Ульяновск сегодня

Понедельник, 14 января 2013 года № 3 (1136)

Социальный проект

УПРАВДОМ

73

Проблема №354, до свидания?!

По инициативе губернатора Ульяновской области Сергея МОРОЗОВА на федеральном уровне проведут проверку правомерности постановления Правительства РФ №354.

Напомним, что 20 декабря глава региона Сергей МОРОЗОВ в ходе личной встречи с Председателем Правительства России **Дмитрием МЕДВЕДЕВЫМ** поднял вопрос о приостановлении действия новых правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах. Как мы уже не раз писали на страницах «Управдома», введение данного постановления на территории нашей области повлекло за собой возмущение граждан. В частности, недовольство вызвано появлением в платежках новых строчек по оплате за так называемые общедомовые нужды (ОДН). Хотя из разъяснений министра экономики **Олега АСМУСА** и министра энергетики и ЖКХ **Сергея ГИГИРЕВА**, которые они озвучили в ходе встречи с прессой «Откровенный разговор» 14 декабря, становится понятно, что даже само определение ОДН является очень спорным.

- Следует уточнить в действующем законодательстве, чтобы было исключено само слово «услуга», - заявил директор Департамента по регулированию цен и тарифов Ульяновской области **Дмитрий СЫЧЕВ.** - К сожалению, ряд СМИ сделал акцент именно на этом, хотя там не услуга, а именно нормативно-технологические и коммерческие потери.

По мнению ульяновских министров, ОДН надо назвать иначе, ведь, по сути, ОДН рассчитываются как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний всех индивидуальных счетчиков (либо нормативов, при отсутствии оных). Якобы тогда все станет на свои места... Однако возникает вопрос: а чем же тогда займутся управляющие компании (УК), если все технические и коммерческие потери будут оплачивать собственники? Интересная картина получается.

Например, вы приходите в магазин за хлебом. С вас берут деньги за буханку - и до свидания!

- А где же хлеб?! - возмущенно спрашиваете вы.

- Так у нас водитель пьяный был, весь товар по дороге от пекарни рассыпал в грязь, - отвечает продавец. - Поэтому мы с вас возьмем только плату за эти технические и коммерческие потери, а хлеба, извините, нет!

Так и тут. Вы можете сколько угодно много платить за отопление, но если при этом УК не провела опрессовку и промывку системы теплоснабжения в доме, то батареи у вас в квартире будут оставаться холодными.

Продолжение на стр. 2

Фото: www.kremlin.ru

В платежке появится новая строка - обязательная плата за капитальный ремонт дома

стр. 7

Где поставить новый памятник?

Комитет архитектуры и градостроительства Ульяновска обратился к жителям города с вопросом о месте расположения памятника «Жертвам политических репрессий».

За весь период массовых репрессий с 1918 по 1960-е годы на территории Ульяновской области подверглись незаконным репрессиям 22467 человек. 1754 человека были расстреляны.

Просим вас, уважаемые жители, дать свои предложения по поводу того, где, по вашему мнению, в Ульяновске можно установить такой памятник. Свои предложения вы можете направлять на электронный адрес: **uaig_ul@mail.ru** с пометкой «Памятник» или позвонить по телефонам: **27-03-71, 8 (903) 337-69-25.**

Чистить по-новому

В Ульяновске планируется принять новую Генеральную схему очистки города, стоимость разработки которой составит 2,5 млн. рублей.

- Новая схема очистки территории Ульяновска должна создать максимум условий, чтобы не возникало несанкционированных свалок, - отметил Глава городской администрации **Александр БУКИН.**

- Работа по подготовке документа будет вестись в течение всего 2013 года для учета особенностей сбора и вывоза твердых бытовых отходов зимой, весной, летом и осенью, - пояснил председатель городского Комитета по охране окружающей среды **Рустем БОГДАНОВ.** - Окончательное принятие схемы планируется в декабре, со сроком действия до 2018 года.

Заволжье откачают

В Заволжском районе на проспекте Дружбы Народов будет построена современная канализационно-насосная станция.

