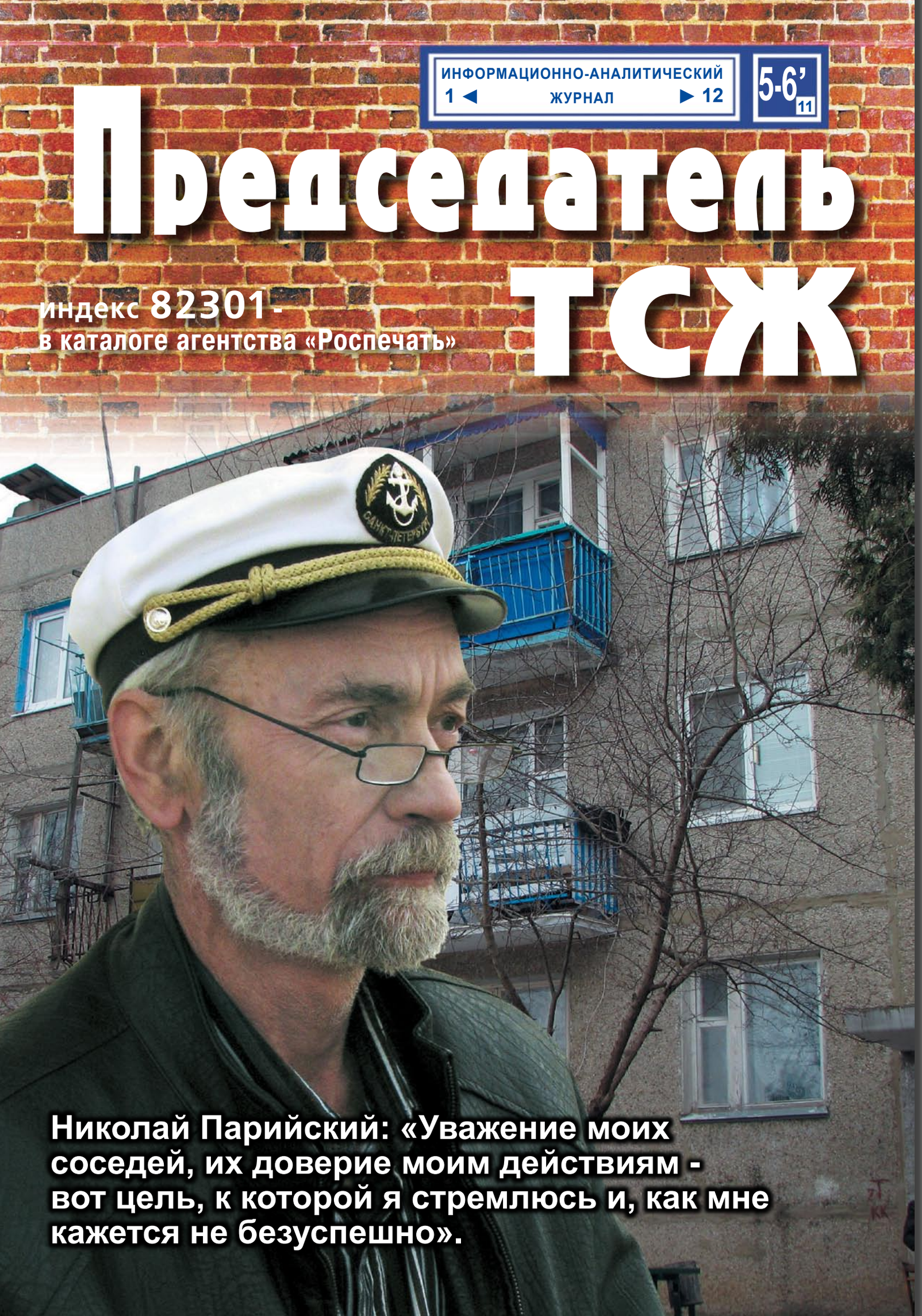
ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
1 ◄ ► 12
5-6'11

Председатель ТСЖ

индекс 82301 -
в каталоге агентства «Роспечать»



Николай Парийский: «Уважение моих соседей, их доверие моим действиям - вот цель, к которой я стремлюсь и, как мне кажется не безуспешно».

ХОРОШИЕ НОВОСТИ

Не забудьте установить новую версию

ПРОГРАММЫ «ДОМОВЛАДЕЛЕЦ©»

Вниманию руководителя!

Предлагаем за 2 недели заменить устаревшие и проблемные программные средства и внедрить у вас новую версию сетевого программного комплекса «ДОМОВЛАДЕЛЕЦ»*.

В результате:

- гарантированный перенос имеющихся данных из других систем;
- высокий уровень сопровождения программ и поддержки пользователей в течение всего срока эксплуатации СПК «ДОМОВЛАДЕЛЕЦ»;
- беспроблемный автоматический и мгновенный расчет и перерасчет любых начислений с учетом счетчиков и льгот;
- любые отчеты, справки, своды за считанные секунды;
- **идеальный учет и расчеты с жителями**;
- резкое сокращение трудозатрат бухгалтера и паспортиста;
- учет последних требований Минрегиона России и УФМС.

ГАРАНТИЯ ВАШЕГО УСПЕХА – НАШ 17-ЛЕТНИЙ ОПЫТ!

Узнайте специальную цену внедрения по телефону: (495) 767-9094

Мы готовы бесплатно продемонстрировать возможности программы (у вас или у нас в офисе в удобное для вас время) или сразу заключить договор и начать внедрение системы.

*** Включая подсистемы: жилфонд, расчеты с жителями, паспортный стол, управление (собственники, расчет долей, выборы), планирование (расчет тарифа и хозфинплана), интернет-кабинет жителя.
А также облегченная версия для ТСЖ, ЖСК.**

**Тел.: (495) 767-9094, e-mail: glaz@lps.ru
WWW.LPS.RU**

Действуют скидки на внедрение СПК «Домовладелец»!

Все права на СПК «Домовладелец» и товарный знак «Домовладелец» защищены и принадлежат ООО «ИК ЛегПромСофт»

Реклама

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ–
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА



Июнь

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

2011

www.FondGKH.ru
www.ReformaGKH.ru

06

Председатель ТСЖ
№ 5-6(44)` 2011

Информационно-аналитический журнал издается с 2007 года

Журнал «Председатель ТСЖ» (Председатель товарищества собственников жилья) зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ФС 77-29151

Учредители:
ООО РИД «Качум-пресс», редакция журнала

Издатель:
ООО РИД «Качум-пресс»
Генеральный директор
Иван Мучак
Тел. (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор
Сауле Беркимбаева
Тел./факс: (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Выпускающий редактор
Вероника Смирнова
E-mail: ar-nika@mail.ru

Редактор сайта
Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент
Светлана Севрикова
E-mail: sevrikovas@mail.ru

Корректор
Татьяна Колесникова

Реклама и маркетинг
Елена Гелюк
E-mail: geliuk@yandex.ru

Редакция не несет ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов

Отпечатано в типографии
ООО «Издательство Юлис»
Тираж 5000 экз.

Редакция:
127254, г. Москва,
ул. Добролюбова, 19-44
Тел.: (495) 220-09-95,
(495) 644-75-61
Тел./факс: (499) 204-34-04
www.pr-tsj.ru

© ООО РИД «Качум-пресс»

СОДЕРЖАНИЕ

Актуально

стр.

С. Беркимбаева — Совет Федерации принял поправки в Жилищный кодекс — 4

Г. Ломтев — Комментарии к закону о внесении изменений в Жилищный кодекс — 5

О. Аркадина — Формирование цивилизованного рынка в сфере управления многоквартирными домами — 8

И. Шемякин — Проблемы и перспективы развития жилищно-коммунальной сферы — 12

И. Мучак — Работа с неплательщиками: особенности, проблемы, опыт — 18

С. Севрикова — I Съезд национального лифтового союза СРО взял курс на возрождение отрасли — 24

Судебная практика — 26

По сообщениям пресс-службы ФАС РФ — 27

ТСЖизнь

Н. Парийский — Не перевелись еще на Руси... человеки — 32

С. Филимонов — Технология проведения осмотров общего имущества в многоквартирных домах — 36

С. Беркимбаева — Кто отвечает за арендатора? — 42

И. Шемякин — Документация постоянного хранения в управляющей организации — 43

И. Гуляева — Ликвидаторы — 44



стр. 18



стр. 36

стр.

А. Пинчуков — Новые механизмы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов — 48

Д. Шишкин — Страхование ответственности организаций, управляющих жилым фондом — 50

В. Сухова — Товарищи-кооператоры — 52

С. Беркимбаева — Преетензии к застройщику — 55

М. Славина — Готовь сани летом — 56

Н. Слепнев — Дневник инициативной группы — 58

С. Севрикова — Зарплата председателя ТСЖ — 60

В. Даниленко — Праздник двора на 15-й Парковой — 62

Технология обслуживания

В. Пригожин — Оконная болезнь города — 64

Документы

Постановление Правительства г. Москвы № 126-ПП от 12 апреля 2011 г. — 68

История

Т. Бирюкова — Размах жилищной пересадчи — 84

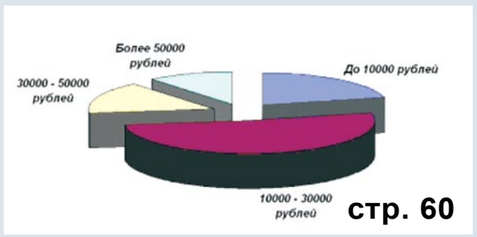
Редакционный совет

Демидов А.Н.
Измайлов И.С.
Ломтев Г.А.
Назаров Д.Н.
Ростовщикова В.Г.
Федорук В.Н.
Фельдман И.А.
Широков А.В.
Шишка К.П.
Шомина Е.С.
Шрамко И.П.

В пресс-центре издательского дома «Комсомольская правда» прошла пресс-конференция по проблеме «Формирование цивилизованного рынка в сфере управления многоквартирными домами». В пресс-конференции приняли участие руководитель Московского УФАС России Владимир ЕФИМОВ и руководитель Департамента ЖКХ и благоустройства города Москвы Андрей ЦЫБИН.

стр. 8

Подписной индекс:
82301 - в каталоге агентства «Роспечать»



стр. 60



стр. 62

Совет Федерации принял поправки в Жилищный кодекс

25 мая на очередном заседании Совета Федерации одобрены поправки в Жилищный кодекс, незадолго до этого принятые в третьем чтении Государственной думой. С докладом на заседании Совета Федерации по этому вопросу выступил председатель Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству В.П. Парфенов.

Комиссия Совета Федерации на своем заседании рассмотрела принятый 13 мая 2011 года Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В.П. Парфенов в своем докладе отметил, что Федеральный закон разработан в целях совершенствования регулирования всего спектра отношений по управлению многоквартирными домами и предлагаемые изменения направлены на регулирование отношений по управлению многоквартирными домами товариществом собственников жилья и управляющими организациями.

В законе уточняются процедуры управления многоквартирными домами, вопросы контроля обеспечения деятельности товариществ собственников жилья и управляющих организаций, их ответственности за отступление от своих обязательств.

Предлагаемые изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и ряд федеральных законов касаются следующих вопросов:

- на уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации возложены обязанности проверять документы созданного товарищества на их соответствие действующему законодательству, правомерность принятия решения о создании товарищества. При выявлении нарушений данные органы вправе обратиться с заявлениями о ликвидации товарищества;

- установлены требования к кандидатам в состав правления товарищества;

- введен порядок, чтобы все собственники помещений в многоквартирном доме подписывали протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества;

- уточнен механизм создания товарищества собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах;

- на товарищество собственников жилья возложена обязанность по ведению реестра членов ТСЖ и подачи его в органы исполнительной власти субъектов РФ;

- уточнен порядок реорганизации и объединения ТСЖ;

- конкретизированы права и ответственность собственников помещений, непосредственно управляющих многоквартирным домом;

- на управляющую компанию возложена обязанность по предоставлению собственникам помещений информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности;

- формируется механизм создания и функционирования нового института управления домом - Совет многоквартирного дома;

- начало уплаты коммунальных платежей возникает с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В окончательной редакции федерального закона учтены поправки членов Совета Федерации, устранены основные противоречия и спорные вопросы.

При рассмотрении данного федерального закона, коррупциогенных факторов не выявлено.

По словам В. Парфенова, у Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству был ряд замечаний по закону. В частности, отсутствует определение ряда терминов, используемых в нормах данного федерального закона. Недостаточно проработаны полномочия Совета многоквартирного дома, механизмы и формы контроля за управлением многоквартирным домом. Он предложил принять протокольное поручение Совета Федерации в адрес Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству по проведению мониторинга правоприменительной практики предлагаемых изменений с привлечением заинтересованных федеральных органов государственной власти, и при выявлении правовых коллизий - внести соответствующие изменения.

К данному федеральному закону требуется принятие ряда нормативных актов Правительства Российской Федерации.

Словом, комиссия поддержала Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Сауле БЕРКИМБАЕВА

КОММЕНТАРИИ К ЗАКОНУ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС



Герман ЛОМТЕВ - генеральный директор Общероссийского объединения «Российская Жилищная Федерация», сопредседатель Союза потребителей России, почетный работник ЖКХ

Если оценивать поправки по значимости, то наиболее существенные из них, безусловно, «со знаком минус», так как приведут к труднопреодолимым сложностям в деятельности существующих ТСЖ и к блокированию создания новых, то есть фактически направлены против «плана Путина» по развитию ТСЖ.

Всего в Жилищный кодекс внесено около ста изменений, примерно половина из них предусматривает усиление государственного регулирования в сфере управления многоквартирными домами.

В чем конкретно будет проявляться госконтроль при управлении многоквартирными домами? Буквально во всем. Уполномоченные органы будут проверять все процедурные этапы создания и регистрации ТСЖ, на уровне субъекта федерации рассматривать обращения любого собственника по любым возникшим у него подозрениям в отношении товарищества. Правлениям следует передавать в органы копии уставных документов, сведения о голосовании на всех собраниях, ежегодно представлять обновленные реестры членов ТСЖ, позволяющие идентифицировать всех членов и устанавливать с ними связь. Будет контролироваться соблюдение стандартов управления и содержания общего имущества многоквартирных домов, стандартов (еще не придуманных) раскрытия информации о деятельности ТСЖ и ЖСК.

Закон ввел ограничения для должностных лиц жилищных кооперативов - членами правления (включая председателя), ревизионной комиссии, бухгалтером не могут быть лица, подвергавшиеся наказанию за различные правонарушения, а также исключенные из членов СРО. Членами правления не могут являться лица, с которыми товарищество заключило договор управления или работающие в этих управляющих организациях. Они также не могут совмещать деятельность в правлении ТСЖ с работой в товариществе по трудовому договору и передоверять другому лицу исполнение своих обязанностей. Такая формулировка вынуждает предположить, что будет введен запрет на работу председателя правления на штатной должности в своем ТСЖ. Но вывод за штат председателей правления всех товариществ собственников жилья страны равносилен полному прекращению их деятельности. Возможно ли это, и кто решился затеять такую масштабную провокацию именно сейчас, понимая все ее последствия?

Если все же исключить наступление такого печального исхода, возможны два варианта развития событий. Или эта норма не будет исполняться, натолкнувшись на массовые протесты по всей стране, и позже будет отменена. Или будут найдены легитимные пути обхода установленного запрета, о которых эксперты жилищных объединений сообщат на страницах своего журнала, а председатели поделятся опытом.

Установлен практически непреодолимый барьер на пути создания новых товариществ собственников жилья. Вместо однократного выражения своей воли при голосовании на общем собрании, собственников обязали не только дважды письменно подтверждать свое решение о выборе этого способа управления, но и обязательно стать учредителем некоммерческой организации - товарищества собственников жилья. При выборе иных способов управления многоквартирным домом порядок оформления принятых решений оставлен прежний - голосование один раз, и нет необходимости выступать в качестве учредителя. Но кто конкретно стал инициатором затеи, направленной против официального курса государства на расширение ТСЖ как формы управления жилищным фондом, наиболее способствующей воспитанию собственников, как эффективных хозяев своего имущества?

Десять лет назад уже предпринималась попытка заставить всех собственников жилья стать учредителями ТСЖ и ЖСК - когда налоговые органы занимались перерегистрацией всех юридических лиц при включении их в свой реестр. Тогда довольно быстро поняли, что собирать необходимые сведения на сотни жителей по каждому дому нереально. Было принято верное решение: для внесения в реестр, считать учредителями ранее созданных товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов тех членов этих НКО, которые на момент перерегистрации являются членами органа управления - правления. Повторное испытание на практике навязанного собственникам жилья государством способа регистрации товарищества собственников жилья приведет к очевидному результату - регистрация ТСЖ будет заблокирована.

Не меньшую трудность создаст новое требование - получить на протоколе подписи всех собственников, которые голосовали за способ управления домом товариществом собственников жилья. Осторожность собственников при выборе нового для данного дома способа управления вызвана также недостаточной информированностью о преимуществах самоуправления, наиболее полно

реализуемых при создании ТСЖ. Необходимость второй подписи (при выборе других способов этого не требуется) будет вызывать у людей вполне понятные, но ненужные подозрения в отношении правильности выбора этого способа. Не говоря уже о правомочности установления таких препятствий только в этом случае.

Дальнейшее ущемление прав собственников при создании ТСЖ установлено в отношении числа домов, включаемых в товарищество. Известно, что в одном небольшом доме создавать товарищество экономически невыгодно. Однако законодатель установил ограничение - товарищество могут создать жители только одного дома, а если захотят, чтобы в одно товарищество вошло несколько домов, то только маленьких - с общим числом квартир до 30. То есть законодатель умышленно запретил создавать экономически выгодные ТСЖ, а разрешил создавать только заведомо убыточные. Получается, что законодатель наносит вред жителям - кто мог до этого додуматься? И с какой целью?

Теперь собственники даже двух соседних домов не смогут создать одно товарищество. В каждом из них придется создать свое ТСЖ, а потом регистрировать еще одно юридическое лицо - объединение товариществ. Это хлопотнее и дороже, причем не только при создании, но и на все последующие времена - придется регулярно сдавать лишние реестры в администрацию, налоговую отчетность в трехкратном размере, да и дополнительные налоги могут появиться. И опять встает недоуменный вопрос - зачем это сделано? Почему жителям умышленно создают надуманные трудности при распоряжении своим частным и общим имуществом? Зачем нужно усложнять и удорожать непростой процесс содержания гражданами своих жилищ, который и без того обременен массой проблем?

Дальше - больше. Новый закон вводит иные отношения не только между юридическими лицами, но и между людьми. Они обязаны против воли не только быть учредителями ТСЖ, за создание которого проголосовали, но и не вправе отказывать в предоставлении персональных данных о себе, в том числе управляющим организациям. Принятие устава товарищества становится формальным актом, так как множество положений внутренних взаимоотношений уже прописаны в законе. Но самое главное положение, к сожалению, в него не попало. Его провозгласил еще в 2007 году Пленум Высшего Арбитражного Суда - товарищество не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов, его обязательства, например, перед поставщиками коммунальных ресурсов, не могут быть большими, чем обязательства отдельных членов товарищества - собственников жилья.

Это положение очень важно, именно его следовало включить в Жилищный кодекс.

Изменения затронули тему раскрытия информации. Информацию правление будет обязано предоставлять любому собственнику в многоквартирном доме. Изменение внесено несмотря на то, что и сейчас есть полномочный контролирующий орган - ревизионная комиссия, обладающая правом получения любой нужной информациеи, которую сочтет необходимой для проведения проверки в любой выбранный момент.

Одно дело, когда документы систематически проверяет член ревизионной комиссии, и совсем другое, когда их надо предоставлять многим разным лицам (даже не членам ТСЖ). Некоторые из них находятся в конфликте с правлением, являясь должниками по взносам или нарушителями правил проживания в многоквартирном доме. Поэтому реализация процедуры «предоставления для ознакомления документов», особенно при отсутствии служебного помещения, неизбежно приведет к многочисленным конфликтам в ТСЖ, которые по новому закону будет рассматривать «уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации» (например, конфликты, возникшие в ТСЖ Братска или Усть-Кута, будут рассматриваться областной администрацией в Иркутске).

Такой порядок понижает правовой статус ревизионной комиссии товарищества, члены которой избираются общим собранием именно с целью защиты интересов всех собственников путем осуществления регулярного контроля деятельности правления, включая его председателя (в ТСЖ председатель правления не является должностным лицом и его полномочия, вопреки расхожему мнению, достаточно ограничены). Поэтому многие претензии к председателю и бухгалтеру кодекс позволял разрешать без изменений его редакции - путем обращений в ревизионную комиссию. Именно в этом направлении следовало совершенствовать законодательство, если у законодателя возникли сомнения в отношении соблюдения прав отдельных собственников после создания ими товарищества. Принятое решение может только спровоцировать новые конфликты внутри ТСЖ, которые теперь почему-то будут рассматриваться вне товарищества. Новая часть 3 статьи 20 позволяет собственнику обращаться с заявлением сразу в орган власти субъекта федерации, не обязав его предварительно попробовать разрешить вопрос внутри ТСЖ.

Характерно, что авторы законопроекта, провозглашая своей целью защиту прав собственника, внесли в кодекс изменения, противопоставляющие интересы собственников интересам созданного ими товарищества, хотя такого противостояния при соблюдении закона в принципе быть не может. В то же время там, где права и интересы собственников действительно нарушаются, - например, монополистами, налоговыми органами, банками, инспекциями разных ведомств - надлежащих и давно назревших изменений в Жилищный кодекс не внесено.

Один из депутатов, вносивших законопроект, еще в начале года заверил, что учтено главное пожелание жителей - теперь они смогут снова, как было прежде, платить за коммунальные ресурсы непосредственно поставщикам. Многие были готовы в это поверить - конфликты с монополистами из теплосетей и предприятий водоснабжения и канализации охватили большинство регионов, где в расчетах участвовали посредники. Однако закон не улучшил, а скорее ухудшил положение, создав внешнюю видимость прямых расчетов, а на деле - условия для путаницы в учете коммунальных платежей.

Статья 155 дополнена новой частью 7.1, позволяющей собственникам вносить плату за коммунальные услуги непосредственно поставщикам. Но, наряду с этим, статья 161 дополнена частью 12, установившей, что управляющие организации, ТСЖ и ЖСК «не вправе отказываться от заключения договоров …с ресурсоснабжающими организациями». Поэтому поставщик будет вправе взыскивать с указанных организаций, они согласно новой части 6.2 ведут расчеты за ресурсы с РСО, с которыми заключены договоры, суммы недоплаченных ему средств. Проверить размер недоплат в больших домах по чужим данным будет весьма сложно, хотя, возможно, удастся реализовать один плюс - плательщики смогут сэкономить на комиссионных, которые банк предъявит получателю.

Таким образом, создана еще одна дополнительная зона конфликта, возникшая в результате противоречий законодательных актов. Потребитель имеет права, установленные публичным договором (статья 426 Гражданского кодекса), и будет продолжать оплату полученных ресурсов непосредственно поставщику. Но поставщик будет добиваться от управляющей организации, ТСЖ и ЖСК оформления договора на поставку им тех же ресурсов в те же дома. При этом сохраняется право общего собрания членов ТСЖ и ЖСК устанавливать порядок внесения взносов, связанных с оплатой коммунальных услуг (статья 155 Жилищного кодекса). Очевидно, что многие монополисты будут трактовать текст части 7.1 в своих интересах, требуя отмены прямых договоров с гражданами. Это неизбежно приведет к новым судебным искам, которые монополисты, имея штат юристов, обычно ведут лучше, чем ТСЖ и ЖСК.

Название статьи 161 Жилищного кодекса существенно дополнено общими требованиями к деятельности по управлению многоквартирными домами и очередным усилением государственного регулирования. Обещано, что Правительство установит, как уже отмечено выше, стандарты и правила деятельности по управлению домами, определит состав минимального перечня услуг и работ, порядок их выполнения, установит особенности раскрытия информации о деятельности ТСЖ и ЖСК, обеспечит организацию контроля их деятельности со стороны органов власти. Но многие уже сейчас боятся общаться с этими органами, так как по сообщениям с мест практически любое посещение жилищного инспектора влечет наложение штрафа в существенном для ТСЖ размере - почти исчезла практика вынесения предупреждений по устранению нарушений.

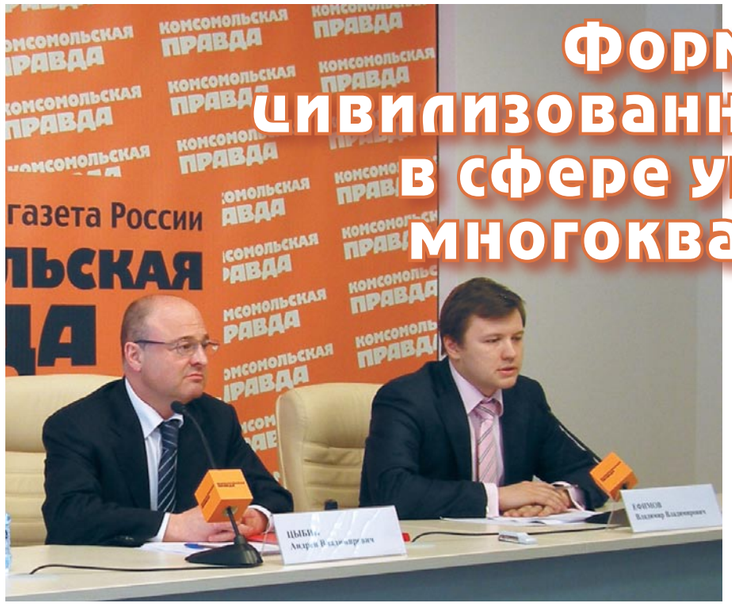
Многообещающая статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами получила неожиданный поворот: части 2-5 этой статьи посвящены исключительно вопросам предоставления информации, зато часть 1 дополнена устрашающим репрессивным механизмом. В случае обращений представителей собственников о невыполнении управляющей организацией своих обязательств, решения принимаются сверх оперативно: в пятидневный срок проводится проверка и если факт подтвердится, то через десять дней созывается собрание собственников на предмет расторжения договора, замены организации или способа управления. В поправке, внесенной Министерством регионального развития от имени Правительства России, не предусмотрено, что должно предшествовать проверке: переговоры сторон с участием администрации, предварительное рассмотрение обращения саморегулируемой организацией, учет ранее подававшихся обращений, выбор инициатора проведения общего собрания и его повестки. Трудно ожидать, что подобные вопросы можно правильно решить в такой срок, зато вполне вероятны новые конфликты по переделу рынка, в которых будет участвовать администрация.

К сожалению, законодатель не усилил существующую обязанность органов местного самоуправления содействовать повышению уровня квалификации участников сферы управления многоквартирными домами. За шесть лет обострилась проблема не только информирования, но и обучения собственников жилья.

Создание экономически несостоятельного органа (совета многоквартирного дома) в рыночных условиях не позволит решить проблем управления многоквартирным домом. Полномочия, которыми наделен Совет, потребуют большой организационной работы и значительных средств на обучение.

Закон также вносит в кодекс много незначительных поправок. Некоторые из них юристы считают ненужными повторениями существующих положений, другие давно - применяются на практике исходя из здравого смысла. Ннапример, не созывают собрание для проведения аварийного ремонта, утверждают не только смету расходов, но и годовой план работ как основу сметы, решением собрания утверждают заключение по результатам ревизии ТСЖ, проводят очные собрания без кворума как собрания инициативных групп и другие.

Многие помнят редакцию этого законопроекта, принятую в первом чтении в ноябре 2010 года, и испытывают удовлетворение в том, что из него выпали разделы по саморегулированию (в Жилищный кодекс) и поправки по включению новых статей о нарушениях при управлении многоквартирными домами (в КоАП). Но это не значит, что от этих нововведений отказались - их предполагается включить в другие федеральные законы. В целом новый закон создает тяжелое впечатление. Лучше бы его не было.



Формирование цивилизованного рынка в сфере управления многоквартирными домами

В конце апреля в пресс-центре издательского дома «Комсомольская правда» прошла пресс-конференция по проблеме «Формирование цивилизованного рынка в сфере управления многоквартирными домами». В пресс-конференции приняли участие руководитель Московского УФАС России Владимир Ефимов и руководитель Департамента ЖКХ и благоустройства города Москвы Андрей Цыбин.

По информации Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, в настоящее время в городе осуществляют управление многоквартирными домами 470 управляющих организаций. Среди них 138 организаций государственной формы собственности, которые охватывают 62 процента рынка (в управлении - 19237 многоквартирных домов). 332 управляющих организаций частной формы собственности, занимающие 29,4 процента объемов рынка ЖКХ (в управлении - 9133 многоквартирных дома).

Во вступительном слове Владимир Ефимов подробно рассказал журналистам о структуре платежного документа собственника или нанимателя жилья. Жилищные услуги включают ремонт и содержание дома, коммунальные услуги - это холодное и горячее водоснабжение, отопление, снабжение электроэнергией и бытовым газом.

Что касается платы за содержание и ремонт, то в соответствии с действующим законодательством размер этой платы, а также перечень услуг, которые оказываются гражданам, определяется общим собранием собственников. К сожалению, на практике повсеместно встречаются нарушения законодательства. Очень часто общее собрание не проводится и ничего не принимает. При этом у нас есть новые дома, где это сделать практически невозможно. Но в домах, которые уже достаточно давно находятся в эксплуатации, собственники вполне в состоянии это собрание провести.

Зачастую управляющая компания оказывает услуги плохого качества, либо взимает какие-то платежи, которые не предусмотрены Жилищным кодексом. Есть ряд дел, когда Московское УФАС признавало УК и ТСЖ застройщиков виновными в навязывании невыгодных условий, установлении непонятных платежей. В частности, недавно рассматривалось дело в отношении одного из домов на Мичуринском проспекте (дом - новый), где управляющая компания-застройщик умудрялась брать плату с жителей за подъем строительных материалов, за въезд на территорию машин со строительными материалами, за изготовление пропусков для прохода в здание и прочее. Понятно, что это нарушение.

Что касается эксплуатации домов, где право собственности уже оформлено, то здесь компетенция абсолютно не антимонопольной службы. Здесь решение должно принимать общее собрание, все разногласия урегулироваться через суд.

Второй блок вопросов, который обозначил Владимир Ефимов, - ценообразование на коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение. Здесь недостатков намного меньше, но в этом году появились проблемы по горячему водоснабжению. Крупнейший оператор, который работает в Москве - Мос-



ковская объединенная энергетическая компания (МОЭК) - с нового года перестала выставлять счета за горячее водоснабжение управляющим компаниям по тарифу из стоимости за метр кубический, а стала выставлять плату исходя из стоимости отдельно холодной воды и соответственно тепловой энергии, которая необходима на подогрев этой воды. Это грубейшее нарушение действующего жилищного законодательства, и соответствующий факт нарушения мы уже установили.

В данном случае, переплата управляющих компаний, а порой и жителей, потому что многие управляющие компании и ТСЖ начали взимать эти деньги с них, составляет от 50 до 150 тысяч рублей в месяц. В настоящий момент МОЭК выдано соответствующее предписание об устранении нарушений. Состоялось совещание у министра регионального развития, где было однозначно указано, что плата не может взиматься по той схеме, которая сейчас используется МОЭК. Это нарушение в ближайшее время будет устранено.

Что касается горячего водоснабжения, то здесь ситуация следующая. Действующее законодательство предусматривает обязанности управляющей компании произвести перерасчет оплаты за теплоснабжение по итогам года. У нас больше чем в 90 процентах случаев тот норматив, по которому платят граждане за отопление квартиры, превышает практические расходы управляющей компании на тепло, которое оплачено ресурсоснабжающей организации. Есть конкретные примеры, где с граждан сначала собирают деньги по нормативу в течение года и ТСЖ расплачивается за тепловую энергию по тарифам учета. Переплата достигает пятидесяти процентов. Все эти денежные средства должны быть возвращены. Московское УФАС на это неоднократно указывало, материалы направлялись в прокуратуру. По ряду районов перерасчет произведен. Этот вопрос обсуждался с Департаментом ЖКХ и благоустройства города Москвы, намечены пути систематизации этой работы. Вместе с тем Владимир Ефимов отметил, что собственники должны быть более активными. Потому что требования о перерасчете находятся в компетенции общего собрания. И гражданам необходимо требовать отчеты от своих управляющих компаний о том, сколько фактических расходов понесено при управлении многоквартирным домом, в каком объеме собраны средства с граждан на управление, и по результатам этого отчета требовать либо перерасчета, либо изменения схемы оказания тех или иных услуг, которые они получали.

Отдельно Владимир Ефимов остановился на тех делах, которые Московское УФАС закончило в отношении управ города. В прошлом году был проведен мониторинг по реализации способа управления многоквартирными домами. О чем говорит Жилищный кодекс? О том, что собственники, во-первых, обязаны выбрать способ управления - это либо ТСЖ, либо управляющая компания, либо непосредственное управление. Во-вторых, после выбора способа управления им необходимо этот способ реализовать. В случае с управляющей компанией должен быть подписан договор управления. Мониторинг УФАС показал, что практически во всех без исключения управах способ управления МКД не был реализован. В многоквартирных домах было подписано по одному, по два, по три договора управления между управляющими компаниями и собственниками. Это говорит о том, заключил Владимир Ефимов, что либо само собрание было не очень прозрачно проведено, либо никто не знал о его проведении, либо в нем не участвовал. Либо договор управления такой, что граждан не устраивает. По результатам рассмотрения дел практически всеми управами была проведена активная работа по подписанию договоров управления между управляющими компаниями и гражданами. В настоящий момент можно констатировать, что половина собственников в многоквартирных домах этот договор подписали.

Руководитель Московского УФАС России объяснил, почему это так важно для собственников. Проконтролировать наличие или отсутствие нарушений в сфере управления МКД, в сфере оказания коммунальных услуг можно только в том случае, если у граждан есть договор управления многоквартирным домом. Договор управления МКД четко предусматривает перечень услуг, которые необходимо оказывать, их периодичность и стоимость услуг. В случае если они не оказываются, то граждане имеют право потребовать проведения соответствующих перерасчетов.

Что касается платежного документа, то в соответствии с действующим жилищным законодательством в обязательном порядке там должна быть плата за жилищные услуги - плата на ремонт и содержание, плата за коммунальные услуги, холодное и горячее водоснабжение, отопление. Что касается дополнительных платежей - домофон, антенна, обслужи-



вание приборов учета и прочие платежи, они могут появиться в платежном документе только с согласия общего собрания. Если общее собрание не принимало решение о том, что такая услуга должна оказываться в данном МКД, то в платежном документе такой строчки быть не может. Гражданин вправе потребовать от ГУ ИС, который выставляет такой платежный документ, исключения данной строчки. Либо проведения общего собрания по выбору, например, другого поставщика данной услуги. Если граждане считают, что домофон можно обслуживать дешевле, то вполне было бы правильным проведение общего собрания, на котором была бы выбрана более эффективная управляющая компания.

Руководитель Департамента ЖКХ и благоустройства города Москвы Андрей Цыбин во вступительном слове отметил, что в настоящее время в городе Москве разработана целая программа по устранению тех недостатков, которые возникают в сфере управления жилыми домами. В том числе и по тем ТСЖ, которые создавались в спешном порядке. У префектов есть поручения провести дополнительные собрания. Там, где ТСЖ уже невозможно реанимировать, где имеются грубые нарушения, в этих случаях ТСЖ подлежат ликвидации через суд в соответствии с федеральным законодательством. Там, где люди хотят, чтобы у них было ТСЖ, но их не устраивает председатель, идут перевыборы председателя.

