

ЖИЛИЩНЫЕ ВЕДОМОСТИ



Издается под эгидой проекта
«Школа грамотного потребителя»
Республики Башкортостан

№4 (13) Декабрь 2016 года

Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

Ирек Ялалов



УФА – ГОРОД НАД БЕЛОЙ – РЕКОЙ

*В кольце крутых излучин Агидели,
Как богатырь в серебряном ремне,
Ты часовым Урала с колыбели
Стоишь, Уфа, навек родная мне.*

Наш город обладает уникальным природным ландшафтом: окружен лесным массивом и двумя реками, которые могут быть гармонично включены в городскую инфраструктуру. Кроме того, в Уфе обилие как естественных зеленых зон, так и искусственных многолетних посадок.

Согласно концепции «Город в парке», будут создаваться так называемые точки притяжения в каждом из районов города, под которыми понимается не семь административных районов Уфы, а территории с «народными» названиями: Черниковка, Сипайлово, «ВАЗ», «Старт», Зеленая роща и многие другие. Точки притяжения горожан будут представлять собой оборудованные зоны отдыха с прогулочными аллеями, архитектурными формами, фонтанами, игровыми площадками, пунктами общепита. В качестве удачного примера реализации этой идеи стоит назвать уже созданный маршрут Конгресс-холл — Монумент Дружбы. В долгосрочной перспективе планируется покрыть весь город сетью малых и больших точек притяжения, соединив их между собой в один общегородской прогулочный маршрут на сотни километров.

На данный момент в Уфе имеется 77 парков и скверов общей площадью 494,30 га. Газоны обустраиваются на площади более 800 га, цветники — 4,9 га, организуется свыше 200 альпийских горок. С 2012 года было отремонтировано 28 существующих и создано 13 новых зон отдыха. В каждом парке и сквере создаются зоны притяжения для людей, устанавливаются малые архитектурные формы, скамейки, урны. При выполнении ремонтных работ историческим объектам возвращается их первоначальный вид. Внимание также уделяется улучшению освещенности территорий зон отдыха с применением современного светотехнического оборудования. И в целом в городе проводится большая работа по модернизации сетей

наружного освещения с применением энергосберегающих технологий. Всего в Уфе насчитывается более 88 тысяч светоточек.

В рамках реализации федеральной подпрограммы «Доступная среда» на 13 объектах улично-дорожной сети города проведены работы по адаптации путей следования пешеходов с нарушением опорно-двигательного аппарата и зрительных функций, уложена тактильная плитка. Также в городе имеются светофорные объекты, оборудованные устройствами звукового сопровождения для слабовидящих пешеходов. Всего такими устройствами оснащены более 380 светофорных объектов на 163 перекрестках дорог, что составляет около 48 процентов от общего количества светофоров.

Как вы знаете, в последние годы удалось добиться значительного роста объемов строительства жилья в Уфе. В прошлом году было введено в эксплуатацию более 800 тысяч квадратных метров жилья, две трети из них построено индустриальным способом. В сфере индустриального строительства мы побили рекорд советского периода. По итогам 10 месяцев 2016 года также отмечается превышение прошлогоднего показателя почти на 7 процентов. Сегодня стоят задачи повышения качества и доступности возводимого в городе жилья. Каждый строящийся жилой объект должен становиться украшением города. В Уфе уже есть десятки положительных примеров, и этот опыт необходимо изучать и наращивать.

Столица Башкортостана остается одним из лидеров в стране по реализации программы сноса ветхого и аварийного жилья. Исторически сложилось так, что в Уфе доля такого жилья очень высока. Каждый год на эти цели направляется около 1,5 миллиарда рублей, что позволяет улучшать жилищные условия более 500 уфимским семьям ежегодно. Мы ста-

вим задачу не сбавлять набранных темпов и довести действующие программы до успешного завершения.

В последние годы при поддержке Правительства Республики Башкортостан проводилось строительство новых, а также реконструкция действующих детских садов. Развивается сеть частных детских садов. Внедряются новые формы и методы воспитания детей. Все это позволило ликвидировать очередь в детские сады среди детей от 3 до 7 лет. В перспективе — строительство детсадов и школ в местах нового жилищного строительства. В условиях ограниченных финансовых ресурсов предстоит найти дополнительные источники, заявляться на финансирование в рамках федеральных программ, применять новые схемы строительства и финансирования. Подобные схемы уже используются при строительстве школ в микрорайонах Дема и Колгуевский, где возведение объектов ведется за счет средств инвесторов по долгосрочным контрактам с рассрочкой платежа. Также предстоит активизировать работу по реализации проектов по принципу муниципально-частного партнерства при строительстве социально значимых спортивных объектов.

В плане развития дорожно-транспортной инфраструктуры мы будем учитывать транспортное поведение горожан, которое изучалось также в ходе работы над Стратегией развития Уфы и легло в основу матрицы перемещений, демонстрирующей транспортный спрос между районами города. Необходимо продолжать обновлять подвижной состав пассажирского транспорта, в том числе наполнять улицы города автобусами, работающими на газомоторном топливе. Организовать эффективную маршрутную сеть в линейном городе можно за счет внедрения транспортно-пересадочных узлов. По основным улицам должны курсировать вместительные транспортные средства и экспрессы, а малогабаритный транспорт будет подвозить пассажиров к основным транспортно-пересадочным узлам.

Темпы развития столицы республики поневоле заставляют говорить стихами. Но вместе с тем есть и осознание каждодневного, подчас «прозаического», человеческого труда для достижения этого. Сегодня о результатах работы и планах мы беседуем с мэром города Уфы Иреком Ялаловым.

— Расскажите, пожалуйста, о развитии территории городского округа город Уфа в пятилетней перспективе.

— За прошедшие четыре года в Уфе проводилась широкомасштабная деятельность по созданию в городе удобной и дружелюбной к людям жизненной среды, решению актуальных вопросов горожан, повышению инвестиционной привлекательности и конкурентоспособности столицы Башкортостана. И эта работа продолжается.

Одним из серьезных направлений, над которым муниципалитет начал работу два года назад, стала разработка Стратегии развития Уфы. Она позволит системно решать глобальные вопросы, стоящие перед городом, более эффективно выстраивать долгосрочные планы развития Уфы. Данный документ уникален тем, что он одновре-

менно включает предложения по социально-экономическому и пространственному развитию. В ходе работы над стратегией создана электронная аналитическая база данных, содержащая информацию о населении, рабочих местах и загрузке объектов социальной инфраструктуры. Подобного опыта в России не имеется. В разработку стратегии активно вовлекались все заинтересованные стороны, и, в первую очередь, сами уфимцы.

В ближайшее время нам предстоит завершить этот документ, а также актуализировать Генеральный план. Составной частью стратегии станет и Комплексный план развития Северной части Уфы. Чтобы устранить диспропорцию в развитии районов города, такие же планы будут составляться для микрорайонов Дема, Шакша, Затон, Нижегородка, поселков в составе Уфы. Работа в ближайшие пять-семь лет предстоит грандиозная.

В последние годы в Уфе уделялось большое внимание созданию и реконструкции зон отдыха, новых точек притяжения горожан, городских объектов благоустройства. В ходе работы в данном направлении появилась концепция «Город в парке».



Фото Э. Дильмухаметова

Продолжение. Начало на стр. 1

Уфа признана одним из самых благоустроенных городов России, соответствующих самым высоким требованиям в сфере благоустройства городских территорий, развития инфраструктуры, комфортности и удобства для проживания. По итогам 2015 года мы заняли второе место во Всероссийском конкурсе на звание «Самое благоустроенное городское (сельское) поселение России» среди муниципальных образований I категории.

