ТСЖ, ЖСК и УК.

люди сами занимаются поисками подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту. Если же жильцы доверяют этот вопрос Региональному оператору, то государство гарантирует сохранность накопленных ими средств. При этом собственники тоже обязательно участвуют в процессе выбора подрядных организаций и во всех других этапах проведения работ, но уже совместно с Фондом капитального ремонта.

Третий момент: система работы Регионального оператора выстроена таким образом, что дома ремонтируются из «общего котла» — то есть жильцы получают ремонт дома, а в

течение последующих лет будут компенсировать эти затраты «котлу». Происходит такой постоянный круговорот взаимопомощи. Если же собственники открывают спецсчет, то ждать ремонта им придется до тех пор, пока они не накопят деньги, либо брать кредит в банке под немалые проценты. Учитывая инфляцию, которая из года в год будет «съедать» накопленные средства, их не хватит ни на один вид капремонта. По словам генерального директора НОФ «Региональный оператор РБ» Бориса Герасимова, за последние 8 лет стоимость одних только монтажных работ поднялась в Уфе в три раза.

ГРЯДУЩИЕ НОВШЕСТВА В СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В скором времени Правительство республики планирует утвердить порядок, где будут прописаны все действия муниципальных образований по составлению и утверждению адресной программы капремонта на территории республики. Это делается с целью сделать систему еще более прозрачной и предупредить вопросы тех, кому непонятны очередность включения домов в программу или перенос капремонта домов на более ранний или поздний срок.

На местах будут созданы специальные комиссии, состоящие из представителей органа местного самоуправления, муниципального жилищного контроля, общественного контроля и собственников помещений в многоквартирных домах. Решения таких комиссий лягут в основу муниципальных программ капитального ремонта, которые будут доводиться до населения перед тем, как их утвердят органы местного самоуправления.

Вносятся изменения и в федеральное законодательство. Последние поправки в июле текущего года затронули сферу отбора подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту. Для участия в программе капремонта подрядчики должны будут пройти предварительный отбор и дождаться включения в региональный реестр квалифицированных подрядных организаций. Выбор подрядчиков, которые будут проводить непосредственные работы по капитальному ремонту на объектах, проводится с помощью электронного аукциона.

Сейчас в Правительстве республики обсуждается также вопрос по включению строки взноса за капремонт в общую квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг. По мнению генерального директора НОФ «Региональный оператор РБ» Бориса Герасимова, это позволит повысить процент сборов. Положительную динамику в этом вопросе показывает опыт печати единой квитанции в Уфе, а также мониторинг соседних регионов, где единая система выставления счетов уже реализована (например, в Татарстане): уровень собираемости по взносам там выше, чем в нашей республике, и составляет более 90%.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ БУДЕТ РАСШИРЕН

Сейчас в список работ по капремонту многоквартирных домов включен ремонт систем водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, ремонт крыши, ремонт и утепление фасада, замена лифтового оборудования. Однако Региональный оператор совместно с Министерством жилищно-коммунального хозяйства республики готовит предложение по расширению перечня работ. В него включается новый вид работ — утепление чердачного перекрытия.

«Общее мнение, что такое утепление относится или сопутствует кро-

вельным работам, ошибочно, это самостоятельный вид ремонта, — поясняет генеральный директор НОФ «Региональный оператор РБ» Борис Герасимов. — В республике достаточное количество многоквартирных домов, в которых утепление чердачного перекрытия находится в неудовлетворительном состоянии или отсутствует вообще, но при этом капитальный ремонт самой кровли не требуется».

Для того чтобы деньги собственников не расходовались напрасно,

Региональный оператор использует при проведении работ энергоэффективные технологии. Например, в последнее время при утеплении фасадов домов используется утеплитель толщиной в 50 миллиметров, а не в 100, как было принято раньше. «Такой толщины более чем достаточно — это подтверждает теплотехнический расчет, проведенный специализированной проектной организацией по заказу Регионального оператора, а также опыт предыдущих лет, —

говорит Борис Герасимов. — Там, где уже проводилось такое утепление стен, сегодня обеспечивается должная комфортная температура в помещениях. Этот подход рациональнее: мы не тратим средства собственников сверхнеобходимого, при этом получаем нужный эффект».