Какие основные задачи видит департамент сегодня? В первую очередь, это создание реальной конкурентной среды. Все те проблемы, которые сегодня возникают, связаны с взаимоотношениями между субъектами рынка жилищных и коммунальных услуг. С потребителями и заказчиками услуг все понятно, это собственники помещений в многоквартирных домах. И если в нашем реестре появится достаточное количество управляющих компаний и подрядных организаций, способных оказывать качественные услуги, то проблемы будут решаться естественно в рамках рыночных отношений. Критерием оценки будет качество и полнота оказываемых услуг за более низкую стоимость.

Главная задача сегодня - добиться, чтобы управляющие организации в полной мере информировали жителей о своей деятельности через СМИ, Интернет. В качестве такого городского сайта выбран сайт Департамента ЖКХ, где управляющая компания может поместить полную информацию о своей деятельности в том или ином доме: тарифы, перечень услуг, периодичность проведения работ. Тогда жители смогут реально контролировать деятельность управляющей компании.

И еще один проблемный момент: чтобы ТСЖ нормально работали, у них должны быть помещениями для работы правления. Проблемы эти решаются, причем решаются достаточно динамично, вплоть до того, что возвращаются в состав общего имущества те нежилые помещения, которые в предыдущие годы были не совсем легитимно переданы и изъяты из общего пользования. Сегодня поставлена задача, чтобы у всех товариществ собственников жилья были помещения, где они могли бы собираться, заниматься текущей работой.

Отвечая на вопрос из зала по оформлению земли в общедолевую собственность, Андрей Цыбин сказал, что сегодня есть решение Правительства Москвы о том, чтобы Департамент земельных ресурсов проводил межевание земельных участков для собственников. В то же время он отметил, что основная масса жителей не хочет проводить это межевание. Ведь после оформления земли ТСЖ должно обеспечивать уборку этой территории, обеспечивать ее благоустройство, платить за это деньги. Земельный налог, который сегодня не очень большой, не все жители собираются платить. Одним словом, препятствий для оформления земли в городе нет.

Дополняя ответ, Владимир Ефимов отметил, что в рамках административной комиссии по административной реформе, которая сейчас работает под председательством Сергея Собянина, недавно рассматривались документы, которые как раз упрощают порядок оформления документов. И проблема, с которой сталкиваются все, кто оформляет земельный участок в городе Москве - пересечение с дорожной сетью - решается автоматически. Сформировано «одно окно» через Департамент земельных ресурсов, которое существенно упростит этот порядок, ликвидируется необходимость получения многочисленных согласований, которые требовались раньше. Поэтому в рамках новых нормативных актов, которые приняты, эта проблема тоже будет решена.

Журналистов интересовал вопрос, кто занимается мониторингом деятельности управляющих компаний. И если, к примеру, жильцам не нравится управляющая компания, то как ее поменять?

Андрей Владимирович отметил, что в основном контролем деятельности управляющих компаний занимаются жильцы и Московская жилищная инспекция. Жилищная инспекция контролирует полноту и качество обслуживания жилищного фонда по действующему законодательству. На основании выводов жилищной инспекции, департамент составляет рейтинги управляющих компаний и может помочь жильцам в случае необходимости провести любое собрание для того, чтобы произошла смена управляющей компании. Для этого специально создано государственное учреждение - Центр реформы



ЖКХ, который отвечает за эту работу. Все желающие могут обратиться туда или непосредственно в департамент.

В дополнение Владимир Ефимов отметил, что в рамках работы Федеральной антимонопольной службы проводится мониторинг деятельности управляющих компаний не только в городе Москве, но и во всех центрах федеральных округов. Целью данной работы является создание своеобразной брошюры-напоминалки для собственников, как проверить свою управляющую компанию, составить перечень тех услуг, которые должны оказываться в многоквартирном доме. Понятно, что основная задача по контролю деятельности управляющей компании все-таки лежит на гражданах, потому что услуга оказывается в первую очередь именно им. Поэтому от активности граждан зависит очень многое. И когда происходит выбор управляющей компании либо выстраиваются отношения с ТСЖ, то очень важно, чтобы в договоре управления был пункт, которым было бы предусмотрено, что плата за соответствующие выполненные работы осуществляется после подписания акта выполненных работ либо со старшим по дому, либо со старшим по подъезду. Ведь ни у кого не вызывает никаких сомнений, что любой гражданско-правовой договор оплачивается после подписания акта приемки-передачи либо акта выполненных работ. Здесь природа правовых отношений точно такая же. Такие примеры уже есть, когда граждане включают механизм приемки выполненных работ, т.е. как часто убирали подъезд, вывезли мусор, провели еще какие-то работы по обслуживанию. Выполнили, значит, идет оплата счетов за содержание и ремонт. Если работы не сделаны, то происходит перерасчет. Это заставляет управляющую компанию работать более эффективно.

Говоря об эффективности управления общедолевым имуществом, Владимир Ефимов отметил, что ТСЖ - самый эффективный способ управления. Только в ТСЖ можно реализовать механизм оперативного взаимодействия с организациями, которые оказывают услуги, потому что есть правление, есть председатель ТСЖ. Мы получаем орган оперативного реагирования. Сломалось что-то - сразу принимается решение. Делает что-то плохо управляющая компания - сразу с ней разобрались. В городе есть достаточно большое количество очень удачных примеров управления многоквартирными домами ТСЖ, где за абсолютно те же самые деньги, которые мы платим все одинаково, граждане получают услуги совершенно иного качества. Соответственно и в подъездах у них все отремонтировано, и цветы стоят, все чисто, светло, аккуратно. Вопрос в том, как сами собственники относятся к своему имуществу: хотят убираться - убираются, не хотят - не убираются. Это как у каждого в квартире - у кого-то лучше, у кого-то хуже.

Андрей Цыбин дополнил, что сегодня в городе очень активно работает система обучения председателей ТСЖ. Все желающие могут записаться на обучение через сайт департамента или через сайт ГУ Центр реформы ЖКХ. После специальных курсов люди получают достаточные знания, чтобы реально организовать управление многоквартирным домом.

Ольга АРКАДИНА

Проблемы и перспективы развития жилищно-коммунальной сферы



Игорь ШЕМЯКИН -
советник заместителя председателя экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы по строительству и земельным отношениям, председатель Федерального арбитражно-третейского суда, к.ю.н, профессор

Отрасль жилищно-коммунального хозяйства страны настолько масштабна и монолитна, что ее уникальность и неповторимость можно сравнить с большим лесом: деревья - многоквартирные дома, а коммуникации - корни и подпочвенные ручейки. Каждое дерево вырастает, живет и стареет по своей, похожей на других, парадигме.

После серии репортажей о проблемах моногородов в России меня сильно заинтересовал один из них. В нем журналист рассказывал об уже складывающемся шведском опыте возведения крытых мини-городов, в котором стенами по периметру являются жилые дома, внутри этого «колодца» возведены бизнес-центры и объекты социальной инфраструктуры, накрыт такой мини-город стеклянной крышей с внутренним кондиционированием, а автомобильные паркинги и промышленные объекты находятся глубоко под землей. Такой «крытый мини-город» агломерирует около 25000 человек, в котором обеспечена полная занятость работоспособного населения, все жители проживают в комфортных и благоустроенных домах, потребности которых в тепле и воде фактически сведены до уровня регенерации. Извне такой город получает только газ, как энергетический источник. Внутри такого города почти круглый год - тепло и сухо. А снаружи зимой бывает тридцатиградусный мороз. Расходы жителей на содержание направлены на затраты по комфортности, а расходы на традиционное теплоснабжение составляют не более 25 процентов всех оплат.

После репортажа о фантастических достижениях наших северных соседей мне пришлось взяться за расчеты и анализ. Самый поверхностный подсчет показал, что в северной части России население тратит менее 10 процентов в оплате услуг ЖКХ на комфортность, но более 70 процентов - на тепло. В южной части России на комфортность в составе услуг ЖКХ население вообще почти ничего не тратит, но расходы на теплоснабжение составляют примерно 55 процентов.

Потрясающая отечественная расточительность выводит на первый план главную проблему в отрасли ЖКХ: отсутствие мотивации населения к улучшению комфортности жилья за счет снижения затрат на ресурсообеспечение. Рудиментом прежней психологии осталось представление, что жилье россиянина - это хижина для того, чтобы поесть, поспать и укрыться от непогоды.

Северные, как, впрочем, и многие другие соседи, давно уже считают свое жилье предметом семейного достояния, источником морального и нравственного благополучия, а с корректировкой на современность - объектом прироста капиталов.

Для комплекса жилищно-коммунальных услуг в России характерны следующие определяющие признаки:

а) принадлежность к группе жизнеобеспечения;

б) социальная значимость;

в) низкая заменяемость другими услугами.

Практика отрасли дала широкий спектр различных подходов к решению этой задачи - от полного ее игнорирования и сохранения традиционной системы управления жилищным фондом до 100-процентного конкурсного отбора организаций для обслуживания жилищного фонда.

ПРОБЛЕМЫ ОТРАСЛИ ЖКХ

Отрасль не ориентирована на интересы каждого гражданина. Усредненный подход, доставшийся в наследство от эпохи социализма, создает вынужденные условия совместного сосуществования малоимущих слоев и вполне обеспеченных. В таких обстоятельствах достичь материальной заинтересованности собственников жилья в улучшении общего имущества невозможно. Мерилом благополучия становится уют в квартире. А отстраненность от проблем использования общего имущества формирует негативное отношение к новым формам коммунальной собственности.

До половины семейного бюджета у россиян уходит на внутреннюю инфраструктуру (обстановку) квартиры. Тогда как на внутреннюю комфортность многоквартирного дома собственники и наниматели предпочитают или вообще ничего не тратить, или максимум 0,5 процента семейного бюджета.

При таком отношении жителей комфортность квартир составляет от 10 процентов стоимости квадратных метров жилья, а внутренняя комфортность общего имущества многоквартирного дома - на несколько порядков меньше - 0,05 процента от стоимости квадратных метров жилья.

С большим 15-летним опозданием стали вводиться нормы накоплений на капитальные ремонты домов, как будто бы все 15 лет жители надеялись переселиться в более новое жилье, хотя для этого не было никаких оснований.

Эпоха постсоветского периода была характерна формированием настроений потребительства и возмущений.

Сильная электоральная зависимость местных властей от настроений избирателей настолько неоправданно сдерживала шаги федеральных реформ по модернизации ЖКХ, что иногда они оказывались на грани срыва и неисполнимости.

Правильное решение руководства страны распределить бюджетную нагрузку для целей проведения капитального ремонта по всей стране, поделив расходы между федеральным, региональным, местным уровнями и собственниками, стали сводиться к уступкам региональным дефицитам и муниципальной безынициативности, а порой и боязни разъяснительной работы с населением. Размер доли Фонда содействия реформированию ЖКХ стал меняться от принципиального долевого к подарочному донорскому.

Если федеральная власть старается слышать запросы населения, лояльно реагировать на рациональные требования, а региональная власть применяет заданную стратегию в реальность, то муниципальные органы остаются самым антагонистическим барьером к осуществлению жилищных реформ.

Социально-экономическими проблемами жилищного фонда являются:

- 250 миллионов квадратных метров (9 процентов от всего жилищного фонда) нуждаются в реконструкции;

- более 300 миллионов квадратных метров (11 процентов от всего жилищного фонда) послевоенной постройки нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании коммунальных квартир для посемейного заселения;

- около 20 процентов городского жилищного фонда еще не благоустроено;

- в неблагоустроенных квартирах проживают более 40 миллионов человек;

- 5 миллионов человек проживает в аварийном или ветхом жилищном фонде, объем которого превысил 93 миллиона квадратных метров;

- более 30 миллиардов рублей ежегодно население страны не доплачивает отрасли ЖКХ по текущим платежам за жилищно-коммунальные услуги (текущая задолженность) - это годовой бюджет такого субъекта, как Ленинградская область.

Практическими проблемами отрасли следует считать:

- отсутствие конкурентной природы рынков жилищных и коммунальных услуг;

- отсутствие прозрачности и региональной обоснованности в вопросах формирования тарифов на услуги ЖКХ;

- возникновение явления бесконтрольности в доведении управленцами предприятий ЖКХ до убыточности;

- отсутствие четкого практического разделения функций управления жилищным фондом и его обслуживания с целью формирования договорных отношений и развития принципов конкуренции в сфере обслуживания;

- приоритет административных методов управления отраслевыми организациями и экономикой отрасли, создающих трудности в развитии конкуренции и демонополизации отрасли на местном уровне;

- отсутствие методик и норм кадастрового учета в интересах и с участием жителей и собственников.

Среди эффективных решений законодательства следует отметить:

- формирование условий для расширения жилищного строительства;

- введение института государственного стандарта обязательности раскрытия информации управляющими организациями.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ

На реализацию реформы на период 2008-2011 годов было выделено из федерального бюджета 250 миллиардов рублей. Специалисты отрасли полагают, что для перехода на рыночные рельсы необходима сумма, в десятки раз превышающая указанную - до 10-13 триллионов рублей.

К настоящему моменту по программе капитального ремонта и расселения аварийного жилья с участием средств фонда ЖКХ отремонтировано или ремонтируется более чем 90 тысяч многоквартирных домов.

Особого внимания заслуживает общенациональная задача энергоэффективности жилищно-коммунального хозяйства. Для ее решения требуется не только установка приборов учета произведенных и потребляемых услуг. Необходима эффективная работа предприятий, обеспечивающих водоснабжение и водоотведение, электро-, тепло- и газоснабжение, городского транспорта, предприятий, занимающихся внешним благоустройством, включая дорожное хозяйство, дорожно-транспортное строительство, уличное освещение и озеленение, а также предприятий, обслуживающих информационное хозяйство - кабельные сети, спутниковое телевидение, оптоволоконные системы и электронные каналы связи, системы компьютерной связи и обеспечения.

Возникает необходимость в конструктивном совершенствовании на уровне муниципальных образований системы управления жилищным фондом и объектами коммунальной инфраструктуры, а также в разработке комплексного подхода к созданию механизма управления предприятиями жилищно-коммунального комплекса, которые являются материальной базой производства услуг жизнеобеспечения.

Необходимо разукрупнить ряд управленческих функций, что придаст активности в дальнейшей реализации муниципальной собственности, продолжению формирования конкурентной среды в отрасли.

Наступает время выхода малых предприятий на рынок жилищно-коммунальных услуг, что должно будет сопровождаться содействием со стороны органов управления городским хозяйством. Российская и зарубежная практика свидетельствует, что привлечение малого бизнеса и развитие конкурентных отношений в сфере ЖКУ повышают качество услуг и снижают издержки их предоставления.

Постепенная смена надзорных, нормативных и регулирующих функций от государства к отраслевому сообществу будет осуществляться путем введения института саморегулирования для организаций в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Одним из важнейших профессиональных документов, определяющих дальнейшие пути развития и реформирования ЖКХ, является Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа реформирования и модернизации ЖКХ на период 2010-2020 годов».

Концепция утверждена Правительством РФ в феврале 2010 года. Она предусматривает выделение из разных источников чуть более 4 триллионов рублей. При этом подразумевается, что основным источником финансового обеспечения реформы и собственного благополучия будут граждане.

К основным элементам программы можно отнести:

- задачи проведения капитальных ремонтов и модернизации многоквартирных домов для достижения необходимого уровня благоустройства;

- методическое руководство и координацию формирования муниципальных программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры;

- перенос на граждан основной финансовой нагрузки, связанной с модернизацией коммунального хозяйства и капитальным ремонтом жилых домов.

Целью программы определено обеспечение к 2020 году собственников помещений многоквартирных домов всеми коммунальными услугами нормативного качества при доступной стоимости коммунальных услуг и обеспечении надежной и эффективной работы коммунальной инфраструктуры.

В период 2010-2011 годов планируется реализовать разработку нормативной базы и запуск нескольких пилотных проектов.

На втором этапе ожидается реализация значительного числа проектов модернизации коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда.

С 2016 года ожидается переход к финансированию модернизации жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры за счет привлекаемых объединениями собственников жилья и организациями коммунального комплекса кредитов коммерческих банков и средств частных инвесторов при значительном сокращении доли бюджетных субсидий в финансирование таких проектов.

Программа состоит из двух подпрограмм: «Программа модернизации и реформирования коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» и «Программа модернизации жилищного фонда на 2010-2020 годы».

В составе ожидаемых конечных результатов реализации программы обращает на себя внимание предполагаемая норма обеспеченности жилой площадью населения: с 19 квадратных метров на человека до 30 квадратных метров.

Чтобы увеличить обеспеченность жильем в указанных масштабах, нужно в период с 2010 по 2020 год ежегодно гарантированно вводить в эксплуатацию, при выбывающем аварийном и ветхом жилье, около 113 миллионов квадратных метров жилья. Новое строительство жилья ежегодно должно превышать достигнутые в 2008 году показатели в два раза.

Устанавливается, что государственная поддержка (софинансирование) затрат объединений собственников жилых помещений на проведение капитального ремонта и модернизацию жилых домов с высоким уровнем износа и/или низкой степенью благоустройства будет оказываться только для жилых домов, введенных в эксплуатацию до 1992 года.

Для управления исполнением программы Министерство регионального развития РФ учреждает в 2013 году Фонд модернизации многоквартирных домов в форме открытого акционерного общества в размере 25 миллиардов рублей с последующим ежегодным увеличением уставного капитала на 25 миллиардов рублей в течение 2014-2018 годов. Данный федеральный и аналогичные региональные фонды должны обеспечивать эмиссию долгосрочных облигаций в целях привлечения средств частных инвесторов для финансирования программ капитального ремонта (модернизации) многоквартирных домов.

В соответствии с концепцией программы одним из инструментов создания условий для восстановления и развития коммунального хозяйства являются программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований. На разработку указанных программ в муниципальных образованиях с численностью населения более 50 тысяч человек необходимо затратить около 28,5 миллиарда рублей.

В соответствии с программой, основными источниками финансирования работ по реконструкции многоквартирных домов и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, установления общедомовых и индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, а также других мероприятий являются средства муниципальных бюджетов. Эти средства будут получены в виде займов под гарантии федерального и регионального уровней при частичной компенсации расходов на обслуживание долговых обязательств.

Программа предусматривает финансирование с помощью выпуска облигаций субъектов Российской Федерации. Основным кредитором мероприятий по развитию инфраструктуры должен выступать Банк развития и внешнеэкономической деятельности.

На первом этапе основные расходы будут нести бюджеты разных уровней, а с возникновением обязательств по погашению основной суммы долга по привлекаемым заемным средствам расходы будут обеспечиваться за счет средств населения. Это неминуемо отразится на уровне тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

В концепции программы указано, что основным положительным эффектом ее реализации для граждан, несущих дополнительные затраты на модернизацию коммунального комплекса и капитальный ремонт, является повышение рыночной стоимости жилья за счет повышения его благоустройства и эффективности использования коммунальных ресурсов. Повышение стоимости определяется на уровне 1,6 триллиона рублей.

Вместе с тем, данная выгода представляет интерес, в основном, для жилья, используемого собственником для последующей перепродажи или сдачи в аренду. Для прочих собственников квартир финансовый эффект будет заключаться в росте платежей за жилищно-коммунальные услуги и на уплату налогов на имущество, особенно, после введения рыночной оценки недвижимости и введения налога на недвижимость.

Другим важным элементом программы является механизм привлечения средств на проведение реконструкции и модернизации коммунальной инфраструктуры с помощью концессионных соглашений.

Условием применения договоров концессии в этой отрасли являются стабильные и долгосрочные тарифы на услуги, которые позволяют в средней и долгосрочной перспективе сформировать привлекательные для частных компаний условия осуществления инвестиций.

Программой предусматривается полное обеспечение всеми видами коммунальных услуг всех многоквартирных домов уже к 2020 году.

Программа предусматривает:

- снижение потерь при производстве и поставке коммунальных услуг;

- сокращение в результате совершенствования учетной политики удельного водопотребления на 1 человека в сутки с 304 литров в 2008 году до 182 литров в 2020 году;

- сокращение расходов на отопление и горячее водоснабжение 1 квадратного метра площади многоквартирных домов с 77 килограммов условного топлива в год до 65 килограммов.

При ожидаемом росте качества жилищно-коммунальных услуг, снижении их фактического потребления на основе мероприятий по совершенствованию учета потребления услуг, рост

нагрузки расходов в общих расходах граждан должен с 2008 по 2020 год вырасти в 1,5 раза. Это требует принятия решений по обеспечению социальной защиты населения.

Мероприятия программы предусматривают реализацию трех направлений, а именно:

- стимулирование строительства жилья экономического класса;
- стимулирование спроса на это жилье;
- выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан, для которых это жилье будет приобретаться.

Стимулировать строительство жилья экономического класса предполагается государственными гарантиями и созданием инфраструктуры, в том числе с привлечением Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и Фонда содействия развитию жилищного строительства. Эти стимулы заложены в подпрограмме «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства», которая предусматривает предоставление субсидий бюджетам субъектов РФ на реализацию региональных целевых программ. В частности, предусматривается возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой. Предоставление субсидий предусмотрено на развитие социальной инфраструктуры для строительства жилья экономического класса, а также на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки. Кроме того, в рамках этой подпрограммы возможно использование механизма государственных гарантий РФ по заимствованиям Фонда содействия развитию жилищного строительства.

Фондом содействия развитию жилищного строительства в 2011 году будут выделены участки общей площадью 4,8 тысячи гектаров, а к 2013 - этот показатель возрастет до 7,5 тысячи гектаров. Главным контрольным показателем станет площадь возводимого на этих участках жилья.

Таким образом, Фонд содействия развитию жилищного строительства должен одновременно активно работать по трем направлениям:

- развитие рынка земельных участков;
- развитие жилищного строительства;
- развитие промышленности строительных материалов.

С 2011 по 2015 год планируется ввести более 14,5 миллиона квадратных метров жилья экономического класса. А основной спрос (не менее 12 миллионов квадратных метров) будет сформирован за счет молодых семей (до 7 миллионов квадратных метров) и других категорий граждан, получающих господдержку на улучшение жилищных условий (остальные 5 миллионов квадратных метров).

Для реализации внедрения эффективных механизмов управления жилищным фондом необходимо внедрение новейших информационных технологий. Концепция развития на 2010-2020 годы предусматривает создание федеральной интегрированной информационной системы ЖКХ.

Последние коррективы в Жилищный кодекс и отдельные законодательные акты были внесены Федеральным законом, согласно которому расценки на услуги ЖКХ теперь будут формироваться органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а не органами самоуправления, как это было прежде.

Будет также создана государственная информационная система, обеспечивающая оперативный сбор и обработку информации об устанавливаемых тарифах и надбавках организаций коммунального комплекса и нормативах потребления коммунальных услуг.

Чтобы повысить эффективность управления, в сфере ЖКХ необходим полноценный учет. Потребителю должна быть обеспечена полная прозрачность того, как управляющая компания распоряжается его деньгами и финансами других собственников.

Рядовым потребителям необходимы качественные услуги за приемлемые деньги, оказываемые в предупредительном, не влияющем на ритм жизни режиме. А также возможность через Интернет отслеживать расчет тарифов коммунальных услуг, понимать, из чего складывается ежемесячная квартплата и почему, видеть, как расходуются средства на капитальный ремонт, на облагораживание придомовой территории или на уборку помещений общего пользования.

Еще одним способом повышения эффективности в управлении многоквартирными домами является введение саморегулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Еще год назад о саморегулировании в отрасли жилищно-коммунального хозяйства говорили только отдельные энтузиасты. Сегодня идет активный процесс создания саморегулируемых организаций и их ассоциаций в отрасли. Разнообразие этого процесса указывает как на региональные особенности, так и на болезни роста, связанные с недостаточным пониманием самих процессов и оснований, по которым эти процессы происходят.

Начавшийся сегодня процесс саморегулирования в ЖКХ ставит перед его участниками большую задачу - разобраться в сложнейших вопросах реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства и встать на правильный путь по вхождению в саморегулирование отрасли.

Важно осознать, каков предмет объединения в саморегулируемую организацию (то есть, что мы объединяем) и почему этот процесс так необходим регионам.

Важно понять, почему процесс создания федеральных объединений саморегулируемых организаций в отрасли ЖКХ возможен только по инициативе регионов, а не наоборот, как процесс, инициируемый и насаждаемый из столичных кабинетов.

С вступлением в силу закона «О саморегулируемых организациях» появилась правовая база для реализации курса на:

1) создание механизмов реальной защиты интересов субъектов предпринимательской деятельности;

2) снижение давления государства на свободные рыночные предпринимательские и профессиональные отношения;

3) эффективное сочетание государственного регулирования экономики с саморегулированием субъектов экономической деятельности;

4) становление гражданского общества в РФ.

Единых правил и стандартов в отрасли ЖКХ в целом по стране быть не может. Их выработка - прерогатива регионов.

Новая жилищно-коммунальная система формируется в условиях нескольких пересекающихся секторов:

1) жилищное право отстаивает интересы собственников;

2) гражданское право отдает приоритеты договорным условиям регулирования;

3) государственные стандарты и требования перестают функционировать, так как все условия жизнедеятельности жилищного фонда стали определять собственники помещений;

4) предыдущий инженерно-технологический опыт не позволяет оперативно изменить хозяйственные технологии отрасли, частные управляющие организации сохраняют за собой методики монопольного районно-городского управления;

5) предпринимательское расширение на рынке жилищно-коммунального хозяйства встречает административное сопротивление, так как настроено на притяжение к потребителю и на отторжение от командных способов хозяйствования.

Для того, чтобы активизировать реформы, необходимо привлечь молодежь в экономику ЖКХ, а также привнести в каждый дом новые технологии. Так, в 22 регионах России уже реализуется федеральный молодежный проект «Все дома», нацеленный на подготовку, в первую очередь, управленческих кадров, которые смогли бы обеспечить эффективное управление «интеллектуальной» собственностью.

2 июля 2010 года на президиуме Госсовета Президент России Дмитрий Медведев сказал о том, что повышение энергоэффективности - один из приоритетов технологического развития экономики.

Одним из основных стимулов к повышению энергоэффективности естественных монополий, организаций коммунального комплекса является применение долгосрочных (на срок от 3 лет и более) методов тарифного регулирования, включая, в первую очередь, метод доходности инвестированного капитала с одновременным закреплением обязательств компаний по качеству, надежности и развитию предоставляемых услуг.

При таком регулировании у компаний возникают стимулы сокращать затраты, в том числе на энергоресурсы, повышать эффективность использования ресурсов, так как полученная в результате экономия сохраняется у компании и может быть использована на любые цели. Законом вводится возможность перехода на долгосрочное тарифное регулирование всех предприятий коммунального комплекса и предусматривается обязательный переход на долгосрочное регулирование в следующие сроки.

В современных российских условиях решение задачи энергосбережения является одним из путей обеспечения социальной и политической безопасности.

Теплота, энергия являются продуктами, которые постоянно потребляются человеком, и сегодня они являются наиболее дорогими в стоимостном выражении и постоянно дорожают. В нашей стране только с резким подорожанием энергоресурсов начала проявляться активность в развитии энергосберегающих технологий в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве.

Сегодня вопросы энергосбережения в жилищном фонде и коммунальных предприятиях становятся центральным звеном реформирования национальной экономики и жилищно-коммунального хозяйства, как основы снижения стоимости предоставления потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Произведенный анализ различных сторон развития жилищно-коммунального хозяйства и перспектив его реформирования показывает, что усилия государственной власти направлены на ускоренную модернизацию отрасли с тем, чтобы она стала не только привлекательной для инвесторов, но, что самое важное, главный потребитель услуг отрасли - житель многоквартирного дома - обрел бы новое качество жизни и новый уровень удобств.

Работа с неплательщиками: особенности, проблемы, опыт



На вопросы нашего корреспондента отвечает заместитель руководителя ГУ «Инженерная служба района Лианозово» - начальник ЕИРЦ Валерий Петрович Храпов. В 1979 году окончил Свердловский институт народного хозяйства. В 1993 году разработал принцип работы и внедрил первый в России ЕИРЦ в городе Кисловодске, что в тот период спасло ЖКХ города от полного развала. Впоследствии работал заместителем директора предприятия ЖКХ города Зеленокумска. С 1999 года в Москве, в 2002-м назначен начальником ЕИРЦ района Лианозово.

- Валерий Петрович, сегодня в сфере жилищных и коммунальных отношений ситуация меняется очень динамично. Насколько структура и принципы работы инженерных служб районов Москвы соответствуют вновь возникающим задачам?

- Основная работа с населением по начислению и сбору платежей за ЖКУ ведется в районных расчетных центрах, которые структурно входят в инженерные службы районов. Все районные центры объединены в окружном центре. Это довольно работоспособная структура. Но, как я считаю, им должно быть предоставлено больше самостоятельности. Как это сделано в Московской области. На чем основывается эта самостоятельность? У них 3 процента от сборов идут на текущую деятельность, т.е. собрали 30 миллионов - 1 миллион остается на содержание центра (хозяйственную деятельность). Естественно, что этих трех процентов недостаточно. Содержание ЕИРЦ обходится недешево. Сложность состоит в необходимости каждые три года менять оборудование. Технически мы оснащены очень хорошо, у нас 50-60 компьютеров, ксероксы, принтеры, оптико-волоконная связь, единый программный продукт и информационная база на 40 тысяч объектов жилого фонда Москвы и т.д.

Структура нашего центра - это абонентский отдел и паспортный стол. Так как круг решаемых вопросов очень большой, то абонентский отдел пришлось разделить. Кроме непосредственно приема граждан и осуществления расчетов, перерасчетов и различных начислений, здесь и работа с неплательщиками. У нас там работает шесть человек. Сейчас суммарная задолженность составляет 38 миллионов рублей при 60 миллионах начислений ежемесячно. Эта сумма достаточно небольшая в сравнении с другими районами Москвы. Девять лет назад эта цифра доходила до 186 процентов от ежемесячных начислений.

Сбор платежей зависит от многих факторов. Во-первых, это структура населения, категория и состояние жилого фонда - старый или новый, уровень миграции населения. Во-вторых, удобство оплаты коммунальных услуг. Должна быть развита сеть филиалов банка по приему коммунальных платежей, чтобы не было очередей. Терминалы хорошо, но встречаются и негативные моменты. Бывали случаи, когда там деньги пропадают, платежи вовремя не поступают, жители предъявляют претензии - вы должны разобраться. Хотя, в данной ситуации, плательщик берет на себя ответственность за прохождение этих платежей.

- Хотелось бы узнать подробнее о работе с должниками.

- Должники - это те граждане, которые не оплачивают коммунальные услуги до шести месяцев. Свыше шести месяцев - неплательщики.

Отдел по работе с должниками не предусмотрен штатной структурой, мы его выделили из абонентского отдела. Но создать рабочие места - полдела. Важно было вырастить специалистов и отработать определенную технологию воздействия на неплательщиков. Стали работать, появились первые результаты. И нынешнее состояние по неплатежам отличается от предыдущего, как небо и земля. Теперь я с уверенностью могу сказать, что в отделе работают настоящие специалисты. Они знают, что делать, как делать, выстроена четкая схема действий на каждый день, каждый месяц, полгода, год.

- Законодательная база достаточна для эффективной работы?

- Очень слабая. По закону мы не имеем никаких прав. Единственное, если должник не платит в течение 6 месяцев, то после этого срока, согласно Жилищному кодексу, мы имеем право на него воздействовать и принимать меры к выселению, как исключительной мере. Но чтобы выселить человека, который является нанимателем, не собственником, нужно примерно 2-3 года кропотливой напряженной работы с этим должником и различными государственными органами.

Моя мечта - создать программное обеспечение для работы с должниками. У меня уже отработано 60 процентов технического задания по этой программе. Сложный этап - найти инвесторов. Кто вложится в этот проект, окупит все за 2 года, причем с лихвой. Данный продукт сможет систематизировать работу с должниками и неплательщиками, облегчить труд специалистов ЖКХ, юристов, приставов, судей.

- Программа - большое подспорье. Но главное - реальная, живая работа с людьми, не правда ли?

- Естественно, это огромный и тяжелый труд. Работа с должником начинается с первичных действий - должнику звонят по телефону, посылают единый платежный документ по задолженности. Дальше - уведомление, затем предупреждение.

Нам удалось отработать эффективную методику работы с должниками. Мы создали 5 комиссий, которые разбираются поэтапно, на разных уровнях. На первичной комиссии мы выясняем, какие причины возникновения долга, какая необходима помощь. Здесь же пытаемся совместно найти выход из сложившейся ситуации. Что мы можем решить? Первое - мы разбираемся в расчетах, насколько они верны, а затем ищем пути минимизации платежей. Второе - проводим юридическую консультацию по вопросам ЖКХ. Следующее - если ему полагается субсидия, то помогаем решить этот вопрос. Четвертое - установка приборов учета. Некоторым помогаем установить приборы учета на льготных условиях или в рассрочку. Дальше, если есть возможность и должник готов, мы помогаем ему трудоустроиться. Все это первичная комиссия.

Функции второй комиссии такие же, как и первой, только ее заседания, для удобства жителей, мы проводим с выездом в район улицы Псковская. Это не так далеко, но людям затруднительно сюда добираться. Там проживают в основном строители и одинокие женщины, у которых трудное материальное положение, зачастую работу найти не могут. Отсюда и задолженность.

Три остальные комиссии тоже очень важны. Есть вопросы, которые необходимо решать очень долго, разбираться, анализировать, встречаться с матерью, отцом, потом с детьми и т.д. Вот яркий пример. Семья из 15 человек,



живут в трехкомнатной квартире, долг составляет 323 тысячи рублей. С первым мужем женщина развелась, он зарегистрирован там же. С другим заключила фиктивный брак, чтобы получить деньги, а ему предоставить регистрацию. Там он не живет, но числится. У одной дочери - четверо детей, у второй дочери - трое детей. Одна работает кассиром, другая в магазине, сын пьет. Вот как решить эту проблему? Есть решение, есть выход из этой ситуации, но на нашем уровне мы не можем решить. Но пытаемся. С такими категориями на этой комиссии мы разбираемся.

Следующая комиссия - социальная. Мы выслушали все обоснования неплательщиков и систематизировали их. Получилось два листочка мелким шрифтом, их разбили на 7 категорий: фактор работы у членов семьи, по состоянию здоровья, тяжелое материальное положение, неблагополучные семьи, социально-неадаптированные слои населения, дети, прочие.

Теперь каждый вторник проходит заседание одной из комиссий. И если возникает какая-то проблема, мы видим, в каком направлении лежит ее решение. У нас есть положение о социальной комиссии, утвержденное главой управы. Туда включены все наши структуры: ДЕЗ, ГУ «ИС района Лианозово», представители муниципалитета, Пенсионного фонда, Центра социального обеспечения, районной управы, психоневрологического диспансера, районной поликлиники. Очень часто люди сами не знают, как решить свои проблемы, куда пойти, в какие двери постучаться. Мы разработали два документа. Первый - «Поручение должнику» - на основании выводов и рекомендаций предыдущих комиссий указывал, куда должнику нужно пойти, в каких кабинетах и какие вопросы решить, к кому обратиться. Следующий документ - «Прошение» - в организацию с просьбой оказать должнику посильную помощь. Эти два документа исполнены за подписью заместителя главы управы по вопросам ЖКХ. Должник с этими документами идет - и соответствующие службы и организации решают вопросы.

Пятая комиссия - это комиссия, которая решает дальнейшую судьбу должника.

- Вот так запросто на заседании своей комиссии решаете судьбу человека?

- Естественно, решение принимает суд. А все предложения исходят от нашей комиссии.

Раньше такие решения принимал руководитель ГУ ИС. Но потом нас поправили: а на каком основании, какие у вас есть полномочия? У вас их нет. И мы создали районную комиссию, что тоже было не так просто. Комиссия проходит в управе под председательством заместителя главы управы по ЖКХ и благоустройству. И там уже решают самый главный вопрос: выселение или нет. После принятия решения мы готовим документы в Департамент жилищной политики и жилищного фонда. Он, в свою очередь, также принимает решение, и уже от своего имени подает документы в суд, который выносит окончательное решение.