УФА – ГОРОД НАД БЕЛОЙ – РЕКОЙ

роны, не позволяет брать с жильцов домов, признанных объектами культурного наследия, взносы выше зафиксированного в регионе уровня, а с другой — тратить на ремонт больше, чем собственники внесут в фонд за 30 лет.

шаг в изменении ситуации. В качестве примера таких объектов квартальной застройки можно назвать жилые комплексы «Фестиваль», «Умный дом», «Эверест», где очень качественные дворы, есть многоэтажные парковки — подземные, наземные и реализована концепция закрытого двора — без доступа автомобилей. Сегодня все проекты, которые выносятся на градостроительный совет, подвергаются серьезной проверке и мы не допускаем проектирования и строительства объектов, если нет комплексного подхода.

За почти пять лет в Уфе за счет различных источников финансирования, благодаря весомой поддержке республики, было отремонтировано более 1,1 тысячи дворов. Совокупная площадь обновленных таким образом дворовых территорий составила около полутора миллионов квадратных метров. При ремонте дворов создаются новые парковочные места: организовано свыше 1,1 тысячи временных парковок на общей площади почти 270 тысяч квадратных метров, на которых можно разместить до 17 тысяч автомашин.

В ходе ремонтных и благоустроительных работ во дворах производится не только асфальтирование, расширение проездов и обустройство парковок, но также устанавливается детское игровое оборудование, завозится чернозем и обустраиваются газоны и клумбы, устанавливаются урны и скамейки, а также ремонтируются контейнерные площадки для сбора мусора. Эта работа продолжается.

— **Существуют ли в Уфе меры поддержки, субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг?**

— Конечно же, уфимцы получают субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг так же, как и жители других городов Башкортостана, других регионов. Данная дополнительная мера поддержки определена статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации для наиболее социально уязвимых категорий населения, тех, кто имеет низкие доходы. Она предоставляется в случаях, когда расходы на оплату жилищ-

ков и создания скульптур, заливаются ледовые катки для массовых катаний и катки хоккейных площадок.

Основными площадками народных гуляний определены этно-парк «Ватан», расположенный на нижней площадке за Конгресс-холлом, и площадь имени В. И. Ленина. Обе площадки украшают 30-метровые лесные красавицы: в этно-парк ель «прибыла» из Нуримановского района, на площадь Ленина — из Благовещенского. Парк «Ватан» в этом году станет целым сказочным городом с ледовым катком, горками, концертной площадкой и центральной юртой Деда Мороза. Таких юрт главного сказочного персонажа Нового года в республике будет организовано пять в рамках проекта «Башкортостан новогодний, удивительный 2017». Церемония открытия юрты и зажжения огня на елке состоялась 7 декабря. А провел ее главный Дед Мороз России из Великого Устюга — его визит в Уфу стал ярким и запоминающимся событием, не оставив равнодушными ни детей, ни взрослых.

Новогоднее настроение стараются создать управляющие компании и жилищные организации во дворах. Всего уфимские дворы украсят около 70 елок, обустраиваются 65 ледяных горок, заливаются 40 хоккейных коробок и 35 ледяных «пятакков». Также устанавливают елки и ледяные городки на прилегающих территориях крупные торговые центры. В вечернее время на центральных улицах города зажигается иллюминация.

В общем деле создания в городе праздничной атмосферы и новогоднего настроения регулярно включаются муниципальные предприятия Уфы, такие как «Уфагорсвет», «Горзеленхоз», «МУЭТ» и другие. Как в ряде российских и зарубежных городов, постепенно новогоднее оформление своих территорий, фасадов, витрин становится традицией и для многих уфимских предприятий и организаций. Для них это показатель отношения к родному городу, для горожан — праздничное настроение, а для самой столицы — красочное украшение городского пространства.

В преддверии Нового года я хотел бы всех поздравить с наступающим праздником, пожелать крепкого здоровья, счастья, добра и благополучия, успехов, ярких событий и больших достижений, уюта и достатка.

Окончание интервью читайте в следующем номере.

«К первой категории относятся крупные города с населением более 1 млн., столицы субъектов Российской Федерации. Это города, к которым предъявляются высокие требования в сфере благоустройства, развития инфраструктуры, комфортности и удобства для проживания».

Основная концепция работы муниципалитета сегодня остается той же — это развитие Уфы как города, удобного и безопасного для жизни. Все усилия, как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе, реализуемые программы и проекты — все это направлено на повышение безопасности и комфортности проживания, работы и досуга уфимцев.

— **Как Вы оцениваете реализацию Закона о капремонте? Есть ли предложения по усовершенствованию схемы проведения капитального ремонта?**

— В соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за период 2014-2016 годов в Уфе капитально отремонтировано более 800 домов, в том числе в 2016 году — 410. Стоит отметить, что запланированные на текущий год работы по ремонту инженерных коммуникаций, крыш и фасадов домов выполнены в полном объеме.

Вместе с тем, по-прежнему актуальным для Уфы является вопрос проведения ремонтных работ на объектах культурного и исторического наследия, которые попадают в реестр капитального ремонта наряду с обычными многоквартирными домами. Стоимость работ в таких домах может и в 10 раз превышать затраты на капремонт в обычной девятиэтажке. Однако закон, с одной сто-

Кроме того, для ремонтных работ на этих объектах законодательством предписывается необходимость иметь специальное задание, разрешения органов охраны объектов культурного наследия, а также необходим технический, авторский и государственный надзор. Региональной программой капитального ремонта средства на это не предусмотрены. К сожалению, на данный момент этот вопрос не урегулирован на федеральном уровне.

Назрела необходимость выходить с законодательной инициативой по данному вопросу.

— **Расскажите, пожалуйста, о программе благоустройства дворов города Уфы.**

— Понятие комфортности проживания в городе, безусловно, включает в себя больше компонентов, нежели только удобное жилье. Здесь все очень просто и одновременно сложно. К примеру, человек должен выйти из своей комфортабельной квартиры в чистый подъезд, если это многоэтажный дом — спуститься на таком же качественном лифте, оказаться в благоустроенном дворе, пройти к остановке или своему автомобилю и перемещаться далее по качественным дорогам.

К сожалению, все прошедшие годы, в том числе советские, благоустройство дворов выполнялось только по остаточному принципу, в первую очередь — капитальное строительство, строительство в последние годы наметился серьезный

РАБОТА НА РЕЗУЛЬТАТ

Кто-то из великих сказал: «Ответственность проявляется в том, что человек в самом в себе видит одну из основных причин происходящего и готов сделать все от себя зависящее, чтобы изменить в лучшую сторону сложившееся положение дел». Все это в полной мере относится к руководителям центров общественного контроля в сфере ЖКХ городов и муниципальных районов. И сегодня мы беседуем с руководителем центра общественного контроля города, в котором проживает более четверти населения республики, Римом Булатовым.

— Расскажите об итогах работы городского центра общественного контроля в сфере ЖКХ Уфы и планах на перспективу.

— Городской Центр общественного контроля г. Уфы сформирован в апреле 2014 года. Два с половиной года работы позволяют подвести некоторые итоги. Прежде всего, во всех районах города работают районные центры общественного контроля, которые имеют свои помещения и необходимую технику для работы. Районные центры объединяют председателей Советов МКД, руководителей советов микрорайонов и активистов жилищной сферы.

Районные центры работают в тесном контакте с управляющими организациями и администрацией районов. Руководители районных центров общественного контроля входят в Городской центр, который является своеобразным штабом общественности, работающей в жилищной сфере. Здесь обсуждаются и принимаются решения по вопросам интересов собственников многоквартирных домов. Все заседания, а их проведено более 80, оформляются в виде протоколов, а решения вывешиваются на сайте Регионального центра общественного контроля <http://www.jkhrb.ru> и на сайте Администрации города <http://ufacity.info/>.