К слову, недавно Минстрой России разработал проект постановления Правительства о предоставлении финансовой поддержки на проведение энергоэффективного капитального ремонта в размере 200 млн. рублей. Эта мера призвана сократить затраты граждан на коммунальные ресурсы. Проект уже утвержден Правительством РФ.

На поддержку могут рассчитывать собственники, чьи многоквартирные дома не являются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, кроме того, дома должны быть оснащены коллективными приборами учета энергоресурсов. Средства Фонда содействия реформированию ЖКХ будут предоставляться на срок действия кредитного договора, но не более чем на пять лет. Объем поддержки — до 5 млн. руб. Срок завершения работ или услуг, на которые планируется предоставление финансовой поддержки, — не позднее 1 сентября 2017 года.

«Мы планируем запустить пилотные проекты, а далее мы уверены, что энергоэффективный капремонт начнет развиваться, так как люди увидят существенное снижение коммунальных платежей», — прокомментировал грядущее нововведение глава Минстроя России Михаил Мень.

Также в конце августа вступил в силу приказ Минстроя России, благодаря которому многоквартирным домам будут присваиваться разные классы энергоэффективности — в зависимости от удельных расходов энергетических ресурсов на отопление, вентиляцию, водоснабжение и электроснабжение мест общего пользования. Класс энергетической эффективности будет обозначаться латинскими буквами по шкале от G (самый низкий) до A++ (самый высокий).

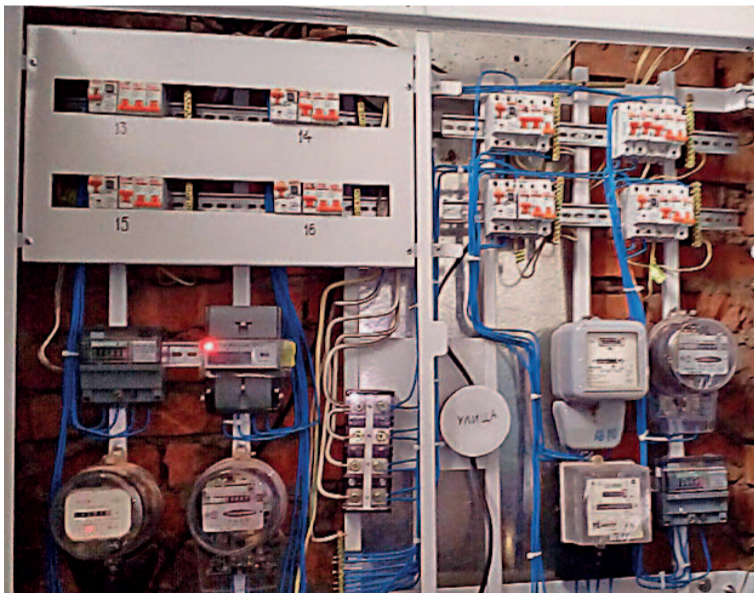
«В каждом доме будет размещена информация с фактическим и нормативным/базовым потреблением. Анализируя ее, жильцы могут принимать решение об изменении класса энергоэффективности своего дома и, следовательно, уменьшении стоимости содержания общего имущества», — прокомментировал замглавы ведомства Андрей Чибис.

СПРАВКА

В текущем 2016 году в соответствии с краткосрочным планом в республике запланировано отремонтировать 1063 дома общей площадью 4,1 млн. кв. метров. Ремонт производится за счет взносов собственников помещений и местных муниципальных бюджетов на общую сумму около 2,5 млрд. рублей. Условия комфортного проживания при этом улучшат более 160 тыс. человек.



Уровень сборов в Башкортостане за первые семь месяцев текущего года составил 86,2% (для сравнения: в 2014 год сбор составил 51,7%, в 2015 году — 83,7%). В лидерах по собираемости взносов на капитальный ремонт — г. Кумертау (96,3%), Белебеевский район (94,5%), Янаульский район (91,8%), Бирский (91,5%), Нуримановский район (91,4%). Отстающие районы — Хайбуллинский (69,2%), Салаватский (64,6%), Зилаирский (61%), Баймакский (60,5%), Кигинский (60,5%).