- И куда выселяют должников?

- Это как раз один из проблемных вопросов: необходим соответствующий жилой фонд. У нас была выделена квартира, правда, очень долго ее ремонтировали. Потом двоих братьев Солдатовых переселили из двухкомнатной квартиры в отремонтированную комнату площадью 12 квадратных метров. Принадлежавшую им квартиру они оставили просто в ужасном состоянии. После ремонта ее предоставили очередникам через Департамент жилищной политики и ЖФ по СВАО. И здесь даже не столько вопрос наказания этих должников, сколько соблюдение социальной справедливости. Очередники, получившие квартиру, довольны, будут ее холить, лелеять и своевременно оплачивать коммунальные услуги. А переселенные на меньшую площадь со временем и ее приведут в ужасное состояние.

- Но вы ведь не всех выселяете. Суды наверняка принимают решения и по взысканию задолженности. Как в этом направлении ведется работа?

- Когда суд выносит решение о взыскании долга, то и здесь возникает проблема: зачастую неплательщики его просто выбрасывают или вовсе не реагируют. Исполнительская дисциплина в данном вопросе очень низкая. Подобных решений уже достаточно много. Досудебная работа проводится колоссальная, а взыскиваются средства не в том объеме, в котором необходимо. Для эффективной работы приставов им оказывается вся необходимая помощь: работа нашего юриста по консультированию и подготовке документов в суд, выделяется автотранспорт.

- А как вы работаете с теми, кто не платит более трех лет, и уже истек срок исковой давности для предъявления им требований через суд?

- Нужно заметить, что срок исковой давности три года применим только для тех лиц, которым в течение этого периода не предъявлялись требования по уплате долга.

По задолженности наших должников мы условно разделили на категории. С каждой категорией - свои методы работы. Задолженность от 2 до 6 месяцев - идет плотная работа, которая, как правило, приносит плоды. Потом идет категория от 7 месяцев до года. Далее от одного года до 2-3 лет. С просроченной задолженностью у нас всего 30-40 человек, их число все время колеблется. Основная работа с ними - убеждение, ссылка на законодательство, поиск путей разрешения вопросов, которые способствуют снятию проблемы неплатежей. Только после того, как будет выполнен полный комплекс работ, и когда видим, что ничего уже нельзя сделать, только после всего этого подаем документы на выселение.

Проблемы разные, в каждой квартире свои особенности. Вот такой пример: Вася - безработный, жена - бывшая учительница, интеллигентная женщина. Она говорит, что долг погасит, и готова оплачивать ежемесячно текущие платежи, если Вася отдаст ей часть доли своей собственности. Законным путем юристы, риэлторы, нотариусы убедили Васю, через нотариуса все оформили. Он отписал ей 25 процентов своей доли и таким способом мы ликвидировали задолженность.

- Как же вы сегодня обходитесь без специальной программы, которую мечтаете создать?

- Все выполняется вручную. Мы создали картотеку должников, разработали три варианта карточки должника. По результатам работы комиссии, приема граждан, встречи со старшими по домам и подъездам, участковыми всю полученную информацию заносим в карточку должника вручную. Был бы соответствующий программный продукт, контроль был бы по всем направлениям, была бы хорошая аналитика, позволяющая оперативно принимать решения. Я считаю, что информационная деятельность - одна из важных составляющих успешной работы с должниками. Есть у нас соответствующие стенды, на деньги спонсоров издаем газету. В газете, как одно из направлений, отражается работа с должниками. Ежемесячно проводятся семинары со старшими по домам и подъездам, с жителями района Лианозово.

- Представляю, какие стальные нервы должны быть у человека, работающего с должниками. Одних жалко, хочется им действительно помочь. С другими - даже общаться нет желания.

- Я считаю, что при ЕИРЦ должен быть психолог для работы с неадекватными личностями, которые встречаются довольно часто. Ежедневно центр посещают около 500 человек. И надо иметь знания и опыт, чтобы выбрать подходящее время и задать необходимую тональность для общения. Психолог был бы незаменим и для наших работников, да и для обычных жителей, которые приходят со своими проблемами.

Естественно, при работе с должниками стараемся входить в их положение. Допустим, он был безработным, приходит и говорит, что все - устроился на работу. Тогда мы даем ему отсрочку по платежам, предоставляем возможность погашать долг в соответствии с заработной платой. Должник заполняет обязательство, и мы отслеживаем его выполнение.

Все это - составная часть большого пласта социальной работы. В муниципалитете должна быть соответствующая комиссия, в которую входили бы 1-2 человека. Они могли бы помогать жителям получить инвалидность, встать на учет на биржу труда, оформить субсидию, встать на очередь по улучшению жилищных условий, чтобы впоследствии дети могли получить квартиру. Если бы такая комиссия работала, многих проблем с неплательщиками вовсе не возникало бы.

Беседовал Иван МУЧАК

Причины образования долга

Житель района при несвоевременной оплате ЖКУ приглашается на заседание комиссии, где выясняются причины образования долга. При собеседовании с жителями на вопрос, по какой причине образовался долг, должники, как правило, отвечают: виноват кризис, нахожусь в поисках работы, первый день, как вышел на работу. На самом деле причин образования долгов очень много. В ГУ «ИС района Лианозово» попытались их описать и систематизировать.

КАТЕГОРИИ ДОЛЖНИКОВ

I. Фактор наличия работы у членов семьи:

1. Не имеют работу длительное время, находятся в поиске.
2. Не состоят на учете в отделе по трудоустройству.
3. Работодатели не принимают на работу в связи с возрастом.
4. Не способны найти работу в связи с отсутствием профессии и образования.
5. Не желают работать, паразитируют на других членах семьи.
6. Испытывают трудности с поиском работы в связи с кризисом.
7. Работают временно (подработка).
8. Имеют работу по договору.
9. Уволены по сокращению.
10. Не позволяют иметь полноценную работу:

а) учащиеся дети.;

б) родители находятся на излечении в больнице.

II. По состоянию здоровья:

1. Имеют инвалидность, но не предоставляют документы для перерасчета.
2. Имеют справку об инвалидности, ограничивающую трудовую деятельность.
3. Имеют диагноз для оформления инвалидности, но не предпринимают никаких шагов к ее оформлению.
4. Ограничения в возможности перемещения затрудняют оформление инвалидности.
5. После выписки из медицинского учреждения в установленные сроки не предоставляют справку для перерасчета.
6. Жители, состоящие на учете в ПНД.
7. Жители, состоящие на учете в ПНД, оформляют пенсию.
8. Лица, получившие инвалидность и способные работать по профессии.
9. Больные родители, находящиеся под присмотром детей (большие расходы на лечение).
10. Один из членов семьи (муж, жена, дети) болеет.
11. Умирает один из членов семьи, длительное время находятся в состоянии депрессии.

III. Тяжелое материальное положение:

1. Многодетная семья.
2. Потеря кормильца (как следствие - безденежье, болезнь и развал семьи).
3. Семья из двух пенсионеров.
4. Одиноко проживающие инвалиды.
5. Одинокие женщины, находящиеся в дородовом или послеродовом периоде.
6. Имеет работу или пенсию только один член семьи.
7. Задержка выплат заработной платы.
8. Одиноко проживающие пенсионеры (один из супругов ухаживает за другим не по месту фактического проживания).
9. Оформлен кредит (т.е. выплачивают или закончили погашение).
10. Дети учатся в учебных учреждениях.
11. Не работают, находятся на иждивении родителей-пенсионеров.
12. Незначительный совокупный доход семьи (т.е. маленькая зарплата).
13. Удержание из заработной платы алиментов (25% и более 35%).

IV. Неблагополучные семьи:

1. Неполная семья, все члены которой находятся на иждивении одного пенсионера.
2. Воспитание внуков при наличии родителей, злоупотребляющих спиртными напитками и наркотиками.
3. Родители злоупотребляют спиртными напитками, дети на полном государственном обеспечении.
4. Родители злоупотребляют спиртными напитками.

V. Социально-неадаптированные слои населения:

1. Лица, освободившиеся из мест лишения свободы.
2. Овдовевшие домохозяйки.
3. Жертвы мошенников.
4. При достижении пенсионного возраста не оформляют право на получение пенсии.

VI. Дети:

1. Наличие несовершеннолетних детей, не дает право оформлять документы на выселение.
2. Дети-сироты, достигшие совершеннолетия.
3. Наличие детей и внуков:
   - один;
   - два;
   - три;
   - более четырех.
4. Дети в интернате на полном государственном обеспечении.
5. Дети находятся в специализированном интернате.

VII. Прочие:

1. Не проживают по месту регистрации или имеют второе жилье.
2. Длительные командировки.
3. Безвестно отсутствующие.
4. Нерегулярные плательщики.
5. Безответственное отношение к оплате ЖКУ.
6. Несколько семей, проживающих в одной квартире, не могут достигнуть согласия по оплате ЖКУ.
7. Отсутствие имущества, на которое можно было бы обратить взыскание.
8. Один из членов семьи скрывает, что не производит оплату ЖКУ, другие члены семьи надеются, что оплата производится постоянно.
9. Не производится оплата ЖКУ в целях создания еще более напряженной обстановки в семье и принятия мер к выселению одного из членов семьи.
10. Не оформлено право на наследство.
11. Один из родственников забывает оплачивать за ЖКУ.
12. Уклоняются от уплаты за ЖКУ.

Причины, относящиеся к особенностям района, в котором жители проживают и, как следствие, ограничивают их деятельность и возможность поиска работы, не выезжая из территории:

1. Отсутствие в районе многопрофильных предприятий.
2. Отдел по трудоустройству граждан находится на достаточном удалении от района, а также наличие там больших очередей и т.д.
3. Многие должники готовы отрабатывать в счет погашения задолженности.
4. Недостаточная информированность населения.
5. После посещения комиссии необходима социальная помощь и поддержка жителям.

Правительство Москвы

VI Всероссийский Конгресс
руководителей предприятий и организаций
жилищно-коммунального хозяйства
и II специализированная выставка «ЧИСТЫЙ ГОРОД»

6-7 июня 2011 г., Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9

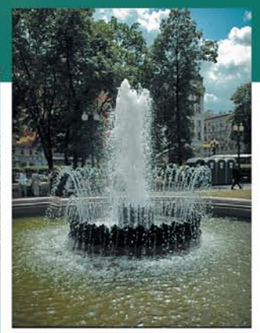
при поддержке:
Министерства регионального развития Российской Федерации
Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации
Московской городской Думы

Организаторы:
Комплекс городского хозяйства Москвы
Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы
Департамент топливно-энергетического хозяйства города Москвы
Департамент капитального ремонта жилищного фонда города Москвы
ОАО «Выставочно-маркетинговый центр»

Цель мероприятий - содействие комплексному решению проблем городского хозяйства, продвижению новых научно-технических разработок и инновационных проектов, привлечения максимально возможного количества производителей и поставщиков оборудования, товаров и услуг, используемых в городском хозяйстве.

В работе примут участие представители субъектов Российской Федерации и Федеральных округов, руководители отраслевых предприятий и организаций, органы местного самоуправления, профильные научные организации, профильные высшие учебные заведения, компании-разработчики передовых технологий, отраслевые ассоциации и союзы, специалисты в области производства продукции и предоставления услуг в ЖКХ.



ОРГКОМИТЕТ:
Сайт: www.v-mc.ru
Тел./факс: 8(499)271-33-16, 8(909)939-70-60
E-mail: vmcentr@bk.ru

I Съезд национального лифтового союза СРО взял курс на возрождение отрасли

В конце апреля 2011 года в Москве состоялся I Съезд национального союза лифтовых саморегулируемых организаций (НСЛ СРО). В работе I Съезда представителей лифтового сообщества, организованного Национальным союзом лифтовых саморегулируемых организаций, приняли участие более 400 делегатов из 50 регионов страны: руководители лифтостроительных предприятий и специализированных лифтовых организаций, организаций-изготовителей лифтовых компонентов и систем диспетчерской связи, органов по сертификации и испытательных лабораторий.

В канун съезда состоялась встреча лидеров лифтового сообщества с представителями СМИ, где были подробно освещены основные проблемы, с которыми в самом ближайшем будущем столкнутся не только профессионалы, но и все собственники жилья многоэтажных домов. К ним относятся:

- старение лифтового парка страны. 35 процентов лифтов отработали нормативный срок службы, требуют замены и модернизации. Десятки тысяч лифтов в России работают до первого несчастного случая, с возникновением которого Ростехнадзор начнет «карательные» действия. В то же время жители многоквартирных домов задумываются об обеспечении безопасности при пользовании подъемниками лишь тогда, когда они выходят из строя;

- ранее в жилом фонде технический надзор за лифтами осуществлялся не реже 1 раза в год. В условиях политики государства на снижение административных барьеров (294-ФЗ «О защите прав юридических лиц») периодичность контроля за эксплуатацией лифта установлена не чаще, чем 1 раз в 3 года. Отсутствие планово-предупредительных работ при эксплуатации лифтов управляющими компаниями повлечет увеличение затрат собственников жилья в 2-3 раза;

- лифты, которые эксплуатируются в жилом фонде, не соответствуют ни требованиям вандалозащищенности, ни требованиям энергетической эффективности, не могут перевозить инвалидов и представителей маломобильных групп населения;

- появление на рынке лифтов, смонтированных в «гаражах». Таковых, по утверждению делегатов съезда, на рынке уже 34 процента. Подобные лифты не соответствуют требованиям безопасности.

Кроме этого, российское лифтовое сообщество озабочено рассматриваемым ЕврАзЭС техническим регламентом, подготовка которого была поручена стране, не являющейся производителем вертикального транспорта. По мнению российского лифтового сообщества, разработанный в Казахстане технический регламент не обеспечивает необходимую надежность и безопасность лифтового оборудования и его эксплуатации.

ЧТО ДЕЛАЕТСЯ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ

На съезде было приято решение, рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации: предусмотреть в бюджетах целевое расходование средств на разработку и реализацию региональных адресных программ на период 2011-2015 гг. по замене и модернизации лифтов, отработавших нормативный срок; выделенные государственной корпорацией - «Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» лимиты финансирования капитальных ремонтов МКД на 2011-2012 гг. в приоритетном порядке направить на решение проблемы модернизации и замены лифтов. Также собравшиеся специалисты высказали намерение разработать и содействовать внедрению в 2011 году схемы финансирования мероприятий по замене и модернизации лифтов, отработавших нормативный срок. В том числе с использованием механизмов льготного кредитования, лизинга и субсидирования с участием всех заинтересованных лиц (заводов-изготовителей, специализированных лифтовых организаций, органов государственной власти и органов местного самоуправления, собственников жилых помещений, ТСЖ, управляющих компаний и др.)

Озабоченность лифтового сообщества нашла понимание в Государственной Думе ФС РФ. Так, в комитете по строительству создана лифтовая секция, а при комитете по промышленности создан экспертный совет по вопросам производства лифтов и других грузоподъемных механизмов. Лифтовики ставят своей целью продвижение отраслевого закона о безопасности вертикального транспорта.

Профессиональным сообществом разработаны правила и стандарты, регламентирующие деятельность отрасли, в том числе стандарт по энергетической эффективности лифтов, который должен вступить в силу с 2012 года. Это значит, что с 1 января 2012 года все лифты, которые производятся на территории Российской Федерации, будут иметь маркировку энергетической эффективности. Потребитель, выбирая лифт, будет видеть, какую именно категорию лифтовой продукции ему предлагают, и сможет сопоставить цену и качество этого оборудования. Практически все российские производители уже сейчас перешли на производство энергоэффективных лифтов.

Национальный союз лифтовых саморегулируемых организаций принимает активное участие в обсуждении технических регламентов, которые предлагаются в рамках ЕврАзЭС и Таможенного союза, что дает надежду на принятие за основу Технического регламента, который действует на территории России.

ЧТО ГАРАНТИРУЕТ НСЛ СРО

По словам Ивана Дьякова, вице-президента НСЛ СРО, генерального директора НП СРО «МОЛО» и АДС «СО «Лифтсервис», Национальный союз олицетворяет собой функции «одного окна». Любой житель может получить у Национального лифтового объединения полную информацию о лифтовом оборудовании (установленном или же предложенном к установке в доме). Кроме того, Национальный союз лифтовых СРО несет определенную моральную ответственность за вошедшие в ее состав саморегулируемые организации. Разумеется, субсидиарную ответственность перед сторонними организациями СРО несут сами.

Как же эта ответственность реализуется на практике?

ТСЖ «Толстовцы» г. Владивосток направило в адрес съезда жалобу на «ООО «Специализированная компания «Дальлифт» и ООО «Лобненский лифтостроительный завод», которые являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение лифтовых организаций». Затребовали проведение проверки действий указанных членов СРО, проводивших замену лифтов в ТСЖ «Толстовцы» по программе капремонта в рамках 185-ФЗ. По словам председателя ТСЖ «Тостовцы» Елены Лазоренко, официальных писем на ее обращение еще не получено, но по ее сведениям, НП СРО «МОЛО» приступило к проверке членов своей организации. Вопрос обсуждается на сайте журнала «Председатель ТСЖ» в разделе «Новости подписчиков журнала».

Светлана СЕВРИКОВА

Вниманию бухгалтера

Вопрос: в течение трех лет ТСЖ нашего дома судилось с застройщиком. Полученная нами компенсация составила около восьми миллионов рублей. Какие налоги мы должны заплатить с этой суммы?

Ответ: в вашем случае никакого объекта налогообложения не возникает.

Компенсация - это не доход ТСЖ (полученная сумма компенсации не приводит к увеличению собственных средств ТСЖ). Товарищество не вправе расходовать эти средства по своему желанию. В сущности, компенсация представляет собой обязательство перед собственниками (право которых было нарушено застройщиком) по использованию поступивших средств строго по их назначению. Возможная ссылка представителей налогового ведомства на п. 3 ст. 250 НК РФ была бы в рассматриваемом случае некорректной, так как норма этого пункта касается возмещения убытков или ущерба. В данном же случае ни убытков, ни ущерба нет.

Поэтому в бухгалтерском учете ТСЖ должны быть отражены следующие операции, связанные с поступлением компенсации и последующим выполнением ремонта:

№ п.п.	Хозяйственная операция	Корр. счетов	
		Дебет	Кредит
1.	Отражена сумма компенсации в соответствии с решением суда	76-1	76-2
2.	Поступила компенсация	51	76-1
3.	Согласно решению общего собрания собственников компенсация направлена в фонд (резерв) ремонта дома	76-2	96-ф
4.	Начислено строительной организации, осуществляющей устранение недоделок, согласно акту	96-ф	60
5.	Перечислено строительной организации	60	51

В таблице по дебету счета 76-1 отражена дебиторская задолженность застройщика, а по кредиту счета 76-2 - обязательство ТСЖ перед собственниками по целевому использованию суммы компенсации.

Судебная практика

11 апреля 2011 года Конституционный суд РФ признал неконституционными положения статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», не допускающие заключение договора социального найма с проживающими в бывших ведомственных общежитиях после введения в действие Жилищного кодекса РФ.

Дело рассматривалось 28 февраля 2011 года по жалобе граждан А.С. Епанечникова и Е.Ю. Епанечниковой.

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Жители города Химки Московской области Александр и Екатерина Епанечниковы, будучи инженерами ОАО «НПО Энергомаш», в 2006 году получили от своего предприятия 12-метровую комнату в ведомственном семейном общежитии. В 2009 году их дом был передан из федеральной собственности, закрепленной за «НПО Энергомаш», в муниципальную. Однако местная администрация отказалась заключать с Епанечниковыми договор социального найма.

По мнению местных властей и Московского областного суда, положения статьи 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» распространяются на жилые помещения в общежитиях, которые были переданы в муниципальную собственность до вступления Жилищного кодекса РФ, то есть до 1 марта 2005 года. Соответственно, право на жилье и прописку инженеры Епанечниковы, вселенные в общежитие после этой даты, имеют лишь в порядке очередности.

ПОЗИЦИЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ

По мнению заявителей, государство должно гарантировать равенство прав и свобод граждан, проживающих в бывших общежитиях, независимо от даты передачи таких домов в ведение органов местного самоуправления: как до, так и после вступления в силу ЖК РФ.

Супруги Епанечниковы считают, что примененное в их деле толкование норм закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» нарушает их конституционное право на жилище и ставит в неравное положение по сравнению с другими жильцами бывших ведомственных общежитий.

ПОЗИЦИЯ СУДА

Передача жилого фонда из федеральной собственности в муниципальную не должна приводить к ущемлению прав нанимателей жилых помещений.

К отношениям с жильем в бывших общежитиях должны применяться нормы ЖК РФ о договоре социального найма. Это не только гарантирует сохранность жилого фонда, но и дает гражданам возможность приватизации жилья.

При передаче собственности меняется правовой статус жилого помещения. Конституционный суд указал, что изменение правового статуса - это и есть преобразование договора найма жилого помещения в договор социального найма. При этом моментом изменения правового статуса является передача общежития в ведение органов местного самоуправления, а не день введения в действие Жилищного кодекса РФ.

Конституционный суд подчеркнул, что работники приватизированных предприятий, получившие жилье как до 1 марта 2005 года, так и после представляют собой одну и ту же категорию субъектов жилищных отношений. Отнесение работников, получивших жилье после 1 марта 2005 года к отдельной, с точки зрения правового статуса, группе, нарушает конституционный принцип равенства. А это, в свою очередь, влечет недопустимое ограничение конституционного права этих граждан на жилище.

Таким образом, Конституционный суд признал неконституционными положения статьи 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», не допускающие заключение договора социального найма с проживающими в бывших ведомственных общежитиях после введения в действие Жилищного кодекса РФ.

Дело супругов Епанечниковых подлежит пересмотру в установленном законом порядке.

Председательствовал в процессе ЗОРЬКИН Валерий Дмитриевич
Судьей-докладчиком по делу был ГАДЖИЕВ Гадис Абдуллаевич

По сообщениям пресс-службы ФАС РФ

ОАО «МРСК Северного Кавказа» заплатит штраф за отсутствие информации на сайте

25 марта Арбитражный суд Северо-Кавказского округа признал обоснованность постановления Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской республике (Кабардино-Балкарское УФАС России) о наложении штрафа в размере 200 тысяч рублей на ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Северного Кавказа» за нарушение стандартов раскрытия информации.

Напомним, 28 декабря 2009 года комиссия Кабардино-Балкарского УФАС России установила нарушение статьи 9.15 Кодекса об административных правонарушениях РФ (КоАП РФ) ОАО «МРСК Северного Кавказа», наложив штраф в размере 200 тысяч рублей.

Нарушение ОАО «МРСК Северного Кавказа» выразилось в отсутствии на его официальном сайте открытой и доступной информации, необходимой для опубликования субъектам оптового и розничных рынков электрической энергии в соответствии с Постановлением Правительства №24.

Представители электросетевой компании не согласились с постановлением антимонопольного органа о наложении штрафа и обжаловали решение в суде. Суд первой инстанции, далее Шестнадцатый Арбитражный апелляционный суд приняли сторону ОАО «МРСК Северного Кавказа».

Однако Арбитражный суд кассационной инстанции подтвердил законность и обоснованность выводов Кабардино-Балкарского УФАС России о нарушении стандартов раскрытия информации ОАО «МРСК Северного Кавказа» и наложении на компанию штрафа в размере 200 тысяч рублей.

«Практика работы показывает, что только неотвратимость наступления ответственности может обеспечить соблюдение требований антимонопольного законодательства субъектами его правоприменения», - отметил руководитель Кабардино-Балкарского УФАС России Казбек Пшиншев.

Справка

В соответствии со Стандартами раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии, раскрытие информации, то есть обеспечение доступа к ней всех заинтересованных лиц, независимо от цели получения этой информации, является обязанностью субъектов рынков электрической энергии.

Кемеровское УФАС России за прозрачность тарифов

23 марта 2011 года Кемеровское УФАС России признало группу лиц в составе ООО «Восточная межрегиональная газовая компания», ОАО «Кемеровогоргаз», нарушившей требования части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

ООО «Восточная межрегиональная газовая компания» и ОАО «Кемеровогоргаз» занимают более 90 процентов доли рынка по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерскому обеспечению (далее - ТО ВДГО и АДО) населения Кемеровской области.

Причиной возбуждения дела явились многочисленные обращения жителей Кемеровской области, надзорных органов, в том числе и прокуратуры в 2010 году, на действия организаций, оказывающих услуги по ТО ВДГО и АДО на территории области, в части нарушения антимонопольного законодательства. А именно ущемление интересов граждан при заключении договоров на оказание услуг по ТО ВДГО и АДО и установление необоснованной платы за эти услуги.

Установление платы на ТО ВДГО и АДО в настоящее время не подлежит государственному регулированию, тарифы на ТО ВДГО устанавливаются предприятиями, оказывающими эти услуги, внутренними документами на основании принципов полного возмещения понесенных затрат и получения установленной нормы прибыли.

При этом, учитывая монополизацию рынка услуг по ТО ВДГО и АДО, задача антимонопольной службы контролировать этот процесс, чтобы высокие цены не стали результатом самовольного решения хозяйствующего субъекта, оказывающего данные услуги.

«Цель такого контроля - максимальная прозрачность формирования тарифов, то есть потребитель должен точно знать, из каких статей затрат складывается стоимость услуг, сформировавшаяся на монопольном рынке», - отметил руководитель Кемеровского УФАС России.

Результаты рассмотрения дела затрагивают интересы более 17000 граждан Кемеровской области. При этом был проведен анализ рынка ТО ВДГО и АДО, проанализированы цены на аналогичные услуги, сложившиеся на территориях других субъектов РФ.

Проводилось совместное совещание, в котором приняли участие представители администрации Кемеровской области, а также непосредственно потребители.

После всестороннего изучения вопроса, члены комиссии Кемеровского УФАС России пришли к выводам, что ООО «Восточная межрегиональная газовая компания» и ОАО «Кемеровогоргаз» нарушают антимонопольное законодательство, злоупотребляя своим доминирующим положением, что привело к ущемлению интересов потребителей.

Так, например, данные компании при заключении публичных договоров на оказание услуг по ТО ВДГО и АДО включали условия об оплате услуг ежемесячно, хотя сами услуги оказываются с периодичностью (1 раз в 3 месяца; 1 раз в год или в 3 года), лишая при этом потребителей права, предусмотренного Гражданским кодексом Российской Федерации, на оплату услуг по факту их оказания, с указанием перечня выполненных работ и их стоимости.

Кроме того, плата за ТО ВДГО и АДО зависела от объема потребленного газа, а не от фактически оказываемых услуг (обслуживания газового оборудования). При таком методе расчета стоимость за ТО ВДГО и АДО для собственников частных домов, использующих газовое отопление, варьировалась от 2000 до 6000 рублей (и это не считая стоимости самого газа). Такая стоимость обслуживания вызывала у потребителей недоумение: почему при обслуживании двух домов, имеющих одинаковое газовое оборудование, они должны платить по-разному - от того, что один потребитель использует больший объем газа, чаще к нему служба по ТО ВДГО не приезжает.

На заседании комиссии представители ООО «Восточная межрегиональная газовая компания» и ОАО «Кемеровогоргаз» заявили, что при использовании метода начисления платы за ТО ВДГО в зависимости от используемого потребителями оборудования произойдет резкий рост тарифа на данную услугу, однако, проанализировав доводы и расчеты, представленные ответчиками, комиссия пришла к выводу об их необоснованности.

Таким образом, комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение о признании ООО «Восточная межрегиональная газовая компания» и ОАО «Кемеровогоргаз» нарушившими антимонопольное законодательство и выдаче им предписания об устранении нарушения.

ОАО «Волжская территориальная генерирующая компания» нарушило порядок ценообразования при выставлении платы за отопление

21 марта 2011 года Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд города Самары оставил в силе решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области (Ульяновское УФАС России) в отношении ОАО «Волжская территориальная генерирующая компания» (ОАО «ВоТГК»), нарушившего часть 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Напомним, 12 июля 2010 года Ульяновское УФАС России признало ОАО «ВоТГК» нарушившим порядок ценообразования при выставлении платы за отопление в январе - феврале 2009 года.

Основанием для возбуждения дела послужило заявление граждан, проживающих в домах города Ульяновска.

Согласно постановлению главы города Ульяновска устанавливается годовая норма отпуска тепловой энергии на 1 квадратный метр отапливаемой площади жилых помещений, не имеющих приборов учета, в размере 0,19 Гкал. При этом потребитель доплачивает или ему возвращается стоимость разности количества потребленной тепловой энергии, приходящейся на жилое помещение и общего размера платы за отопление за прошедший год.

В нарушение антимонопольного законодательства ОАО «ВоТГК» рассчитывало размер платы исходя из объема потребленного количества коммунальных ресурсов в соответствии с методикой по определению количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения. Вместе с тем, методика не зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации и не может применяться в отношении физических лиц.

Не согласившись с решением Ульяновского УФАС России, ОАО «ВоТГК» обжаловало его в судебном порядке. Однако Арбитражный суд Ульяновской области и Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд города Самары оставили в силе решение Ульяновского УФАС России.

«Своими действиями ОАО «ВоТГК» ущемило интересы граждан. Учитывая, что в данном доме на момент рассмотрения дела был установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии и расчеты осуществлялись на основании данных прибора учета (т.е. по фактическим показателям, а не расчётным способом), то у управления отсутствовали основания для выдачи обществу предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства», - заявила начальник отдела товарных рынков Ульяновского УФАС России Марина Степанова.

Кассационный суд: отключение добросовестных потребителей незаконно

5 апреля 2011 года Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа оставил в силе решение Ростовского УФАС России, признавшего ООО «Донэнергосбыт» злоупотребившим доминирующим положением.

В результате рассмотрения дела, возбужденного в отношении ООО «Донэнергосбыт», Ростовское УФАС России признало действия по ограничению подачи электроэнергии нарушающими часть 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

В октябре 2009 года ООО «Донэнергосбыт» из-за наличия задолженности прекратило электроснабжение многоквартирного жилого дома, оставив без электричества не только должников, но и добросовестных плательщиков.

Законность решения антимонопольного органа подтвердили суды трех инстанций.

Руководитель Ростовского УФАС России Вадим Корнеев отметил: «Подобные решения очень важны для жителей области, так как такие действия монополистов нарушают их права. ООО «Донэнергосбыт», отключая одного или нескольких лиц, имеющих задолженность, одновременно отключает и лиц, добросовестно оплачивающих потребленные коммунальные ресурсы. И закон предусматривает наказание за это».

Справка

Согласно статье 38 Закона «Об электроэнергетике», пункту 78 Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, разделу 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, предполагается возможность приостановления исполнения обязательств по договору энергоснабжения в том случае, если предоставление коммунальных услуг будет ограниченно персонально должникам, и только если их задолженность превышает 6 расчетных периодов. Отключение от потребления электроэнергии потребителей, не имеющих долгов по оплате потребленных коммунальных ресурсов, недопустимо.

ФАС России: требования законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности должны быть соблюдены

1 марта 2011 года вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 25.01.2011 г. № 20 «Об утверждении правил представления федеральными органами исполнительной власти, органами власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления информации для включения в государственную информационную систему в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности».

В соответствии с пунктом 8 Приложения № 1 ФАС России один раз в квартал в течение 10 дней после его окончания направляет оператору государственной информационной системы данные о нарушениях законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, выявленных ведомством в ходе осуществления государственного контроля.

В июле 2010 года ФАС России направила в территориальные органы поручение о необходимости проведения проверки соблюдения организациями требований о заключении и исполнении договора об установке, замене, эксплуатации приборов, порядка его заключения, а также требований о предоставлении предложений об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов.

По результатам проведенной проверки территориальными органами, ФАС России выявила нарушения. В географических границах РФ по состоянию на 1 квартал 2011 года требования частей 9 и 10 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не исполнили 29 хозяйствующих субъектов. Антимонопольная служба оштрафовала 24 юридических и 5 должностных лиц на 2 350 000 рублей согласно пунктов 6 и 12 статьи 9.16 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

По словам заместителя начальника управления электроэнергетики Елены Цышевской, на сегодняшний день в территориальных органах ФАС России на стадии рассмотрения находится большое количество административных дел в отношении юридических и физических лиц, возбужденных по признакам неисполнения хозяйствующими субъектами требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

«В рамках своих полномочий ФАС России продолжает контролировать соблюдение

организациями, обязанными осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, требований о заключении и исполнении договора об установке, замене, эксплуатации указанных приборов учета, порядка его заключения, а также требований о предоставлении предложений об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов», - пояснила Е. Цышевская.

Справка:

В соответствии с частью 9 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу в сети инженерно-технического обеспечения, которые имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

В соответствии с частью 10 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», до 1 июля 2010 года организации, указанные в части 9 статьи 13 Закона об энергосбережении, обязаны предоставить собственникам жилых домов, указанных в части 5 статьи 13 Закона об энергосбережении, собственникам помещений в многоквартирных домах, лицам, ответственным за содержание многоквартирных домов, лицам, представляющим интересы собственников, указанных в части 6 статьи 13 Закона об энергосбережении, предложения об оснащении объектов, указанных в частях 5 и 6 статьи 13 Закона об энергосбережении, приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых осуществляют указанные организации.

Пунктами 6 и 12 статьи 9.16 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за несоблюдение вышеуказанными организациями требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

Суды двух инстанций приняли сторону жильцов, оставленных монополистом без газа

13 апреля 2011 года Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа подтвердил обоснованность постановления Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (Нижегородское УФАС России) о привлечении ОАО «Нижегородоблгаз» к административной ответственности в виде штрафа в размере более 6,5 миллиона рублей.

Дело было возбуждено по переданному из прокуратуры Нижегородской области заявлению от 27 жителей деревни Мордвинцево. Представители Нагорного отделения ОАО «Нижегородоблгаз» отключили жилые дома частного сектора от газоснабжения. На следующий день после проведения работ по отключению газа сотрудники отказались восстанавливать подачу газа к большинству домов, жильцы которых не успели заключить договор технического обслуживания внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерского обеспечения с ОАО «Нижегородоблгаз». Подключение производилось только в случае предъявления оплаченных квитанций и вышеназванных договоров. Поставка газа жителям деревни Мордвинцево осуществлялась ОАО «НТЭК» по газораспределительным сетям ОАО «Нижегородоблгаз» на основании договора.

Однако после окончания ремонтных работ повторный пуск газа производился в первоочередном порядке тем жителям деревни, которые имели заключенный с ОАО «Нижегородоблгаз» договор на техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования.

12 марта 2010 года Нижегородское УФАС признало ОАО «Нижегородоблгаз» нарушившим часть 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в отказе возобновить подачу газа в жилые дома деревни Мордвинцево после проведения ремонтных работ на газопроводе высокого давления.

6 мая 2010 года Нижегородское УФАС возбудило дело в отношении ОАО «Нижегородоблгаз» по статье 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) и назначило административное наказание в виде штрафа в размере трех тысячных суммы выручки от оказания услуг по транспортировке газа по трубопроводам на территории Нижегородской области в 2009 году - сумма штрафа составила 6 511 260 рублей.

Решение антимонопольного органа ОАО «Нижегородоблгаз» обжаловало в Арбитражном суде Нижегородской области, который признал действия общества законными.

Однако Первый Арбитражный апелляционный суд и Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа признали обоснованными выводы Нижегородского УФАС России.

Руководитель Нижегородского УФАС России Михаил Теодорович отмечает, что позиция антимонопольного органа по этому вопросу однозначна: рынок услуг по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования в регионе конкурентен, жители имеют полное право заключить договоры на обслуживание с любой специализированной организацией.

Московское УФАС России зафиксировало нарушения в расчетах за горячую воду ОАО «МОЭК»

В Московское УФАС России поступила жалоба от ЖСК «Экспериментальный» о необоснованном ценообразовании на горячую воду ОАО «МОЭК».