Наиболее важные проблемы жилищной сферы оформляются в виде писем и обращений в Администрацию города Уфы и Республиканские органы власти. В городском центре работает телефон прямой линии: 235-49-96 и ведется приём граждан. Городской центр общественного контроля проводит большую работу по формированию председателей советов МКД, организовал выплату вознаграждений председателям и выдачу удостоверений. Особая забота ГЦОК — обучение председателей Советов МКД. Мы разработали совместно с Башкирским институтом социальных технологий программу 20 часового обучения, в настоящее время обучили 250 человек, а предстоит обучить не менее 2500. Обучение бесплатное, по окончании выдаются сертификат и удостоверение.

— Какова структура городского центра общественного контроля в сфере ЖКХ?

— Центры общественного контроля формируются на выборной основе из представителей общественных организаций, председателей советов МКД и активистов жилищной сферы. Особенностью формирования центров общественно-



го контроля является Указ Президента РФ №600 от 7 мая 2012 г. На самом деле указ способствовал консолидации в жилищной сфере. Поэтому их назвали центрами, чтобы объединить усилия всех работающих в жилищной сфере.

Городской центр общественного контроля был создан 29 апреля 2014 года, в количестве 16 человек на совместном заседании различных общественных организаций, вслед за этим в каждом районе города были созданы районные центры общественного контроля в составе 10-15 человек. Руководители районных центров вошли в состав ГЦОК, этим обеспечивали связь и взаимодействие всех районов города в деятельности по защите интересов собственников многоквартирных домов. Структура ГЦОК входит в состав регионального центра общественного контроля РБ.

— Расскажите, пожалуйста, о проблеме доначислений, как она решается?

— Проблема доначислений — одна из сложнейших и в то же время одна из самых «болезненных» тем для собственников МКД. Причины доначислений разнообразны: от неправильно начисленных ОДН до несвоевременно установленных теплосчетчиков. Большая доля вины лежит, конечно, на управляющих организациях, но есть вина и собственников, которые не участвуют в общих собраниях собственников помещений МКД. В любом случае доначислениям должны предшествовать обсуждения в центрах общественного контроля, людям нужно объяснять причину доначислений. Ну, и конечно главное — лучше этого избежать, ведь человек рассчитывает свой доход на месяцы вперед, особенно это касается наших пенсионеров, ведь изменение платежей в сторону увеличения вызывает недовольство населения.

— Ежегодно мы (собственники) сталкиваемся с повышением тарифов, но вместе с тем есть и существенный

потенциал снижения энергопотребления: погодозависимое регулирование, диодное «умное» освещение и т.д. Планирует ли принимать участие Центр в решении данной проблемы?

— Безусловно, снижение энергопотребления одно из магистральных направлений жилищной реформы, и Городской центр общественного контроля не может остаться в стороне. На заседаниях, семинарах ГЦОК мы пропагандируем установку различных устройств, позволяющих экономить тепло, воду и электроэнергию, приглашаются специалисты, предлагающие различные приспособления для энергосбережения жилых домов. Председатели в свою очередь проводят общие собрания и подталкивают УК к энергосбережению.

— В начале отопительного сезона проводится промывка системы отопления с последующим заполнением ее химочищенной водой. Вместе с тем, в процессе эксплуатации на «трассе» имеются утечки, в том числе при ликвидации аварийных ситуаций. Должны ли собственники платить за данные потери?

— Хотелось бы высказать свое мнение по поводу «химочищенной воды». Ежегодно ресурсоснабжающие организации повышают свои тарифы на тепло и горячую воду, причем эти тарифы выше даже установленной инфляции. В тарифе уже заложена «химочищенная вода», но «ресурсники» оправдываются тем, что в доме необходимо постоянная подпитка системы отопления. Но мы ведь не знаем, где на самом деле эти потери — на трассе или в жилом доме.

— Есть ли готовые решения проблемы высокого ОДН?

— Готовые решения этой проблемы есть — автоматизированная система учета воды. Но внедрение этих систем требует определенных финансовых затрат. Причем эффективна эта система, когда происходит замена приборов во всем доме, а этого добиться крайне затруднительно. Но у нас есть новые



Рим Булатов

дома, где сразу были установлены счетчики с дистанционным снятием показаний, в этих домах нет проблем с ОДН. Еще одна возможность решения проблем — принятие решений о горизонтальной разводке системы водоснабжения в строящихся домах.

— На федеральном уровне все чаще говорится о разукрупнении управляющих компаний. Как Вы относитесь к данному процессу? Как, по-вашему, следует противостоять выходу на рынок управляющих компаний — «однодневок»?

Разукрупнение управляющих организацией — одно из направлений работы жилищного хозяйства города, но решение этой кажущейся простой проблемы совсем не простое. И связано это с большим количеством малоэтажных домов в ряде районов города, где стоимость обслуживания очень высока. Вначале надо решить вопрос, кто будет обслуживать эти дома, ведь управляющие компании не хотят брать такие дома на обслуживание, как вариант — создание МУПов. Другая сложная проблема — это жилье дома, где ранее располагались общежития. Самое высокое количество должников именно в этих домах, есть дома, где не оплачивают коммунальные услуги до 70%. Такие дома тоже не представляют интереса для частных управляющих компаний, для городских управляющих организаций это тяжелая обуза. Особый разговор о так называемых «однодневах», когда управляющая организация создается в мошеннических целях увода денег собственников МКД. Разговор с такими компаниями должен быть короткий — отзыв лицензии и расследование прокуратуры.

— Расскажите про экобоксы. Кто занимается их обслуживанием?

— Согласно Постановлению Правительства РФ №681 от 03 сентября 2010 г. утверждены Правила обращения с отходами производства и потребления в части осветительных ус-

тройств, электрических ламп, ненадлежащего сбора, накопления, использования, обезвреживания, транспортирования, которые могут повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде. Правилами определен порядок сбора и накопления отработанных ртутьсодержащих ламп, также содержится требование о том, что сбор ртутьсодержащих ламп у потребителей осуществляют специализированные организации. Как известно, в городе этими вопросами занимается ООО «ЭкоСервис». Согласно Постановлению Правительства РФ №860 от 01 октября 2013 г. на управляющие компании возложена обязанность на сбор ртутьсодержащих ламп на контейнерных площадках. Задача центров общественного контроля — организовать контроль за обслуживанием данных экобоксов.

— Рим Нигматьянович, Вы проводите обучение для председателей советов МКД. Как попасть на Ваши курсы?

— Обучение проводится по мере комплектования групп. В настоящее время обучено около 250 человек. По окончании выдается сертификат о прохождении обучения и удостоверение председателя совета многоквартирного дома.

В программу учебного курса входит освещение таких вопросов, как создание Совета многоквартирного дома, формирование договора управления, контроль проведения капитального ремонта, расчет начислений за жилищно-коммунальные услуги, мониторинг общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Если Вы председатель совета МКД и у Вас еще не было возможности пройти обучение, то обратитесь в Городской центр общественного контроля в сфере ЖКХ по тел.: 8 347 235-49-96 или отправьте заявку на электронный адрес: gtcok@mail.ru. Следующий поток планируется в марте — апреле 2017 г. Обучение бесплатное.

ОПУБЛИКОВАН РЕЙТИНГ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ РЕСПУБЛИКИ ПО УРОВНЮ СОБИРАЕМОСТИ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

НОФ «Региональный оператор РБ» опубликовал рейтинг муниципальных образований республики по уровню собираемости взносов на капитальный ремонт.