СПРАВКА

Работы по краткосрочному плану капитального ремонта общего имущества в республике на 2016-й год близятся к завершению.

По состоянию на 20-ое сентября отремонтировано 812 многоквартирных домов общей площадью 2,8 млн. кв. метров (в том числе 296 расположены в Уфе). По остальным запланированным объектам в городах и районах республики работы идут согласно утвержденному графику. В летний период акцент делается на сезонные работы, такие как ремонт «мокрых» фасадов, замена мягких кровель и ремонт систем отопления, так как эти виды работ нельзя проводить при минусовых температурах. По программе в каждом из включенных в план жилых зданий производится какой-либо один, реже — два вида ремонта: рабочие меняют системы водоснабжения, водоотведения, центрального отопления, электроснабжения, ремонтируют крыши и фасады, заменяют лифты.

Всего же в нынешнем году запланировано отремонтировать 1063 дома общей площадью 4,1 млн. кв. метров (410 из них — в Уфе). Ожидается, что условия комфортного проживания при этом улучшат более 160 тысяч человек.



Мнение

**Валериан Гагин,
директор Центра
современного
искусства
«Облака»:**

— Создание фонда капитального ремонта — необходимая составляющая безопасной эксплуатации недвижимости. Если свой дом мы ремонтируем тогда, когда нам вздумается и оплачиваем это самостоятельно, то многоквартирный дом так отремонтировать не получится. Собрать с соседей деньги даже на необходимый ремонт будет очень тяжело. Поэтому фонд капитального ремонта — прекрасный инструмент, позволяющий объединить средства собственников. Пусть принудительно, поскольку многие пока не понимают необходимость таких отчислений.

**Булат Галиев,
журналист,
публицист,
лауреат премии
«Медиапрофи»:**

— Если не заниматься здоровьем человека, то он, рано или поздно, или станет инвалидом, или отойдет в мир иной. Если не следить ежегодно за состоянием зрения, сердца, суставов, зубов и так далее, то ничего хорошего не выйдет. Так же и с капитальным ремонтом многоквартирных домов. Следить за состоянием своего жилья — это наша забота, жильцов, и вынужденная необходимость. Времена, когда приходил добрый дядя и всё делал за нас, остались в прошлом.

**Рим Булатов,
руководитель
городского центра
общественного
контроля в сфере
ЖКХ ГО г. Уфа
Республики
Башкортостан:**

— Между Региональным оператором и Региональным центром общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан было заключено соглашение, согласно которому мы получаем право совместно с Региональным оператором контролировать качество выполняемого капремонта и участвовать в приемке законченных работ, а также информировать Регионального оператора о выявленных нарушениях в рамках осуществления общественного контроля. Большинство собственников относятся к капремонту положительно и удовлетворены качеством проведения работ. Но есть и определенное количество жалоб. В случае подтверждения факта нарушения, мы через представителей в общественном совете при НОФ «Региональный оператор РБ» доводим замечания до сведения руководства и совместно контролируем их устранение. При этом подрядные организации, к которым имеются замечания, берутся на особый контроль.

Вместе с тем, мы видим, что период становления Регионального оператора завершился, и этот период команда под руководством Бориса Герасимова прошла достойно, доказательством чему является рост уровня собираемости платежей, который по Уфе составляет более 80%.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ФЕСТИВАЛЬ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ #ВМЕСТЕЯРЧЕ В УФЕ



3 сентября 2016 года в Уфе на Площади двух фонтанов прошел I Всероссийский фестиваль энергосбережения #ВместеЯрче.

Организаторами мероприятия выступили:

— Министерство промышленности и инновационной политики Республики Башкортостан;

— Государственное автономное учреждение Республики Башкортостан «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий»;

— Проект «Школа грамотного потребителя» в Республике Башкортостан.

Мероприятие началось с торжественной речи заместителя министра промышленности и инновационной политики Республики Башкортостан Ильдара Шамаева, исполняющего обязанности директора государственного автономного учреждения Республики Башкортостан «Республиканского научного центра энергосбере-

жения и энергоэффективных технологий» Марата Валеева, руководителя проекта «Школа грамотного потребителя» Республики Башкортостан Александра Волкова.