Комиссия Московского УФАС России установила, что ЖСК «Экспериментальный» взимало плату с жителей обслуживаемого дома за горячее водоснабжение по установленному Правительством Москвы тарифу (рубль/кубический метр). Но ресурсоснабжающая организация ОАО «МОЭК» при расчете применяло тарифы, не соответствующие требованиям пункта 15 Правил оказания коммунальных услуг гражданам. В адрес ЖСК «Экспериментальный» от ОАО «МОЭК» за потребленную горячую воду приходили раздельные счета за тепловую энергию, использованную на подогрев воды (рубль/Гкал), и на холодную воду для нужд горячего водоснабжения (рубль/кубический метр), что является незаконным.

Московское УФАС России признало ОАО «МОЭК» нарушившим часть 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции» и выдало предписание об устранении нарушений.

«Стоимость тепловой энергии на подогрев воды и стоимость воды являются составляющими тарифа на горячее водоснабжение, - отметил заместитель руководителя Московского УФАС России Дмитрий Тетушкин. - Однако их раздельное применение при использовании централизованного горячего водоснабжения не предусмотрено».

Справка.

Согласно пункту 15 Правил оказания коммунальных услуг гражданам в случае, если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

ФАС России усматривает в бездействии администрации городского поселения Нахабино признаки нарушения антимонопольного законодательства

15 апреля 2011 года Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) возбудила дело в отношении администрации городского поселения Нахабино Московской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении процедуры отбора управляющей организации, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

ООО «Акватория» не заключило договоры со всеми собственниками помещений в многоквартирных домах в течение года с момента выбора его в качестве управляющей организации.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если в течение года со дня принятия решения о выборе способа управления домами собственниками в многоквартирном доме принятое решение не было реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Однако администрация конкурс по отбору управляющей организации не провела.

ФАС России считает, что бездействие администрации создает преимущественные условия ООО «Акватория» для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и создает препятствия для выхода на рынок лиц, которые имеют или могут иметь возможность предоставления соответствующих услуг.

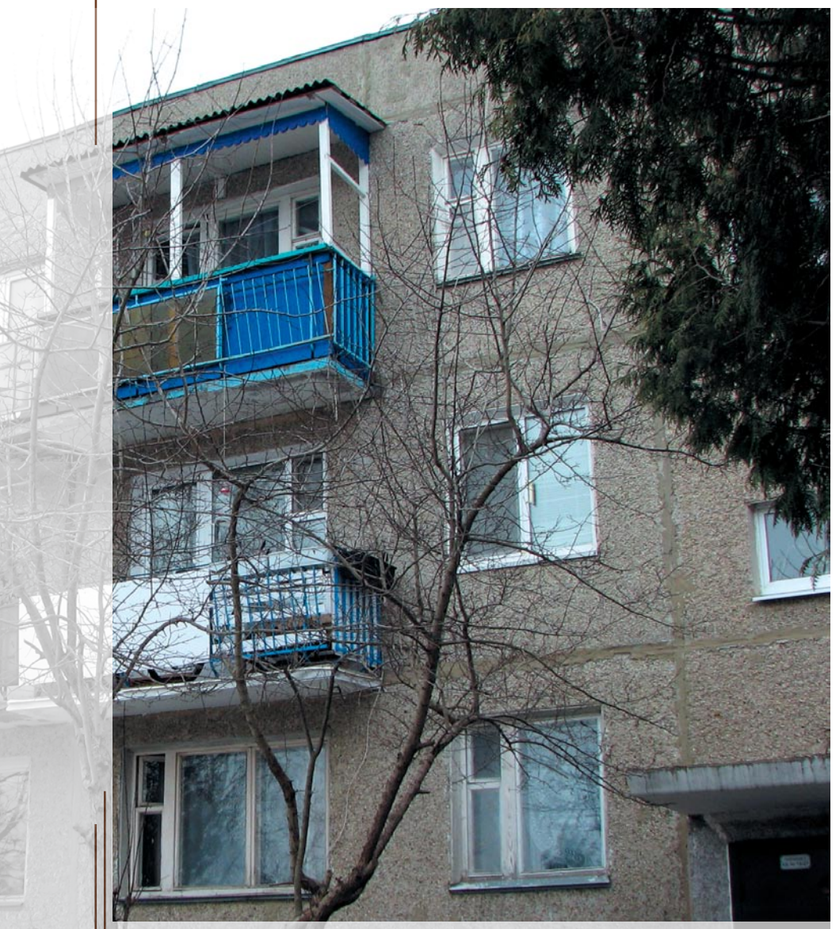
Справка:

В соответствии с частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам государственной власти запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Не перевелись еще на Руси... ЧЕЛОВЕКИ

Уникальным это письмо в редакцию можно назвать только отчасти. Многие нам пишут, рассказывают о своей работе в качестве управдома или председателя правления ТСЖ. Но уникальность этого письма в том, что его автор, ответственный собственник из Нижегородской области, «изобрел» четвертый способ управления, который не прописан в ЖК РФ. Не просто изобрел, но и реализовал его. А все благодаря тому, что думал о соседях, и они его не подвели.





В марте 2006 года по моей инициативе прошло общее собрание собственников, на котором жители дома выбрали непосредственное управление. Договор с «жэкэхашниками» на ремонт и содержание был уже мной подготовлен, собственниками утвержден, перечень общего имущества собственников утвержден. Пока я по переписке и через суд безуспешно пытался понудить МП ЖКХ «Сухоносовское» подписать договор на ремонт и содержание общего имущества, администрация провела внеочередное собрание, и выбранный способ управления отменили, ничего не выбрав взамен. До ноября 2008 года дом считался как «не выбравший способ управления».

Наконец, в октябре 2008 года большинством голосов определились: управляющая организация! А так как управляющая организация в наших краях только одна - МП ЖКХ «Сухоносовское», то ей и была уготована участь управлять нашим домом. Контролировать исполнение договорных обязательств собрание уполномочило меня по моему же предложению.

На самом деле, как я считаю, в нашем МКД успешно реализован четвертый способ управления, в ЖК РФ отсутствующий, который я назвал бы «мягкая диктатура». Диктатор - это я. Конечно, до настоящих диктаторов мне далеко, да я к этому и не стремлюсь. Уважение моих соседей, их доверие моим действиям - вот цель, к которой я стремлюсь, и, как мне кажется, небезуспешно.

«ДИКТАТОРСКИЕ» ДЕЙСТВИЯ

Совершенно случайно мне в руки попала крупная сумма денег - мама продала свою однокомнатную квартирку в Нижнем Новгороде и не забыла любимого сыночка. Вместо того, чтобы истратить деньги на благо своей семьи, я решил большую часть потратить на



наш дом. Я не собирал никаких общих собраний, ни у кого ничего не спрашивал (Будем делать - не будем? Красим в зеленый или в черный?). Я покупал материалы, нанимал рабочих и занимался приведением дома в порядок. Сразу оговорюсь, что наводить порядок во всех трех подъездах и подвалах я не собирался. Иными словами, я делал все для себя, а получалось, что для всех.

С бригадой из трех человек я побелил и покрасил свой третий подъезд. Сам покрасил в нем лестничные марши, на лестничных площадках положил плитку, выстрогал, отлакировал и заменил поручни на перилах. За свои деньги отремонтировал три полуразрушенные балконные плиты. Заказал в Нижнем Новгороде новые входные стальные двери взамен разболтанных деревянных, что висели на одной петле. За свои деньги установил в подъезде стеклопакеты. Сам выстрогал и сделал новую красивую лавочку для старушек (у нас в подъезде во всех трех квартирах на первом этаже живут одни пожилые люди). Из старого воздушного фильтра от грузового автомобиля соорудил урну возле лавочки. Заказал в городе Семенове и прикрепил с двух сторон на дом адресные указатели.

Через губернатора В.П. Шанцева добился, чтобы перед домом уложили асфальт - ходить в резиновых сапогах от весны до заморозков четыре года просто надоело. Из остатков щебня вдвоем с соседом Сергеем Шмелевым отсыпали дорожки по газону. Через Ковернинский районный суд обязал «жэкэхашников» (дело № 2-63/2007 от 28 июня 2007 года) выровнять газон, который они испортили, засеять травой, восстановить разрушенную отмостку, повесить в каждом подъезде информационные стенды.



Соседей заставил (напугал штрафами от пожарной инспекции) в подвальчиках с картошкой голые лампочки запрятать в плафоны, поменять выключатели, заменить электропроводку. Из подвала выгреб гору мусора и песка, побелил стены, восстановил кое-где теплоизоляцию трубопроводов. Свой «скромный» подвальчик площадью примерно 75 квадратных метров забетонировал. С арендаторами подвалов (есть у нас и такие) заключил договоры аренды. Арендная плата - 30 рублей в месяц вне зависимости от занимаемой площади.

В нашей деревне ни в одном МКД нет ни дворников, ни уборщиц. Так как моих трех собачек приходится выгуливать 4 раза в день, я во время прогулки убираю вокруг дома мусор, выметаю дорожку, отбрасываю зимой снег от подъезда и с козырьков.

Эта моя деятельность, конечно же, не осталась незамеченной соседями. ЖКХашники спохватились: в третьем подъезде словно после евроремонта, а в первом и втором - как Мамай прошел. Срочным порядком побелили и покрасили первый и второй подъезды. А тут и соседи потихоньку стали приобщаться к наведению порядка. Костя Пьянков из 10-й квартиры сам сделал у своего подъезда две лавочки, покрасил их. Теперь мы с ним на пару выступаем в роли дворников. Не отстают от нас и мужики из первого подъезда - возле него теперь тоже чистота и порядок. А вот общих собраний по каждой мелочи я не провожу. Делаю, что считаю

нужным, а соседи не возражают. Они видят, что все, что я делаю, идет им только на пользу и во благо.

УСТАНОВИЛ УЗЕЛ УЧЕТА

Обратив свой взор на проблему отопления, констатировал: температурный график 95/70 для системы отопления в нашем доме не соблюдается. Недогрев составляет примерно 10 градусов. Конечно, на оплате за отопление это





не сказывается: что при температуре на входе +70, что при температуре +60 дом потребляет одинаковое количество гигакалорий. Но в квартирах-то температура ниже положенной. Кроме того, тариф на отопление устанавливается исходя из законного температурного графика, а не из того, что мы имеем по факту. МП ЖКХ «Сухоносовское» температурный график не соблюдает, расходуя меньше газа на нагрев воды.

Норматив на отопление 0,024 Гкал/кв.м в месяц я посчитал завышенным. Вновь обратился в Ковернинский суд. Снизил норматив до 0,019 (дело № 2-222/2009 от 30 июня 2009 года). А так как я считаю и этот норматив завышенным, решил установить в подвале общедомовой узел учета. И случай представился: правительство издало закон «Об энергосбережении…». А.М. Волков, директор нашей управляющей организации (она же по стечению обстоятельств является и нашей ресурсоснабжающей организацией), после того, как я к нему обратился, предложил мне на выбор три организации, которые занимаются проектированием и установкой узлов учета. Эта информация, а также поиски в Интернете привели к тому, что я остановил свой выбор на нижегородском отделении одного из заводов-производителей. Технические характеристики оборудования УУТЭ и его стоимость меня вполне устроили. С подобным предложением от простого жителя МКД специалисты завода еще не сталкивались и поначалу категорически отвергли мою заявку и на проектирование, и на монтаж узла учета. Но наличные средства, отсутствие существенных препятствий по согласованию проекта со стороны РСО, моя настойчивость сделали свое дело. Специалисты приехали в Сухоноску и приступили к работе. Народ у нас в деревне небогатый, что там скрывать. Когда узнали, что нужно аж 220 тысяч, собирать деньги отказались. Да еще администрация незадолго до этого на импровизированном собрании заявила, что пора устанавливать в квартирах газовые отопительные двухконтурные котлы на кухнях и переходить на автономное отопление.

60 тысяч у меня еще оставалось, но этого было явно недостаточно, и я начал искать кредит. 150 тысяч рублей под 46 процентов годовых мне дали в GE Money Bank. Более дешевого варианта я не нашел. В результате установка узла учета обошлась мне в 344,5 тысячи рублей с учетом банковского кредита и процентов по нему.

РЕЗУЛЬТАТЫ УСТАНОВКИ УЗЛА УЧЕТА

Незаметно пролетели 4,5 месяца эксплуатации общедомового узла учета тепловой энергии (УУТЭ), установленного в подвале нашего дома 16 ноября 2010 года в соответствии с требованиями федерального закона «Об энергосбережении…».

Вооружившись китайским калькулятором и воспользовавшись имеющимися отчетами за 4,5 месяца, я произвел вычисления на тему: «УУТЭ: выгодно - не выгодно». Результаты расчетов привожу для интересующихся в весьма урезанном варианте, т.е. только итоговые результаты.

Для тех, кого интересуют все подробности - обращайтесь ко мне по электронному адресу ***niknavigator@mail.ru.***

Общие сведения: многоквартирный жилой дом из 27 квартир, 3 этажа, 3 подъезда. Год постройки - 1983. Общая площадь квартир - 1446,8 м^2.

Отопление, водоснабжение и водоотведение - централизованные. Среднее количество жителей - 70 человек.

В 2011 году тарифы:

- на отопление - 1138,38 руб./Гкал;
- на ХВС - 16,73 руб./м^3;
- на ГВС - 74,56 руб./м^3;
- на водоотведение - 18,6 руб./м^3.

Нормативы:

- отопление - 0,019 Гкал/м^2 в месяц;
- ХВС - 4,5 м^3 в месяц на 1 человека;
- ГВС - 3,15 м^3 в месяц на 1 человека;
- водоотведение - ХВС+ГВС.

Отопление:

- по нормативу - 329,87 Гкал в год;
- по счетчику - 239,56 Гкал в год.

Разница составляет 90 Гкал, что в стоимостном выражении означает переплату в 102454 рубля.

ГВС:

- по нормативу - 220,5 м^3 в месяц,
- по счетчику - 110,8 м^3.

Разница составляет 1316,4



м^3 в год, что в стоимостном выражении означает переплату в 98150 рублей.

ХВС:

- по нормативу - 304 куб. м. в месяц,
- по счетчику - 125 куб. м.

Разница составляет 2152 куб. м. в год, что в стоимостном выражении означает переплату в 36002 рубля.

Водоотведение:

- по нормативу - 525 куб. м. в месяц,
- по счетчику - 235,8 куб. м.

Разница составляет 3474,4 куб. м. в год, что в стоимостном выражении означает переплату в 64549 рублей.

Суммарная переплата жителей нашего дома за 1 год за отопление + ГВС + ХВС + водоотведение равна 301154 рубля.

РЕЗЮМЕ

Общедомовой УУТЭ окупает затраты на установку в течение 14 месяцев, а затем сокращает расходы жителей нашего дома на 300 тысяч рублей ежегодно.

Работает узел учета без



замечаний, безвучно, электроэнергии потребляет примерно 30 Вт. Данные с узла учета по отоплению и ГВС я снимаю с помощью адаптера сотовой связи АССВ-030 через Интернет. Статичный IP-адрес мне выдал за 100 рублей в месяц «РосТелеком». Ежемесячный отчет распечатываю в двух экземплярах - один себе в папку, второй отдаю в РСО. Показания общедомового счетчика ХВС я снимаю перед полуночью в последний день месяца и по телефону на следующее утро сообщаю в МП ЖКХ. Теплоизоляцию в помещении УУТЭ я уже поменял, трубопроводы отопления покрасил. Электропроводку подводящую заменил с алюминиевой на медную. Сейчас в планах - установить блок бесперебойного питания, и запитать УУТЭ через него. Говорят, что при случайном отключении электричества его хватит на 6-8 часов работы.

На возврат потраченных мною денег я не очень-то и рассчитывал. Но кредит мне дали на 4 года, 6 тысяч в месяц я выплачивать в состоянии.

Как и положено, в январе 2011 года я провел общее собрание собственников: отчет управляющей организации, новый договор управления и т.д. За три дня до собрания «жэкэхашники» раскидали по почтовым ящикам платежки за декабрь, а узел учета на этот момент уже работал… В декабрьской платежке соседи увидели, что потребление ГВС у нас по общедомовому счетчику 100 кубометров в месяц, а по нормативу - 282 кубометра. Поэтому на общем собрании мне было заявлено, чтобы о возмещении затрат я не задумывался, мне все вернут, только не враз, а с рассрочкой на 12 месяцев, с чем я, конечно, согласился. Сейчас соседи каждый месяц приносят мне деньги в счет возмещения затрат, и только администрация района - собственник пяти квартир, платить будет, очевидно, через суд. Суд уже состоялся, администрация просит пойти на мировое соглашение. Я согласился, жду текст. Если меня не устроит - суд продолжится, и я буду настаивать на удовлетворении моих требований.

Неприкрытого бахвальства в этой статье, может быть, и лишку, но это, уважаемая редакция, все так и есть. Домик у нас маленький, всего 27 квартир, народу живет всего человек 70. Все друг друга знают по именам, всегда друг друга выручают. Никаких ссор практически не бывает. Я доволен, что мне достались такие замечательные соседи.

Николай ПАРИЙСКИЙ

Технология проведения осмотров общего имущества в многоквартирных домах

Предлагаемая технология проведения осмотров общего имущества в многоквартирных домах (далее технология) предназначена для специалистов, осуществляющих свою деятельность в жилищно-коммунальной сфере: управляющих и обслуживающих организаций, подрядных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда.

В разработке данной технологии основными участниками были специалисты управляющей организации города Калуги - ООО «Управляющая компания жилищным фондом» (директор Холопов Сергей Николаевич, заместитель директора Глебова Надежда Павловна) совместно с кафедрой правового регулирования строительства и ЖКК Государственной академии подготовки специалистов инвестиционной сферы. Для выводов и заключений использовались материалы, предоставленные управляющими и обслуживающими организациями Хабаровска, Находки, Совгавани, Владивостока, Сургута, Южно-Сахалинска, Волгограда, Вилючинска, Благовещенска, Орехово-Зуево Московской области и др.

Необходимость разработки таких методических материалов обусловлена следующими факторами.

Выявление дефектов на ранней стадии и их своевременное устранение всегда обходится дешевле, чем устранение крупных аварий. Аварийные ситуации - это большие объемы работ и, как следствие, большие финансовые затраты на работы, не покрываемые договорными обязательствами с собственниками помещений. Плюс недовольство населения, административное давление, штрафные санкции (минимум 55 000 рублей за одно событие), что в итоге приводит к банкротству предприятия. Дополнительно к этому - нервозность в коллективе, конфликт с руководством, падение имиджа, активизация конкурентов и другие негативные последствия. Все это отрицательно сказывается на деятельности предприятия и его финансовой стабильности.

Для перехода к сбалансированным жилищным отношениям, т.е. когда объем обязательств по содержанию и ремонту общего имущества соразмерен с объемом финансирования (адресное ценообразование по каждому дому), необходимо выявить все дефекты и обязать собственников принять решение по финансированию таких работ. Либо необходимые виды работ равномерно распределить на последующие годы в объеме финансирования, как для нанимателей по договорам социального найма.

Осмотр общего имущества является основой ценообразования, по результатам осмотра формируется размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонты для собственников, а также перечень работ и услуг.

Пока предприятие не выявит все недостатки в техническом состоянии зданий и не примет решения по их устранению, жилищная инспекция всегда будет желанным гостем, а за «гостеприимство» придется заплатить от 40 000 до 75 000 рублей за одно посещение.

Осмотр общего имущества в большей части проводится не подготовленными для этого специалистами, и сложно организовать контроль качества их работы. Неподготовленный специалист не способен объективно оценить техническое состояние многоквартирного дома.

Классификация выявленных дефектов неподготовленным специалистом приведет к недостоверности информации и к принятию неправильных решений руководством.

Неподготовленный специалист может не увидеть дефект, в том числе и на ранней стадии, или осуществить осмотр не в полном объеме.

В настоящее время отсутствуют методические и практические материалы по организации, проведению и оформлению осмотров общего имущества в многоквартирном доме.

Без устранения вышеперечисленных проблем предприятие не может иметь положительный результат финансовой деятельности и, как следствие, не сможет долго продержаться в рыночных отношениях. Тем более что конкуренты с каждым разом становятся все активнее и агрессивнее.

Основная цель осмотров общего имущества - своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Осмотр общего имущества проводится для установления возможных причин возникновения дефектов, неисправностей или повреждений и выработки мер по их устранению.

Предлагаемой технологией проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома впервые предложен системный подход к проведению осмотра общего имущества многоквартирного дома в разрезе всех его элементов, позволяющий:

- систематизировать и классифицировать элементы многоквартирного дома, классифицировать прежде всего, по месту нахождения того или иного элемента дома и его функциональному назначению, вне зависимости от года постройки, типа, этажности и т.п.;
- классифицировать собственно дефекты в разрезе элементов дома и инженерных систем;
- установить причины возникновения (проявления) тех или иных дефектов и прогнозировать возможные последствия.



Блок 1

Настоящая разработка позволяет установить реальную связь между следующими элементами цепочки:

- состояние многоквартирного дома;
- перечень работ, необходимых для поддержания дома в удовлетворительном (соответствующем установленным требованиям) состоянии;
- стоимость необходимых работ.

Установление такой взаимосвязи позволяет организовать и осуществлять эксплуатацию многоквартирного жилого дома с минимальным проявлением аварийности - выстроить эффективную систему планово-предупредительных работ, в максимальной степени отказавшись (избежав) выполнения аварийных работ. Учитывая, что стоимость «аварийки» в 2,5-3 раза выше стоимости плановых работ, проведение осмотров общего имущества для выявления дефектов на ранней стадии их проявления, проведение осмотра общего имущества по предлагаемой программе приведет и к снижению непредвиденных затрат. Своевременное выявление дефектов и их устранение позволяет уменьшить объемы и существенно снизить стоимость будущего капремонта.

Объективно проведенный осмотр позволяет на разных стадиях управления определить ответственность управляющей компании за состояние дома и качество проведенных работ. Очень важно на начальной стадии, когда дом принимается в управление, зафиксировать его техническое состояние. Чтобы потом естественный полувековой износ не лег на плечи управляющей компании как ее вина за неэффективное оказание жилищных услуг. При этом наличие реальной информации о состоянии многоквартирного дома позволяет минимизировать ответственность управляющих организаций по объемам и срокам взятых обязательств.

Предлагаемая технология позволяет комплексно и в полном объеме получить реальную информацию о состоянии элементов многоквартирного дома даже специалисту недостаточно высокой квалификации. Кроме того, данная технология предлагается в качестве пособия для подготовки квалифицированных кадров, умеющих объективно и максимально грамотно оценить состояние общего имущества. Руководящий состав получает большие возможности для организации контроля состояния за качеством проведения осмотра и, как следствие, состоянием жилья.

Данная технология позволяет отразить состояние элементов многоквартирного дома в виде конкретного комплекта документов, позволяющих собрать воедино и вести техническую документацию многоквартирного дома. В процессе эксплуатации дома все выполняемые работы и изменения технического состояния, связанные с ними, документируются и могут анализироваться. Таким образом, эксплуатирующая организация постоянно имеет реальную картину технического состояния дома. Специалист, проводя осмотр по предлагаемым документам, получает возможность провести осмотр жилья наиболее детально и объективно.

Технология проведения осмотра максимально наглядна. Практически все дефекты, которые могут быть выявлены, приведены в виде конкретных фотографий (как образец). Все возможные дефекты, а также характерные причины их возникновения и последствия появления дефекта оформлены в отдельные слайды (каждому дефекту соответствует слайд).

Технология осмотра каждого элемента дома состоит из трех больших частей (блоков):

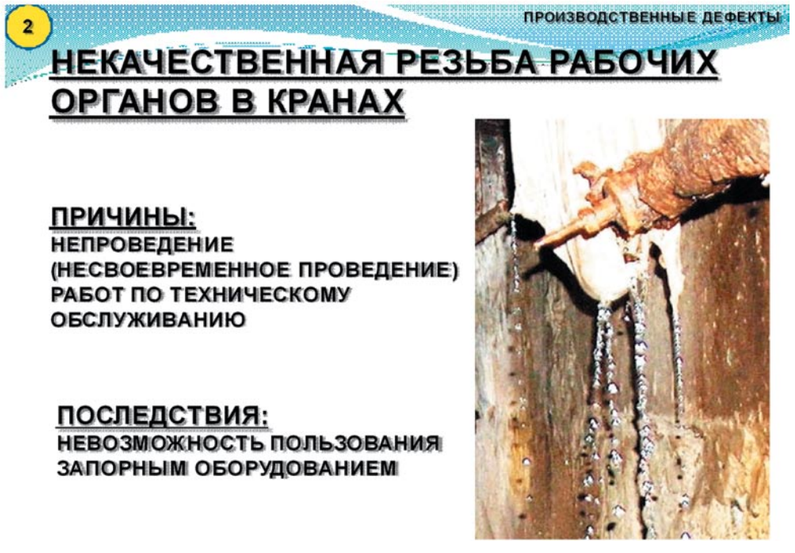
- краткого описания осматриваемого элемента с указанием их возможной классификации по различным признакам;
- примеров возможных дефектов (описание и фото), оформленных в форме презентации;
- маршрутного листа - последовательности шагов при проведении осмотра.

Первый блок - описание состава того или иного элемента МКД и возможных форм его (элемента) строения.

Второй блок (презентация) - представляет собой визуальное представление возможной классификации всех возможных дефектов того или иного элемента МКД с приведением фотографий возникающего или проявившегося дефекта.

Третий блок - необходимая для заполнения форма журнала регистрации осмотров.





Блок 2

Блок 3

ЖУРНАЛ РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Дом N _____ по улице _____

СИСТЕМА КАНАЛИЗАЦИИ
(объект осмотра)

_____
Дата и вид осмотра

Наименование конструктивного элемента (оборудования)	Выявленная неисправность или повреждения	Наличие дефекта (отметка)	Фото неисправности (дефекта)	Кол-во в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения (ТР/КР)*	Сроки выполнения Срок внепланового осмотра**	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)
1	2	3	4	5	6	7	8
Система канализации	Засорение трубопроводов		1				
	Протечки в сочленениях элементов системы		2				
	Разрушение элементов системы канализации		3	__ п.м			
	Дефекты проведения стояка через перекрытие		4				
	Прокладывание канализационных сетей с нарушениями строительных норм		5	__ п.м			
	Использование ненадлежащего оборудования		6				
	Накапливание сточных вод в подвальном помещении		7				

* - вид ремонта – текущий (ТР), капитальный (КР)

** - внеплановый осмотр проводится при выявлении дефектов и после их устранения, либо по требованию уполномоченных органов

Подпись лица, проводившего осмотр общего имущества _____
(должность. Ф.И.О.)

Для проведения правильного и всеобъемлющего осмотра предложены маршрутные карты - порядок движения специалиста по осмотру общего имущества для достижения им цели осмотра - оценки состояния общего имущества. Каждый пункт осмотра элементов общего имущества маршрутной карты связан с изображением (фотографией) дефекта.

МАРШРУТНАЯ КАРТА №

Осмотр общего имущества многоквартирного жилого дома
Осмотр лестниц
Осмотр деревянных лестниц



Собранная при проведении осмотра информация заносится в журнал регистрации. В программе предложены бланки листов журнала регистрации выявленных дефектов по каждому конкретному элементу многоквартирного дома. Таким образом, проведение осмотра в соответствии с предлагаемым маршрутом (маршрутной картой) позволяет получить реальную информацию о состоянии МКД.

Для получения исчерпывающей информации о состоянии того или иного элемента МКД журнал регистрации сформирован в соответствии с маршрутом движения (последовательностью прохождения элементов МКД) при осмотре. Кроме того, учитывая, что в доме (нетиповом, нетипового проекта) могут быть и уникальные элементы, для оценки их состояния внесены дополнительные строки, также подлежащие заполнению.

Отдельная составная часть технологии - образцы документов, необходимых для проведения осмотра общего имущества.

Проведение осмотра, сбор и обобщение информации, собранной в результате проведения осмотра общего имущества, осуществляются на основании распорядительного документа - приказа по предприятию, полученные сведения заносятся в бланки формализованных документов.

В предлагаемой документации приведены образцы:

- приказа на проведение осмотра общего имущества;
- акта осмотра общего имущества МКД.

Для упрощения использования предлагаемых документов в состав программы осмотра включены и краткие руководства по пользованию:

- инструкция по заполнению журнала регистрации;
- инструкция по пользованию маршрутной картой.

Все предлагаемые документы унифицированы для всех элементов многоквартирного дома, схожи по порядку заполнения.

Результаты, полученные по итогам осмотра общего имущества многоквартирного дома по предлагаемой программе осмотра, получаются высокоинформативными и максимально объективными. Это, в свою очередь, позволяет принимать своевременные и правильные решения по необходимости, срочности, объемах, сроках проведения работ либо по содержанию, либо по ремонту жилищного фонда.

На основании проведенного осмотра с последующим принятием собственниками жилых помещений необходимых решений и исходя из наличия участников жилищного рынка формируется экономическая составляющая договорных отношений. Это, в свою очередь, позволяет сбалансировать отношения экономические, причем, как между собственниками конкретного многоквартирного дома и управляющей организацией, так и между управляющей и обслуживающими организациями.

Сергей ФИЛИМОНОВ

Источник: http://csup-jks.ru/



«Настольная книга председателя и бухгалтера ТСЖ» содержит ответы на многие вопросы, касающиеся выбора способа управления МКД, правил и сроков проведения общих собраний собственниками помещений в МКД; порядка создания и регистрации ТСЖ; компетенции органов управления ТСЖ; должностных инструкций председателя правления, бухгалтера, других работников ТСЖ; экономической деятельности, порядка составления и утверждения сметы доходов и расходов; правил содержания и эксплуатации МКД. (Авторы: С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец. Изд-во ООО «Феникс» 2010 г. Издание третье. Тираж 2500 экз.)



В «Справочнике бухгалтера ТСЖ и управляющей компании» изложены особенности организации бухгалтерского учета и отчетности, правовое положение бухгалтера, разработки и исполнения финансового плана в ТСЖ; освещаются вопросы бухгалтерского делопроизводства, приведен ряд нормативных документов по формированию тарифов по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома. (Авторы: С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец, Н. В. Чувашова. Изд-во ООО «Феникс» 2010 г. Издание второе. Тираж 2500 экз.)



В справочном пособии «Настольная книга потребителя жилищно-коммунальных услуг» изложены основные права и обязанности как потребителей, так и поставщиков коммунальных услуг, представлены ответы на наиболее острые вопросы по качеству предоставляемых услуг, детально рассмотрены возможности судебного решения в случае непредоставления или предоставления некачественных услуг. (Авторы: С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец, Т. И. Федирко. Изд-во ООО «Феникс» 2010 г. Второе издание. Тираж 2500 экз.)



В «Справочнике по эксплуатации, содержанию и ремонту многоквартирных домов ТСЖ» (нормативно-правовые документы и комментарии к ним) изложены основные нормативно-правовые документы, в том числе извлечения из законов РФ, постановлений Правительства РФ, писем Министерства регионального развития РФ, постановлений пленумов Верховного суда РФ, необходимые для повседневной работы председателя правления и бухгалтера ТСЖ. (Авторы: С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец. Изд-во ООО «Феникс» 2009 г. Тираж 3000 экз.)



В книге «Все об оплате жилищно-коммунальных услуг, или Как научиться эффективно управлять своей квартирой» с учетом последних изменений законодательства проанализированы правила оплаты жилых помещений и коммунальных услуг, действующие в Российской Федерации. Подробно рассмотрены вопросы о структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги; об определении размера и порядка внесения такой платы; о расходах собственников помещений в многоквартирном доме; в какой форме должны заключаться договоры с поставщиками коммунальных услуг. (Авторы: С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец. Изд-во ООО «Феникс» 2010 г. Тираж 3000 экз.)

Данные издания рассчитаны на всех собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, сотрудников органов государственной власти и органов местного самоуправления, председателей и бухгалтеров ТСЖ и ЖСК, руководителей управляющих компаний ЖКХ, а также судей, адвокатов, нотариусов, прокуроров и других практикующих юристов, научных работников и иных граждан, интересующихся развитием жилищного законодательства Российской Федерации.

Книги можно заказать по адресу: 344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 80.
Тел. (863) 261-89-50 www.phoenixrostov.ru, e-mail: torg@phoenixrostov.ru или ataman49@mail.ru

Кто отвечает за арендатора?

В течение трех лет ЖСК № 1078 (г. Санкт-Петербург) доказывал в судах ответственность собственника - Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга. Очевидные факты, как и положено, по штату, пытались оспорить юристы Комитета. Но на заседание Федерального арбитражного суда они уже не явились…

(По материалам дела № А56-80745/2009 от 5 марта 2011 года)

В доме № 4 на Богатырском проспекте в Санкт-Петербурге (ЖСК № 1078) нежилое помещение площадью 328,1 квадратного метра, расположенное на первом этаже, находится в собственности субъекта Российской Федерации - города Санкт-Петербурга. Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга сдает помещение в аренду.

За период с 1 октября 2006 по 30 ноября 2007 года в нежилое помещение поставлено тепловой энергии на сумму 175 700 рублей 77 копеек с учетом НДС. Арендатор оплатил ЖСК № 1078 только часть этой суммы.

Ссылаясь на то, что Комитет ненадлежащим образом исполняет обязательства по оплате коммунальных услуг за указанный период, и его задолженность, с учетом частичной оплаты долга арендатором, составляет 139360 рублей 94 копейки, кооператив обратился в суд с иском о взыскании этой задолженности, плюс проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 43660 рублей 90 копеек.

Суд первой инстанции правомерно посчитал, что в данном случае лицом, обязанным погасить задолженность перед кооперативом, является собственник, а не арендатор. Этот вывод суда основан на положениях статей 210 и 539 ГК РФ. Обязательство арендатора заключить договоры ресурсоснабжения, данное Комитету, не исключает обязанность последнего погасить спорную задолженность перед кооперативом.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (судьи Мельникова Н.А., Марченко, Л.Н., Тойвонен И.Ю.) не согласился с таким выводом суда первой инстанции и отменил решение, отказав кооперативу в иске. При этом суд указал, что к предмету ведения Комитета не относятся вопросы организации содержания, обеспечения, функционирования и обслуживания государственного жилищного и нежилого фонда, а, следовательно, последний не является надлежащим ответчиком по делу.

Кассационная инстанция отменила постановление апелляционного суда, а решение суда первой инстанции оставила в силе.