По состоянию на 20 ноября текущего года планку в 90% «перешагнули» 5 городов и районов. Лидируют по уровню собираемости взносов, как и по результатам прошлого рейтинга, Ермакеевский район (94,4%) и Белебеевский район (93,2%). На четвертом месте — город Стерлитамак (92,5%), замыкает пятерку Бураевский район с показателем 91,3%.

Уфа в этом списке находится в «зеленой зоне» — правда, сместилась с 14-го места на 17-е (85,7%). В 35 городах и районах уровень сборов составляет свыше 80%.

К сожалению, 12 муниципальных образований вошли в так называемый красный список должников по взносам на капитальный ремонт. Картина по злостным неплательщикам не изменилась — в пятерке аутсайдеров вновь жители Баймакского (59,2%), Кигинского (59,8%), Салаватского (63,8%), Зианчуринского (64,8%) и Зилаирского (66%) муниципальных районов.

Стопроцентного уровня оплаты за капремонт нет ни в одном муниципальном образовании республики, средний сбор по Башкортостану с января по октябрь 2016 года составил 86%.

Стоит отметить, что от уровня сборов напрямую зависят объемы и темпы капитального ремонта в том или ином муниципалитете, поэтому собственникам многоквартирных домов необходимо своевременно их оплачивать.



V ВСЕРОССИЙСКОЕ СОВЕЩАНИЕ СЕТИ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ

1-2 декабря 2016 года в Москве состоялось V Всероссийское совещание сети общественного контроля в сфере ЖКХ. Темой встречи стало развитие общественного контроля в сфере ЖКХ в РФ.

В мероприятии приняли участие заместитель Председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Председатель Совета НП «ЖКХ Контроль» Павел Качкаев, Председатель наблюдательного совета — Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин, Генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цинцин, Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис и Председатель Комиссии Общественной палаты РФ по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ Игорь Шпектор.

На встрече обсудили итоги деятельности региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ в 2016 году, а также актуальные задачи в сфере общественного контроля на ближайший период.

В рамках данного мероприятия 1 декабря прошло заседание круглого стола «Совершенствование законодательного регулирования в сфере ЖКХ».

Мы надеемся, что предложения, которые прозвучали в ходе этого заседания, найдут отражение в дальнейшем процессе корректировки профильного законодательства.

Также 1 декабря состоялось награждение победителей VII Всероссийского конкурса средств массовой информации на лучшее освещение передовых практик в сфере жилищно-коммунального хозяйства, организованного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации при поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ. На конкурс было заявлено более 500 работ от представителей федеральных, региональных и муниципальных средств массовой информации из всех федеральных округов Российской Федерации.

В рамках второго дня работы V Всероссийского семинара-совещания региональных центров общественного контроля «Развитие общественного контроля в сфере ЖКХ» прошел «круглый стол» «О задачах и технологиях работы региональных центров общественного контроля на предстоящий период» под председательством исполнительного директора НП «ЖКХ Контроль» Светланы Развотневой.

РЫНОК ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УПРАВДОМОВ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ В РОССИИ

В России может быть введен институт профессиональных управдомов — менеджеров, которых будет нанимать ТСЖ и ЖСК для управления многоквартирными домами.

Законопроект, предусматривающий внесение соответствующих изменений в Жилищный Кодекс РФ, разработан Минстроем России. Об этом сообщил 1 декабря в рамках V Всероссийского совещания

«Развитие общественного контроля в ЖКХ РФ» замглавы ведомства Андрей Чибис.

Согласно законопроекту, собственники могут получить право на общем собрании жильцов принять решение о найме по трудовому контракту ответственного за управление домом и делегировании ему полномочий председателя товарищества собственников жилья (или жилищного строительного кооператива).



КОНКУРС «МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖКХ»

25 ноября 2016 года «Школа грамотного потребителя» Республики Башкортостан при поддержке Министерства жилищно-коммунального хозяйства РБ и Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору провели конкурс «Модернизация ЖКХ».

На конкурс было отобрано 23 проекта со всей республики. В результате жарких обсуждений первое место присуждено Олегу Агаркову, представителю Уфимского колледжа статистики, информатики и вычислительной техники, который представил членам жюри контроллер комплексной автоматизации индивидуального теплового пункта в многоквартирном доме.

Второе место занял студент Архитектурно-строительного института Уфимского государственного нефтяного технического университета Иван Ерилин. Конкурсант предложил использовать потенциал энергии сточных вод уфимского ТЭЦ-2. Вопрос весьма актуален и его реализация способствовала бы решению проблемы энергосбережения и загрязнения уфимских вод.

Третье место разделили конкурсанты городов Кумертау и Октябрьский, пред-

ставившие проекты в области операционного контроля качества на ремонтно-строительных работах при капитальном ремонте МКД и создания сайта информационного ресурса «Коммунальщик ОКТ» соответственно.

На процедуре награждения присутствовали заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан Альфред Зиннатуллин, Председатель Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору Ильдар Шафиков, руководитель Городского центра общественного контроля Рим Булатов, которые отметили инициативу участников и практическую ценность представленных проектов.

Данное мероприятие проходило в рамках проекта «Кадры ЖКХ», в соответствии с которым любой желающий, проходящий обучение в вузе или сузуе республики, может получить возможность пройти практику, трудоустроиться, участвуя в научной и общественной жизни. Более подробную информацию можно получить на сайте Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ РБ в разделе «Кадровый резерв ЖКХ».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ФОНДА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОДПИСАНО ПРЕМЬЕР-МИНИСТРОМ

Постановление Правительства России «О защите прав граждан — участников долевого строительства» № 1310, которое предусматривает создание государственного компенсационного фонда долевого строительства, опубликовано на сайте камбина 8 декабря. Постановление было подготовлено Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Напомним, по итогам Госсовета по строительству, который прошел 17 мая 2016 года, Президент России дал поручение принять закон, предусматривающий повышение уровня защиты граждан — участников долевого строительства, с созданием специального государственного компенсационного фонда. Такая норма была внесена в закон Минстроя России по изменению 214-ФЗ о долевом строительстве, принятый в весеннюю сессию текущего года. Для ее реализации было подготовлено опубликованное сегодня Постановление Правительства России.

Цель создания фонда: защита прав участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками-банкротами. Фонд будет формироваться за счет отчислений застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств. За счет средств фонда будут осуществляться выплаты возмещения дольщикам при банкротстве застройщика.

Функции и полномочия учредителя от имени Российской Федерации поручено принять на себя Минстрою России.

Кроме того, документ устанавливает, что денежные средства компенсационного фонда должны будут учитываться на отдельном счете в банке, соответствующем особым критериям. В частности,



требованию о наличии собственного капитала не менее 25 млрд. руб.

Постановление утверждает правила размещения и инвестирования средств фонда, а также правила осуществления отчислений застройщиков, а также их использования.

Согласно документу, фонд заработает 1 января 2017 года. Как ранее заявлял глава Минстроя России Михаил Мень, изменения в законодательстве и создание компенсационного фонда долевого строительства улучшат ситуацию на рынке жилья и будут способствовать росту доверия граждан к инвестициям в жилищное строительство. «Я уверен, объем покупок жилья по ДДУ увеличится, так как люди будут чувствовать защищенность», — подчеркнул он.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В ЦИФРАХ И ФАКТАХ

В ноябре-декабре в рамках проекта «Управдом» – «Школа грамотного потребителя» прошли семинары с председателями советов многоквартирных домов города Уфы, в чьих домах будет проведен капитальный ремонт в 2017 году.

Инициатором мероприятия выступил институт общественного контроля в сфере ЖКХ, собравший в актовом зале Министерства жилищно-коммунального хозяйства собственников.