Основная цель данного фестиваля — подписание петиции и декларации о бережном отношении к энергии в доме и на работе. В день фестиваля петицию подписали руководители следующих организаций: директор МУП «Дюртиюлинские электрические и тепловые сети» Ильшат Мустафин, директор ООО «Раевский сахарный завод» Ильдус Фазрахманов, директор МУП Продюсерского центра «Вся Уфа» Алина Сулейманова, исполнительный директор ООО «ЭСКБ» Олег Козлов, начальник отдела энергоэффективности и энергосбережения ПАО АНК «Башнефть» Сергей Чепраков и директор ООО «Грин Ток» Рафис Сабанчин.

В фестивале приняли участие творческие коллек-

тивы города Уфы: спортивный клуб Башкирского государственного педагогического университета им. М. Акмуллы «Арслан» под руководством Светланы Никитиной, танцевальная студия «United Project Crew», научное шоу от ООО «Эквиленд». Теплую атмосферу среди зрителей создавали ведущие Хасанова Лиана и Александр Васильев.

У гостей праздника была возможность поучаствовать в спортивных мероприятиях, станцевать вместе с организаторами флешмоб, сделать подделки из старых лампочек, посмотреть выставку робототехники и выставку работ центра технического творчества детей «Биктырыш», а также ознакомиться с выставкой рисунков и сделать аквагрим.

Участники мероприятия выразили желание о том, чтобы данный фестиваль стал ежегодной традицией для нашей республики.



ФОРУМ СТОРОННИКОВ

3 сентября 2016 года в городе Салавате прошел Региональный форум сторонников Партии «Единая Россия» с участием Рустэма Хамитова.

На форуме проведено семь секций, одна из которых — «Быть хозяином в собственном доме» была посвящена проблемам в сфере ЖКХ. Ведущими данной секции выступили депутат Государственной думы Федерального собрания РФ Павел Качкаев и Руководитель центра общественного контроля в сфере ЖКХ республики Анатолий Дубовский. В рамках секции была отмечена важность расширения организационно-правовых и финансовых механизмов доступности жилья для всех групп населения, необходимость создания особых условий для многодетных и малоимущих семей. Большой круг вопросов на секции касался оптимизации схем проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

По результатам работы секции была принята следующая резолюция:

■ расширение организационно-правовых и финансовых механизмов доступа к жилью для всех групп населения, обеспечение благоприятных условий и поддержки деятельности

жилищно-строительных кооперативов, развитие наемного жилищного фонда;

■ обеспечение жильем на различных условиях отдельных категорий граждан, в том числе многодетных семей и молодых семей с детьми;

■ осуществление запуска Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства: с ее помощью граждане смогут не только оперативно получать информацию о своем доме, поставщиках жилищных и коммунальных услуг, реализуемых программах, но и проводить собрания собственников, оплачивать онлайн жилищно-коммунальные услуги, подавать претензии и отслеживать их исполнение;

■ формирование согласованного с гражданами стратегического плана и единого подхода к модернизации системы жилищно-коммунального хозяйства;

■ обеспечение жесткого депутатского и общественного контроля за расселением аварийного жилищного фонда;

■ завершение формирования нормативной правовой базы по предоставлению компенсаций на уплату взносов на капитальный ремонт гражданам с низкими доходами;

■ защита от инфляции средств граждан, накапливаемых

в целях проведения капитального ремонта на специальных счетах, путем начисления на них процентов, равных ставке по вкладам;

■ разработка и утверждение нормативного порядка определения минимального размера взносов на капитальный ремонт;

■ внесение изменений в законодательство, предусматривающих определение порядка осуществления эффективного финансового контроля деятельности региональных операторов;

■ развитие системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов;

■ борьба со злоупотреблениями на рынке управления жильем со стороны управляющих компаний;

■ законодательное стимулирование использования новых современных технологий домостроения и новых проектных решений, позволяющих удовлетворять различные жилищные потребности;

■ создание безопасной, безбарьерной и эстетически привлекательной среды;

■ обеспечение создания банка данных типовых строительных проектов жилой застройки, учитывающих безопасные и качественные потребительские свойства.