Новая канализационная станция КНС-3А будет обеспечивать водоотведение вновь застраиваемого жилого квартала «Запад-2». По результатам аукциона строительство ведет подрядная организация МСУ-14 «Ульяновск». Работы начаты 26 октября прошлого года. В настоящее время залито бетоном дно, осуществляется монтаж плит стены, установлен так называемый «стакан», камера переключения и самотечный трубопровод.

На строительные работы из бюджета города в 2012 году потрачено 5,8 млн. рублей. На 2013 год денежные средства заложены в размере 20,1 млн. рублей, в т.ч. 17,5 млн. рублей на строительно-монтажные работы.

Строительство КНС-3А планируется завершить к 30 апреля 2013 года.

Проблема № 354, до свидания?!

Продолжение. Начало на стр. 1.

Кто же станет в доме ремонтировать текущие трубы, устанавливать энергосберегающее оборудование, заботиться об эффективности и т.п., если стимула для этого не будет? Если все затраты и все потери переложат на плечи собственников жилья, то какого качества услуг мы можем ждать от УК? Да они только будут собирать деньги, они и сейчас многие этим грешат.

Оказались не готовы

- В течение октября 2012 года слились несколько региональных и федеральных изменений, это и введение новых нормативов, и второе за год повышение тарифов, и распределение ОДН изменилось пропорционально доле занимаемой площади, а не, как было раньше, по числу проживающих. Плюс к этому - переход оплаты за отопление с круглогодичного на посезонное. И, конечно, здесь в мутной воде есть возможность этими цифрами пользоваться, - говорит министр экономики **Олег АСМУС.** - Социальная напряженность в данном вопросе, по нашему мнению, в первую очередь вызвана неготовностью управляющих организаций к переходу на новую систему оплаты труда. УК не представили в РИЦ в срок до 1 сентября 2012 года информацию о площадях мест общего пользования. В связи с этим начисления производились за 2-3 месяца и составляли порядка 600-700 рублей. В качестве примера, и таких случаев большинство, нами рассматривалась платежка за ОДН за октябрь 2012 года в доме №32 по ул. Ленинградской в городе Ульяновске. В результате проведенного анализа управляющей компании «ДК Заволжского района» указано на нарушение и сделан перерасчет. Сумма платежа - 1339 рублей - снижена до 601 рубля, при среднестатистической площади квартиры 61 кв. м.

Действительно, предприятия коммунальной сферы Ульяновска, и не только УК, оказались не готовы к тому, что расчет платы придется делать пропорционально площади. Хотя известно было об этом довольно давно, но никто не озаботился заказать в БТИ техническую инвентаризацию и провести соответствующие замеры. А те старые данные техпаспорта, которые с советских времен хранятся в БТИ сегодня, конечно, уже не соответствуют действительности. Многие жилые многоквартирные дома подверглись перестройке, перепланировке, где-то добавился магазин, где-то аптека и т.д. Накануне Нового года Глава администрации города **Александр БУКИН** провел совещание, где потребовал навести порядок, сверить данные по площадям и произвести перерасчет платы за ОДН.

В ООО «РИЦ» нас заверили, что еще в декабре провели уточнение, и корректировке подверглись данные практически всех крупных УК города: «ДК Засвияжского района №1», «ДК Железнодорожного района», «ДК Заволжского района», «РЭС», «МегаЛинк» и других. Однако, по словам специалистов РИЦ, уменьшение платы произошло не везде, в некоторых домах она, наоборот, выросла. Но есть и вопиющие случаи, когда площади магазина включались в расчет как лестничная клетка. Например, в доме №2 по ул. Терешковой площадь МОП, указанная УК в документах, значилась более 2000 кв. м. После уточнения выяснилось, что реальная площадь МОП в данном доме составляет 440 кв. м. То есть завышение было более чем в 4,5 раза!

Обгоняя паровоз

- Никто нас не подгонял бежать впереди паровоза и вводить в действие у себя на территории это постановление №354, - отметил **Сергей МОРОЗОВ**, обращаясь к своим министрам. - Тогда для чего мы приняли такое болезненное для населения решение, если вот сейчас министр экономики мне докладывает, что практически ни одна управляющая компания не выполнила своих обязательств, не представив нам информацию о местах общего пользования? Не обладая всей полнотой информации, ни один здравомыслящий военачальник не ввяжется в бой. Так и здесь, зачем вы *(Министерство энергетики и ЖКХ - прим. авт.)* нас туда потащили, если не было даже стартовой информации для этого?! А так у нас ни данных по местам общего пользования нет, ни стопроцентного оприборивания домов счетчиками нет, у нас, грубо говоря, ничего нет, а мы уже рванули вперед в это 354-е постановление.