В семинарах принимали участие заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства республики Альфред Зиннатуллин, генеральный директор НОФ «Региональный оператор РБ» Борис Герасимов, руководитель регионального центра общественного контроля Анатолий Дубовский, руководитель городского центра общественного контроля Рим Булатов, представители надзорных ведомств и СРО.

Исходя из выступлений, капремонт имеет следующую динамику в республике: процент выполнения плана на 2016 г. составляет 107,2%, к концу года этот показатель может измениться в результате приемки домов. Общий объем финансирования капитального ремонта составляет более 2,5 млрд. рублей. Условия проживания при этом улучшились более 160 тыс. человек.

Новые крыши появились у 516 жилых зданий. Системы водоснабжения и канализации заменены в 380 домах, ремонт фасадов проведен в 135 домах, электроснабжения — в 112. Также в 44 многоквартирных домах отремонтирована система теплоснабжения, в 38 — произведено утепление фасадов, в 25 — отремонтировано или заменено лифтовое оборудование. Уровень собираемости взносов собственников в Башкортостане составляет 86%.

Несмотря на то, что семинар проводился только для собственников города Уфы, схема проведения ремонта и контроля его качества идентична для всей республики. Поэтому желающие могут ознакомиться с видеoverсией семинара на сайте регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ: www.jkhrb.ru.

Для лучшего понимания схемы проведения капитального ремонта НОФ «Региональный оператор РБ» рекомендует следовать следующей памятке:

ШАГ 1. ВАЖНО ЗНАТЬ!

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой, **ТСЖ, управляющая компания (в случае накопления средств на специальном счете) либо Региональный оператор Республики Башкортостан** (если средства аккумулируются в «общем котле») **представляет собственникам предложения о проведении капитального ремонта.**

Не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложения **собственники обязаны рассмотреть указанные предложения, принять решение** на общем собрании и утвердить:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смету расходов на капитальный ремонт, которая включает в себя укрупненный сметный расчет строительно-монтажных работ, сметную документацию (при необходимости проектно-сметную документацию), а также затраты на строительный контроль и затраты на выполнение работ



по оценке технического состояния многоквартирного дома;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ и (или) оказанных услуг, в том числе подписывать соответствующие акты;

В случае, если в указанный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора;

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

На каждом доме, в котором производятся работы по капитальному ремонту, должно быть размещено информационное объявление с указанием вида работ, срока выполнения работ, заказчика работ, наименования, ответственного лица и контактов подрядной организации, производящей работы, контактной информации сотрудников строительного контроля и Регионального оператора РБ, курирующих объект.

ШАГ 2. ОПЕРАТИВНО РЕАГИРОВАТЬ!

В случае, если подрядная организация выполняет работы недобросовестно, нарушаются сроки, необходимо сразу сообщить об этом в Региональный оператор РБ по телефону:

(347) 216-35-11 либо в Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ РБ по телефону: **(347) 216-35-93.**

ШАГ 3. ПОСТАВИТЬ НА КОНТРОЛЬ!

В целях качественного производства работ собственникам необходимо осуществлять мониторинг хода выполнения работ по капитальному ремонту.

ВНИМАНИЕ! Готовность собственников произвести работы на общедомовых коммуникациях, проходящих через частную собственность (квартиры), напрямую влияет на общее качество и результат капитального ремонта! Проведите беседу с соседями о важности ремонта для дома.

ШАГ 4. ПРИНЯТЬ ОБЩЕ РЕШЕНИЕ!

При приемке выполненных работ и (или) оказанных услуг необходимо:

—убедиться в выполнении работ подрядной организацией в рамках утвержденного и согласованного с собственниками технического задания;

—проверить наличие замечаний к подрядной организации по выполнению работ со стороны Регионального оператора РБ и факт их устранения.

По завершении работ должен быть составлен акт приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг. Акт приемки должен быть подписан органом местного самоуправления, Региональным оператором РБ, подрядной организацией, лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

ВНИМАНИЕ! В случае отказа подписывать акт приемки от имени собственников, создается комиссия с представителями общественного контроля, которая рассматривает причины отказа и в случае отсутствия обоснованных причин такого отказа принимает решение о принятии дома после проведенного капитального ремонта.

ШАГ 5. ПОДДЕРЖАТЬ ПОРЯДОК!

Контролировать исполнение гарантийных обязательств подрядной организацией. Информировать Региональный оператор РБ о возникших проблемах в эксплуатации.

ВНИМАНИЕ! Срок гарантии на все виды работ — 5 лет!

В течение 10 дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Региональный оператор РБ обязан передать лицу, осуществляющему управление этим домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте.



«В АВАНГАРДЕ»

К нам приходят письма от управляющих компаний, которые, описывая свои достижения, сетуют на односторонность подачи материала в СМИ: «Мол, «управляйки» выгодно ругать, вот все и ругают». Поэтому мы решили нарушить устоявшуюся тенденцию и запустить рубрику по транслированию положительного опыта управляющих организаций, благо в республике такие есть.

Управляющая компания «Жилкомсервис» начала свою деятельность в сфере жилищно-коммунальных услуг в 2004 году. За 12 лет небольшое предприятие выросло в группу компаний, которую объединяют 6 организаций, сплоченных единой целью, а именно — оказание жилищных услуг высокого качества.

Руководство находится в постоянном поиске, направленном на дальнейшее развитие и повышение качества услуг. Так в целях упорядочения расчетов и повышения прозрачности платежей планируется заключение прямых договоров между жителями и ресурсоснабжающими организациями при активном участии управляющей компании. Для удобства жителей количество платежных документов останется неизменным, а прием по вопросам качества коммунальных ресурсов будут вести специалисты управляющей компании.

В жилых комплексах «Фестиваль», «Четыре сезона» компанией запилотирована система «Двор без машин», «Безопасный двор»: автомобили заезжают во двор не больше чем на 45 минут, чтобы высадить или забрать пассажиров. Парковка автомашин проходит в паркингах.

Под видеонаблюдением и охраной — весь двор и детская площадка. Предприятие дополнительно оказывает жителям

услуги консьержей, охраны, что позволяет обеспечить безопасность проживания, а также сохранность и долговечность использования общедомового имущества (лифты, подъезды и т.д.);

Чтобы снять бюрократические процедуры, в компании создан контактный центр, куда жители могут позвонить, написать по электронной почте, или оставить сообщение в группах ВК, в соцсетях. Отказавшись от услуг ЕРКЦ, была открыта сеть мини-офисов в четырех районах Уфы (микрорайоны «Айгуль», «Сипайлово», «Зеленая роща», ЖК «Фестиваль») с отсутствием очередей, где жители получают консультацию по начислениям за ЖКУ, оформляют справки, документы в паспортном столе. Платёжная квитанция единая, а диспетчерская служба и аварийная бригада работают в круглосуточном режиме.

Одна из особенностей эффективных управляющих компаний заключается в том, что их корпоративная культура выходит далеко за рамки офиса и охватывает большинство жителей, обслуживаемых домов. Именно поэтому управляющая компания «Жилкомсервис» является соорганизатором и партнером в проведении многих дворовых мероприятий: Новый Год, Масленица, Праздник лета, День соседа.

Как говорит директор компании Марат Мухаметшин: «Группа компаний «Жилкомсервис» образована для того, чтобы реализовать основную возможность, заложенную в Жилищном Кодексе, — создать открытую, современную, клиентоориентированную компанию в сфере управления жилыми многоквартирными домами. Работать на людей и для людей, не будучи деталью большой бюрократической машины».