Рустэм Хамитов



Павел Качкаев и Анатолий Дубовский

СОБСТВЕННИКУ НА ЗАМЕТКУ

В свете роста тарифов актуализируется вопрос платы за жилищно-коммунальные услуги. Правильно ли идут начисления, и каков алгоритм расчета плат за ЖКУ, мы рассмотрим ниже.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

- тариф на коммунальный ресурс;
- объем потребления коммунального ресурса.

Тариф — это цена за единицу коммунального ресурса. А вот то, сколько именно электричества вам нужно на месяц, — это уже объем. Из тарифа и объема складывается размер платы за потребленный ресурс.

Разумеется, это лишь общее правило — в каждом случае нужно учитывать свои собственные нюансы. Их мы и рассмотрим.

ТАРИФЫ

Тарифы на коммунальные услуги утверждают региональные органы государственной власти.

Более никто — ни коммунальные службы, ни ТСЖ, ни ресурсоснабжающие организации — не имеют права устанавливать тарифы на коммунальные ресурсы.

Понятно, что в повышении тарифов заинтересованы ресурсоснабжающие организации. Более того: если государство установит слишком низкие тарифы, ресурсники просто разорятся и будут вынуждены уйти с рынка. Чтобы не допустить коммунального коллапса, государственные органы запрашивают у ресурсников, какими они хотели бы видеть тарифы и какие аргументы в защиту этого они могут предоставить. Это называется обоснованием величины тарифов.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ!

Существует два вида тарифов: однокомпонентные и двухкомпонентные. Однокомпонентные тарифы характерны для большинства видов коммунальных ресурсов (то есть тарифы с фиксированной ценой ресурса). Исключение составляет горячая вода — в некоторых регионах тариф на нее состоит из двух компонентов. Первый — это цена одного кубометра холодной воды. Второй — цена одной Гигакалории тепловой энергии, которая греет холодную воду до состояния горячей.

При этом ресурсоснабжающая организация указывает:

- какова стоимость затрат энергии на то, чтобы произвести ресурс (например, газ, тепловая энергия и т. д.);
- сколько стоит содержание сетей (труб, проводов), по которым ресурс поставляют жителям;
- какой должна быть выручка, чтобы ресурсоснабжающая компания могла поддерживать свою инфраструктуру в достойном состоянии, развивать ее.

Кроме того, учитывается, сколько жителей получают ресурс, насколько разветвлена «сеть покрытия» и т. д. Это очень схематичное объяснение того, как формируется величина тарифа, — в реальности тарифные дела состоят из нескольких тысяч листов с самыми разными данными, формулами, расчетными величинами.

В каждом регионе тарифы свои, увидеть их жители могут в квитанциях на оплату ЖКУ — в отдельном столбике.

В июне 2015 года в Жилищный кодекс РФ внесены изменения. Теперь Лицо, виновное в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с



перерывами, превышающими допустимую продолжительность, либо в неправильном расчете размера платы за коммунальные услуги, будет обязано оплатить в пользу потребителей штраф. Данное положение вступило в силу 29 декабря 2015 года.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ХОЛОДНУЮ ВОДУ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ГАЗ

С платежами за холодную воду, электричество, газ разобраться довольно просто. Итоговую сумму в квитанции получают, умножая объем потребленного ресурса на тариф.

Сам же объем высчитывают одним из трех способов.

Способ 1. По показаниям счетчика (если жители вовремя их передали).

Способ 2. По среднемесячному объему потребления (если жители по какой-то причине не передали вовремя показания счетчика, который у них есть и исправно работает). Объем высчитывают, выводя среднее арифметическое из показаний последних шести месяцев, — это оговаривается пунктом 59 Правил № 354.

В 2015 году в Правила предоставления коммунальных услуг внесены изменения, в результате которых плата за коммунальные услуги будет начисляется по среднемесячному потреблению, только если потребитель не передавал показания не более трех месяцев подряд. Далее применяется норматив с повышающим коэффициентом.

Способ 3. По нормативу (если в квартире не стоит счетчик или если жители не передавали его показания больше шести месяцев, а с 2015 года более трех месяцев).