- Объективно полезная вещь, которую нам дает постановление №354, состоит в том, что люди, собственники, начали считать деньги, задавать вопросы и требовать, - ответил **Сергей ГИГИРЕВ.** - Вот в чем главная идеология, которую несет это постановление, - выработать чувство собственника у граждан. Раньше было: придет слесарь, вот тебе бутылка, только сделай ради Бога! Сейчас ситуация другая, собственник должен понять, что он нанял управляющую компанию, чтобы она удовлетворяла его прихоти. Специально говорю так примитивно, чтобы выделить. Это психологический момент смены сознания: тот, кто платит деньги, тот и хозяин, а кому платят - тот слуга. Другой вопрос - сколько? Платит много - получает много удовольствий, мало платит - соответственно и получает.

Скорее всего, наш министр энергетики и ЖКХ прав. И мы просто психологически оказались не готовы принять эти рыночные правила игры, которые нам предлагает государство. Увы, не появилось у нас такой привычки обращения с недвижимостью, коей, откроем вам маленькую тайну, вообще-то и являются наши же собственные квартиры. Это на Западе люди с детства видят все счета, которые приходится оплачивать, с ранних лет понимают цену денег. А мы пока не научились, для нас это еще дикость, что, например, одинокому пенсионеру тяжело жить в трехкомнатной квартире в центре города, так как это слишком дорогая недвижимость для человека с низким уровнем доходов. Не укладывается у нас в мозгах, что квадратные метры не по заслугам выдаются, а на обычные деньги покупаются. Ведь большинство жителей Ульяновска не выбирали себе те квартиры, которыми сейчас владеют. Мы их получили от государства, просто расписались в ордере и въехали. А теперь нам вдруг объявляют, что мы какие-то там собственники и за все обязаны платить. Да, а еще у нас, оказывается, есть слуги - это наш ЖЭК! Не укладывается в голове, конечно...

Есть претензии

В разговоре с Председателем Правительства РФ Сергей МОРОЗОВ подчеркнул, что постановление №354 имеет ряд недостатков:

1) отсутствует четкое определение понятий «площадь помещений», входящих в состав общедомового имущества;

2) установленный порядок расчета норматива потребления горячей и холодной воды, а также водоотведение значительно превышает фактический расход;

3) отсутствует четкое разъяснение понятия «общедомовые нужды».

В связи с этим губернатор Ульяновской области предложил **Дмитрию МЕДВЕДЕВУ** рассмотреть вопрос о возможности приостановления действия постановления №354 до 1 июля 2013 года. Как подчеркнул Сергей МОРОЗОВ, по итогам встречи с Председателем Правительства РФ было дано поручение подготовить совещание с участием руководителей регионов, на котором будет рассматриваться этот вопрос.

Алексей Николаев

Еще прозрачнее

Несмотря на неоднократные попытки власти сделать прозрачной деятельность предприятий ЖКХ, она по-прежнему остается одной их наиболее закрытых сфер.

На днях премьер-министр РФ **Дмитрий МЕДВЕДЕВ** подписал постановление №1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах».

Ожидается, что документ позволит обеспечить участников отношений в сфере ЖКХ актуальной и достоверной информацией, необходимой для принятия обоснованных решений и проведения взвешенной государственной политики. Информацию о своих услугах все ресурсоснабжающие, обслуживающие организации, а также организации, занимающиеся ремонтом многоквартирных домов, должны представить в органы местного самоуправления до 1 марта 2013 года.

Кроме того, постановление обязывает Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) до 1 марта утвердить форму электронного паспорта на многоквартирный жилой и нежилой дом и на объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры.

Постановление вступит в силу с 1 марта. До 1 апреля местные органы власти должны разработать муниципальные правовые акты, обеспечивающие реализацию постановления.