СОБСТВЕННИКУ НА ЗАМЕТКУ

Существуют дома, в которых отопление и горячая вода производятся непосредственно в самом здании либо в подключенной к нему мини-котельной. Греть воду может тепловой пункт (как правило, его называют бойлером). И котельная, и бойлер — это общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом платить за горячую воду или отопление приходится, умножая объем того ресурса, который использовался на производство горячей воды и отопления, на его тариф.

Как определяют объем ресурса, который используют для производства отопления или горячей воды? Для этого есть два способа:

1. По показаниям прибора учета.
2. По удельным расходам (то есть сколько нужно потратить ресурса для того, чтобы до нужной температуры подогреть горячую воду или выработать тепловую энергию для отопления) — если в котельной или бойлере отсутствует прибор учета ресурса, затрачиваемого на производство отопления и горячей воды.

ВАЖНО ЗНАТЬ

В плату за отопление и горячую воду, которые вырабатываются непосредственно в доме, не включают расходы на содержание и ремонт оборудования, которое для этого необходимо. Они учитываются в строчке «содержание и ремонт общего имущества».

Когда рассчитывают, сколько должен платить каждый житель за отопление, учитывают и сколько нужно тепла для обогрева его квартиры, и сколько — для обогрева всех общих и нежилых помещений (этот показатель делят на всех жителей пропорционально принадлежащим им квадратным метрам общей площади их квартир).

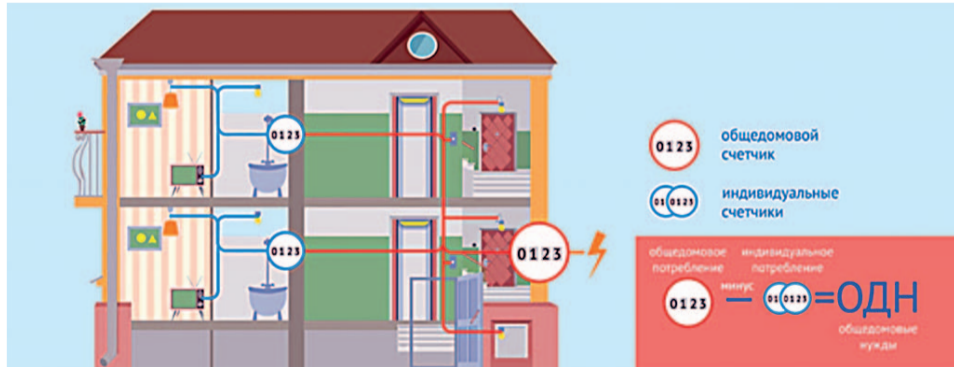
Объем горячей воды, которая подогрывается прямо в доме, считается исходя из объема двух коммунальных ресурсов: холодная вода (которая по трубам поступает в дом) и ресурс, который идет на ее подогрев до состояния горячей.

Поэтому, высчитывая плату за нее, сначала определяют, сколько житель квартиры потребил горячей воды, и умножают этот объем на тариф холодной воды.

Затем оценивают, сколько стоил ресурс, который пришлось потратить, чтобы подогреть холодную воду до состояния горячей (к примеру, электричество). Эту сумму делят на всех жителей пропорционально объему горячей воды, который они потребовали.

А потом суммируют две получившиеся цифры — цену холодной воды и электричества, сожженного для ее подогрева.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ



Общедомовые нужды — один из самых больших вопросов в сфере ЖКХ. До недавнего времени строчки «ОДН» в квитанциях на оплату коммунальных услуг не существовало, поэтому с ее появлением многие жители почувствовали себя обманутыми: им казалось, что коммунальщики «берут деньги ни за что».

Между тем общедомовые нужды действительно существуют и тоже требуют оплаты.

ОДН — это коммунальные услуги, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам и гореть лампочкам в подвале. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить клумбы во дворе. Схема начисления платы за ОДН точно такая же, как и для индивидуальных платежей, — объем общедомовых

нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме, умножают на тариф.

На вопрос «сколько воды (или электричества) потребил дом в этом месяце?» ответ находят двумя способами: высчитывают объем по нормативу или по показаниям коллективного прибора учета.

Рассмотрим оба варианта более подробно.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по нормативу

Платежи по нормативу берут, если в доме нет общедомового прибора учета. Норматив при этом устанавливают в расчете на 1 квадратный метр мест общего пользования — лестничных площадок, чердаков, подвалов и т. д. Умножив норматив на количество квадратных метров в местах общего пользования, полученное число делят на собственников жилых и нежилых помещений пропорционально площади их квартир или офисов.

ПРИМЕР

Рассчитаем плату за холодную воду, которая идет на общедомовые нужды. Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодное водоснабжение — 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м;
- установленный норматив потребления холодной воды на ОДН — 0,041 куб. м на 1 кв. м площади помещений, входящих в состав общего имущества;
- площадь помещений, входящих в состав общего имущества, — 100 кв. м;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 кв. м;
- площадь квартиры собственника составляет 42 кв. м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит: $0,041 \times 100 = 41$ куб. м.

Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит:

$41/3600 \times 42 \times 12,10 = 5$ рублей 79 копеек.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по показаниям коллективного прибора учета

Если в доме установлен коллективный прибор учета, то объем потребленной воды (или электричества) узнают, вычитая из показаний коллективного счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1-2 этаже), причем для квартир, где установлены счетчики, берутся показания прибора учета, а для квартир, где счетчиков нет, — норматив.

ПРИМЕР

Вновь рассчитаем плату за холодную воду, но уже по показаниям счетчиков. Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодное водоснабжение — 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м;
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедо-

мовому прибору учета — 160 куб. м;

- суммарное потребление холодной воды жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме — 112 куб. м;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 кв. м;
- площадь квартиры собственника — 42 кв. м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит: $160 - 112 = 48$ куб. м.

Размер платы за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит: $48 \times 42/3600 \times 12,10 = 6$ рублей 78 копеек.

ВАЖНО ЗНАТЬ

Для жителей, в чьих домах холодная вода используется в том числе и для того, чтобы подогревать ее до состояния горячей (или для выработки отопления), расчет потребления холодной воды на общедомовые нужды происходит несколько по-иному. В таких домах из показаний общедомового потребления воды вычитают не только показания потребления всех квартир и нежилых помещений, но и тот объем воды, что потребовался на «производство» из него горячей воды и отопления.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Полностью все требования можно найти в приложении № 1 к Правилам № 354. Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны, поэтому остановимся лишь на основных моментах.

Холодная вода должна быть доступна жильцам дома всегда. Да, небольшие перерывы в ее подаче возможны (и то лишь в случае аварии) — но не более 8 часов в месяц в целом. Единоразовое же отключение холодной воды разрешено максимум на 4 часа. Кроме того, холодная вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01 по составу и давлению подачи.

Горячая вода тоже должна быть в кране круглосуточно. Допускается ежегодное 14-дневное отключение на профилактические и ремонтные работы. Разрешается и ее отсутствие из-за аварий, но тоже — не более 8 часов в месяц в целом и 4 часов одновременно. Правда, есть оговорка: если авария произошла на тупиковой магистрали, перерыв в подаче воды имеет право растянуться до 24 часов.

По требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09, температура воды должна быть 60-75 градусов. Допустимое отклонение ночью (с 0.00 часов до 5.00 часов) — не более 5 градусов, днем — не более 3 градусов. Перед тем как определить температуру горячей воды, ее можно сливать в течение 10 минут (не более).

Горячая вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.2496-09 по составу и давлению подачи.

Водоотведение. Его допустимая продолжительность перерыва — не более 8 часов суммарно в месяц или 4 часа одновременно.

Электроснабжение. Оно также должно быть бесперебойным. Допустимая продолжительность перерыва — 2 часа (при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания) и 24 часа (при одном источнике питания). Электроэнергия должна соответствовать ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92 по напряжению и частоте тока.