ПРИМЕР

Чтобы стало понятно, как определяется размер платы за холодную воду, произведем расчет. Допустим, тариф на холодную воду — 12 рублей 10 копеек за 1 кубометр воды (повторяем, цифры эти абсолютно абстрактные).

Расчет размера платы по прибору учета: допустим, в квартире по счетчику потребили 5 куб. м холодной воды.

В этом случае плата за коммунальную услугу составит: 5 куб. м x 12,10 руб. = 60 рублей 50 копеек.

Расчет размера платы, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса: допустим, в квартире за предыдущие 6 месяцев по счетчику потребили 21 куб. м холодной воды, а в этом месяце показания жители не подали. Тогда среднемесячный объем потребления составит: 21 / 6 = 3,5 куб. м воды. Соответственно, размер платы в текущем месяце будет: 3,5 куб. м x 12,10 руб. = 42 рубля 35 копеек.

Расчет размера платы по нормативу: допустим, в квартире зарегистрировано 2 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,2 куб. м на 1 человека (напомним: в каждом субъекте РФ действует свой норматив). Размер платы в этом случае составит: 4,2 куб. м x 2 чел. x 12,10 руб. = 101 рубль 64 копейки.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ГОРЯЧУЮ ВОДУ

Если в вашем регионе плату за горячую воду начисляют по однокомпонентному тарифу, то эта система ничем не отличается от той, что была описана выше.

Если же тариф двухкомпонентный, используется другая схема. В данном случае применяется так называемый коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды.

ПРИМЕР

Вновь возьмем абстрактные цифры.

Тариф на компонент 1 (холодная вода) составляет 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м.

Тариф на компонент 2 (тепловая энергия, идущая на подогрев воды) составляет 1426 рублей 33 копейки за 1 Гигакалорию тепла.

Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. м холодной воды, установленный органом государственной власти, равен 0,051965 Гкал.

Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам, составит: 12,10 руб. + 0,051965 Гкал x 1426,33 руб. = 86 рублей 21 копейка за 1 куб. м.

Иногда в квитанциях на ЖКУ указывают оба компонента отдельно, а порой ставят уже готовую величину. Оба вариан-

та законны, но если у вас возникнет необходимость докопаться до сути, во втором случае придется запрашивать сведения у исполнителя коммунальной услуги.

В остальном же цена за горячую воду высчитывается так же, как и за холодную, электричество, газ — тариф умножают на потребленный за месяц объем. Опять же, способов расчета три: по показаниям счетчика, по среднемесячному расходу (если жильцы не передали показания) и по нормативу (если счетчика вообще нет или его показания не передавались дольше шести месяцев).

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Плату за отопление начисляют либо по схеме, прописанной в Правилах № 354, либо по схеме из Правил № 307.

По 354-м Правилам размер платы за отопление логично определяют умножением тарифа на объем потребленного ресурса.

При этом сам объем рассчитывают несколькими способами.

Способ 1. По нормативу (если в квартире нет счетчика на тепло). Норматив зависит от метража квартиры.

ПРИМЕР

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла;
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра;
- норматив, принятый для данного многоквартирного дома, 0,016 Гигакалории на 1 квадратный метр площади.

Размер платы за отопление составит: 0,016 x 42 x 1422,20 = 955 рублей 72 копейки.

Способ 2. По пропорциональному распределению, если в здании стоит общедомовой счетчик отопления, а в квартирах индивидуальных счетчиков нет или ими оснащены не все квартиры. В таком случае плату разделят пропорционально квадратным метрам в каждой квартире.

ПРИМЕР

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла;
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет

3600 квадратных метров;

- по общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 60,20 Гигакалории тепла.

Размер платы за отопление составит: 60,20 / 3600 x 42 x 1422,20 = 998 рублей 86 копеек.

Способ 3. По показаниям квартирных приборов учета, если ими оборудованы все жилые помещения. Тогда жители платят за расход тепла в своей квартире и за свою «долю» в общедомовом расходе. Его вычисляют, вычитая из показаний общедомового прибора учета показания всех счетчиков, стоящих в квартирах. В домах, где горячую воду производят, подогревая за счет отопления холодную, этот расход тепла тоже учитывается в строке «общедомовые нужды».