ЖКХ накроют электронной сетью

Назначен официальный сайт для раскрытия информации управляющими компаниями.

В соответствии с приказом Министерства регионального развития РФ от 10 декабря 2012 года №535, Минрегион России передал полномочия официального сайта в сети Интернет по раскрытию информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, одному из порталов Фонда ЖКХ: *www.reformagkh.ru.*

Все информационные ресурсы, поддерживаемые Минрегионом России и подведомственными организациями, включая сайт Фонда ЖКХ, в течение 2013 г. станут элементами государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (ГИС ЖКХ), в состав которой войдут федеральные, региональные и муниципальные подсистемы.

ТОСы вышли в Интернет

В Ульяновске заработал информационный портал территориального общественного самоуправления tos73.ru. С обращением к посетителям портала выступила Глава города Ульяновска Марина БЕСПАЛОВА, которая считает ТОС тем необходимым мостом, связывающим органы власти и жителей.

Цель этого движения состоит в том, чтобы помочь жителям осуществить собственные инициативы в решении вопросов местного значения. Чтобы все больше людей, неравнодушных, предприимчивых, смогли самостоятельно и наилучшим образом организовать деятельность по решению общих жилищно-бытовых и социальных проблем.

- Результаты работы ТОСов уже можно увидеть во многих дворах и улицах, - говорит Марина БЕСПАЛОВА. - Тысячи ульяновцев объединились с общей целью превращения Ульяновска в уютный, комфортный город, в котором приятно и удобно жить.

ТОС может выступать и центром возрождения духовных и культурных традиций, проводя большую патриотическую работу, организуя встречи жителей с ветеранами Великой Отечественной войны, боевых действий, труда, проводя на территории своего двора разные мероприятия. Благодаря этому ульяновцы все активнее становятся не сторонними наблюдателями, а настоящими хозяевами территорий проживания, равноправными партнерами местной власти, союзниками в решении повседневных вопросов.

- В следующем году нас ожидает знаменательное событие - празднование 365-летия со дня основания Симбирска-Ульяновска, - отметила Глава города. - В рамках юбилея запланировано проведение городского смотра-конкурса «Лучшее мероприятие по благоустройству придомовых территорий и уборке домов к празднованию 365-й годовщины со дня основания Симбирска-Ульяновска», проводимое территориальным общественным самоуправлением, а также районных смотров-конкурсов «Цветущий ТОС». Чем больше людей смогут реализовать свои инициативы, тем более благоустроенным и успешным будет наш родной Ульяновск! В добрый путь! Пусть в страницы истории нашего славного города будет вписан перечень новых добрых дел!

Зима идет, зиме дорогу!

Столько готовились, ждали и придумывали, сколько сил вложили в новогоднее оформление улиц и дворов ТОСы Железнодорожного района!

24 и 25 декабря в районной администрации прошли театрализованные утренники для детей из малообеспеченных и многодетных семей. 29 декабря прошел праздник в ТОС «Заря» (Хрустальная, 15, 19, 21). 30 декабря программа «Новогодний экспресс» порадовала всех участников и зрителей праздника двора в ТОС «Дружба» (пр. Гая, 47, 47а, 49).

8 января на «ура» прошли «Рождественские колядки» в ТОС «Дворик» (ул. Карсунская, 3). Сотрудники детской библиотеки №26 провели викторину на тему празднования Рождества, рассказали о русских традициях и обычаях. Ароматные пироги, горячий чай из самовара, песни под гармонь - приятно начинать год с доброго праздника!

ТОС «Бригантина»
не сдается ветрам и морозам

Несмотря на сильный мороз, 24 декабря пришли дети, их родители и состоялся праздник во дворе №36 по ул. Врача Михайлова.

Играли в разные конкурсы, водили хоровод вокруг украшенной елки. Саму зеленую красавицу украсили игрушками, которые дети сделали своими руками. Все участники получили сладкие призы и памятные подарки.

Но самый красивый праздник, посвященный Новому году, состоялся 28 декабря у ТЦ «Ветер». В нем было театрализованное представление Деда Мороза и Снегурочки, а «гвоздем» программы стало лазерное шоу, мыльные пузыри, волшебник с ледяным шаром и фаер-шоу. Украшали площадку гелевые шары, дети играли и веселились, получали призы и подарки, в завершение всех ждал красивый салют.