Газоснабжение — бесперебойное и круглосуточное. Допустимый перерыв — не более 4 часов в течение месяца. Газ должен соответствовать всем требованиям ГОСТ 5542-87 и иметь давление от 0,0012 МПа до 0,003 МПа. Максимально допустимое отклонение давления — 0,0005 МПа.

Отопление — бесперебойное и круглосуточное в течение всего отопительного сезона. Допустимая продолжительность перерыва — не более 24 часов в течение месяца или не более 16 часов одновременно (при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 градусов). А вот отклонение давления в батареях от нормативов в принципе не допускается.

Жилищные услуги

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). В платежном документе все эти услуги, как правило, оплачиваются по одной строке — «содержание общего имущества МКД». И так, разберемся, что входит в эти услуги.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 «Правил содержания общего имущества в МКД» (далее Правил) ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в МКД;

д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передаче в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I — IV класса опасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» — «д» пункта 2 Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, устанавливаются Правительством РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и включают в себя:

— работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД;

— работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД;

— работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД (сухая и влажная уборка общего имущества, дезинфекция, дератизация помещений).

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ИХ ПРОИЗВОДСТВЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



1. Осмотр общего имущества
2. Осмотр внутридомовых систем
3. Поддержание температуры и влажности
4. Уборка подъездов и дворов
5. Вывоз мусора
6. Уход за деревьями и клумбами

В соответствии с п. 15 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 491, в состав работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Следует помнить: в каждом конкретном доме собственники помещений обязаны утвердить в договоре управления многоквартирным домом конкретный перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Он также утверждается и на общем собрании собственников помещений в МКД.

На основании п. 40 Правил (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива

или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

1. Получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Содержание земельного участка МКД

Прежде всего, говоря о надлежащем содержании земельного участка МКД, необходимо раскрыть нормативные положения, касающиеся организации мест сбора мусора (твердых бытовых отходов). Санитарные правила и нормы СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Минздравом СССР 5 августа 1988 г. № 4690-88) в п.2.2.3. закрепляют, что площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Нормативная периодичность вывоза мусора в каждом муниципальном образовании устанавливается индивидуально. Так, например, в городе Ижевске Удмуртской Республики решением городской думы от 28 июня 2012 года № 308 об утверждении Правил благоустройства города

Ижевска в п. 10.2.1.4. закрепляется, что при хранении отходов в контейнерах, открытых площадках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Срок хранения в холодное время года (при t 5 град. С и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время года (при t выше 5 град. С) — не более одних суток (ежедневный вывоз).

Также данный вопрос регулируется правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), однако нужно помнить, что последние несут рекомендательный характер. В п. 3.7.4. данных правил установлено, что организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать содержание в исправном состоянии контейнеров без переполнения и загрязнения территории. Кроме того, указанные правила устанавливают в п. 3.7.4, что мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.

Конкретный перечень работ и услуг по организации мест сбора твердых бытовых отходов и их вывозу с последующей утилизацией следует определять в договоре управления многоквартирным домом, руководствуясь вышеуказанными санитарными нормами.

На значительной части территории РФ земельные участки МКД находятся под снегом, практически, более половины календарного года, поэтому важнейшим вопросом является тема очистки придомовой территории от снега. В данном случае каких-либо обязательных требований к периодичности и способам уборки территории нормативно не закреплено. Собственники помещений в МКД согласовывают выполнение данных работ с управляющей организацией в договоре. Для ориентира могут использоваться положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), которые, как указывалось ранее, носят рекомендательный характер. Согласно п. 3.6.14 указанного нормативного документа периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по приведенной таблице.

Класс тротуара	Периодичность в часах, при температуре воздуха в сутки		Периодичность в часах, при отсутствии снегопада
	ниже -2°C	выше -2°C	
1	через 3	через 1,5	через 3
2	через 2	через 1	через 2
3	через 1	через 0,5	через 1

Деление классов тротуара рассчитывается в соответствии с п. 3.6.5. указанных правил исходя из среднего трафика пешеходов в час, полученно в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м. Так, при движении до 50 человек в час по тротуару, данный тротуар определяется как 1-го класса; при движении от 51 — до 100 человек в час по тротуару — 2 класс тротуара; при движении от 101 — и более человек в час по тротуару — 3 класс тротуара.

В соответствии с п. п. 3.6.19 и 3.6.20 правил (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170) работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях — не позднее 12 ч.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях, при обеспечении сохранения зеленых насаждений. При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м при помощи распределителей.

Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ — 3 ч.

Вышеуказанные нормы могут служить ориентиром при согласовании условий договора в этой части.

Что касается парковочных мест, необходимо отметить следующее. По умолчанию каждый собственник помещения в МКД вправе оставить свой автомобиль на придомовой территории, не создавая помех движению, кроме участков земли, порядок пользования которыми определен решением общего собрания собственников помещений МКД и не предполагает возможности оставлять машины на данных участках (например, те же игровые площадки). Поэтому никто не вправе самовольно огораживать себе «парковочные» места, вешать цепи, ленты и т.д. Изменение порядка пользования земельным участком или его частью допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Более подробно ознакомиться с алгоритмом расчета статьи «Содержание» можно в пособии, разработанном Общественным советом при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства республики, — «Методические рекомендации по определению платы за минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», размещенном также на сайте Регионального центра общественного контроля сферы ЖКХ Республики Башкортостан.

СОБЛЮДАЙТЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ГАЗОМ В БЫТУ!

Напоминаем вам правила безопасной эксплуатации газового оборудования и использования газа в быту и убедительно просим в обязательном порядке следовать следующим правилам:

- не устраняйте самостоятельно неисправности в газовом оборудовании и на газопроводе, а отключите газ и вызовите специалиста;
- во время работы газовых приборов следите за вентиляцией помещения: приоткрывайте форточки на все время горения газа, не закрывайте решетки вентиляционных каналов;
- проверяйте тягу до включения и во время работы газовых приборов с отводом продуктов сгорания в дымоход;
- не устанавливайте на конфорки плиты посуду с широким дном;
- не оставляйте без присмотра работающие газовые приборы (кроме приборов, рассчитанных на непрерывную работу и имеющих для этого соответствующую автоматику);
- при внезапно потухшем пламени немедленно закройте все газовые краны, тщательно проветрите кухню;
- не допускайте к газовым приборам детей дошкольного возраста и лиц в нетрезвом состоянии;
- не используйте не по назначению газ и газовые приборы. Не пользуйтесь газовыми плитами для отопления помещений. Не привязывайте к газопроводам



- не сушите белье и волосы над пламенем горелок;
- закрывайте краны газовых приборов после каждого пользования газом;
- не оставляйте на плите или близко от нее легковоспламеняющиеся предметы: бумагу, тряпки и т.д.;
- не производите самовольную газификацию дома, переустановку, замену газового оборудования;
- не осуществляйте перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями;
- не вносите изменения в конструкцию бытовых приборов;
- не изменяйте устройство дымовых и вентиляционных каналов, не заклеивайте и не замуровывайте вентиляционные каналы;

- не отключайте автоматику безопасности и регулирования, не пользуйтесь газом при неисправных газовых приборах, автоматике, арматуре;
- не пользуйтесь помещениями, где установлены газовые приборы, для сна и отдыха;
- не применяйте открытый огонь для обнаружения утечек газа;
- обеспечивайте сотрудникам поставщика газа и специализированной газораспределительной организации доступ в дом для плановой проверки внутридомового газового оборудования при предъявлении ими служебного удостоверения;
- допускайте сотрудников специализированной газораспределительной организации в дом для локализации аварийных ситуаций при предъявлении служебного удостоверения в любое время суток.