ГОЛОС МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

С 2011 года после внесения изменений в Жилищный кодекс во многих домах главным органом, принимающим решения по дому, стал совет многоквартирного дома (МКД). Сейчас председатель совета дома, совмещающая основную и общественную нагрузку, контролирует обстановку в доме, следит за ходом выполнения ремонтных работ и старается сделать все, чтобы жители дома чувствовали себя комфортно. Мы пообщались с председателем совета МКД, расположенного в городе Уфе по улице 50 лет СССР 16, Ильясом Салиховым.

— Когда и почему вы стали председателем совета МКД?

— На этой должности я работаю с 2013 года, как раз в то время наш дом попал под федеральную программу капитального ремонта. Работая заместителем руководителя организации, занимающейся энергосбережением и, соответственно, имея определённую компетенцию, я предложил свою кандидатуру для контроля выполнения ремонтных работ.

— Ильяс Габдулхаевич, расскажите немного о самом доме?

— Наш дом был построен в 1967 году, получается, что сейчас ему уже почти 50 лет. Несмотря на это, в 2014 году дом вошел в список 100 лучших домов Республики Башкортостан. При отборе домов в конкурсе учитывались такие показатели, как сбор платежей, внешняя и внутренняя благоустроенность дома, общий вид, количество, поступающих жалоб в управляющую компанию. Конкуренция была серьезная, но мы победили.

— Какие цели вы ставите для себя в рамках этой должности?



— Добиться минимальных затрат на обслуживание этого дома и максимального энергосбережения. Второе — отладить более оперативное реагирования на обращения собственников с управляющей компанией. Надо отметить, что в нашем доме проживает много пенсионеров, это самая слабая группа населения, но вместе с этим они являются моими первыми помощниками и самыми дисциплинированными плательщиками. Поэтому оказание помощи им стоит в приоритете.

— Правильно ли мы поняли, что сейчас проблема неплатежей стоит более актуально?

— В целом, я считаю, что собираемость платежей по дому хорошая. Проводя анализ неплатежей, мы пришли к мнению, что они возникают в нашем доме по одной причине — многие квартиры стали сдаваться в аренду. Следовательно, задолженность возникает из-за слабого контроля собственниками своих арендаторов.

Ежегодно повышаются тарифы на коммунальные ресурсы, на энергоресурсы. Как вы считаете, каков потенциал энергосбере-

жения в среднестатистическом доме?

Более 60% от стоимости жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) составляет плата за тепло. Поэтому оптимизация потребления этого ресурса должна стать первоочередной. Мы нашли решение этой проблемы путем установки узла погодозависимого регулирования. Конечно, это дешёвое удовольствие. Но мониторинг работы этой системы показал, что она позволяет сэкономить около 20-30% средств на ЖКУ. Сейчас этот механизм можно реализовать не оплачивая всю стоимость, а применяя энергосервисный договор. Суть данного договора заключается в следующем: организация, устанавливающая энергосберегающее оборудование, получает доход от управляющей компании в процессе эксплуатации системы, как разницу между потреблением тепла домом за аналогичные периоды до и после установки системы. Эта разница и является экономией, которая после срока окупаемости оборудования, составляющего 2-3 года, значительно уменьшит сумму ежемесячного платежа за ЖКУ.



— Какие практические советы вы можете дать своим коллегам — Домкомам?

— Для того чтобы оптимизировать потребление энергоресурсов дома необходимо сделать несколько вещей: провести собрание с максимальным количеством собственников, выяснить обстановку и определить, какие проблемы требуют незамедлительных решений, наладить коммуникации друг с другом. На собрании председатель должен предложить несколько вариантов проведения мероприятий по энергосбережению,

основываясь на анализе потребления ресурсов, который необходимо сделать заранее. После определения источников финансирования и протокольного принятия решения документы поступают в управляющую компанию, которая должна согласовать или сформировать смету на ремонт. Думаю, в любом доме можно найти людей, которые связаны со строительством. Попросить их содействовать в поиске подрядчиков и после выбора строительной компании по критериям «цена — качество — срок гарантии» рекомендовать управляющей компании заключить с выбранной организацией договор.

— Есть ли у вас пожелания для других председателей советов МКД?