Чудеса да и только!

С 1 декабря прошлого года по 6 января 2013-го ТОС «4-й микрорайон», объединяющий дома по улице Кирова, 20, 22, 24, проводил конкурс «Территория чудес».

Он подразделялся на несколько номинаций: «Старт чудес» - красочная подача заявок - и «Чудесное оформление» подъездов к Новому году. Номинация «Подари чудо» включала живые новогодние открытки, подарки, посещение и поздравление соседей, в том числе заслуженных людей и многодетных семей. В качестве сказочной новогодней комиссии выступали Дед Мороз, Снегурочка, Снеговик и Кошечка.

Очень интересной была номинация «Чудесный друг». В результате ТОС приобрел друга - коллектив автостоянки, расположенной на территории микрорайона. Ее работники помогли приобрести, установить и украсить во дворе новогоднюю елку.

В канун Рождества были подведены итоги конкурса «Территория чудес». Больше всего, по 32-33 балла, набрали 4-й и 7-й подъезд дома №20 и первый подъезд дома №22. Чуть меньше баллов - 10-й, 11-й подъезды дома №20 и первый подъезд дома №24. Все они были награждены денежными премиями.

Кроме этого, детям - участникам конкурсов «Чудесная новогодняя игрушка» и «Чудесная новогодняя маска» - было вручено более 80 подарков. Завершился праздник новогодними хороводами вокруг елки.

Завышают плату за ОДН

«Платить за ЖКУ по таким платежным документам нельзя, может, их лучше пересчитать и перепечатать?» - предлагает депутат Ульяновской Городской Думы Геннадий АНТОНЦЕВ.

Первое же в 2013 году заседание Правительства региона губернатор **Сергей МОРОЗОВ** практически сразу начал с проблемы ОДН.

- Я давал поручение разработать план по наведению порядка в вопросе начисления платежей за ОДН, но так до сих пор его и не увидел, - отчитывал подчиненных глава региона. - Ни плана, ни порядка не видно! Управляющие компании с января начали выставлять населению платежи за ОДН с огромными нарушениями. Квитанции вообще не соответствуют приказу Министерства экономики.

Действительно, многие УК только в январе начали выставлять жильцам платежи за ОДН, причем, сразу за три месяца - октябрь, ноябрь и декабрь прошлого года. Примерно такая же ситуация - и в доме №19 на бульваре Львовский, там лишь за отопление по строке ОДН выставлялась плата ежемесячно, а за ГВС, ХВС и КАН все оказалось в январской квитанции, изучив которую, **Геннадий АНТОНЦЕВ** сделал следующие выводы, изложенные в его Живом Журнале в Интернете.

1. Объемы воды на общедомовые нужды, рассчитанные по нормативам, велики (в сравнении): при учтенных приборами моей квартиры 12 кубометрах водоотведения объем КАН на ОДН за декабрь составил 4 кубометра (одну треть потребленной). К трем кубометрам учтенной приборами горячей воды прибавлено почти полтора кубометра в виде ОДН, плюс два с половиной куба - ХВС на ОДН...

2. Указанный в разделе 4 платежного документа норматив на ГВС (3,93 кубометра в месяц на человека) не соответствует приказу Минэкономики №06-266 от 17.08.2012. По этому приказу норматив на ГВС с 1 сентября должен быть 3,55 кубометра.

3. С нормативами на ОДН - вообще неразбериха. Вместо 0,32 куба с метра общедомовой площади на ХВС в документе почему-то указано 0,35. Вместо 0,52 куба с метра общедомовой площади на КАН указано 0,57. Больше того, к оплате выставлены объемы на ОДН, рассчитанные по ошибочным (завышенным) нормативам. Много это или мало? Если мой дом заплатит за ОДН по ошибочным нормативам, то переплатит почти за 650 тонн холодной воды и водоотведения - небольшой железнодорожный состав. Справедливости ради: на сайте «Жилстройсервиса» размещено письмо в ООО «РИЦ», в котором ЖСС просит производить начисления по нормативам на ОДН в соответствии с приказом Минэкономики...