Сауле БЕРКИМБАЕВА



Документация постоянного хранения в управляющей организации

Любая управляющая организация, занимающаяся эксплуатацией и управлением жилым домом, должна иметь обязательный набор документов. К этому набору относятся:

1. Акт Госкомиссии о приемке жилого дома.
2. Распоряжение главы муниципального образования о вводе объекта в эксплуатацию.
3. Разрешение Госгортехнадзора на пуск в постоянную эксплуатацию лифтов.
4. Договоры с поставщиками услуг на электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение.
5. Проекты, исполнительные чертежи, сертификаты на материалы и паспорта на оборудование.
6. Акты:
   а) допуска электроустановок ТСЖ в эксплуатацию (Энергонадзор);
   б) комплексного опробования систем противопожарной защиты;
   в) готовности зданий ТСЖ к эксплуатации в зимних условиях (Теплосеть);
   г) ввода лифтов в эксплуатацию (Госгортехнадзор);
   д) на скрытые работы;
   е) обкатки оборудования и опробования систем принудительной, приточно-вытяжной вентиляции.
7. Согласования и разрешения:
   а) проекта;
   б) на присоединение мощностей;
   в) протоколы замера шума и вибрации;
   г) микробиологические и санитарно-паразитологические исследования воды;
   д) радиационного контроля объекта;
   е) состояние воздуха закрытых помещений;
   ж) санитарно-экологическое обследование грунта.
8. Техническая документация:
   а) технический паспорт домовладения;
   б) технический паспорт строений;
   в) план земельного участка;
   г) планы БТИ и экспликация помещений.
9. Инструкции:
   а) по эксплуатации установленного оборудования.
10. Журналы:
   а) учета входящей и исходящей документации;
   б) регистрации выдачи ключей;
   в) учета заявок жителей;
   г) регистрации результатов осмотра дома, осмотра систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
   д) работ по устранению неисправностей электрооборудования и электросетей;
   е) учета показаний приборов учета;
   ж) аттестации специалистов;
   з) инструктажа по технике безопасности;
   и) учета переоборудования (перепланировок).
11. Делопроизводство:
   а) обращения граждан;
   б) обращения организаций;
   в) копии предписаний, уведомлений, писем;
   г) акты готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир;
   д) акты технического состояния (осмотров);
   е) приказы;
   ж) копии разрешительной документации на производство переоборудования;
   з) планы-графики подготовки жилого фонда и его оборудования к эксплуатации в зимних условиях на основе весеннего осмотра;
   и) паспорт готовности к эксплуатации объекта в зимних условиях;
   к) состав работ по содержанию домов и сроки их исполнения;
   л) опись ремонтных работ;
   м) план-график работ на неделю, месяц, год.

Игорь ШЕМЯКИН,
советник заместителя председателя экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы по строительству и земельным отношениям, председатель Федерального арбитражно-третейского суда, к.ю.н, профессор

Ликвидаторы

Мы привычно ругаем сферу жилищно-коммунального хозяйства. Мы сетуем на огромные суммы корректировок в платежках, негодуем по поводу завышенных тарифов на коммунальные услуги и услуги по содержанию дома. Мы хотим, чтобы разобрались с недобросовестными управляющими организациями, с двойными платежками, с протекающими крышами, прорывающимися трубами, с грязными подъездами. Мы хотим, чтобы наш дом включили в федеральную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов. И наш главный аргумент: «Мы платим деньги».

Хотя некоторые, даже и не оплачивая жилищно-коммунальные услуги, хотят того же, что и добросовестные плательщики. Мы платим деньги и хотим, чтобы проблемы решались сами собой, при этом забываем, что новая схема работы системы ЖКХ всю ответственность за многоквартирный дом переложила на собственника. Государство отказалось от ЖЭКов и ДЕЗов и перевело управление жильем на коммерческие рельсы. Для тех, кто не согласен работать с коммерческими организациями, государство оставило возможность для самоуправления (ЖСК, ТСЖ, непосредственный способ управления и т.д.). По закону именно собственники должны решать, какой способ управления им ближе, именно собственники должны выбирать управляющую организацию и заключать с ней договор. Собственники принимают решение о том, какие работы должны быть проведены в многоквартирном доме. Собственники своими средствами участвуют в содержании дома. Собственники контролируют деятельность управляющей организации. Собственники оформляют земельный участок под многоквартирным домом. И так далее, и так далее, и так далее.

Однако люди оказались к этому не готовы и до настоящего времени ситуация не особо изменилась. Для управления жильем требуются специальные знания, навыки, время, наконец. И многим проще делегировать свои полномочия какой-то фирме или товариществу собственников жилья и по возможности отстраниться от проблем, связанных с управлением многоквартирным домом. Нанять или назначить управленца - это абсолютно правильное решение. Однако нельзя забывать, что управленец - это не жестокий властитель, который диктует волю своим подданным. Управленец - это наемный работник, который обязан воплощать в жизнь волю собственников и представлять их интересы. Именно от собственников зависит, будет ли наемный работник надлежащим образом справляться со своими обязанностями, а также будет ли он присваивать тайком деньги своего работодателя. Нежеланием жильцов участвовать в управлении жильем пользуются недобросовестные управляющие компании. Они приходят в дом, самовольно устанавливают необоснованно завышенные тарифы, собирают деньги и ничего не делают, используют общедомовое имущество в собственных целях. Те незначительные группы так называемых активистов, которые пытаются им возражать по закону, эти компании просто растирают в пыль, выигрывая суды. Ведь эти компании не стесняются фальсифицировать документы. Например, самый главный документ, на основании которого управляющие компании приступают к управлению домом - протокол общего собрания собственников жилья. Форма протокола законом не предусмотрена, поэтому сфальсифицировать его очень просто. А вот доказать, что такой протокол является подделкой, очень сложно, так как для этого в суд нужно привести большую часть собственников дома. А вот тут активисты обычно наталкиваются на стену непонимания и равнодушия, так как в суд люди идти не соглашаются. И остается управляющая компания на доме мерзкой пиявкой высасывать деньги из равнодушных граждан. Да и неравнодушным достается, потому как они в меньшинстве и не могут отстоять свои права. А спроси у любого собственника: «Хочешь платить в два раза меньше за жилищно-коммунальные услуги?» - он, конечно же, с радостью согласится. А вот если ему сказать, что для этого нужно один раз прийти на общее собрание или в суд, так откажется. Не зря Емеля у нас является одним из любимых сказочных героев. Да вот беда, что волшебных щук на всех не напасешься. Такой щукой можно было бы назвать организацию самоуправления собственников. Например, товарищество собственников жилья или, как мы больше привыкли его называть, - ТСЖ. ТСЖ - это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. ТСЖ создается на базе одного дома. ТСЖ может быть создано при объединении нескольких домов, но только в том случае, если эти дома расположены на граничащих земельных участках или на общем земельном участке.

То есть целью создания ТСЖ в отличие от управляющей компании является не извлечение прибыли, а поддержание порядка в собственном доме. ТСЖ - это собственники, управляющая компания - пришлые наемные варяги. Кому судьба дома более интересна? По-моему, вопрос риторический. Членами правления и председателем ТСЖ по закону могут быть только собственники того дома, которым ТСЖ управляет, то есть люди, на которых отражается деятельность ТСЖ, как и на других собственниках. ТСЖ управляют ваши соседи. И повлиять на решение, принимаемое ТСЖ, намного проще, чем на решение управляющей компании. Достаточно просто быть членам ТСЖ. А общее собрание членов ТСЖ - высший орган управления данной организации, решению которого обязаны подчиниться и правление, и председатель. Мы не пытаемся утверждать, что ТСЖ - лучший способ управления. Просто в сложившейся ситуации, когда на одну добросовестную управляющую компанию приходится 5 просто недобросовестных компаний и 10 компаний-однодневок, чьей целью является только выкачивание денег из жильцов, управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом оправдывает себя.

Однако не всегда создание ТСЖ позволяет людям почувствовать себя хозяевами в собственном доме. Иногда управляющие компании в погоне за прибылью не хотят отпускать крупные многоквартирные дома, всячески мешая работать законно созданному ТСЖ. В такой ситуации оказалось ТСЖ «514+», основанное на базе двух многоквартирных домов в Октябрьском районе г. Саратова: дом №12/14 на ул. Аткарская и дом №13/31 на ул. Степана Разина. История злоключений ТСЖ «514+» начинается в 2005 году, практически с момента его создания. Тогда, в 2005 году, дома №12/14 на ул. Аткарская и №13/31 по ул. Степана Разина были переданы администрацией Октябрьского района г. Саратова по акту ЗАО «УК «Центр-дом» в управление. На тот момент вступил в действие новый Жилищный кодекс Российской Федерации, который содержал исчерпывающий перечень способов управления (непосредственный способ управления, управление ТСЖ, ЖСК иным потребительским кооперативом, управление управляющей компанией). Все эти способы могли быть выбраны только собственниками на общем собрании. Кодекс не предусматривал возможности передачи многоквартирного дома органом муниципальной власти по акту в управление управляющей компании. Так что знакомство с домами ЗАО «УК «Центр-дом» начало с нарушения закона и, соответственно, право управления у данной компании в отношении домов №12/14 на ул. Аткарская и №13/31 на ул. Степана Разина не возникло. В том же году собственники этих домов решили выбрать в качес-

Создание сайтов для ТСЖ



23 сентября 2010 года принято постановление Правительства РФ, обязывающее организации по управлению многоквартирными домами в течение двух месяцев опубликовать в Интернете информацию о своей деятельности: тарифы, перечни предоставлямых услуг, цены на закупаемые материалы и услуги поставщиков, информацию о своей хозяйственной деятельности.

Таким образом, у граждан появится возможность отслеживать, на что расходуются средства, а также оценить и сравнить деятельность управляющих компаний.

В этой связи журнал «Председатель ТСЖ» предлагает свою помощь в создании сайтов для ТСЖ.

У нас вы можете заказать как небольшой сайт-визитку, так и более солидный сайт с фотогалереей, форумом и т.п. Поскольку сайты создаются с помощью системы управления сайтами, в дальнейшем вы сможете самостоятельно вносить изменения, дополнения, для чего возможно обучение персонала. Если у вас нет человека, который будет этим заниматься, мы можем предоставить вам услуги по сопровождению сайта.

В том случае, если вы по каким-либо причинам не готовы заказать свой сайт, журнал «Председатель ТСЖ» предоставляет также возможность опубликовать требуемые данные о вашем ТСЖ на web-страницах своего сайта.

Получить более подробную информацию можно на сайте www.pr-tsj.ru

тве способа управления товарищество собственников жилья и создали ТСЖ «514+». Однако ЗАО «УК «Центр-дом» проигнорировало данное решение, и с дома уходить не пожелало. ЗАО «УК «Центр-дом» неоднократно пыталось придать своему положению видимость законности. В апреле 2008 года им это удалось опять же при горячей поддержке администрации Октябрьского района г. Саратова. Было проведено общее собрание собственников помещений по вопросу выбора ЗАО «УК Центр-дом» и ликвидации ТСЖ «514+». В данном собрании приняла участие часть собственников, ведь в любом сообществе найдется «пятая колонна», действующая во благо противника. Однако решение против ТСЖ обеспечила именно администрация Октябрьского района, так как именно ее представитель обладал большим количеством голосов, заставивших чашу весов качнуться в сторону решения о ликвидации ТСЖ и о выборе ЗАО «УК «Центр-дом». В то время, как органы власти, от федеральной до муниципальной, выступали за поощрение самоуправления граждан, одна из структур муниципальной власти душила это самоуправление в отдельно взятом месте. Однако добившись успеха в 2008 году, ЗАО «УК «Центр-дом» так и осталось номинальным управляющим в доме. Все коммунальные услуги предоставлялись и предоставляются до настоящего времени по договорам, заключенным между ТСЖ «514+» и ресурсоснабжающими организациями. Работы по содержанию и ремонту общего имущества с 2005 года и по настоящее время выполняются также ТСЖ «514+». Однако платежки на оплату жилищно-коммунальных услуг ЗАО «УК «Центр-дом» выставляет исправно каждый месяц. Также ЗАО «УК «Центр-дом» либо самостоятельно, либо с помощью марионеточной ликвидационной комиссии пытается всячески мешать деятельности ТСЖ «514+». Довольно показательным является судебный процесс по истребованию карточек поквартирного учета граждан. Необъяснимым чудом, не иначе, можно назвать победу ЗАО «УК «Центр-дом» в этом процессе. По судебному решению ТСЖ «514+» было обязано передать ЗАО «УК «Центр-дом» карточки поквартирного учета и карточки регистрации граждан по месту жительства. Председатель ТСЖ не мог не исполнить решение суда и в присутствии судебного пристава-исполнителя передал представителю ЗАО «УК «Центр-дом» все карточки. Однако на этом последние не успокоились и заявили, что решение суда не исполнено, так как карточки, по их мнению, являются архивными. Председателю ТСЖ ничего не оставалось делать, как только развести руками, ведь его совесть была чиста. Однако судебные приставы заняли сторону ЗАО «УК «Центр-дом» и с необъяснимым рвением, которое так редко встретишь среди представителей их профессии, взялись за работу. Председателя ТСЖ затаскали по допросам, требовали отдать несуществующие карточки, грозили возбуждением уголовного дела, всякий раз штрафовали ТСЖ на крупные суммы. Только благодаря грамотной юридической работе удалось эти атаки отбить, не позволить возбудить уголовное дело и отменить все наложенные штрафы. Судебные постановления об отмене штрафов сэкономили ТСЖ, а значит, и жильцам дома более 200 тысяч рублей.

Отдельно стоит упомянуть о ликвидационной комиссии. Мы не зря назвали ее марионеточной, так как она состоит из трех человек, которые очень отдаленно представляют себе, как ликвидировать ТСЖ. Вся их задача состоит лишь в том, чтобы подписывать различные документы, направленные против ТСЖ. Никакой реальной властью они не обладают. В судах присутствует только председатель ликвидационной комиссии, который без своего адвоката и слово сказать боится, а, скорее, просто не знает, что говорить. Однажды в суде появилась одна из бабушек-ликвидаторов. Так, она вообще не понимала о какой ликвидации идет речь и зачем ее пригласили. В принципе, этих людей понять можно. Никому бы не помешала добавка к пенсии. К тому же один из членов комиссии в доме не проживает, так что ему вообще глубоко безразлична судьба ТСЖ. Но самое интересное заключается в том, что никаких шагов, направленных на ликвидацию ТСЖ, с 2008 года предпринято не было. Все это время ТСЖ работало и обслуживало дома как полноценная управляющая организация (отбивая, конечно же, периодические нападки ЗАО «УК «Центр-дом»). О ликвидации вспомнили только в 2010 году, когда поняли, что иными методами ТСЖ победить не удается. Достали из самого дальнего угла сундук, вынули пронафталиненную ликвидационную комиссию, да и пустили в дело. И только в январе 2011 года горе-ликвидаторы официально начали процедуру ликвидации, уведомив налоговую о том, что было принято соответствующее решение. По закону же они были обязаны это сделать в течение трех дней с момента проведения собрания, то есть еще в 2008 году. Теперь ТСЖ «514+» пытаются уничтожить изнутри. Однако попытки ликвидировать ТСЖ «514+» в настоящее время оспаривается в арбитражном суде. Возможность возразить в судебном порядке появилась благодаря тому, что в 2008 году большинство собственников не согласились с ликвидацией ТСЖ. Уже имеются существенные судебные успехи, удалось добиться принятия обеспечительных мер в виде запрета ликвидации ТСЖ «514+». Несмотря на все мыслимые и немыслимые препятствия, ТСЖ «514+» продолжает свою работу, и сдаваться не собирается. Поддержки жильцов не хватает, но их можно понять, за 6 лет люди устали от ситуации постоянной борьбы. ТСЖ «514+», постоянно находящееся в осаде, не может в полной мере реализовать все необходимые меры для надлежащего содержания дома. Часть жильцов оплачивают платежки ЗАО «УК «Центр-дом», часть платят в ТСЖ, а большая часть никому не платит, ожидая развязки войны. Поэтому в такой ситуации ТСЖ играет роль кризисного управляющего, затыкая дыры и не давая дому уйти на дно. Горе-ликвидаторы не понимают, что от ликвидации ТСЖ пострадают в первую очередь жильцы дома, а, значит, и они сами. Ликвидаторы сидят на мине и бьют по ней тяжелым камнем. Ведь, как мы говорили ранее, все договорные отношения завязаны на ТСЖ. С ликвидацией юридического лица все договоры автоматически расторгаются. А это может поставить под угрозу снабжение дома теплом, горячей и холодной водой, электричеством. Могут встать лифты, мусор не будет вывозиться. Да мало ли проблем может возникнуть, когда дом остается без управляющего. Чтобы этого не допустить, ТСЖ борется за свое существование из последних сил. Однако в определенный момент без поддержки жильцов эти силы могут закончиться. Кто в этом случае будет устранять последствия? ЗАО «УК «Центр-дом» или администрация Октябрьского района? А ведь прогнать чужую управляющую организацию из дома очень просто: достаточно провести общее собрание, на котором утвердить ТСЖ в качестве способа управления и перестать финансировать противника денежными средствами, оплачиваемыми за ЖКУ. Если эти деньги будут уплачены в ТСЖ, то ЗАО «УК «Центр-дом» потеряет интерес к дому. Взыскать с жильцов в судебном порядке деньги, уже уплаченные в ТСЖ, ЗАО «УК «Центр-дом» не сможет, так как ему не позволит это сделать сложившаяся судебная практика. Финансовая поддержка жильцов для ТСЖ, конечно же, очень важна, так как это единственный источник денежных средств для оплаты коммунальных услуг, труда работников и привлекаемых компаний, ремонтирующих дом и содержащих его в надлежащем состоянии. Но и поддержка общего собрания собственников жилья или собрания членов ТСЖ не менее существенна. Ведь именно на данных собраниях жильцы могут высказать свою волю, которой уже не сможет противиться пришлая управляющая организация. Создав в 2005 году ТСЖ, жильцы получили в свои руки мощный инструмент управления собственным домом. Но без должного внимания и ухода данный инструмент не сможет принести пользу, на которую он был рассчитан.

Ирина ГУЛЯЕВА



предыдущая конференция собрала 320 делегатов со всей России (списки на сайте)

«Управления рисками в действующем ТСЖ»

Ярославль, 14-16 сентября

- «Управление рисками в действующем ТСЖ» этой теме будет посвящено главное направление на Всероссийской конференции «Строительство и ЖКХ»
- В помощь делегатам конференции пройдет пройдет 17-я выставка **новых** технологий для строительства и ЖКХ «Ваше жилище»

(4852) 73-28-87, 45-06-46, www.energo-resurs.ru

Комментарий юриста Дмитрия МИГУНОВА:

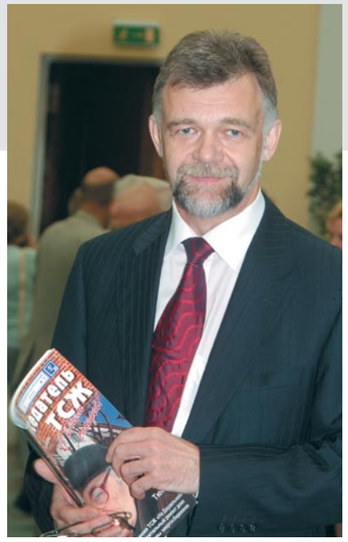
- Я осуществляю юридическую поддержку ТСЖ «514+». Мы столкнулись с очень серьезным противником. И очень часто приходится проявлять чудеса юридической эквилибристики, чтобы не позволить задавить ТСЖ. Мы будем отстаивать интересы ТСЖ и жильцов сколько сможем. Новую надежду на благоприятный исход нам подарило судебное разбирательство в Арбитражном суде Саратовской области по вопросу о признании всей процедуры ликвидации незаконной. Ведь если ТСЖ будет ликвидировано, это может привести к самым неблагоприятным последствиям для жильцов дома. Например, по закону будут расторгнуты договоры с ресурсоснабжающими организациями. Или, ликвидировав свою главную проблему, ЗАО «УК «Центр-дом» может взяться за лиц, которые не оплачивали жилищно-коммунальные услуги ни в одну из организаций. Учитывая, что задолженность образовалась за достаточно длительный срок, суммы взыскания по суду могут быть очень внушительными. Ко всему прочему кредитор имеет право взыскать пени, расходы на оплату государственной пошлины и услуг юристов. Долги могут быть переданы для взыскания или проданы коллекторам. И тогда общаться придется уже с лицами, для которых взыскание долгов - основной источник дохода, то есть с профессионалами.

Новые механизмы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов

На рассмотрение сообщества управляющих организаций и собственников жилья правительственными ведомствами предложены два варианта финансовой поддержки кредитования капитальных ремонтов многоквартирных жилых домов.

Первый - создание регионального фонда капремонта, второй - кредитование капремонта при поддержке гарантийного агентства.

Оба варианта разработаны с целью создания механизма финансирования капитальных ремонтов, максимального привлечения денежных средств собственников с использованием займов банков, снижения нагрузки на бюджет, ухода от прежнего порядка, предусмотренного 185-ФЗ.



Андрей ПИНЧУКОВ - председатель комиссии по защите прав собственников ОДИ в МКД, Ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК

Очевидно, что по первому варианту схема накопления средств граждан на специальном счете регионального фонда, когда расходованием средств руководит государство, а гарантии несет субъект Федерации, неработоспособна. Дотационные субъекты Федерации вряд ли смогут обеспечить гарантии гражданам по возврату отчисляемых ими средств.

По второму варианту предлагается использование кредитов банков под гарантии государственного гарантийного агентства. В этом случае удорожается процесс кредитования. Собственники, ТСЖ и УК, кроме банковской ставки за кредит, будут платить еще и проценты гарантийному агентству (получается двойная банковская ставка). Чтобы обеспечить приемлемые условия по этому варианту, государство должно будет субсидировать проценты по ставкам дополнительными средствами, что оно вряд ли станет делать.

В надежде стимулировать активных собственников, вырастить настоящих хозяев, государство продолжает искать новационные пути финансирования капремонтов. Однако стать хозяевами своего жилища и ответственно начать вкладывать деньги в свой дом граждане могут не везде. Государство, в лице муниципалитетов, отбирая у них предмет хозяйствования - собственность (подвалы, колясочные, чердаки) - лишает их такой возможности. У 90 процентов МКД такая проблема уже проявилась, тенденциозное отношение властей на местах, их прогнозируемые планы приватизации говорят о том, что процесс не закончен, и число домов, лишенных общего имущества, продолжает расти. Между тем, это отчуждаемое имущество может стать палочкой-выручалочкой в деле привлечения заемных средств для капитальных ремонтов МКД.

В существующей системе отношений банки под простые обещания собственников квартир деньги на капитальный ремонт не дают. Дадут только под обязательства государства (ЦБ РФ), но это и есть бюджетное финансирование капремонтов, что и делает сегодня фонд реформирования ЖКХ (185-ФЗ). Но средств катастрофически не хватает. Поэтому любой из новых предложенных вариантов столь же непостоянен. Они не создают механизма заинтересованности для притока средств граждан, не привлекают материальных активов самого МКД. Эти варианты финансирования не дадут значимого результата, как и нынешний фонд реформирования ЖКХ, без главного - наличия непоколебимого права собственности граждан на все имущество в МКД. Собственность, пусть общая, - вот что делает из пролетария ответственного собственника, настоящего хозяина.

А пока получается так, что государство, отобрав у жителей их материальные активы в виде общего имущества МКД, само ставит себя в необходимость оплачивать ремонты, и вынуждено выделять деньги еще и под обеспечение банковских гарантий для кредитования капремонтов.

Вместе с тем, разрабатываемые схемы финансирования капитальных ремонтов МКД не учитывают ресурса самих объектов капиталовложений. Видимо, потому, что квартиру в качестве залога банку передать невозможно.

Однако возможным материальным ресурсом обеспечения гарантий возврата кредита банку может быть право аренды на нежилые помещения дома, каким обладают собственники МКД, и которым может распоряжаться по поручению собственников управляющая организация (ТСЖ или УК).

Предметом аренды могут быть специально приспособленные собственниками для этого помещения подвалов, чердаков и другие, в зависимости от особенностей дома (конечно, с сохранением необходимых для жизнеобеспечения дома технических функций этих помещений).

Рассмотрим пример.

В областных центрах цена аренды одного квадратного метра подвала, например, от 400 рублей, в столицах доходит до 1500 рублей.

За приспособленное для торговли помещение подвала площадью в 100 квадратных метров по минимальной цене 400 рублей за квадратный метр арендатор готов платить не менее 40000 рублей в месяц.

В соответствии с ГК РФ, собственники дома могли бы использовать свое право аренды в качестве актива для обеспечения гарантий банку по возврату кредита на капитальный ремонт дома, и за счет выручки от аренды погасить этот кредит.

Несложный расчет показывает, что даже при минимальной цене аренды сумма ежемесячно вырученных средств составит 40000 рублей, чего достаточно для погашения кредита в сумме одного миллиона рублей в течение 2 лет.

Суммы кредита в один миллион рублей хватает для полного ремонта кровли или замены проржавевших стояков во всем доме, или ремонта фасада (для среднего 76-квартирного дома в большинстве городов страны).

При этом средства граждан могут привлекаться только на оплату процентов по кредиту, например, при коммерческой ставке 17 процентов годовых бремя процентов для собственника средней квартиры на время пользования кредитом составит 186 рублей в месяц (3,7 рубля за 1 квадратный метр)

Этот ресурс собственники дома могут использовать для производства поддерживающего ремонта, не допуская крупных разрушений. С периодичностью раз в пять лет собственники таких домов могут позволить себе проводить капитальные ремонты всех инженерных систем и конструкций. Срок службы такого дома неизмеримо больше.

Выигрыш бюджета и граждан очевиден на многие десятилетия!

Примеры такого финансирования единичны, граждане пока еще не осознали финансовую мощь своей недвижимости. Конечно, все дома находятся в разных условиях, это очевидно, однако неоспоримо, что мы должны подумать над эффективным использованием нашего имущества.

Нет ничего странного и незаконного в том, что собственники МКД, модернизируя часть подвала под магазин или офис, часть земельного участка под стоянку автотранспорта, например, будут сдавать это имущество в аренду и получать доход. За счет чего смогут пользоваться кредитами, поддерживать дом в отличном состоянии без дополнительных сборов с жителей. Такой подход необходимо приветствовать. Граждане должны использовать свои материальные ресурсы максимально.

Следует заметить, что мы говорим только о праве аренды - этот материальный ресурс замечателен тем, что даже в случае дефолта собственники подвал или землю не потеряют.

Просто право аренды перейдет банку до погашения кредита за счет выручки от аренды имущества. И этот ресурс собственники - жители МКД - имеют всегда. Бери раз в два года кредиты и ремонтируй, а банк свое получит от дохода с аренды. Правом собственности на имущество МКД жители не рискуют, оно всегда остается за гражданами.

Однако, к сожалению, этим ресурсом, как финансовым инструментом, не могут воспользоваться собственники домов, где помещения общей долевой собственности отчуждены и сдаются в аренду муниципалитетами третьим лицам.

Нашему правительству надо понять, что хозяином гражданин может стать тогда, когда он будет полноценным владельцем своего жилища. Необходимо обязать муниципалитеты содействовать собственникам в модернизации своего общего долевого имущества, остановить отчуждение подвалов, чердаков, колясочных, других технических и вспомогательных помещений, определяемых частью 1, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, земельного участка из состава общедолевого имущества многоквартирного жилого дома.

Страхование ответственности
организаций, управляющих жилишным фондом

С ОКОНЧАНИЕМ ЗИМЫ

Волна нашумевших в СМИ претензий к управляющим компаниям ЖКХ в связи с ущербом от некачественной уборки снега или падения сосулек сегодня практически сошла на нет. И может показаться, что неприятности уже закончились, а серьезных рисков до следующей зимы не предвидится. Но в действительности эта угроза управляющим компаниям, исходящая от жильцов или третьих лиц, не исчезает ни летом, ни осенью, ни весной. Основными факторами риска для коммунальных управляющих компаний в эти сезоны являются последствия некачественного ремонта крыш, случаи ущерба от заливов или прорывов канализации. Велика также опасность взрывов или пожаров в случае сварочных работ во время ремонта кровли, коммуникаций или общих помещений. При этом далеко не каждой компании по силам компенсировать возможный ущерб жильцам домов или третьим лицам. Так, в практике компании «Ингосстрах» встречаются случаи, когда залив всего одной квартиры из-за некачественного ремонта системы водоснабжения ведет к судебным претензиям на уровне от 500 тысяч рублей и выше. Существует также опасность выхода из строя коммуникаций даже тогда, когда все технические регламенты выполняются своевременно. Например, может случиться пожар в нескольких квартирах, вызванный дефектами электропроводки, а он грозит управляющей компании уже многомиллионными претензиями.

Даже самая квалифицированная команда не может считать себя застрахованной от проблем с оборудованием жилищно-коммунального хозяйства домов, принятых в управление. При этом все чаще находятся жильцы, которые предъявляют юридически обоснованные претензии по самым разным поводам: от перебоев в работе коммунальных систем до прямого ущерба частной собственности жителей или общему имуществу дома. В случае причинения жильцам ущерба для управляющей компании будет довольно сложно доказывать свою полную непричастность или, например, факт своевременного выполнения всего комплекса профилактических работ. В связи с этим любая управляющая компания весьма уязвима для материальных претензий со стороны жильцов.

ТРИ СТРАТЕГИИ

Чтобы компенсировать возможный ущерб, руководство управляющей компании может выбрать одну из трех стратегий: заранее накапливать некий компенсационный фонд, оперативно изымать незапланированные суммы из оборотных средств для выплаты компенсаций или застраховать свою ответственность в надежной страховой компании. Первые две стратегии имеют ряд существенных недостатков. Отвлечение средств для наращивания компенсационного фонда может быть оспорено жильцами, поскольку по действующему законодательству управляющая компания должна направлять средства жильцов на обеспечение нормального функционирования коммунального хозяйства. Расчет на компенсацию ущерба с помощью собственных средств также может не оправдаться, поскольку сумма претензий зачастую превышает финансовые возможности компании. В этом случае перед руководством встает перспектива банкротства и прекращения деятельности. Страхование же ответственности лишено перечисленных недостатков. Кроме того, в пользу страхования говорит и перспектива появления закона об обязательном членстве управляющих компаний в саморегулируемых организациях (СРО), которые в свою очередь потребуют от своих членов застраховать ответственность. Сегодня в Госдуме уже обсуждаются такие законопроекты. Они могут стать действующей нормой до конца 2011 года.

КРИТЕРИИ ОТБОРА

На какие особенности нужно обратить внимание при заключении договора страхования? Во-первых, нужно тщательно определить круг застрахованных компаний. Нередко управляющие компании привлекают к исполнению обязанностей своих подрядчиков. Но если подрядчики не будут перечислены в договоре страхования, то причиненный ими ущерб страховщики возмещать не станут.



Дмитрий ШИШКИН - начальник отдела страхования гражданской ответственности ОСАО «Ингосстрах»

Во-вторых, нужно подробно определить ту деятельность, ответственность за которую будет застрахована по договору. В противном случае также возможны ненужные споры со страховыми компаниями. Наконец, важно указать, что страховой полис покрывает ответственность за ущерб не только личному имуществу жильцов, но и общедомовой собственности.

На первый взгляд, необходимость оплаты страховки может показаться обременительными затратами. Однако, как правило, расходы на страхование ответственности весьма незначительны. Так, для многоквартирного многоэтажного дома стоимость годовой страховки не превышает двух рублей в год за метр общей площади дома. По сравнению с остальными коммунальными платежами расходы на страхование можно назвать песчинкой в море. Но они могут предотвратить тайфун незапланированных расходов.

Страхование ответственности

Департамент корпоративного бизнеса
Управление страховния ответственности
127994, Москва, ул. Лесная, 41
Тел.: (495) 959 43 27
Факс: (495) 725 73 25
E-mail: liability@ingos.ru



Реклама

ОСАО «Ингосстрах». Лицензия Росстрахнадзора С №0928 77
*в соответствии с условиями договора страхования

ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН
(495) 956 55 55
www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
ИНГОССТРАХ ПЛАТИТ. ВСЕГДА.*

Товарищи-кооператоры

Об энергосбережении они подумали первыми в России



Людмила Шибаева возглавляет мурманский жилищно-строительный кооператив семнадцать лет, пятнадцать из них занимается вопросами энергосбережения. Зачем? Пыталась уменьшить квартплату, за которой доходы жильцов не поспевают, обеспечить людям горячее водоснабжение вместо воды комнатной температуры в кране. Ну и, конечно, доказать энергетикам, что не потребляют жильцы столько киловатт и гигакалорий, на сколько им предъявляют счет. Первым домом в Мурманске, где появился пластинчатый теплообменник, стал ЖСК-14. Жильцы именно шибаевского ЖСК первыми начали обогревать квартиры наружными батареями, отсекая внутренние, и поставили полипропиленовые трубы. Сегодня Шибаева передает опыт товариществам собственников жилья, она - управляющий в нескольких ТСЖ и ЖСК по соседству и званый гость на административных совещаниях, международных семинарах, общих собраниях жильцов. За ней записывают каждое слово, потому что в учебниках живого опыта не найдешь. Вот выдержки из выступлений Людмилы Яковлевны.

Работа по энергосбережению в моем доме №5 по улице Бочкова началась… с воды. В 1994 году мы установили общедомовой водосчетчик и несколько квартирных. Приборы показали: потребление воды почти вдвое ниже, чем по расчету - как на человека, так и общедомовое. Однако при учете расходов по приборам возникли определенные трудности.

Некоторые изобретательные жильцы с помощью различных приспособлений снижали показатели на квартирных водосчетчиках. А в тех квартирах, где не было приборов учета, собственники скрывали количество проживающих. Как их заставить заплатить за потребленную воду? Выход нашли.

На общем собрании сообщили жильцам, что общедомовой счетчик показывает потребление воды больше, чем выходит по расчетам. Согласно формуле №9, которая содержится в постановлении Правительства РФ №307, за излишки воды должны платить собственники квартир, где установлены приборы учета. И предложили установить водосчетчик на каждый стояк, который бы учитывал водопотребление в 5-9 квартирах. В этом случае расчет ведется как для коммунальной квартиры, т.е. стоимость излишков потребления распределяется на каждый кубометр воды. Помогло! Экономить воду начали все: и те, у кого установлены приборы, и те, у кого их не было.

Следующий шаг - сбережение электроэнергии.

В 4, 5-этажных домах экономия электроэнергии не так ощутима, как в 9-этажках. Здесь на каждом этаже три лампы, свет в тамбурах горит круглые сутки. Даже установленные в местах общего пользования электросчетчики показывают, что жильцы платят в два раза больше.

Однажды случайно сравнили две девятиэтажки - ЖСК-22 и ЖСК-28 (ул. 3. Космодемьянской, 16). В одном четыре подъезда, в другом - два. Так вот, в 2005 году, 2-подъездному дому (до установки счетчиков) начислялось столько же, сколько показывали счетчики в 4-подъездном, т.е. в два раза больше. Жильцы, как узнали, были в шоке.

В ЖСК «Мурманск-22» (ул. Беринга, 6) пришли к экономии следующим образом. Работы по реконструкции электро- и водоснабжения начались в июле 2007 года. Дом 4-подъездный, 144 квартиры.

Заменили электропроводку. На каждом крыльце и в подъездах установили новые светильники с энергосберегающими лампочками, связали их сенсорными датчиками. То есть, свет включается только с наступлением сумерек. Не забыли антивандальную защиту.

В тамбурах установили датчики движения, по времени горения лампочек учли мнение каждого жильца. Отремонтировали сети электро- и водоснабжение в подвале, установили новые предохранители и автоматы, каждую ветку вывели на свой автомат.

Результат: подъезды освещенные, жильцы счастливы. Электропотребление к 2010 году сократилось на 56 процентов. Затраты, понятно, окупились. С переходом на расчет электроэнергии по общедомовым приборам корректирующий коэффициент получается минимальным. Практика первого дома подвигла собственников квартир в других домах заняться реконструкцией систем электроснабжения.

В прошлом году начали осваивать светодиодные лампы. Пока только для наружного освещения и только в двух дворах - уж очень дорогие. Да и неизвестно, сколько они прослужат. Разрекламированные энергосберегающие лампы быстро перегорают, так что работать с ними невыгодно.

ЖСК «Мурманск-25» (ул. Достоевского, 16) - тоже девятиэтажка, один подъезд.

В январе 2006 года установили светильники дневного света в тамбурах и на площадках. Разница небольшая, всего 13-15 процентов, но все же плюс. Поднакопили денежек и в 2007 году провели полную реконструкцию электросетей, как и в ЖСК-22. Уцелевшие лампы дневного света установили в подвале. Результат: снижение потребления на 60 процентов. А когда жильцы узнали, что за всю эту красоту не нужно дополнительно платить, обрадовались еще больше. Расходы по реконструкции были оплачены из средств статьи «Техобслуживание». Сегодня деньги вернулись в бюджет дома.