— Нужно развиваться, посещать круглые столы, задавать вопросы и больше работать с населением, знать тех людей, которые проживают в доме. Если наладить с ними контакт, то и работа будет идти намного проще и приятнее. Кроме того, необходимо тесно сотрудничать с управляющими компаниями и все вопросы, которые возникают у жильцов, задавать им. Тем самым помогать и управляющей компании делать свою работу, и повышать качество проживания для жильцов дома.

Ксения Чусова

ДЕТСКИЙ ПСИХОЛОГ

КАРАЧУРИНА ГУЛЬНАРА — ВАШ ЛИЧНЫЙ ПОМОЩНИК В ВОСПИТАНИИ И РАЗВИТИИ ДЕТЕЙ

- синдром гиперактивности;
- беспокойство и тревожность;
- низкая самооценка;
- детские страхи и фобии;
- снижение успеваемости;
- психоэмоциональные нарушения;
- помощь в профориентации и многое другое!



ТЕЛ. 8-917-754-74-05, E-MAIL G.KARACHURINA@YA.RU

СОБСТВЕННИКУ НА ЗАМЕТКУ

Окончание. Начало на стр. 7

ПРИМЕР

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла;
 - площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра;
 - площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров;
 - по общедомовому прибору учета дом потребил 60,20 Гигакалории тепла;
 - в жилом помещении, согласно показаниям квартирного прибора учета тепловой энергии, за месяц потреблено 0,580 Гигакалории тепла;
 - суммарное потребление тепловой энергии на нужды отопления жилыми и нежилыми помещениями в доме составило 50 Гигакалорий;
 - потребление тепловой энергии индивидуальным тепловым пунктом на получение горячей воды составило 5,20 Гигакалории.
- Объем общедомовых нужд для данного многоквартирного дома составит:
60,20 – 50 – 5,20 = 5 Гигакалорий.
- Размер платы за отопление составит:** (0,580 + 5 x 42/3600) x 1422,20 = 907 рублей 36 копеек.

В Постановлении № 307 способов расчета объема потребленной тепловой энергии два.

Способ 1. По нормативу — здесь схема точно такая же, что и в 354-м Постановлении.

Способ 2. Если в здании есть общедомовой счетчик — по его среднемесячным показателям, которые высчитываются как среднее арифметическое за последние 12 месяцев. Если счетчик поставлен совсем недавно и не прослужил и года — как среднее арифметическое за 6 месяцев. После того как в течение года плата начислялась по среднемесячному потреблению, исполнитель производит корректировку размера платы по прибору учета.

ПРИМЕР

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла;
 - потребление по прибору учета за прошлый год — 600 Гигакалорий тепла;
 - площадь жилого помещения потребителя — 42 квадратных метра;
 - площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 квадратных метров.
- Среднемесячное потребление тепловой энергии на 1 кв. м площади помещений за прошлый год составит: 600/3600/12 = 0,014 Гкал.
- Размер платы за отопление составит:** 0,014 x 42x 1422,20 = 836 рублей 25 копеек.

При этом, как только год закончится, исполнитель будет обязан провести корректировку платы за отопление.

ПРИМЕР

И вновь — абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла;
 - потребление по прибору учета за этот год составило 580 Гигакалорий тепла на сумму 809 390 рублей;
 - в этом году плату за отопление жителю начислили исходя из среднемесячного потребления за прошлый год, ее размер — 11870 рублей;
 - площадь жилого помещения потребителя — 42 квадратных метра;
 - площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 квадратных метров.
- Корректировка размера платы за отопление составит:** 809 390 x 42/3600 – 11870 = 2 427 рублей 12 копеек.

Получается, исполнитель обязан вернуть потребителю 2427 рублей 12 копеек. Как вариант, он может зачесть их в счет будущих платежей за отопление, ведь по общедомовому счетчику за этот год дому для обогрева потребовалось меньше тепла, чем в прошлом году (может быть, выдалась теплая зима, а может, в доме отремонтировали окна и утеплили подъезд). Но нередки случаи, когда корректировка уходит не в минус, а в плюс, и жители вынуждены доплачивать — если в этом году пришлось расходовать больше тепла, чем в прошлом.