ПРИ ЗАПАХЕ ГАЗА НЕОБХОДИМО:

- закрыть все краны у газовых приборов и перед ними;
 - открыть все окна и двери, проветрить помещение;
 - вызвать аварийную бригаду по телефону: 04 (с мобильного телефона 040 или 112);
 - принять меры по эвакуации людей из загазованной зоны.
- До устранения утечки газа нельзя: зажигать огонь, курить, включать и выключать электроприборы, электроосвещение.**

ПЕРСПЕКТИВНАЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

На фоне роста жилищно-коммунальных тарифов вопросы экономии потребления ресурсов становятся все более актуальными.

Правительство РФ утвердило «План мероприятий по повышению энергетической эффективности зданий, строений и сооружений». Он предусматривает достижение к 2020 году уменьшения удельного расхода тепловой и электрической энергии на 1 кв. м всех площадей в МКД до уровня 85% от показателя 2015 года.

Практика мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в многоквартирных домах показывает, что использование современных материалов и технологий оказывают длительный положительный эффект. Ведь, несмотря на необходимость вложения дополнительных средств, такие меры приводят к реальной экономии на платежах за коммунальные ресурсы и экономически оправданы.

Так, по данным МУП «Казанский энергосервисный центр», в ходе реализации программы по оснащению жилых домов узлами автоматического погодного регулирования в 2014 году в Казани было установлено 707 узлов автоматического погодного регулирования на сумму 409,5 млн рублей. Это позволило не только создать комфортную температуру в помещениях для более чем 150 тысяч жителей, но и добиться за 2015 год снижения потребления тепловой энергии на 92,6 тыс. Гкал, что в денежном выражении составляет 120,4 млн рублей. При сохранении достигнутой экономии затраты на данные мероприятия полностью окупятся менее чем за 3,5 года!

Минстрой России совместно с фондом ЖКХ разработал проект постановления правительства РФ, которое устанавливает новые принципы предоставления финансовой поддержки за счет средств фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

15% экономии к 2020 году

Действующие в регионах системы капитального ремонта многоквартирных домов направлены в первую очередь на восстановление после износа жилья и не позволяют в полной мере реализовать потенциал энергосбережения. Проведение энергоэффективного капремонта многоквартирных домов осложняется и отсутствием понятных рекомендаций по оптимальному подбору кон-



кретных мер, а также организационными трудностями. Ведь энергоэффективные мероприятия требуют принятия согласованных решений общего собрания собственников и сбора дополнительных средств. Сегодня инициативные собственники, которые готовы взять на себя ответственность за проведение мероприятий по энергоэффективности, нуждаются в финансовой и организационной поддержке со стороны государства.

Государство понимает необходимость оказания такой поддержки. Правительством Российской Федерации 1 сентября 2016 года утвержден «План мероприятий по повышению энергетической эффективности зданий, строений и сооружений», который предусматривает достижение к 2020 году уменьшения удельного расхода тепловой и электрической энергии на 1 кв. м всех площадей в многоквартирных домах на территории РФ до уровня 85% от показателя 2015 года.

Для достижения поставленной цели и стимулирования инициативы собственников жилья по данному направлению Минстроем России совместно с Фондом ЖКХ и ведущими экспертами страны в области энергосбережения разработан проект постановления Правительства Российской Федерации, которое устанавливает новые принципы предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда на прове-

дение капитального ремонта многоквартирных домов.

Во-первых, планируется, что финансовая поддержка будет предоставляться субъектам РФ для возмещения затрат собственников помещений в МКД на капитальный ремонт, а также на погашение процентной ставки по займу (кредиту) на цели капремонта — в случае, если в ходе работ выполнены определенные специальным перечнем мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности. В перечень будут включены доступные и при этом дающие максимальный эффект проектные решения, которые адаптированы к применению на различных типах многоквартирных домов.

Во-вторых, чтобы претендовать на финансирование, многоквартирный дом должен быть:

- а) не признан аварийным и/или подлежащим сносу или реконструкции;
- б) не моложе пяти и не старше 60 лет;
- в) оборудован коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой и электрической энергии. Не менее года до проведения ремонта расчеты за тепловую и электрическую энергию должны производиться по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета.

В-третьих, после проведения энергоэффективного капитального ремонта дом

должен продемонстрировать экономию затрат на оплату коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии) не менее чем на 10%.

Инициативные собственники — в выигрыше

Размер финансовой поддержки зависит от величины достигнутой экономии затрат на коммунальные ресурсы: чем больше экономия — тем на большую сумму можно рассчитывать. Например, при экономии в 10% размер поддержки составит двукратную величину годовой экономии затрат на коммунальные ресурсы, а при экономии 30% и более — четырехкратную величину. При этом размер поддержки в расчете на один многоквартирный ограничен 5 млн руб. и половиной от стоимости проведенного капитального ремонта.

После получения средств финансовой поддержки за счет средств Фонда субъект Российской Федерации перечислит эти средства (может дополнить средствами бюджета) в муниципальные образования. А те, в свою очередь, переведут их на счет лиц, уполномоченных решением собственников в многоквартирном доме.

Таким образом, согласно разрабатываемой программе, собственники многоквартирных домов, проявив инициативу и понеся единовременные дополнительные расходы на проведение энергоэффективного капремонта своего жилья, получают:

а) более комфортные и безопасные условия для жизни в отремонтированном жилье;

б) экономию затрат на оплату коммунальных ресурсов;

в) средства государственной поддержки, которые могут направить по решению общего собрания как на проведение благоустройства, так и, например, на расчеты с ресурсоснабжающими организациями в счет оказываемых услуг.

Финансовая поддержка будет предоставляться субъектам РФ для возмещения затрат собственников на капитальный ремонт, а также на погашение процентной ставки по займу (кредиту) на цели капремонта — в случае, если в ходе работ выполнены определенные специальным перечнем мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности.

По материалам журнала «Вокруг ЖЭКа».



ИЗОТЕРМ

С 2004 года компания «ИЗОТЕРМ» осуществляет реализацию проектов, направленных на сбережение ресурсов и оптимизацию их использования, в том числе:

- монтаж систем автоматического погодозависимого регулирования подачи теплоносителя;
- поставка «умного», диодного освещения;
- реконструкция центральных тепловых пунктов;
- строительство насосных и водонапорных станций.

Залогом конкурентоспособности организации является официальное дистрибьюторство ведущих производителей инженерного оборудования.

В своей деятельности компания руководствуется принципами индивидуального подхода к заказчику и реализации политики всеобщего контроля качества.

Мы находимся по адресу:

г. Уфа, ул. Менделеева, 23/2.

Тел: 8(347)292-41-16, 8(927)336-41-20

e-mail: energyfuture102@mail.ru

СТРОИМ НА ВЕКА. РАБОТАЕМ НА РЕЗУЛЬТАТ.

На правах рекламы

Компания «ТималСервис»

г. Уфа, ул. С. Богородская, д. 57, офис 403

тел.: 89610457655, 89373572887; e-mail: timal2014@mail.ru

- Регистрация ООО/ИП, обособленных подразделений;
- Внесение изменений в ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
- Закрытие ИП /Ликвидация ООО/ Банкротство юридических и физических лиц;
- Бухгалтерские услуги;
- Допуски СРО /Сертификаты ИСО;
- Медицинская лицензия/ Лицензия МЧС;
- Открытие расчетных счетов в банках-партнерах;
- Изготовление печатей и штампов;
- Получение ЭЦП, продажа и обслуживание программы 1С;
- Создание сайтов.

Начинай свой бизнес с нами! Нас рекомендуют друзьям!



На правах рекламы