Однако электричество - не самая затратная статья в квитанции. Самая затратная - отопление, да и работы по теплосбережению очень дороги.

Начинаем мы, как правило, с установки прибора учета тепловой энергии. Нам кажется, что счета выставляются завышенные, и стоит поставить теплосчетчик - сразу получим экономию. В большинстве случаев получается совсем наоборот. Почему?

Да потому, что установка теплосчетчика - это только начало пути к энергосбережению. Прибор только показал, как мы используем теплоноситель. А теперь ищем, как же получить эту самую экономию. Начинаем, конечно же, с ревизии теплосетей в подвале, в квартирах.

Сколько тепла мы теряем в подвале, если зимой не прикрываем подвальные окошки, если на трубопроводах разрушена теплоизоляция, а сами трубы внутри заросли ржавчиной? Сколько тратится тепла на прогрев этой ржавчины, а сколько его уходит через открытые двери подъездов, окна в коридорах, текущие крыши?

А в квартирах? Батареи - в стенах, и греют не столько квартиру, сколько улицу. Жильцы ставят дополнительные радиаторы. Лоджии и балконы присоединяют к жилой площади. В некоторых квартирах полы с подогревом. Все это и фиксирует теплосчетчик.

В 1997 году Людмила Шибаева поддалась на уговоры главного жилищного инспектора Мурманской области пойти на эксперимент: установить в доме теплосчетчик. Тем более теплоснабжающая организация пошла навстречу: предложила рассрочку по расчетам на год. Установили и в первую же зиму… проиграли.

Дому на тот момент было 20 лет. Обыкновенная 5-этажка, где отопительные системы установлены внутри панелей. Ржавые трубы с нарушенной теплоизоляцией, по подвалу ветер гуляет, старый бойлер, постоянно требующий сварки, текущая крыша, продуваемые через щели в окнах подъезды, плохо пригнанные двери… Сплошные теплопотери! И началась работа. На них смотрела вся Мурманская область.

Провели ревизию всего хозяйства. Специалисты ТАСИС после осмотра дома сделали ряд рекомендаций.

На следующий год установили пластинчатый теплообменник с регулятором (он работает на нас уже 13 лет). И сразу заметили уменьшение потребления теплоэнергии.

Стоимость отопления на следующий год стала намного ниже. Средства, полученные от экономии, решением собрания направляли на оплату ремонтных работ. Металлические трубопроводы поменяли на полипропилен, оборудовали теплоизоляцию, заменили канализационную систему в подвале, привели в порядок кровлю, утеплили окна, на входные двери установили домофоны. Уговорили жильцов вывести системы отопления из панелей. Только это дало экономию на 15-20 процентов. В прошлом году во всех 6 подъездах окна заменили стеклопакетами. В доме стало теплее, уютнее, а теплопотери еще снизились.

«Учились на собственном опыте, на своих ошибках. Честно скажу, иногда было тяжко… Запомнился один разговор, который произошел на форуме ЖКХ в 2002 году в Санкт-Петербурге. Во время перерыва я пыталась доказать одному очень большому чиновнику, что нельзя ставить теплосчетчики в старых домах. Рассказала, сколько нам пришлось провести работ, чтобы получить экономию. Слушал, слушал меня этот господин, а потом задал вопрос: «Скажите, а вот если бы вы не поставили теплосчетчик, стали бы вы все эти работы делать?». Хороший вопрос! От неожиданности я честно сказала: «Конечно же, нет! Ну что-то бы мы сделали, но не в таком объеме». Значит, теплосчетчик инициировал проведение других работ! Он был тем самым первым шагом на длинной дороге энергосбережения.

Сегодня мы имеет следующее: счет за отопление в ЖСК-14 с 1998 года, в среднем, на 30 процентов ниже, чем в муниципальном фонде. Два последних года плата ниже общегородской на 50 процентов.

В ЖСК «Мурманск-25» в феврале 2007 года установили тепловой пункт: теплосчетчик, 2-ступенчатый теплообменник с терморегулятором, новый элеваторный узел. Результат: среднедневная разница - 0,76 гкал. То есть 700 рублей в день, в месяц - 21000 рублей, в год - 250000 рублей. А стоимость работ - 202 000 рублей. Даже если мы не всегда будем иметь эти 700 рублей в день, все равно за год мы окупили затраченные средства (мы ведь их дополнительно собирали с жильцов). И уже стоимость отопления на следующий год намного ниже.

Спросите, почему этот дом сразу получил положительный результат? Ответ: потому что хорошо подготовились.

Поменяли трубопроводы на полипропилен, сделали теплоизоляцию. Заменили канализационную систему в подвале, отремонтировали кровлю современными материалами, утеплили окна, поставили домофон, новую дверь для выхода на крышу. Выяснили, в каких квартирах лоджии присоединены к жилой площади и увеличили им площадь начисления.

Кстати, на полученные от экономии средства в 2008 году установили стеклопакеты в подъезде. В доме стало теплее, уютнее, а теплопотери еще снизились.

Или вернемся к ЖСК «Мурманск-22». На теплосчетчик и регулятор горячего водоснабжения собирали целевой сбор 1000 рублей с квартиры, таково было решение общего собрания. Сегодня начисление платы за отопление тоже на 30 процентов ниже, чем в городе. Мы не только вернули людям деньги в виде уменьшенной квартплаты, но на средства, полученные от экономии теплоэнергии, еще отремонтировали три подъезда. В этом году начнется ремонт четвертого. Окна уже заменили стеклопакетами.

В ЖСК «Маяк» (ул. Пономарева, 9/1, Ломоносова, 9/2) затраты на установку были намного больше, чем в других кооперативах. Это два дома, расположенные в стенке домов далеко друг от друга, даже на разных улицах. Поэтому пришлось устанавливать два отдельных прибора учета, т.е. двойные расходы. На теплосчетчики собирали дополнительно, тариф на содержание и ремонт был увеличен на 3 рубля с 1 квадратного метра площади квартиры. Сделать это было очень сложно, так как половина жильцов - пожилые люди, живущие на пенсию. Но в отчете и своих квитанциях люди увидели, что не зря потратились: если в городе плата за отопление увеличилась на 7 рублей за каждый квадратный метр, то у жителей ЖСК «Маяк» - всего на 1 рубль.

Нарождающиеся товарищества собственников жилья тоже начинают искать пути для уменьшения квартплаты. Жители дома №16 на улице С. Перовской первыми отозвались на призыв городской администрации создавать ТСЖ.

Дом старый, 1939 года постройки, с ржавыми трубами, обшарпанными подъездами, выкрошившимися ступеньками. За смелость жители получили от города в подарок новый теплопункт с приборами учета и регулировки. Трубопроводы холодной и горячей воды заменили уже сами. И вот результаты: израсходовано фактически на 25 процентов теплоэнергии меньше, чем требовалось по расчету. Сэкономленные средства вложены в ремонт подъездов. Красота получилась! Кругом цветы, декоративные фонтанчики бьют.

ТСЖ «Согласие» (ул. Достоевского, 17) получает отопление и горячую воду по транзиту из соседнего дома, в котором установлен теплосчетчик. Экономия меньше, чем в соседнем доме ЖСК, но средств хватило на замену розливов холодной и горячей воды на полипропилен. Сейчас в доме монтируется теплоцентр.

ТСЖ «Самойловой, 4». Самостоятельно работать, как товарищество, жильцы начали в марте 2009 года. Работу по теплосбережению начали с восстановления изоляции на трубах отопления. Уже через два месяца поставили теплосчетчик. Полученная экономия позволила на следующий год не только установить теплообменник с регулятором, но и сделать подвал многофункциональным. Благодаря современному, компактному оборудованию освободилась часть помещения. Побелили, покрасили, установили скамейки, и теперь общие собрания жильцов проходят на своей территории.

ТСЖ «Дружба» (ул. Володарского, 7). В марте 2010 года организовались, а в сентябре уже сдали в эксплуатацию новенький тепловой пункт с приборами учета и регулировки. Дом толстостенный, теплопотери небольшие, и первые же месяцы показали, что расчетное потребление было намного выше, чем показывает прибор. И уже строятся новые планы, жильцы обсуждают, на что потратить получаемую экономию по отоплению. Уже поставили новый электрощит, водоразборный узел с водосчетчиком. На очереди - замена трубопроводов.

Руководство страны объявило курс на энергосбережение и энергоэффективность в прошлом году. В ЖСК и ТСЖ эти вопросы успешно решаются не один десяток лет. Людмила Шибаева говорит только о тех домах, где работает. Но количество адресов в Мурманске, по которым установлены приборы учета водо-, тепло-, электроэнергии, постоянно растет. И, значит, все больше людей относятся к своему жилью - и кошельку! - по-хозяйски.

Валерия СУХОВА
г. Мурманск

Претензии к застройщику

После сдачи дома в эксплуатацию, в течение пяти лет, застройщик несет ответственность за надлежащее состояние дома. А ТСЖ или УК в этот период отвечает за эксплуатацию общего имущества. Недостатки, допущенные при строительстве и обнаруженные собственником или эксплуатирующей организацией, ликвидируются застройщиком. Разумеется, для понуждения застройщика к выполнению этих работ надо приложить немало усилий. Но есть и другой путь: устранить недостатки самостоятельно и получить компенсацию от застройщика.

Для того чтобы выставить претензии застройщику, собственники помещений, имевшие договорные отношения с застройщиком, выбирают представителя своих интересов. Только перед заказчиками работ застройщик несет ответственность. Взаимоотношения сторон регулируются Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Согласно статьи 7 указанного закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Если данные требования нарушены и это привело к ухудшению качества объекта, участник долевого строительства вправе потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Указанные претензии предъявляются только в том случае, когда брак застройщика выявлен в течение гарантийного срока, который устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. При этом на момент ввода дома в эксплуатацию его качество может быть признано надлежащим, что не препятствует обращению с требованием об исправлении впоследствии обнаруженных недостатков.

Как правило, представителем собственников выступает ТСЖ. Уместно напомнить, что в соответствии с пунктом 8 статьи 138 ЖК РФ, ТСЖ является представителем интересов собственников помещений в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами. ТСЖ является надлежащим истцом в спорах об устранении недостатков работ по строительству многоквартирного дома. Судебная практика показала, что аргументы застройщика об отсутствии у него договорных отношений с товариществом не принимаются. Управляющая компания может представлять интересы собственников лишь в том случае, если в договоре с ТСЖ она наделена такими полномочиями.

Алгоритм действий:

- сообщить застройщику об обнаружении тех или иных строительных недостатков;
- совместно с застройщиком составить акт осмотра с фиксацией обнаруженных недостатков;
- застройщик либо принимает решение об устранении недостатков и ТСЖ совместно с застройщиком утверждают график выполнения работ, либо (при отказе застройщика) ТСЖ обращается в суд.

Требование об устранении недостатков важно своевременно зафиксировать. Если застройщик по согласованному с вами графику своевременно не устранит недостатки, вы можете в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан заключить договор для выполнения этих работ со сторонней компанией, а затем обратиться в суд с требованием о возмещении понесенных расходов.

В суде вам придется доказать наличие недостатков и причину их возникновения. Наличие недостатков должно быть зафиксировано в акте, составленном с участием ТСЖ (или отдельных собственников) и застройщика. Фиксировать недостатки следует также путем привлечения органов строительного и пожарного надзора, жилищной инспекции. Если не доказано, что брак или строительные недостатки произошли по вине застройщика, то никто не заставит его устранить брак или компенсировать расходы, понесенные собственниками по их устранению. Если причину недостатков невозможно установить, то ваш иск, скорее всего, в суде откажутся принять.

Все сопутствующие расходы (например, на проведение экспертизы) должны быть возмещены застройщиком. Здесь важно правильно сформулировать исковое требование. Лучше всего ссылаться на статью 15 ГК РФ, представляя эти затраты как убытки, вызванные нарушением права собственников помещений.

Компенсацию, полученную от застройщика, решением общего собрания разумнее направить либо на оплату коммунальных услуг, либо на иные целевые расходы, в частности, на ремонт общего имущества.

Сауле БЕРКИМБАЕВА

Готовь сани летом

Межотопительный сезон - ответственный этап в эксплуатации системы отопления жилого дома. От качества проведенных работ летом зависит, насколько спокойным будет зимний период для сотрудников ТСЖ. О работах, на которые необходимо обратить особое внимание, мы поговорили с сотрудниками компании, имеющей многолетний опыт обслуживания инженерных систем зданий.

Как правило, системы отопления жилых домов нашего города подключены к системе центрального теплоснабжения и структурно состоят всего из нескольких элементов: узла учета, циркуляционных насосов, запорной арматуры и теплообменников.

Комплекс мер по обслуживанию отопительных систем включает в себя следующее:

- ревизия арматуры и насосов;
- поверка контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров);
- очистка теплообменного оборудования;
- промывка трубопровода;
- опрессовка труб ИТП и системы отопления здания.

Остановимся подробнее на способах очистки системы отопления здания.

1. Промывка теплообменника

Теплообменник представляет собой конструкцию из пластин, которая обеспечивает теплообмен между контурами с сетевой водой городской теплосети и водой, циркулирующей по системе отопления здания. Если теплообменник правильно спроектирован и обслуживается в соответствии с расчетными параметрами, он работает многие годы, не доставляя никаких хлопот. Однако при неправильной эксплуатации или выходе условий эксплуатации за пределы рабочего диапазона могут возникнуть проблемы.

В этом случае важно как можно быстрее установить и устранить причину неисправности. Это минимизирует повреждения и не даст им перерасти в более серьезную и дорогостоящую аварию.

Чтобы продлить срок службы теплообменника, который, к слову, представляет собой весьма дорогостоящее оборудование, нужно своевременно выполнять ряд элементарных профилактических операций, таких, как периодический наружный осмотр без демонтажа теплообменника, контроль эффективности теплообмена с помощью манометров и термометров, чистка.

В процессе работы на пластинах неизбежно возникают отложения ржавчины и накипи. Именно поэтому по завершении работы систему необходимо тщательно промыть.

Теплообменник, не подвергавшийся послеотопительному обслуживанию, уже не в состоянии выполнять исправно свои функции: отложения на пластинах ухудшают теплообмен, снижают мощность агрегата и разрушают металлическую поверхность.

Чистка теплообменников - неотъемлемая часть работ по обслуживанию системы.

В настоящее время используется два метода очистки:

- удаление пластин из теплообменника для их механической и химической очистки;
- химическая чистка пластин без демонтажа теплообменника.

Замена прокладок теплообменника

Любые эластомеры, в каких бы условиях они не эксплуатировались, со временем теряют свои свойства. Скорость старения зависит от таких факторов, как температура, агрессивность среды, периодичность обслуживания и т.д. В среднем срок службы прокладок теплообменника составляет 7-9 лет. Признаком, указывающим на старение прокладок, являются частые утечки при низких температурах, например, при холодном пуске или при отключении потока горячей среды.

Срок службы прокладок может значительно сократиться, если:

- теплообменник часто разбирался;
- теплообменник эксплуатируется при давлении выше рабочего;
- теплообменник эксплуатируется при высокой температуре.

2. Промывка труб отопления

Показателем того, что трубопроводы системы отопления тоже необходимо промыть, может быть неравномерный нагрев на разных этажах здания. Когда система отопления работает, на стенках труб, как и на пластинах теплообменника, образуются отложения, накипь, что приводит к снижению энергоэффективности.

Современные технологии позволяют произвести очистку до состояния новой трубы. Пневмогидроимпульсный метод промывки безопасен и универсален. Он заключается в очистке поверхности за счет пневмоимпульсов. В процессе такой промывки удаляется до 80 процентов отложений, образовавшихся на трубах и в радиаторах системы отопления. Подобный способ промывки еще называют барботажем.

3. Опрессовка трубопровода

Опрессовкой называют испытание систем отопления и горячего водоснабжения гидравлическим давлением. Данный процесс необходим для подтверждения прочности и герметичности труб.

Это - завершающий этап обслуживания отопительной системы. Когда контуры промыты и ремонтно-профилактические работы проведены, специалисты проводят гидравлические испытания.

Чего делать не следует

В руководстве по эксплуатации теплообменников есть такое предостережение.

Никогда не применяйте соляную кислоту для очистки пластин из нержавеющей стали. Воду с содержанием хлора выше 330 промилле использовать для приготовления чистящего раствора нельзя.

Случаи химической промывки теплообменников реагентами на основе соляной кислоты весьма распространены, и закономерный результат такой промывки - замена пакета пластин и уплотнений теплообменников.

Осторожно!

Нельзя также применять следующие растворы:

- кетоны (например, ацетон, метилэтилкетон, метилизобутилкетон);
- сложные эфиры (например, этилацетат, бутилацетат);
- галогенизированные гидрокарбонаты (например, хлорофен, четыреххлористый углерод, фреоны);
- ароматические соединения (например, бензол, толуол).

Но это не единственная проблема. Зачастую люди решают сэкономить на услугах квалифицированных специалистов и самостоятельно разбирают теплообменники для дальнейшей промывки пластин. Разобрать - дело вполне нехитрое, то при повторной сборке возникает масса проблем. В итоге - испорченное оборудование, которое нуждается в серьезном ремонте.

Еще одна распространенная проблема - гидравлический удар, возникающий при неправильной регулировке расхода. Он представляет собой кратковременный бросок давления, который появляется при включении и выключении системы и вызывает перемещение жидкости по трубе в виде волны со скоростью звука. Гидравлический удар приводит к значительным повреждениям оборудования.

Регулировку расхода следует выполнять медленно, чтобы не допустить резких колебаний температуры и давления в системе!

Во избежание последствий неправильного обслуживания систем отопления стоит обратиться к профессионалам. Помните: ответственный подход к работе - это не только экономия денежных средств, но и возможность повысить качество уровня жизни.

Мария СЛАВИНА



Дневник инициативной группы



В предыдущем номере журнала (№ 4, 2011 г.) мы начали вести новую тему «Дневник инициативной группы». В ней можно прочитать отрывки из дневника активиста и интернет-блоггера Никиты СЛЕПНЕВА из города Ногинска Московской области.

В очередной дневниковой записи я расскажу о наших рабочих контактах с жителями соседних домов. Несмотря на то, что мы еще пока полностью не убедили всех жильцов нашего дома в необходимости создания собственного домоуправления (об этом я подробно расскажу в следующих выпусках журнала), у нас уже сложился костяк активистов. Мы плотно взаимодействуем с нашими соседними домами, где уже созданы домовые советы.

Вот, например, в соседнем доме, где по решению домового комитета удалось заставить управляющую компанию установить общедомовые тепловые счетчики, с нового года тариф на отопление, вопреки обещаниям, вырос на 37 процентов. Председатель домкома Надежда Ивановна обошла все возможные инстанции и получила лишь один ответ: «тариф утвержден топливной энергетической комиссией Московской области». Все - больше никаких комментариев. Надежда Ивановна попросила нас помочь. Отказать соседям мы не могли, тем более что уверены: позитивный опыт совместных действий может помочь в дальнейшем и в нашей работе.

Первым делом я обратился за советом к депутату Государственной думы Галине Хованской, как к одному из самых опытных и авторитетных специалистов в вопросах ЖКХ. Галина Петровна рассказала, что ни Государственной думой, ни Правительством не было принято каких-либо документов, регламентирующих повышение тарифов.

Галина Петровна обратила мое внимание и на приказ Федеральной тарифной службы, по которому региональный ТЭК не мог повысить тарифы естественной монополии более чем на обозначенный процент. В частности, в Московской области тарифы могли повысить не более чем на 13 процентов. Тогда почему жители получили квитанцию об уплате с увеличением на 37 процентов! Теплоснабжающая организация ссылалась на ТЭК.

3 марта в прокуратуру Ногинска я отправил депутатский запрос с требованием разобраться в этой ситуации.

Текст запроса я сразу же выложил в Интернет, в свой живой журнал. И там же попросил читателей выразить свое мнение: поможет ли прокуратура разобраться в этой ситуации. И оказалось, что люди не просто не доверяют прокуратуре, но и боятся ее. Результаты оказались следующими: «да» - 26,3 процента, «нет» - 28,9 процента, «нет, и еще проблем подкинет» - 44,7 процента. В тот момент мне казалось, что прокуратура, учитывая позицию председателя Правительства, отнесется серьезно к этому вопросу. И поэтому сам я голосовал «за».

Но прошел месяц, а ответа не было. Я подождал еще десять дней, а потом пошел в прокуратуру сам. В канцелярии Ногинской прокуратуры узнал, что в мой адрес ответа не направляли, а запросом моим занимается сотрудник по фамилии, кажется, Ибрагимова. Я обратился к ней и получил ответ, что у нее не приемный день. На мой вопрос, почему нарушаются сроки ответа, она предпочла вовсе не отвечать, просто развернулась и ушла. Тогда я пошел к сотруднику прокуратуры, у которой был «приемный день». Она мне сказала, что собственным решением перенесли дату ответа на запрос. Когда я поинтересовался, почему не уведомили заявителя, она ответила, что я могу обратиться в суд, если меня что-то не устраивает.

От таких ответов я был в шоке. Но все же отправился к заместителю, на тот момент исполняющему обязанности прокурора. Там был более конструктивный разговор. Она пообещала, что повлияет на ход разбирательств по моему запросу, и в кратчайшие сроки я получу ответ. Я повторно написал на ее имя письмо, и стал ждать звонка. Но напрасно, ни звонка, ни ответа так и не последовало.

Вот так работает наша прокуратура. Орган, призванный следить за исполнением закона, сам законов не соблюдает.

Буквально через несколько дней к нам приехала съемочная группа канала «Подмосковье» снимать сюжет об издевательствах региональной и местной власти над жителями города. Мы им рассказали всю историю с повышением тарифов, показали подтверждающие документы. Телевизионщики взяли интервью у собственников жилья и мои комментарии. Заодно мы провели собрание, на котором я призвал всех переходить от управляющей компании на ТСЖ или непосредственное управление, рассказал о поправках в Жилищный кодекс.

Приезд журналистов, как я и надеялся, расшевелил прокуратуру: на следующий день я получил ответ.

Жители написали мне письмо с жалобой на управляющую компанию, так как счета им выставляют от имени УК через ЕРЦ (расчетный центр, действующий на основании договора с УК - еще 8 процентов наших денежек). Я направил запрос с просьбой разобраться с управляющей компанией, понимая, что прокуратура по цепочке выйдет на теплоснабжающую организацию, а от нее на ту самую региональную комиссию ТЭК МО. Так и получилось.

Прокуратура констатировала, что все хорошо. И управляющая клмпания, и теплоснабжающая организация действовали по закону. Тариф для теплоснабжающей организации действительно утвержден распоряжением Топливно-энергетического комитета МО № 55-Р «Об утверждении решения правления Топливно-энергетического комитета Московской области от 22 декабря 2010 года». Тариф на тепловую энергию для ООО «Ногинская теплосеть» в размере 1556,0 рубля без НДС установлен и введен в действие с 1 января 2011 года. Получаеся, что тариф с повышением на 37 процентов утвердил ТЭК МО, и все представители коммунальных монополий Ногинского района вроде бы не при чем. Все бы так, если бы не один нюанс.

В 2010 году теплоснабжающей организацией было не ООО «Ногинская теплосеть», а МУП ЖКХ. Когда жители этого дома инициировали установку общедомовых счетчиков, экономия по дому достигала полумиллиона рублей в месяц, что ударило по сверхприбыли коммунального монополиста в лице МУП ЖКХ.

И когда МУП ЖКХ утверждал тариф в 2010 году, в списке его потребителей, наверняка, был и этот дом. И тарифы для МУП ЖКХ были утверждены с учетом расценок в этом доме и, наверняка, с учетом распоряжения Федеральной тарифной службы. А ООО «Ногинская теплосеть» утвердило себе тариф для других домов, также, я думаю, с учетом распоряжения Федеральной тарифной службы. После того как тарифы были утверждены, власти района организовали передачу котельной, отапливающей этот дом, от одной организации к другой, Это позволило им без нарушения закона повысить плату за коммунальные услуги в доме на 37 процентов.

Очевидно, что монополисты, используя свою власть, поменяли одну теплоснабжающую организацию с более низким тарифом на другую, с другим, более высоким тарифом. Так они и вернули себе прежние, потерянные в 2010 году доходы. Налицо несовершенство законодательства, позволяющее без нарушений закона его обходить. Вот об этом и сообщает первый ответ прокуратуры.

Мне удалось убедить сотрудника прокуратуры в том, чтобы досконально разобраться с незаконным повышением тарифов. Прокуратура запросила платежки прошлого и этого года на этот дом и отправила их в ТЭК МО. Так что разбирательство пока не окончено.

Все это только еще раз доказывает, что ТЭКи должны утверждать организациям не общий тариф, а на каждый дом в отдельности. И в каждую комиссию, утверждающую тариф, должен входить представитель потребителя, желательно старший по дому или член домового совета, которого нужно выбирать в обязательном порядке в каждом доме. Я считаю, что если одна теплоснабжающая организация передает дом другой, то тариф от этого меняться не должен, а оставаться прежним.

ООО «ПК Сатурн» –
производитель насосов
для опрессовки систем отопления



Все изделия сертифицированы

Поставка во все регионы

Электрический опрессовщик - от 14000 руб.



Ручной опрессовщик - от 3420 руб.

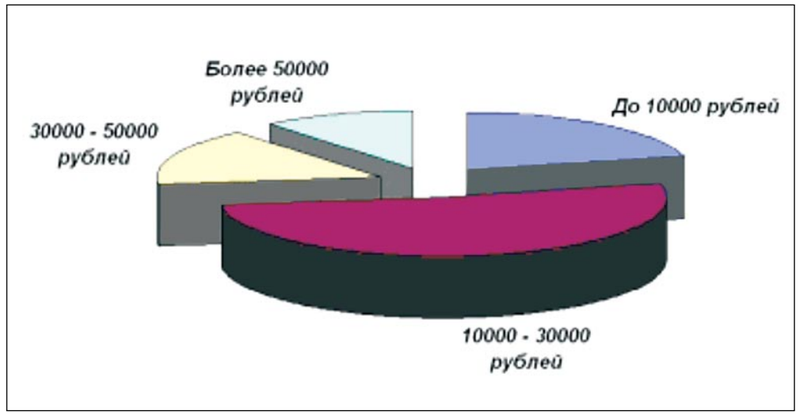
Подробности на сайте www.pksaturn.ru

Адрес: г. Москва, 1-й Дорожный пр-д, д. 9,
тел. (499) 500-94-40

Зарплата председателя ТСЖ

На сайте youhouse.ru проводилось голосование, касающееся заработной платы председателя ТСЖ. Каковы же итоги?

Большая часть посетителей сайта, а именно 52 процента от общего числа проголосовавших, считает, что средний размер зарплаты председателя ТСЖ должен составлять от 10 000 до 30 000 рублей. По мнению 21 процента посетителей сайта, зарплата председателя ТСЖ не должна превышать 10 000 рублей. 16 процентов проголосовали за ежемесячный доход в размере от 30 000 до 50 000 рублей и 11 - за заработную плату, превышающую 50 000 рублей в месяц.



На различных сайтах и форумах достаточно часто обсуждается вопрос, касающийся работы председателя ТСЖ, его обязанностей, ответственности и, соответственно, приемлемой заработной платы для человека, занимающего данную должность. При этом вилка оклада в обсуждениях может колебаться от 500 до 100000 рублей в месяц. Причинами такой высокой разницы являются многие факторы. Так, многие жители многоквартирных домов считают должность председателя ТСЖ практически номинальной, тем более в случае заключения договора с управляющей компанией. Именно в этом случае собственники высказываются за минимально возможный оклад для председателя, представляющего их интересы. В то же время собственники многоэтажных жилых комплексов, в которых организовано ТСЖ, прекрасно понимают, что качественно управлять таким объемом недвижимости может только действительно профессиональный управленец, и готовы оплачивать его работу по самым высоким ставкам. Еще одним моментом, указывающим на столь высокие разногласия относительно зарплаты председателя, является специфика его работы. Ни для кого не секрет тот факт, что собственник привык замечать работу по эксплуатации здания только в тот момент, когда что-то сломалось, нет отопления, не работают лифты и т.д. В то время, когда все исправно работает, о заслугах председателя ТСЖ в достижении этого результата никто особенно не думает. Также без внимания остается и другая часть работы председателя - по заключению договоров с различными организациями, работе с органами государственной власти и местного самоуправления, работе с жильцами, неплательщиками и многие другие направления работы, связанные с управлением и эксплуатацией здания. Также стоит обратить внимание на ответственность, которую принимает на себя человек, возглавляя ТСЖ. Ведь в некоторых случаях она может доходить до уголовной.

Оставляя споры собственников относительно возможной заработной платы председателя ТСЖ, можно обратиться к рынку труда, и на основании его данных определить возможную зарплату председателя правления ТСЖ. Проблема в этом случае заключается в том, что вакансии председателя на рынке труда в принципе быть не может, так как председателем может быть только один из собственников многоквартирного дома. В связи с этим попробуем вычислить адекватную зарплату, анализируя похожие вакансии.

Одной из наиболее похожих по деятельности должностей на рынке труда является сотрудник специализированной управляющей компании, который занимается управлением объектами коммерческой и жилой недвижимости. В вакансиях на такие должности фигурируют цифры от 50 000 до 150 000 рублей. При этом максимальная заработная плата предлагается сотрудникам, ведущим несколько объектов, с высшим образованием, знанием языков и другими требованиями, соответствующими данной заработной плате. Управляющие одним объектом недвижимости различного назначения получают от 50 000 до 100 000 рублей. Управляющие загородными домами в среднем имеют похожую вилку заработной платы, которая колеблется от количества объектов и их класса.

В некоторых случаях ТСЖ сами нанимают управляющих. Хотя такого рода вакансии на рынке труда малочисленны, и при этом наемный управляющий не несет такой ответственности, как председатель. Средняя заработная плата управляющему многоквартирным домом в Москве составляет 30-35 тысяч рублей и выше. Опять же, в зависимости от параметров дома. В Санкт-Петербурге управляющим предлагают от 25 000 рублей, в регионах от 10 000 тысяч рублей.

Кстати, похожая ситуация с вакансиями бухгалтеров в ТСЖ. В Москве товарищества собственников жилья приглашают на работу бухгалтеров с заработной платой от 30 000 рублей, в Санкт-Петербурге вилка зарплаты составляет от 15 000 до 30 000 рублей, в других городах от 10 000 до 20 000 рублей.

Подводя итог, можно сказать о том, что заработная плата председателя ТСЖ действительно может иметь большой разброс, в зависимости от его обязанностей. Так, председатель, выполняющий все обязанности по управлению многоквартирным домом, а в некоторых случаях и совмещающий должность председателя и бухгалтера ТСЖ, может иметь достаточно высокую зарплату, сравнимую со средним окладом управляющего недвижимостью и бухгалтера ТСЖ. Председатель ТСЖ, который выполняет ограниченный перечень работ, из-за найма товариществом собственников жилья управляющего, его помощников, бухгалтера и другого персонала может получать относительно небольшую заработную плату, которая соответствует оставшимся на его плечах обязанностям. Оклад председателя ТСЖ напрямую зависит от параметров дома, количества квартир, площадей общего пользования, типа дома и других его характеристик.

Отдельным и достаточно интересным вопросом является размер вознаграждений, премий или других, стимулирующих работу председателя, возможных поощрений. Так, председатель ТСЖ, который снижает размер квартплаты посредством внедрения энергосберегающих технологий или максимально эффективного, с коммерческой точки зрения, распоряжения площадями общего пользования, может получать установленный процент от сэкономленных средств.

К публикации подготовила Светлана СЕВРИКОВА

Источник: http://youhouse.ru/publik/59.php

Молодежь в ЖКХ

В конце апреля Московское городское отделение Всероссийской общественной организации (ВОО) «Молодая гвардия Единой России» провело официальную презентацию программы «Молодежь в ЖКХ». Мероприятие было направлено на привлечение активной молодежи для реформирования системы ЖКХ, решение жилищно-коммунальных проблем в Москве и пропаганду создания товариществ собственников жилья.

В ходе мероприятия были представлены три направления деятельности общественной организации: «Молодой председатель ТСЖ», «Экология в доме», «Юрист в ЖКХ».

Согласно озвученным на презентации намерениям, по программе «Молодой председатель ТСЖ» московское городское отделение ВОО «Молодая гвардия Единой России» должна к концу года создать десять ТСЖ на базе многоквартирных домов, где проживают члены молодежной организации.

Программа «Экология в доме» направлена на пропаганду селективного сбора мусора. На молодежь, присутствовавшую на презентации, произвели впечатление подготовленные организаторами плакаты, демонстрировавшие заражение 20 квадратных метров грунта только одной пальчиковой батарейкой. Селективный сбор мусора намечено начать в домах, где и будут созданы ТСЖ силами молодежной организации.

На базе районных отделений МГО ВОО «Молодая гвардия Единой России» намечено создание бесплатных юридических консультаций для населения. Данному направлению посвящена программа «Юрист в ЖКХ».

Для подготовки молодежи к выполнению поставленных задач органы исполнительной власти планируют проведение отдельной обучающей программы.

Праздник двора на 15-й Парковой





Праздник двора организовали инициативные жители совместно с отделением «Молодой гвардии Единой России» в ЮВАО в рамках программы «Молодежь в ЖКХ». В мероприятии приняли участие около 50 жителей дома. Основная цель мероприятия - просвещение жителей по проблемам ЖКХ. Многие получили юридическую консультацию, кое-кто впервые услышал о пагубном влиянии на окружающую среду выброшенных энергосберегающих ламп и батареек, и тут же активисты организовали их сбор для безопасной утилизации. Уже давно жителям дома полюбилась «Добрососедская книга», где каждый может рассказать о себе, и выразить готовность помочь другим в тех вопросах, в которых он компетентен. Пока родители были заняты серьезными вопросами, активисты проекта развлекали детей веселыми играми и аттракционами.





Кроме этого в рамках мероприятия прошло собрание жильцов, на котором 30 собственников высказались в пользу создания ТСЖ и организации самоуправления в доме. Работа эта ведется с осени прошлого года. В арсенале активистов работа по формированию добрососедских отношений в доме, организация праздников двора, проведение индивидуальной работы с собственниками. Проделано уже не мало, но многое еще предстоит сделать.

Виталий ДАНИЛЕНКО

Оконная болезнь города

Новые окна - прогресс или следствие ошибки?



Владимир ПРИГОЖИН - эксперт Московского общества защиты потребителей

Я - москвич. Когда иду по центральным улицам и переулкам Москвы и вижу старинные дома и особняки, своими разномастными окнами напоминающие лоскутные одеяла, сердце радуется. Когда прохожу мимо 30-40-летних 12-14-этажек, напоминающих своими остекленными как попало балконами и окнами всех видов и сортов какие-то кварталы лачуг южных стран, когда я иду мимо новостроек и вижу на фасаде самодельные вставки из рам, напоминающие язвы на замысле архитектора, - мне становится больно и стыдно за наш древний город. Этого буйства фантазии почему-то нет ни в Германии, ни в Финляндии, ни в Швеции, ни во Франции, ни в других цивилизованных странах.

Эту тему стараются, по возможности, обходить стороной даже журналисты, чтобы не вступать в конфликт с устоявшимися стереотипами мышления, навязанными недобросовестной, но хорошо оплаченной рекламой. Надеюсь, что некоторые средства массовой информации не побоятся опубликовать эту статью, и тогда жители многоквартирных домов все-таки узнают о проблеме, с которой связано их здоровье и здоровье их детей.

Эта статья - об окнах. 10 лет я посвятил изучению причины «оконной болезни города» и ее последствий.

И вот что получилось.

ТЫ ЧЬЕ, ОКНО?

В законе от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, называемом Жилищным кодексом Российской Федерации, вопрос об окнах многоквартирного дома прописан следующим образом. Глава 6, статья 36, пункт 1:

«Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности … ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, … оборудование, находящееся в данном доме … и обслуживающее более одного помещения…».

То есть, окна и наружные стены в квартирах - часть дома.

А вот что написано в Постановлении Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», глава I, пункт 2.

«В состав общего имущества включаются:

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)».

В квартирах - это часть фасадного остекления (редкий проект дорогого жилья).

Итак, небольшое изменение, замаскированное под незначительную неточность (оборудованием ненесущие ограждающие конструкции быть не могут), в корне изменило смысл закона и определило юридический статус окон многоквартирного дома, изложенный в письме Минрегиона России от 18.02.2010 г. № 6020-ИБ/14:

«К общему имуществу относятся только те окна, которые находятся в помещениях общего пользования (например, на лестничных проходах, чердаках, в подъездах и т.д.). Оконные конструкции, располагающиеся в квартирах, не относятся к общему имуществу и являются личным имуществом собственников».

В результате этого изменения возник юридический казус: в неприватизированной квартире, находящейся в пользовании по договору социального найма, окно не является ни собственностью жильца, ни общим имуществом дома. Оно является личным имуществом собственника жилого помещения (наймодателя, являющегося управомоченным лицом государственного или муниципального жилищного фонда), то есть, личным имуществом Департамента жилищной политики г. Москвы.

Эта «ошибка», стоящая миллионы (если не миллиарды) долларов:

- узаконила нелегальный ранее рынок непроектной замены оконных блоков в многоквартирных домах (60 процентов производства светопрозрачных конструкций);
- сняла ответственность владельцев дома за окна в квартирах (а за окна на лестницах они не отвечают просто так - без обоснований);
- переложила ответственность за микроклимат квартир на самого жильца, сняв ее с ТСЖ и управляющей компании.

ЧТОБЫ НЕ ДУЛО! А КАК НА СЧЕТ CO2?

На данный момент многие россияне мечтают превратить свои квартиры по дизайну в немецкие коттеджи, забывая, что в немецких коттеджах спроектирована принудительная приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией. При герметично закрытых окнах и плотных межкомнатных дверях вентиляция комнаты осуществляется через 2 отверстия в потолке: «приток» и «вытяжка».

В наших многоквартирных домах спроектирована вентиляция «без механического побуждения»; вытяжные отверстия находятся в кухне и санузле. Во время российского самодеятельного «евроремонта» устанавливаются герметичные окна и плотные межкомнатные двери; вытяжные отверстия в санузле перекрываются вентиляторами; а на кухне - трубой от надплитного воздухоочистителя, предназначенного для автономно вентилируемой кухни немецкого коттеджа. В результате квартиры без приточной и вытяжной вентиляции превращаются в душегубки, а их владельцы медленно зарабатывают SBS (синдром больных зданий), описанный в статье профессора Табунщикова «Экологическая безопасность жилища».

Интересна история проникновения к нам энергоэффективных окон, называемых в просторечии «стеклопакетами» (по названию одной из деталей).

Изначально разработанные для экономии расходов на отопление немецких коттеджей оконные блоки, при средней температуре зимой +2oC, стоимости отопления в 7 раз большей, чем у нас, оплате отопления по количеству потребленного тепла или топлива и той самой принудительной вентиляции с рекуперацией, у нас приспособили для перекрытия приточной вентиляции.

В наших климатических условиях (средняя зимняя температура - 11oC) 60 процентов отопления запроектировано на обогрев вентиляционного воздуха. В старых проектах было написано: «Приток вентиляционного воздуха - через неплотности в притворах». В новых: «Заполнение оконных проемов - 0,54 м2 oC/Вт». Необходимость приточной вентиляции «забыта» и проектировщиками, и госэкспертизой.

Герметичные окна поднимают температуру в жилом помещении на 4-5 градусов, и становится жарко и душно. Иногда появляются рекомендации использовать щелевое проветривание (приток воздуха в 4-5 раз больше нормы) или проветривать помещение каждые 4 часа (в 23 часа, потом в 3 часа ночи, и, наконец, в 7 утра).

Жилец, собственник окон, приобретает их, как мебель - по цвету отделки, по названию профиля или по рекомендации соседей. Окно, которое управляет микроклиматом помещения, в большой степени определяя освещенность, вентиляцию, температуру и шум в жилище, без обследования и проекта продается покупателю, который не знает ни ГОСТов, ни СНиПов, ни СанПиНов. Несмотря на это, он обязан отвечать перед Москомархитектурой за исполнение Постановлений Правительства Москвы №№ 73-ПП от 08.02.2005 г., 883-ПП от 15.11.2005 г. и распоряжения Москомархитектуры № 133 от 17.07.2008 г. по соблюдению внешнего вида фасада. Как обычно, «строгость российских законов смягчается необязательностью их исполнения». Я не слышал еще ни одного случая, чтобы человека наказали за порчу фасада здания. Робкая попытка навести порядок была предпринята в Санкт-Петербурге, но, насколько мне известно, завершилась она бесславно.

Чем же так хороши для пользователей современные окна? Фактически - внутренним эластомерным уплотнителем, который осуществил давнишнюю мечту россиянина: «Чтобы не дуло!». Наутро в спальне при закрытых окнах концентрация углекислого газа достигает 20000 ppm (дети при такой концентрации CO_2 иногда падают в обморок).

Если же на ночь оставить створку в спальне в положении щелевого проветривания, когда батареи не перетоплены, температура может упасть ниже 18oC, допустимой по СанПиН 2.1.2.1002-00. Большинство владельцев современных герметичных окон жалуется либо на духоту, либо на холод по утрам зимой, постоянно доказывая себе и окружающим, что им это нравится.

КАК МЫ МЕНЯЕМ ОКНА

Основная причина замены окон населением (не считая недобросовестной рекламы) - полное отсутствие сервиса. Управляющие компании и ТСЖ, как черт от ладана, открещиваются от ремонта светопрозрачных конструкций, потому что нет мастеров. При этом платить за обучение мастеров они не желают, так как большей части окон (в квартирах) для них не существует, а с меньшей (на лестницах) они просто не знают, что делать. Особенно, если там установлены современные окна, ремонт которых требует специальной подготовки и специальных деталей.

Очень интересен с точки зрения закона процесс замены оконных блоков в кварти-

рах. Реклама любой фирмы обязательно содержит фразы, нарушающие статью 5 закона «О рекламе», а договор с клиентом включает несколько пунктов, нарушающих статью 10 закона «О защите прав потребителей». В частности, реклама дешевых окон иллюстрируется рисунками, содержащими запрещенные к установке выше 1 этажа и не выходящие на балкон неоткрывающиеся створки, без предупреждения о запрете. ФАС такой мелочью, опасной для жизни людей при мытье стекол снаружи, не интересуется.

Монтаж, как правило, производится с нарушением требований ГОСТа. Через 3-6 лет многие конструкции деформируются и нуждаются в дорогостоящем ремонте или перемонтаже. Реальный срок службы сокращается с заявленных 42 лет до 12-15.

Известный рекламный слоган «Тепло и тихо» фактически описывает последствия перекрытия приточной вентиляции. Правда, тихо становится за счет перекрытия эластичным уплотнителем на притворе окна высокочастотного шума, а вот проникновение низкочастотного (100-500 Гц) только усиливается за счет малого расстояния между стеклами в стеклопакете по сравнению с окнами раздельной и, даже, спаренной конструкции. При замене окон на Третьем транспортном кольце и других шумных магистралях, жильцы получили в придачу к новым окнам не только огромное количество брака при отсутствии какого-либо сервиса, но и усиление шума на 5-7 дБА. Протокол замера шума, свидетельствующий об этом, хранится в архиве МосжилНИИпроекта под № 2006-1050. В любом случае, при нашей системе вентиляции многоквартирных домов от шума окна могут защитить только зимой, летом для проветривания придется открыть окно, запуская весь шум в комнату.

Массу нарушений законов при замене окон во время проведения капитального ремонта жилых домов можно описывать отдельно: от технического задания до контроля исполнения.

Даже при покупке квартиры почему-то никто не обращает внимания на то, что ни инструкция по эксплуатации квартиры, ни паспорта на все ее содержимое, включая окна, не выдаются, а ведь это - массовое нарушение закона «О защите прав потребителей», статья 10, пункты 2-3.

Без инструкции по пользованию квартирой у человека появляется первая забота - как присоединить лоджию, а за ней вторая - как избавиться от конденсата и плесени, извечных спутников герметичного неотапливаемого помещения. О том, что в плесневом доме жить нельзя, написано еще в Библии, только не все современные люди представляют, чем для них такое соседство может закончиться.

Иногда у владельца квартиры возникает фантазия расширить кухню за счет вытяжной шахты. Окна нижних этажей в ближайшую же зиму зальются конденсатом. Несчастные жители пострадавших квартир, здраво рассудив, что виноваты в этом окна, меняют их, а так как конденсат не исчез, подают в суд на производителя уже новых окон. Объяснить им логическую связь между перекрытием вытяжной вентиляции и запотеванием стекол и откосов удается далеко не всегда: они же потратили свои деньги…

ЭКОНОМИЯ ТЕПЛА ЛЮБОЙ ЦЕНОЙ?

С точки зрения энергосбережения эти окна, спроектированные для других условий, не окупаются. Горожане оплачивают отопление по квадратным метрам жилой площади, а управляющие компании - по счетчику килокалорий на ЦТП. В этой ситуации слишком велик соблазн для управляющей компании уменьшить подачу тепла в дома (такие случаи известны), чтобы люди поднимали температуру в комнатах, герметично закрывая окна и уменьшая вентиляцию ниже нормы (30 м^3/час на человека), определенной СНиП 41-01-2003.

Сэкономленная энергия проявляется в виде повышения температуры «обратки», возвращающейся на ТЭЦ, где эта «обратка» поступает… для охлаждения в градирню, иначе уменьшается КПД теплоцентрали, работающей по циклу Карно.

Нигде не удалось найти экономического обоснования нормативной теплозащиты светопрозрачных конструкций в нашем регионе - 0,54 м2 °С/Вт. Получается «экономия любой ценой».

Для уменьшения вреда от герметичных окон на Западе разработано множество конструкций приточных вентиляционных клапанов. При непроектной замене окон граждане их не заказывают, потому что «из них дует». А в недотопленных помещениях или при проблемах с вытяжной вентиляцией клапаны еще и обмерзают. На этом фоне полным издевательством выглядит агрессивная реклама «окон с климат-контролем», так как применяемые при этом клапаны не только не осуществляют климат-контроль, но и не соответствуют по производительности упомянутому СНиПу.

ИЗВЕЧНЫЙ ВОПРОС: «ЧТО ДЕЛАТЬ?»

Итак, вся система буквально заставляет людей сначала менять вполне ремонто-пригодные окна на новые, герметичные, без обследования, проекта и ответственности производителя за последствия. С одной стороны, при помощи современных технологий можно ремонтировать окна возрастом 50 лет и более, достаточно врезать в них эластичный уплотнитель и вентиляционный клапан в спальню, а заодно устранить заводской брак 50-летней давности. Но, с другой стороны, очень выгодно продавать квартиры, где жилец платит за окна дважды: при покупке квартиры с окнами и, сразу же, при их замене. Чтобы добиться квалифицированного устранения недоделок в новостройках, иногда приходится доводить дело до суда. У «сервисменов» часто нет даже запасных частей. К турецкой фурнитуре KALE запчасти вообще не продаются.

Если до конца следовать этой логике, можно закрыть поликлиники, а лекарства продавать по цвету этикеток. Люди будут руководствоваться отзывами соседей…

Возникает естественный вопрос: куда смотрят Роспотребнадзор и прокуратура?

Роспотребнадзор Москвы утверждает, что вопросами строительства он не занимается, очевидно, имея в виду Жилищный кодекс (исх. № 6-18/408 от 20.04.2009 г.), а московская прокуратура вообще разъясняет, что закон «О защите прав потребителей» можно не соблюдать (исх. № 7/32-3-43-2010/84466 от 16.08.2010 г.).

От этой системы пострадали и госпредприятия: они не имеют права заказать за счет бюджета ремонт окон - услугу, на которую не существует ФЕР (федеральных единых расценок). Школы, детские сады, департаменты, автобусные парки заклеивают свои старые и новые окна как 50 и 100 лет назад. Просто, смех сквозь слезы.

После установки в организации оконные блоки «списываются», как «малоценка» (5-10 тысяч рублей за 1 кв. м.) и на баланс не ставятся, а, значит, дальнейшему обслуживанию не подлежат.

Все-таки, это вопрос не только энергоресурсосбережения, но и здоровья горожан. Как известно, «пока гром не грянет, мужик не перекрестится». На текущий момент в мире от болезней, связанных с низким качеством воздуха в помещениях, умирает в 1,5 раза больше людей, чем гибнет в автокатастрофах. Может быть, люди услышат мое предупреждение. Пока еще не поздно.

Сразу признаюсь: готового рецепта «лечения» столь запущенной ситуации у меня нет. Как исправить мощную отлаженную систему нарушения законов, как заставить соблюдать закон тех, кто призван следить за его соблюдением, я не знаю. Может быть, нужно, как рекомендовал И.А. Крылов, «речей не тратить по-пустому, где нужно власть употребить?». Но, это - уже очередной вопрос к власти. Запрос отправлен мэру Москвы.

Надеюсь получить ответ, который прояснит позицию новой администрации по данному вопросу.

МОСКВА
Северо-Западный административный округ
Центр профессиональной подготовки «ПЛЮС»
18 лет на рынке образовательных услуг

ЦПП «Плюс» - это:
- подготовка специалистов 48 профессий и специальностей;
- авторские учебные программы, сочетающие все инновационные аспекты теории и практики с учетом зарубежного опыта;
- учебные занятия, как по групповой, так и по индивидуальной программам;
- обучение по программе выходного дня без отрыва от основного производства.

Приглашаем на обучение и повышение квалификации
бухгалтеров ТСЖ, ЖСК и других жилищных объединений по тематике:
- Специфика ТСЖ, ЖСК, ЖК. Особенности хозяйственной деятельности.
- Уставная деятельность ТСЖ, ЖСК, ЖК.
- Доходы от уставной и предпринимательской деятельности.
- Смета ТСЖ, ЖСК, ЖК.
- Коммунальные платежи.
- Бухгалтерский учет.
- Налогообложение. Общая система.
- Упрощенная система налогообложения.
- Учетная политика ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Обучение проводится:
Платно:
- полный курс по специальности «Бухгалтерский учет + 1С7.7, 8.1», «Зарплата и кадры», «Зарплата и управление персоналом», «1С: Торговля и Склад 7.7», «1С: Управление торговлей»;
- двухдневные семинары;

Бесплатно:
- двухчасовые семинары по отдельному графику.

По окончании полного курса обучения слушателям выдается Свидетельство государственного образца.
Более подробная информация на сайте www.profplus.ru.
Лицензия по оказанию образовательных услуг № 027193 от 29.06.2010.

Наш адрес: м. Сходненская, 125363, г. Москва, ул. Аэродромная, д. 10, корп. 1
Контакты: E-mail: obychenie@mail.ru Тел. (499) 492-97-82, 492-74-21, 8(926) 536-41-71

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 12 апреля 2011 г. № 126-ПП

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СУБСИДИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В 2011 ГОДУ

В целях реализации статьи 82 Закона города Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы» Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить:

1.1. Порядок предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в 2011 году (далее - субсидии) согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

1.2. Нормативы предельных затрат на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на 2011 год, осуществляемых с привлечением субсидий, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2. Префектурам административных округов города Москвы обеспечить:

2.1. Инициирование и содействие проведению собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах для принятия решения по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы.

2.2. Оказание содействия товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям в подготовке комплекта документов для получения субсидии.

2.3. Организацию работы общественных комиссий для рассмотрения вопросов, связанных с организацией и выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Признать утратившими силу:

3.1. Пункт 13.2 постановления Правительства Москвы от 9 февраля 2010 г. № 119-ПП «О предварительных итогах выполнения Программы Правительства Москвы за 2009 год и Программе Правительства Москвы на 2010 год».

3.2. Пункт 3 постановления Правительства Москвы от 18 мая 2010 г. № 407-ПП «О признании утратившими силу пункта 8 постановления Правительства Москвы от 30 сентября 2008 г. № 892-ПП, пункта 21 постановления Правительства Москвы от 27 января 2009 г. № 50-ПП и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 9 февраля 2010 г. № 119-ПП».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Бирюкова П.П.

Мэр Москвы
С.С. Собянин

Приложение 1
к постановлению
Правительства Москвы
от 12 апреля 2011 г. № 126-ПП

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИЗ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ СУБСИДИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В 2011 ГОДУ

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет правила предоставления субсидий из бюджета города Москвы товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам, а также управляющим организациям на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы (далее - субсидии, капитальный ремонт).

1.2. Для целей настоящего Порядка понятие «капитальный ремонт» применяется в значении, установленном Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1.3. Субсидии предоставляются Департаментом капитального ремонта города Москвы в пределах объема бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных Департаменту бюджетом города Москвы на 2011 год на предоставление субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

1.4. Субсидии предоставляются в целях софинансирования расходов товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций (далее - организации) по:

проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

разработке проектной документации;

проведению государственной экспертизы проектной документации;

осуществлению технического надзора;

осуществлению авторского надзора.

1.5. Субсидия направляется на проведение следующих видов работ по капитальному ремонту:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыш;

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

утепление и ремонт фасадов;

установка автоматизированных узлов управления потреблением тепловой энергией.

1.6. Субсидии предоставляются организациям в размере не более 95 процентов от общего объема расходов на капитальный ремонт.

Предоставляемые субсидии носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели.

1.7. Предоставление субсидий осуществляется в случае, если многоквартирный дом не признан в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также построен и принят в эксплуатацию до введения в действие Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

1.8. Условиями предоставления субсидий являются:

а) истечение сроков минимальной продолжительности нормативной эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с действующими нормами или наличие заключения специализированной организации (по результатам обследования) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или наличие предписаний органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов;

б) принятие собственниками помещений в установленном порядке решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием видов и объемов работ по капитальному ремонту в соответствии со статьями 44, 45, 46 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) принятие собственниками помещений обязательства по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5% стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы;

г) утверждение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - предварительная смета), сформированной в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами города Москвы, а также техническими и сметными нормативами;

д) соблюдение платежной дисциплины собственниками помещений в многоквартирном доме: уровень собираемости платежей собственников помещений за последние шесть месяцев по оплате жилого помещения и коммунальных услуг должен составлять не менее 90%;

е) отсутствие у организации просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

1.9. Предельный размер субсидии, предоставляемой организации, определяется Департаментом капитального ремонта города Москвы в соответствии с Методикой расчета предельного размера субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы, а также размера участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденной приложением 1 к настоящему Порядку.

1.10. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по заявленному виду работ проводился ранее полностью или частично за счет средств бюджета города Москвы

и сроки минимальной продолжительности нормативной эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с действующими нормами не истекли, предельный размер субсидии рассчитывается без учета расходов на указанный вид работ.

1.11. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, приходящиеся на долю помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы, осуществляются Департаментом капитального ремонта города Москвы в пределах объема бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных в бюджете города Москвы на предоставление субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

1.12. Эффективность использования субсидии оценивается на основе следующих показателей:

количество и площадь отремонтированных многоквартирных домов с использованием субсидии;

доля отремонтированных многоквартирных домов и их площади в общем количестве предусмотренных к капитальному ремонту многоквартирных домов и их площади.

2. Организация приема и рассмотрения заявок на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

2.1. Для получения субсидии организация в срок с 18 апреля 2011 года по 18 мая 2011 года представляет в Департамент капитального ремонта города Москвы заявку по форме, утверждаемой Департаментом, с приложением документов, указанных в приложении 2 к настоящему Порядку.

В случае необходимости Департамент капитального ремонта города Москвы вправе запрашивать у организации, подавшей заявку, дополнительные сведения и информацию по многоквартирному дому и проектной документации, направлять представителя непосредственно на объект капитального ремонта в целях проверки данных, представленных организацией.

2.2. Департамент капитального ремонта города Москвы:

2.2.1. Утверждает форму и порядок представления заявки на получение субсидии.

2.2.2. Обеспечивает публикацию на своем официальном сайте и на официальном сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике объявления о приеме заявок, в котором должны быть указаны:

- цели и категории получателей субсидий;
- срок приема заявок;
- требования по составу и содержанию подаваемых в составе заявок документов;
- время и место приема заявок;
- срок и порядок рассмотрения заявок и принятия решений о предоставлении субсидий;
- информация о порядке распределения, в т.ч. критериями оценки заявок, и предоставления субсидий;
- результаты рассмотрения заявок и отбора организаций для предоставления субсидий, в том числе:

2.2.3. Обеспечивает прием и регистрацию заявок.

2.2.4. Проводит анализ состава и оформления представленных документов на соответствие требованиям приложения 2 к настоящему Порядку.

2.3. Департамент капитального ремонта города Москвы в 10-дневный срок с момента регистрации заявки уведомляет организацию, подавшую заявку, о принятии заявки к рассмотрению или мотивированном отказе в ее рассмотрении.

Основанием для отказа в приеме заявки к рассмотрению является несоответствие заявки и прилагаемых к ней документов требованиям настоящего Порядка.

2.4. Заявитель в двухнедельный срок после принятия Департаментом капитального ремонта города Москвы решения об отказе в приеме заявки к рассмотрению вправе повторно подать доработанную заявку на получение субсидии, но не позднее срока окончания приема заявок, установленного пунктом 2.1 настоящего Порядка.

2.5. Для рассмотрения заявок на получение субсидий и отбора организаций для предоставления субсидий Департаментом капитального ремонта города Москвы создается комиссия.

2.6. Состав комиссии и порядок ее работы устанавливается руководителем Департамента капитального ремонта города Москвы.

2.7. Для выделения субсидий заявки оцениваются и распределяются комиссией в соответствии с критериями ранжирования, определенными приложением 3 к настоящему Порядку.

Заявке, имеющей наибольшее значение оценки, присваивается категория 1.

2.8. Субсидии выделяются организациям, заявкам которых присвоены наибольшие значения оценки.

Количество организаций, отобранных для предоставления субсидий, определяется исходя из расчетного предельного размера субсидии и предусмотренного на предоставление субсидий объема бюджетных ассигнований.

www.pr-tsj.ru

2.9. Решение о предоставлении субсидии и ее размере принимается Департаментом капитального ремонта города Москвы на основании заключения комиссии.

Департамент капитального ремонта города Москвы в 5-дневный срок после принятия решения о предоставлении субсидии направляет организациям, заявки которых приняты для рассмотрения, уведомление о ее предоставлении с указанием размера субсидии или отказ в ее предоставлении.

2.10. Основанием для отказа в предоставлении субсидии является ограничение числа заявок, занимающих в ранжированном списке места начиная с первого, для которых сумма запрашиваемых субсидий не превышает объем бюджетных ассигнований, предусмотренных на цели предоставления субсидий в бюджете города Москвы на 2011 год.

2.11. На основании заявок, по которым принято решение о предоставлении субсидий, Департаментом капитального ремонта города Москвы формируется и до 1 июня 2011 года утверждается Адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы (далее - Адресная программа) с учетом размера средств, предусмотренных на эти цели в бюджете города Москвы.

Адресная программа должна содержать:

перечень многоквартирных домов, на капитальный ремонт которых предоставляются субсидии;

информацию о размерах субсидий;

информацию об объемах финансирования собственниками помещений затрат на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3. Порядок предоставления субсидий и контроль за их расходованием

3.1. Предоставление субсидий осуществляется на основании соглашения, заключаемого между организацией, заявка которой отобрана для предоставления субсидии, и Департаментом капитального ремонта города Москвы (далее - соглашение).

Соглашение составляется по форме, установленной приложением 4 к настоящему Порядку.

Проект соглашения о предоставлении субсидии на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств бюджета города Москвы направляется Департаментом капитального ремонта города Москвы заявителю одновременно с уведомлением, указанным в пункте 2.9 настоящего Порядка.

3.2. В течение десяти календарных дней с момента получения уведомления о предоставлении субсидий и проекта Соглашения организация представляет в Департамент капитального ремонта города Москвы подписанное Соглашение.

3.3. Организация, с которой заключено Соглашение, в течение 30 рабочих дней с момента заключения Соглашения направляет в Департамент капитального ремонта города Москвы:

3.3.1. Уведомление об открытии в кредитном учреждении отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидий (далее - отдельный банковский счет), с указанием реквизитов, а также выписку со счета о наличии на нем денежных средств в размере взятых собственниками помещений обязательств по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5% стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы, на дату, не превышающую пять рабочих дней с момента подписания Соглашения. Перечень кредитных организаций определяется Департаментом капитального ремонта города Москвы на основании части 6.1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

3.3.2. Заверенную копию договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых с использованием субсидий (далее - договор подряда).

3.3.3. Заверенную копию договора на проведение технического надзора за выполнением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Заверенную копию проектной документации.

3.4. В течение десяти рабочих дней после представления организацией, отобранной для предоставления субсидии, документов в соответствии с п. 3.3 настоящего Порядка Департамент капитального ремонта города Москвы уведомляет организацию о возможности начала работ, а также обеспечивает перечисление средств в объеме, равном размеру затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемых долей города Москвы в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку.

Открытие работ в многоквартирном доме оформляется организацией - получателем субсидий Актом, форма которого утверждается Департаментом капитального ремонта города Москвы. Копия Акта

открытия работ в многоквартирном доме представляется в Департамент капитального ремонта города Москвы в течение семи рабочих дней после уведомления о возможности начала работ.

3.5. В случае непредставления организацией в установленном порядке документов (пп. 3.2, 3.3) или несоответствия представленных документов условиям настоящего Порядка Департамент капитального ремонта города Москвы принимает решение об отказе в открытии финансирования данной организации. В течение семи рабочих дней после принятия такого решения Департамент капитального ремонта города Москвы направляет указанной организации соответствующее уведомление.

3.6. В течение пяти рабочих дней после приемки организацией выполнения отдельных видов (этапов) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией Департамент капитального ремонта города Москвы принимает от организации следующие документы:

- Отчетность по капитальному ремонту многоквартирных домов на основании данных учета по формам КС-2 и КС-3, утвержденным постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» в двух экземплярах;
- счет в двух экземплярах;
- счет-фактуру в двух экземплярах.

3.7. Департамент капитального ремонта города Москвы в течение пяти рабочих дней обеспечивает перечисление субсидий в объеме, не превышающем 70% от размера субсидий, на банковский счет (п. 3.3.1) после получения указанных в п. 3.6 документов.

3.8. После завершения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме Департамент капитального ремонта города Москвы принимает от получателей субсидий акт приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома (далее - акт) в четырех экземплярах и обеспечивает перечисление оставшейся суммы субсидии на банковский счет (п. 3.3.1). Акт утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах в течение пяти рабочих дней со дня приемки комиссией законченных ремонтом объектов. Форма акта утверждается Департаментом капитального ремонта города Москвы.

3.9. Перечисление средств (пп. 3.7, 3.8) не осуществляется в случаях превышения объемов или стоимости работ, изменения видов работ, определенных в проектной документации.

3.10. В течение пяти рабочих дней после получения на расчетный счет субсидии (пп. 3.7, 3.8) организация представляет в Департамент капитального ремонта города Москвы копию платежного поручения об оплате выполненных работ с отметкой банка.

3.11. Если стоимость фактически выполненных работ по договору подряда снизилась по сравнению со стоимостью, указанной в проектной документации, то сумма субсидий пропорционально уменьшается.

3.12. Предоставление субсидий приостанавливается в случае:

- непредставления организацией отчетности и документов, установленных настоящим Порядком;
- неисполнения организацией принятого обязательства по финансированию капитального ремонта за счет собственных и (или) заемных средств.

3.13. Основаниями для одностороннего расторжения Департаментом капитального ремонта города Москвы Соглашения являются:

- несоблюдение организацией требований п. 3.3 настоящего Порядка;
- объявление несостоятельности (банкротства), ликвидации или реорганизации организации;
- нецелевое использование организацией предоставленных субсидий;
- неиспользование организацией предоставленных субсидий в установленный Соглашением срок;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение организацией обязательств, предусмотренных Соглашением.

3.14. Объем неиспользованных субсидий подлежит распределению между организациями, следующими за организациями, отобранными для предоставления субсидий, в порядке, указанном в пунктах 2.7-2.9 настоящего порядка, по решению Департамента капитального ремонта города Москвы.

4. Порядок возврата субсидий в случае нарушения условий, установленных при их предоставлении

4.1. Средства собственников помещений в многоквартирном доме и предоставленные за счет средств бюджета города Москвы субсидии должны использоваться на цели, указанные в настоящем Порядке, в соответствии с объемами и видами работ, определенными проектной документацией и с учетом выполнения условий Соглашения.

4.2. Возврат субсидий осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Департамент капитального ремонта города Москвы в течение семи календарных дней с момента выявления нецелевого использования субсидий и нарушения организацией условий предоставления субсидий прекращает предоставление субсидий и направляет организации требование о возврате субсидий в бюджет города Москвы.

4.2.2. Требование о возврате субсидий в случае ее нецелевого использования и нарушения условий, установленных при предоставлении субсидий, должно быть исполнено организацией в течение 10 календарных дней с момента получения указанного требования.

www.pr-tsj.ru

Приложение 1
к Порядку

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПРЕДЕЛЬНОГО РАЗМЕРА СУБСИДИЙ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ГОРОДА МОСКВЫ, А ТАКЖЕ РАЗМЕРА УЧАСТИЯ В ФИНАНСИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Удельные затраты собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитываются как:

Уз = Со / So,

где Уз - удельные затраты собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб./кв. м;

Со - стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (определяется в соответствии со сметой или на основе утвержденной Уполномоченным органом предельной стоимости проведения капитального ремонта общего имущества в расчете на один квадратный метр общей площади помещений, умноженной на общую площадь помещений), руб.;

So - общая площадь помещений в многоквартирном доме (рассчитывается по данным технических паспортов помещений как сумма общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме, за исключением помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений), кв. м.

2. Затраты собственника (собственников) каждого жилого помещения на капитальный ремонт рассчитываются как:

Зж (Зж.г.) = Уз x Sж x (Дс / 100%),

где Зж - затраты на капитальный ремонт, приходящиеся на собственника (собственников) жилого помещения в многоквартирном доме в том числе для помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы (Зж.г.), руб.;

Sж - общая площадь жилого помещения собственника (собственников), кв. м;

Дс - доля участия собственников жилых помещений в оплате работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (не менее 5%), в процентах.

3. Предельный размер субсидии определяется по формуле:

Рс = SumSж x Уз x (100% - Дс) / 100% + SumЗж.г.,

где Рс - предельный размер субсидии на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

SumSж - сумма площадей жилых помещений собственников, кв. м.

4. Размер затрат собственников нежилых помещений составляет 100% затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемых долей данных собственников в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и рассчитывается как:

Зн = Sн x Уз,

где Зн - затраты на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, приходящиеся на собственника (собственников) нежилого помещения в многоквартирном доме, руб.;

Sн - общая площадь нежилого помещения собственника (собственников), кв. м.

5. Размер затрат из бюджета города Москвы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма предельного размера субсидий на проведение капитального ремонта и затрат на капитальный ремонт помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы.

6. Стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (Со) определяется как сумма расходов на проектные и изыскательские работы (обследования), связанные с проведением капитального ремонта, осуществление технического надзора и авторского надзора, закупки строительных материалов, инженерно-технического оборудования и производство работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в перечень работ согласно п. 3.3 настоящего Порядка. В этих целях формируется предварительная смета расходов в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и города Москвы. Предварительная смета расходов должна быть утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Предварительная смета расходов может быть составлена сторонней организацией по запросу Заявителя.

7. Расчет суммы запрашиваемых субсидий должен содержать расчеты по п. 3 и таблицу.

Таблица

РАСЧЕТ
РАЗМЕРА УЧАСТИЯ В ФИНАНСИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Вид и № помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица, наименование органавласти субъекта РФ, РФ)	Общая площадь помещения (кв. м)	№ свидетельства о праве собственности	Затраты на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (без учета) власти размера субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), руб.	Размер субсидии, руб.
1	2	3	4	5	6
Квартира № 1 Нежилое помещение				Зж = Зж = Зн = Зн =	
Итого общая площадь помещений в доме (So):				Итого общие расходы собственников помещений:	Итого размер субсидий:

Руководитель (ТСЖ, ЖК, СПК, УК) _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)
Печать

Приложение 2
к Порядку

ДОКУМЕНТЫ,
НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДАЧИ ЗАЯВКИ

1. Заверенные Заявителем копии документов, подтверждающих выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, свидетельство о регистрации юридического лица, устав, протокол об избрании председателя правления, доверенность руководителя управляющей организации).

2. Заверенная Заявителем копия протокола (выписка из протокола, заверенная председателем собрания) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решения по следующим вопросам:

- о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе утверждении видов, объемов и сроков проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (решение должно быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме);
- об утверждении предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по видам работ;
- о долевом финансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее пяти процентов стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы;
- об участии в Адресной программе.

3. Заключение (по результатам обследования) по техническому состоянию конструкций, элементов, систем инженерного оборудования многоквартирного дома по форме, утвержденной Уполномоченным органом, или предписание органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов.

4. Расчет суммы запрашиваемых субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением 3 к настоящему Порядку.

5. Сведения о поступлении платы за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги (уровень собираемости платежей собственников помещений) не менее чем за шесть месяцев до даты подачи Заявки, размер задолженности.

6. Справка из территориальной инспекции Управления Федеральной налоговой службы, в которой Заявитель состоит на учете в качестве налогоплательщика, об отсутствии у Заявителя просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды.

7. Опись документов в двух экземплярах.

Приложение 3
к Порядку

КРИТЕРИИ
РАНЖИРОВАНИЯ ОЧЕРЕДНОСТИ СУБСИДИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В 2011 ГОДУ

№ п/п	Наименование критерия	Кол-во баллов	Коэффициент весомости
1	2	3	4
	Финансовые критерии		
1.	Доля финансирования за счет собственных и (или) заемных средств собственников помещений в стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в собственности города Москвы		
1.1.	5%	2	0,25
1.2.	от 6 до 9%	6	
1.3.	от 10 до 13%	7	
1.4.	от 14 до 17%	8	
1.5.	от 18 до 21%	9	
1.6.	от 22% и выше	10	
2.	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме - уровень сбора платы за жилищно-коммунальные услуги		
2.1.	от 90 до 95%	1	0,05
2.2.	Более 95%	2	
	Технические критерии		
3.	Год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома		
3.1.	до 1965	10	0,15
3.2.	с 1965 по 1969	8	

3.3.	с 1970 по 1974	6	
3.4.	с 1975 по 1979	4	
3.5.	с 1980 по 1984	2	
3.6.	с 1985 по 1991	1	
4.	Количество инженерных систем <*>, предлагаемых к замене, и конструктивных элементов, предлагаемых к ремонту		
4.1.	10 инженерных систем (конструктивных элементов) <**>	10	0,1
4.2.	9 инженерных систем (конструктивных элементов) <**>	9	
4.3.	8 инженерных систем (конструктивных элементов) <**>	8	
4.4.	7 инженерных систем (конструктивных элементов) <**>	7	
4.5.	6 инженерных систем (конструктивных элементов) <**>	6	
4.6.	5 инженерных систем (конструктивных элементов) <**>	5	
4.7.	4 инженерные системы (конструктивных элемента) <**>	4	
4.8.	3 инженерные системы (конструктивных элемента) <**>	3	
4.9.	2 инженерные системы (конструктивных элемента) <**>	2	
4.10.	1 инженерная система (конструктивный элемент) <**>	1	
5.	Наличие заключения специализированной организации (по результатам обследования) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или наличие предписаний органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов		
5.1.	отсутствует	0	0,15
5.2.	имеется	2	
6.	Запланированные работы по повышению энергоэффективности		
6.1.	Утепление фасада, замена всех окон в доме на энергоэффективные (окна в квартирах меняются за счет средств собственников), замена системы отопления с устройством системы автоматического регулирования и пониженной теплоотдачей отопительных приборов	10	0,2
6.2.	Утепление фасада, замена системы отопления с устройством системы автоматического регулирования и пониженной теплоотдачей отопительных приборов	7	
6.3.	Замена системы отопления с устройством системы автоматического регулирования и пониженной теплоотдачей отопительных приборов	4	
6.4.	Прочие энергосберегающие мероприятия, не определенные в пп. 6.1-6.3	1	
	Итого	mi№ - 6 max - 44	1

<*> Перечень инженерных систем и конструктивных элементов, учитываемых при рассмотрении заявок (нормативные сроки эксплуатации):

1. Кровельное покрытие (мягкая кровля - 15 лет, металлическая кровля - 30 лет).
2. Центральное отопление - 30 лет.
3. Горячее водоснабжение - 25 лет.
4. Холодное водоснабжение - 30 лет.
5. Канализация (чугунные трубы - 45 лет, ПВХ трубы - 60 лет).
6. Внутридомовое электрооборудование - 30 лет.
7. Лифтовое оборудование - 25 лет.
8. Внутренний водосток - 20 лет.
9. Пожарный водопровод - 30 лет.
10. Газопровод - 20 лет.

<**> В случае неистечения на год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме нормативного срока эксплуатации инженерной системы (конструктивного элемента) или отсутствия инженерной системы в доме к количеству баллов прибавляется количество баллов, равное количеству таких инженерных систем (конструктивных элементов).

www.pr-tsj.ru

Приложение 4
к Порядку

СОГЛАШЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СУБСИДИЙ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ

Москва «__» _____ ___ г.

Департамент капитального ремонта города Москвы, именуемый в дальнейшем «Департамент», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (наименование управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива), именуемый в дальнейшем «Получатель субсидий», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение (далее - соглашение) о нижеследующем.

1. Предмет Соглашения

1.1. Настоящее Соглашение в соответствии с постановлением Правительства Москвы от _____ № _____ определяет взаимодействие Департамента и Получателя субсидий при предоставлении субсидий, предусмотренных Уполномоченному органу статьей расходов _____.

1.2. Субсидии предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе на условиях долевого финансирования расходов собственников помещений в многоквартирном доме на осуществление капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, включенного в Адресную программу по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы (далее - Адресная программа) согласно приложению к настоящему Соглашению.

1.3. Предоставляемая субсидия имеет целевое назначение и не может быть использована в целях, не предусмотренных в пункте 1.2 настоящего Соглашения.

1.4. Сумма субсидии составляет _____ руб. Сумма субсидии уточняется по результатам разработки проектной документации.

2. Условиями предоставления субсидии являются:

2.1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с Порядком предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Истечение сроков минимальной продолжительности нормативной эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с действующими нормами или наличие заключения специализированной организации (по результатам обследования) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или наличие предписаний органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов.

2.3. Принятие собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с указанием видов и объемов работ по капитальному ремонту в соответствии со статьями 44, 45, 46 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.4. Принятие собственниками помещений обязательства по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5% стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы.

2.5. Утверждение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.6. Соблюдение платежной дисциплины собственниками помещений в многоквартирном доме: уровень собираемости платежей собственников помещений за последние шесть месяцев по оплате жилого помещения и коммунальных услуг должен составлять не менее 90%.

2.7. Отсутствие у Заявителя просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды.

2.8. Согласование с Департаментом проектной документации и акта приемки работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Адресной программой.

2.9. Открытие Получателем субсидии в кредитных учреждениях отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидий.

3. Обязанности Сторон

3.1. Получатель субсидии обязан:

3.1.1. Заключить:

- договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу:_____ (далее - Договор подряда);

- договор на проведение технического надзора за выполнением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. В течение 30 рабочих дней после заключения настоящего Соглашения представить в Департамент:

- уведомление об открытии в кредитном учреждении отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидий (далее - отдельный банковский счет), с указанием реквизитов, а также выписку со счета о наличии на нем денежных средств в размере взятых собственниками помещений обязательств по финансированию капитального ремонта за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5% стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы, на дату, не превышающую пять рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения. Перечень кредитных организаций определяется Уполномоченным органом на основании части 6.1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- заверенную копию договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых с использованием субсидий (далее - договор подряда);

- заверенную копию договора на проведение технического надзора за выполнением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- заверенную копию проектной документации, согласованной уполномоченным на проведение государственной экспертизы органом (при необходимости проведения такой экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ), а также Департаментом капитального ремонта города Москвы.

3.1.3. В течение семи рабочих дней после уведомления Департаментом о возможности начала работ предоставить в Департамент копию Акта открытия работ в многоквартирном доме.

3.1.4. В течение пяти рабочих дней после приемки Получателем субсидий выполнения отдельных видов (этапов) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с проектной документацией представить в Департамент для согласования:

- Отчетность по капитальному ремонту многоквартирных домов на основании данных учета по формам КС-2 и КС-3, утвержденным постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» в двух экземплярах;

- счет в двух экземплярах;

- счет-фактуру в двух экземплярах.

3.1.5. В течение семи рабочих дней после завершения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме предоставить в Департамент утвержденный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме Акт приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома.

3.1.6. Осуществлять возврат денежных средств в бюджет города Москвы в случаях и порядке, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации.

3.1.7. В течение пяти рабочих дней после получения на расчетный счет части субсидии Получатель субсидий предоставляет в Департамент копию платежного поручения об оплате выполненных работ с отметкой банка.

3.1.8. При проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме обеспечить выполнение работ в полном соответствии с проектной документацией.

3.2. Департамент обязан:

3.2.1. В течение десяти рабочих дней рассмотреть указанные в п. 3.1.2 Соглашения документы и направить Получателю субсидии уведомление о возможности начала работ, а также обеспечить перечисление средств в объеме, равном размеру затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемых долей города Москвы в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.2.2. Рассмотреть указанные в пункте 3.1.4 Соглашения документы и возвратить Получателю субсидий один экземпляр с отметкой о согласовании Департаментом.

3.2.3. В течение пяти рабочих дней с даты получения документов (п. 3.1.4) обеспечить перечисление бюджетных средств в объеме, не превышающем 70% от размера субсидий, на отдельный банковский счет Получателя субсидий.

3.2.4. В течение пяти рабочих дней с даты получения Акта приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома (п. 3.1.5) обеспечить перечисление бюджетных средств в объеме не менее 30% от размера субсидий на отдельный банковский счет Получателя субсидий.

4. Права Сторон

4.1. Департамент вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением условий предоставления субсидий.

4.1.2. Осуществлять проверку деятельности Получателя субсидий по вопросам, связанным с исполнением Соглашения.

4.1.3. Уменьшить размер предоставляемой субсидии в случае уменьшения в установленном порядке (недостаточности) лимитов бюджетных обязательств.

4.1.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящее Соглашение в случаях:

- несоблюдения Получателем субсидий требований п. 3.1.2 настоящего Соглашения;

- объявления несостоятельности (банкротства), ликвидации или реорганизации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации;

- нецелевого использования Получателем субсидий предоставленных субсидий;

- неиспользования Получателем субсидий предоставленных субсидий в установленный настоящим Соглашением срок;

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Заявителем обязательств, предусмотренных Соглашением о предоставлении субсидий.

4.2. Получатель субсидий вправе:

4.2.1. Получать субсидии за счет средств бюджета города Москвы при выполнении условий ее предоставления, установленных правовыми актами Правительства Москвы и настоящим Соглашением.

4.2.2. Получать имеющуюся в Департаменте информацию, касающуюся вопросов предоставления субсидий, указанных в пункте 1 Соглашения.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность по Соглашению Стороны несут в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.2. Департамент не несет ответственности по обязательствам Получателя субсидий, по заключенным Получателем субсидии договорам (за исключением настоящего Соглашения).

5.3. В случае нарушения условий, указанных в настоящем Соглашении, Получатель субсидий несет ответственность в виде возврата полученных субсидий в бюджет города Москвы. В случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) в установленный срок требования Департамента о возврате субсидий на сумму субсидий начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент просрочки, за каждый календарный день просрочки.

5.4. Получатель субсидий в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за достоверность и полноту сведений, представляемых в Уполномоченный орган в соответствии с пунктом 2 Соглашения.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Соглашению, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Соглашения.

Срок исполнения обязательств по настоящему Соглашению продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Соглашению вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сто-

рону в письменной форме без промедления о наступлении этих обстоятельств, но не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере указанных обстоятельств и о возможных их последствиях. Сторона должна также без промедления не позднее 10 дней известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств.

7. Заключительные положения

7.1. Любые дополнения и изменения к Соглашению считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.2. Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до 31 декабря 2011 года.

7.3. Все споры, которые могут возникнуть при исполнении Соглашения, Стороны решают путем переговоров. При недостижении согласия споры решаются в судебном порядке.

7.4. Соглашение может быть расторгнуто по соглашению сторон, а также в соответствии с пунктом 4.1.4 настоящего Соглашения.

7.5. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения к Соглашению:

8. Реквизиты и подписи Сторон

Приложение
к Соглашению

ИНФОРМАЦИЯ
О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ВКЛЮЧЕННОМ В АДРЕСНУЮ ПРОГРАММУ,
ПО _____
(наименование получателя субсидий)

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Год		Группа капитальности	Площадь помещений, кв. м			Планируемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	Стоимость капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, тыс. руб.			Удельная стоимость капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, тыс. руб./ кв. м общей площади помещений в МКД
		ввода в эксплуатацию	последнего комплексного капитального ремонта		общая площадь МКД, всего	в том числе жилых			всего	в том числе за счет средств		
						всего	в том числе жилых, находящихся в собственности граждан			за счет предоставленной субсидии из бюджета города	ТСЖ, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

От Уполномоченного органа

От Получателя субсидий

www.pr-tsj.ru

Приложение 2
к постановлению Правительства
Москвы
от 12 апреля 2011 г. № 126-ПП

НОРМАТИВЫ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА 2011 ГОД, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СУБСИДИЙ

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Предельная стоимость, тыс. руб.
1	2	3	4
1	Фасад		
1.1	Ремонт фасада (кирпичные, панельные, блочные дома)	кв. м общей площади фасада дома	0,420
1.2	Ремонт оштукатуренного фасада	кв. м общей площади фасада дома	0,775
1.3	Утепление фасада с применением системы навесного фасада	кв. м общей площади фасада дома	3,150
1.4	Утепление фасада с применением системы с тонким наружным штукатурным слоем	кв. м общей площади фасада дома	2,110
2	Окна (в местах общего пользования)		
2.1	Замена оконных и дверных балконных блоков	кв. м блоков	5,975
3	Чердачное помещение		
3.1	Утепление перекрытия последнего этажа	кв. м чердачного помещения	0,975
4	Входные двери		
4.1	Замена входных дверей в подъезды, подвалы, мусорокамеры, техподполья и пр. на металлические двери в энергосберегающем исполнении	кв. м дверей	7,620
5	Водосточная система		
5.1	Замена труб внутреннего водостока	кв. м общей площади помещений	0,082
5.2	Замена системы наружного водостока	кв. м общей площади помещений	0,040
6	Кровля		
6.1	Ремонт плоской кровли с «мягким» наплавляемым гидроизоляционным покрытием	кв. м кровли	1,287
6.2	Ремонт скатной кровли с металлическим покрытием	кв. м кровли	1,420
6.3	Замена стропильной системы	кв. м площади проекции	1,370
7	Система центрального отопления		
7.1	Замена стояков ц/о с отопительными приборами	кв. м общей площади помещений	0,670
7.2	Замена трубопроводов ц/о (подвал, чердак) с их теплоизоляцией и заменой запорной арматуры*	кв. м подвала	0,875
7.3	Установка балансировочных клапанов на стояки ц/о	1 стояк	9,655
7.4	Устройство общедомового узла учета потребления тепловой энергии системой ц/о	узел	185,000
7.5	Установка автоматизированного узла управления системой ц/о (тепловая мощность до 0,4 Гкал/час)	узел	725,000

7.6	Установка автоматизированного узла управления системой ц/о (тепловая мощность от 0,4 Гкал/час до 0,7 Гкал/час)	узел	850,000
7.7	Установка автоматизированного узла управления системой ц/о (тепловая мощность от 0,7 Гкал/час до 1,0 Гкал/час)	узел	975,000
7.8	Устройство помещения для узла управления (узла учета)	1 узел	60,000
7.9	Устройство (замена) посекционных балансировочных узлов	1 узел	125,500
7.10	Устройство системы поквартирного учета теплопотребления и передачи данных по теплопотреблению	кв. м общей площади помещений	0,145
8	Система холодного водоснабжения		
8.1	Замена стояков в квартирах с изоляцией и установкой запорной арматуры на выпусках	кв. м общей площади помещений	0,125
8.2	Замена разводящих трубопроводов в подвале с изоляцией и запорной арматурой на отводах	кв. м подвала	0,425
9	Система горячего водоснабжения		
9.1	Замена стояков в квартирах (с установкой полотенцесушителей изоляцией и установкой запорной арматуры на отводах)	кв. м общей площади помещений	0,160
9.2	Замена разводящих трубопроводов в подвале (чердаке) с изоляцией и запорной арматурой на отводах	кв. м подвала	0,515
9.3	Установка регуляторов давления на отводах от стояков	1 квартира	2,750
10	Система вентиляции		
10.1	Ремонт вентиляционных коробов и каналов на чердаке и выпусков на кровле	кв. м общей площади помещений	0,035
11	Система пожарного водопровода		
11.1	Замена шкафа пожарного	1 шт.	4,230
11.2	Замена пожарного трубопровода	п.м	1,875
12	Система электроснабжения		
12.1	Замена вводно-распределительного устройства	1 шт.	235,450
12.2	Замена этажного распределительного шкафа	1 шт.	16,430
12.3	Замена магистралей (стояки)	кв. м общей площади помещений	0,120
12.4	Замена общедомовой системы освещения	кв. м общей площади помещений	0,195
13	Система ДУ и ППА		
13.1	Установка дымовыпускного клапана и вентилятора со сменой вентиляционных решеток	1 подъезд	95,500
13.2	Ремонт вентиляционных решеток, электрооборудования	1 этаж (в каждом подъезде)	12,300
14	Система канализации		
14.1	Замена системы канализации (стояки)	кв. м общей площади помещений	0,095
14.2	Замена системы канализации (подвал)	кв. м подвала	0,450
15	Система газоснабжения		
15.1	Замена системы наружного газопровода	кв. м общей площади застройки	1,340
15.2	Замена системы внутреннего газопровода	кв. м общей площади помещений	0,395
16	Лифтовое оборудование		
16.1	Замена лифта г/п 400 кг с количеством остановок лифта, равным 9	шт.	1367,000
16.2	Стоимость работ по устройству одной дополнительной остановки лифта г/п 400 кг (добавляется или вычитается из стоимости п. 16.1)	остановка	68,500
16.3	Замена лифта г/п 630 кг с количеством остановок лифта, равным 9	шт.	1535,000
16.4	Стоимость работ по устройству одной дополнительной остановки лифта г/п 630 кг (добавляется или вычитается из стоимости п. 16.3)	остановка	72,000
16.5	Замена лифта г/п 630 кг с количеством остановок лифта, равным 16 (лифт для пожарных)	шт.	2356,000
16.6	Стоимость работ по устройству одной дополнительной остановки лифта (добавляется или вычитается из стоимости п. 16.5)	остановка	97,300
16.7	Перенос машинного помещения на крышу с устройством нового машинного помещения	шт.	280,000
17	Отдельные конструктивные элементы		
17.1	Ремонт козырьков над входами	кв. м козырька	2,786
17.2	Ремонт и восстановление балконных плит	кв. м общей площади балконов	2,630
17.3	Смена балконных плит на консоли	кв. м балкона	11,500
17.4	Ремонт отмостки	кв. м отмостки	0,460
17.5	Ремонт входов в подвалы	на каждые 0,5 метра высоты лестницы	16,500
17.6	Ремонт приямков	приямок объемом 1 куб. м	3,500
17.7	Ремонт подвального помещения	кв. м подвала	0,610
18	Разработка проектной документации	кв. м общей площади помещений	0,145

Раздел ведет москвовед Татьяна БИРЮКОВА

Размах жилищной передачи

Значительное количество жителей Москвы - как постоянных, так и временных - занимали коечно-каморочные квартиры. В предыдущих номерах журнала мы уже упоминали о начатой в 1898 году подготовке к переписи такого жилья. Статистическое обследование проводилось с января по март 1899 года. Окончательная картина после подведения итогов большой и кропотливой работы предстала перед статистиками и членами Городского управления только в 1902 году.

СКУЧЕННОСТЬ ЧЕРНЫХ ЖИЛЬЦОВ

Положение с жильем в Москве показывали цифровые подсчеты, сводные таблицы и записи наблюдений обходчиков. Записи были не только интересными, но и весьма откровенными. Иногда при ознакомлении с отчетами у читавших специалистов буквально «мороз пробегал по коже». Некоторые зарисовки из жизни простонародья могут удивить и сегодняшнего обывателя.

Из числа зарегистрированных платных коечно-каморочных квартир (почти 16,5 тысячи) свыше 54 процентов располагались в деревянных домах, остальные - в каменных. По этажам те же квартиры распределялись следующим образом: в подвалах и полуподвалах их насчитывалось 24 процента, на первом и втором этажах - 69,17 процента, на других этажах (вместе с антресолями и мезонинами) - 6,3 процента.

Из общего числа коечно-каморочных жильцов, считая квартирохозяев и членов их семей, располагались: в подвалах - 41107 человек, на первом и втором этажах - 115268, прочих - 9313.

В квартирах с наихудшим расположением и некомфортной этажностью проживало большее количество людей. То есть, здесь наблюдалась значительная скученность жильцов, и на каждого человека приходилось около одной кубической сажени жилого объема. Эти квартиры были более дешевыми.

В Москве обитатели коечно-каморочных квартир назывались «черными жильцами». Как правило, дома с такими жителями были грязными, старыми по времени постройки, ветхими, а то и почти не пригодными для обитания. Они, вместе со своими дворами, производили на гостей удручающее впечатление. А чтобы полнее и объективнее отразить положение вещей, счетчикам следовало обратить внимание и на отхожие места. Порой, обыкновенному человеку сюда было мерзко не только заходить, но и заглядывать: содержимое сборников часто переполняло все положенные границы. Потому и ближайшие стены домов были сырыми и издавали неприятный запах. В сырых квартирах проживали 82604 человека, а в холодных - 51456.

СООБРАЗНО НОРМАМ ПО ОБЪЕМУ ВОЗДУХА

В то время гигиенисты считали, что объем воздуха, необходимого для проживания в жилом, хорошо вентилируемом помещении, в расчете на одного человека должен был быть не менее полутора кубических сажень*. Снижение этой нормы, в особенности при плохой циркуляции воздуха, оказывает вредное влияние на здоровье и продолжительность жизни человека. Даже если признать, что некоторое отступление от этой нормы допустимо для таких общежитий, как казармы, дортуары** воспитанников, даже благоустроенные ночлежные дома (то есть, те помещения, что занимались только ночью, а днем хорошо проветривались), то это никак нельзя было отнести к московским коечно-каморочным квартирам. Ведь в них обыватели проводили весь свой день, здесь же работали, спали, стирали, приготавливали и принимали пищу, хранили материалы и отходы своего промысла и т.п.

Однако 70,2 процента всех коечно-каморочных квартир было переполнено, и в них нарушалась принятая норма - в полторы кубических сажени воздуха.

В таблице 1 показано распределение платных жильцов по квартирам с учетом объема воздуха на каждого из них.

Обмер статистиками 15922 коечно-каморочных квартир (все замерить не удалось) дал их общую площадь - 170190 квадратных сажен. На одну квартиру приходилась усредненная площадь в 10,7 квадратных сажени.

Если квартиры были с высокими потолками, то в некоторых из них ставились нары или устраивались некие балконы, где дополнительно располагались жильцы. Таким образом, безысходная нужда заставляла людей приспосабливаться ко всем нюансам размещения.

ЖИЛИ КАК В КИНО

Перепись зарегистрировала 12650 однокомнатных квартир. В них, как правило, имелась печь для приготовления еды. Иногда такие квартиры делились на части перегородками до самого потолка. Чаще же в однокомнатных коечно-каморочных квартирах пространство, примыкавшее к окнам, разгораживалось невысокими тонкими перегородками - получалось несколько каморок. Печь тоже становилась общей. Если же жили без перегородок (не обособлялись каморки), то в квартире обустраивалось большее количество койко-мест.

В Москве двух- и многокомнатных коечно-каморочных квартир было немного - всего 2620.

Чтобы нашему современнику легче было представить именно каморку, стоит вспомнить фрагмент из художественного фильма «Двенадцать стульев», где на Кису Воробьянинова (в исполнении Сергея Филиппова) при открытии двери комнаты падает длинная палка. Здесь помещение было разделено от общей двери до середины окна на две части прямой перегородкой чуть выше человеческого роста (обклеенной советскими газетами).

Каморки, устроенные у окна, из-за естественного освещения и доступа воздуха имели преимущества перед теми, что примыкали к стенам без окна и где свежий воздух и свет сочились лишь сквозь пространство между потолком и верхним краем перегородки.

Перегородки между каморками делались из тонкого теса. Они имели множество щелей, которые заклеивались обрывками обоев или газетной бумагой. Жильцы считали, что таким образом они осуществляют заслон нашествию на них домашних насекомых (клопов, тараканов и проч.). В некоторых случаях каморки могли иметь легкие собственные двери, но чаще у входа вешались обыкновенные занавески из простыней. Однако, большую часть суток для обеспечения тепла и притока свежего воздуха каморки вовсе ничем не закрывались.

В ТЕПЛЕ, В ХОЛОДЕ ИЛИ КАК У ПРЕСТУПНИКОВ

50 процентов всех коечно-каморочных квартир оказались сырыми, а 32,8 процента - холодными. Квартиры, вполне удовлетворительные в санитарном отношении, теплые, сухие и светлые, производившие на статистиков «самое приятное впечатление своею чистотой», и те, что были обставлены мягкой мебелью (даже «с претензией на роскошь»), как-то терялись в огромном количестве жилья плохого качества.

Всего в Москве сдавалось 27513 каморок и во внекаморочных помещениях - 26234 койки.

Жильцы, занимавшие каморки, составляли 67 процентов из общего числа коечно-каморочных жителей, а коечники - 33 процента.

Одиночные койки иногда снимали лица, спавшие на них попеременно. Хозяину коек такой способ сдачи был выгоден, так как каждый из жильцов платил ему несколько большую сумму по сравнению с ровной долей от стоимости одиночной койки. Здесь условия жизни жильца приближались к тем, что существовали у какого-нибудь преступника в тюрьме или спившегося «золоторотца» в ночлежном доме. В таких квартирах могли проживать за оплату и лица, которые вовсе не имели для себя постоянного места. Например, по указанию хозяина коек, сегодня жилец мог спать на печке, завтра - на свободной койке, потом - на полу в проходе или на освободившейся половине двойной койки. Такой человек не использовал и не имел постельных принадлежностей, переменного белья и одежды, не раздеваясь, спал на указанных освободившихся местах.

В коечно-каморочных квартирах не обращали внимание на половые различия и разницу в возрасте различных поколений. Поэтому в них было притуплено чувство стыдливости, сдержанности, оберегания малолетних от пороков. Здесь запросто можно было встретить самые разнообразные сюжеты для драматических рассказов и романов, действующими лицами которых были студенты, псаломщики, учи-

Табл. 1

Коечно-каморочные квартиры, в которых на жителя приходилось воздуха	Количество жильцов, снимавших жилье за плату:				
	в комнатах и каморках	на двойных койках	на одиночных койках	на половине койки	без определенного места
менее 1,5 куб. сажен	57827	13993	14923	3589	660
1,5 куб. сажен и более	16227	944	2060	105	36
Всего:	**74054**	**14937**	**16983**	**3694**	**696**

* Старинная мера длины «сажень» составляла 2,13 метра.
** Дортуар - спальня в учебном заведении.

теля, фабричные, приказчики, акушерки, чиновники, тряпичники, поденщики, водовозы, мусорщики, комиссионеры, музыканты, профессиональные нищие, хоровые певицы, монахи, уличные торговцы, актеры, гимназисты и многие другие. Эти люди были вольными или случайными свидетелями происходивших радостных или горестных событий, празднеств, спевок, любовных утех, брани, драк, пьянства, картежных игр, дикого разгула.

Попавший в тяжелые условия жизни культурный человек со временем мог деградировать, опуститься до уровня окружавших его людей. Родившийся же здесь новый человек с малолетства воспринимал все окружавшее его как норму повседневной жизни.

ВЫПИСКИ ИЗ ОТЧЕТОВ СТАТИСТИКОВ

«Квартира очень грязная и сырая. Из сеней вход в сырую и грязную кухню. Налево - койка старухи-жилицы. В углублении, у печки, в темном углу - койка квартирохозяина. Направо за занавеской помещается его жена с двумя детьми, третий ребенок спит на стульях, четвертый - на диванчике. Скученно. Воздух - отвратительный».

«Квартира - почти невозможное помещение для жилья: сырая, холодная, заливается водой, а сени наводняются вытекающими из верхних квартир нечистотами». Отмечен ее адрес во Втором Пресненском участке.

«Квартира грязная. Много тараканов. Нельзя было даже писать: они все время лезли под перо. Квартирохозяин торгует ветчиной в розницу для приказчиков магазинов».

«В квартире нет никакой вентиляции. Воздух удушливый, чувствуется зловоние от отхожих мест».

«Одна каморка совсем без пола. В квартире сложены дрова. Воздух тяжелый».

«Воздух спертый. Близость клозета распространяет сильную вонь по всей квартире. Очевидно, форточки не отворяются. Просидев с полчаса в квартире, я начал чувствовать головную боль и тошноту».

«Две каморки темные. В квартире - чад от железной печки. Грязно и тесно. Живет: 9 мужчин, 7 женщин и 4 ребенка. Свету мало. На лестницу при мне выливали помои».

Переписать положение в таких домах с отхожими местами и вокруг них, зарегистрированное в тетрадях переписчиков, у меня рука не поднимается.

ПО ПОЛОВОЗРАСТНЫМ ПРИЗНАКАМ И ПО ПРОФЕССИЯМ

Поскольку обитателями коечно-каморочных квартир были, по большей мере, фабрично-заводские и пришлые сезонные рабочие, среди жильцов преобладали мужчины. На одну тысячу проживавших приходилось 448 мужчин, 332 женщины и 220 детей до 14 лет. Всего в таких квартирах статистики зарегистрировали 174622 человека разных возрастов. Это количество было соизмеримо с населением четырех средних губернских городов и включало в себя как квартирохозяев, так и нанимателей у них мест для проживания.

Табл. 2

Профессии	Число мужчин	Число женжин	Состав мужчин, %
Строительные рабочии	1231	2	99,8
Водовозы, отходники, возчики	278	1	99,6
Обойщики, столяры, слесари	3000	15	99,5
Ж/д служащие	5014	32	99,3
Дровоколы, грузчики, землекопы	682	15	97,8
Приказчики и рабочие торговых заведений	2902	138	95,4
Официанты и служащие в гостиницах	1083	53	95,3
Пошивщики обуви	2425	233	91,2
Служащие в учреждениях	971	136	87,7
Торговцы, разнозчики, старьевщики	3601	1211	74,8
Фабрично-заводские рабочие	17383	6182	73,7
Поденщики и чернорабочие	3809	2081	64,6
Тряпичники и мусорщики	78	57	57,7
Прислуга	1113	1865	37,3
Нищие	118	367	32,4
Портные по шитью платья, белья и пр.	1697	4178	28,8
Конфетчики и папиросники	50	350	12,5
Кустарное ткачество	57	683	7,7

Табл. 3

Професии	Общее число лиц	Из общего числа	
		Квартирохозяева и их семьи	Жильцы этих квартирохозяев
Фабрично-заводские рабочие	25377	1807	23570
Мелкие ремесленники и промышленники	24648	8111	16537
Мелкие торговцы и приказчики	10944	3092	7852
Чернорабочие	7059	472	6587
Низшие ж/д служащие	6639	1593	5046
Прислуга	5311	1197	4114
Служащие в учреждениях	1626	519	1107
Прочие разные занятия	15028	2251	12777

В таблице 2 показано соотношение мужчин и женщин в коечно-каморочных квартирах по профессиям.

Квартирохозяева и их жильцы мирились с разными житейскими неудобствами (теснотой, антисанитарией, оплатой помещения) и селились в определенных частях города, ближе к источникам своих доходов.

Перепись обнаружила, что фабрично-заводские рабочие жили в коечно-каморочных квартирах, преимущественно, в местностях по течению рек Москвы и Яузы. Мелкие ремесленники и промышленники - в Сретенской, Арбатской и Мясницкой частях, затем шли Второй Хамовнический, Второй Пречистенский и Первый Сущевский участки, потом части - Пресненская, Сущевская, Мещанская, Рогожская, Тверская и Якиманская. Торговцы и приказчики в основном размещались в городской части Москвы, в Третьем Тверском, Первом и Втором Мясницких участках, также в других, что находились внутри Садовых улиц. Прислуга ютилась, в основном, в Арбатской части, вблизи Тверской улицы и Пречистенки. А низшие железнодорожные служащие - около вокзалов.

О соотношении преобладавших профессий и рода занятий квартирохозяев и их жильцов можно узнать из таблицы 3.

Остальное население в 12922 человека (8,6 процента от общего числа) было занято в домашнем хозяйстве плюс 55237 человек (30,6 процента) составляли дети, старики, больные и несамостоятельные лица, жившие без определенных занятий, а также 11489 лиц (6,1 процента), занятия которых не были точно установлены переписью. Ведь своей главной целью перепись имела исследование жилищных условий простонародья.

Если разобрать профессиональные группы по половой принадлежности, то обнаружится любопытная картина относительно женщин: из 45893 жиличек коечно-каморочных квартир более половины (23766, вместе с малолетними) не имело заработка. Это были жены, дочери и родственницы жильцов-мужчин. Многие из них, в том числе старухи и больные, находились на попечении родственников или городских учреждений.

МЕТАМОРФОЗА ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

По общему расчету статистиков, на каждую сотню квартирохозяев и членов их семей приходилось немалое число приглашенных жильцов - 171.

Оплата обывателями коечно-каморочных квартир, без сомнения, зависела от конкретных удобств, этажности, района обитания. Она колебалась в пределах от 15 до 25 рублей в месяц. По расчетам статистиков, средняя цифра составляла 17,9 рубля. За одну кубическую сажень помещения в месяц платили приблизительно 1,41 рубля. На долю отдельной части комнаты - каморки - приходилось 5-6 рублей, одиночной койки - около 2 рублей, двойной койки - порядка 3 рублей. Когда двойные койки занимали три человека, с каждого из них хозяин брал по 1,27 рубля (это средняя плата, вычисленная по результатам переписи). Как я уже отмечала, пересдача мест «в розницу» была выгодной.

От квартирохозяев (сдатчиков) жильцы часто за особую плату имели некое пропитание, которое обитатели называли «харчи».

Каким-то образом, сдача и пересдача жилья в Москве стихийно получила широкое развитие. Правда, с настоящих домовладельцев брали налоги, а хозяева-пересдатчики коечно-каморочных квартир от них отлынивали. Вся эта жилищная система стала походить на крупную отрасль.

Видимо, узнав о результатах переписи московских квартир для простых обывателей, осознав себя некой силой в этой системе, в 1902 году квартирохозяева заявили о своем желании участвовать в городском самоуправлении.

Подписаться на журнал через редакцию можно в любое время.

Оформившие подписку с опозданием вместе с очередным номером получат и номера журнала за предыдущие месяцы полугодия.

Чтобы подписаться, необходимо оплатить счет, который можно найти на сайте www.pr-tsj.ru или получить по факсу, запросив в редакции по телефонам (495) 644-75-61, (495) 404-34-04, (495) 220-09-95.

Наши реквизиты:

Общество с ограниченной ответственностью
«Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
(ООО РИД «Качум-пресс»)

Юридический и фактический адрес:
127254, г. Москва, ул. Добролюбова, 19-44

ИНН 7715564294
КПП 771501001
р/с № 40702810638050106954
в Московском банке ОАО «Сбербанк России» г. Москва
Сбербанка России г. Москвы
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

В графе «назначение платежа» обязательно укажите почтовый адрес с индексом, по которому мы должны отправить журнал.

Копию платежного поручения отправьте в отдел адресной подписки
Тел/факс: (495) 404-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков.

ИЗВЕЩЕНИЕ

Индекс документа: _____ *Форма № ПД-4*

Наименование получателя платежа: *ООО РИД «Качум-пресс»*
Налоговый орган*: ИНН/КПП *7715564294 / 771501001*
Номер счета получателя платежа: *40702810638050106954*
Наименование банка: *Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва*
БИК: *044525225* КОРСЧЕТ: *30101810400000000225*
Наименование платежа: *Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2011 г.*
Код бюджетной классификации: _____ Код ОКАТО: _____
Плательщик (Ф.И.О.): _____
Адрес плательщика: _____
ИНН плательщика: _____ № лицевого счета плательщика: _____

Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате
	1980-00			*1980-00*

КАССИР

Плательщик (подпись): **Дата:**

** или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежа*

КВИТАНЦИЯ

Индекс документа: _____ *Форма № ПД-4*

Наименование получателя платежа: *ООО РИД «Качум-пресс»*
Налоговый орган*: ИНН/КПП *7715564294 / 771501001*
Номер счета получателя платежа: *40702810638050106954*
Наименование банка: *Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва*
БИК: *044525225* КОРСЧЕТ: *30101810400000000225*
Наименование платежа: *Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2011 г.*
Код бюджетной классификации: _____ Код ОКАТО: _____
Плательщик (Ф.И.О.): _____
Адрес плательщика: _____
ИНН плательщика: _____ № лицевого счета плательщика: _____

Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате
	1980-00			*1980-00*

КАССИР

Плательщик (подпись): **Дата:**

** или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежа*

Также в редакции можно заказать электронную версию номеров журнала «Председатель ТСЖ» за предыдущие годы.
Стоимость годовой подписки (12 номеров) - 1000 рублей.



Лифт Вашего бизнеса



5 Международная выставка

«Лифт Экспо Россия - 2011»

Москва, Всероссийский выставочный центр, павильон 75

15 - 17 июня 2011 год

- Материалы, дизайн; дополнительные эксклюзивные опции; инструменты и материалы для обеспечения эксплуатации лифтов.
- Все для производства, монтажа и сервиса подъемных механизмов.
- Стандартизация, сертификация, подготовка и переподготовка специалистов.
- Запасные части, комплекты модернизации.
- Лифты всех типов.
- Эскалаторы, траволаторы.
- Подъемники для инвалидов.
- Парковочные подъемники и автоматические парковочные системы.
- Узлы и компоненты лифтов и подъемных механизмов.
- Диспетчерские системы.
- Системы управления и контроля лифтами и оборудованием.

Ведущие российские и зарубежные производители

Организатор:
ОМОР "Национальная Лига"
При поддержке:
СРО НП "Российское Лифтовое Объединение"
ЗАО "Международный выставочный комплекс ВВЦ"

По вопросам участия:
ЗАО "Международный выставочный комплекс ВВЦ"
тел/факс: +7 (495) 544 35 29
E-mail: expo@lift-expo.ru

www.lift-expo.ru