В связи с такими ошибками возникает сразу несколько вопросов.

ВОПРОС ПЕРВЫЙ.

Платить по таким платежным документам или не платить? Принципиально, платежный документ оформлен с нарушениями: сведения в нем не соответствуют приказу Минэкономики №06-266 от 17.08.2012. Это нарушение привело к ошибочным расчетам по формуле №15 постановления №354, то есть, по сути, к ненадлежащему исполнению постановления Правительства РФ и завышенным размерам платы.

ВОПРОС ВТОРОЙ.

Сколько всего домов, в которых платежный документ выполнен с подобными ошибками? Хорошо, если один. А если не один?

ВОПРОС ТРЕТИЙ.

Если рассчитанные Минэкономики нормативы на ОДН отражают реальную картину несоответствия потребления ЖКУ и нормативов на них, то, может быть, стоит хотя бы однажды рассчитать (не вводить, а рассчитать) экономически обоснованные нормативы на воду, водоотведение и отопление для домов разной степени благоустройства... Рассчитать без традиционного «учета политических моментов», коих - нескончаемая череда, чтобы оценить реальное состояние коммуналки.

ВОПРОС ЧЕТВЕРТЫЙ.

Практически невозможно убедить людей в том, что это справедливо - выставлять на ОДН с «трешки» четыре куба за канализацию, полтора - за ГВС и два с половиной кубометра - за холодную воду. И причина - не в плохом ПП РФ №354. ПП РФ №354 - ни хорошее, ни плохое. Просто оно заставило всех считать. И стало чуть-чуть «проще» убеждать людей в необходимости устанавливать приборы учета и в квартирах, и на домах. Конечно, это уже другая история. И тоже - непростая...

P.S. *Когда верстался номер, стало известно, что и РИЦ, и Жилстройсервис на замечания уже отреагировали и оперативно исправили ошибки. Будет сделан перерасчет по целому ряду домов. Однако эта история о том, как незначительное отклонение (когда, например, норматив для 12-этажки применяется к 9-этажному дому) может привести к большим завышениям по ОДН. Просто надо быть внимательнее и читать платежный документ с калькулятором в руках! Ошибки, которые вполне могут быть как у РИЦа, так и в УК, не обязательно сделаны со злым или корыстным умыслом, но нам с вами всегда надо быть настороже, потому что это наши деньги, и считать их - наша забота.*

Кто учтет циркуляцию?

Один из наших верных читателей Владимир ЛЮБИМОВ прислал к нам в редакцию письмо, в котором высказал свое мнение об ОДН и, конкретно, о ГВС. Мы уже писали в «Управдоме» от 10 декабря 2012 года, что этот ульяновец пытается через суд доказать свое право не пользоваться центральной системой горячего водоснабжения и, соответственно, не платить за эту услугу.

«ОДН - это разница между показаниями общедомового счетчика горячего водоснабжения и суммы показаний всех квартирных счетчиков жилого многоквартирного дома. Уже имеющийся у нас опыт показывает, что эта разница может достигать весьма внушительных размеров. Используемые в России счетчики горячей воды не учитывают температуру этой воды. Поэтому ссылки в некоторых публикациях на остывание воды в трубах ГВС не состоятельны. Однако в стандартах на ГВС указана минимальная температура горячей воды на входах в квартиры потребителей. Для удержания этой температуры на достаточно высоком уровне поставщики ГВС и владельцы распределительных сетей практикуют сброс остывшей в подающих трубах ГВС воды напрямую в обратные трубы систем ГВС и теплоснабжения. Сброшенная таким образом вода проходит через общедомовые счетчики (и учитывается ими), но не проходит через квартирные счетчики (и не учитывается ими).

Объем воды, потребленной на ОДН, оказывается неразрывно связанным с работой централизованной системы горячего водоснабжения. Если ваши нужды в горячей воде удовлетворяются газовым (электрическим) титаном и централизованное горячее водоснабжение у вас не работает, то понятием ОДН вам можно не интересоваться. Вы тоже можете избавиться от платежей по ОДН, если вам удастся избавиться от централизованного ГВС. Мне это пока не удается. На сегодняшний день пройдены суд, апелляционная и первая кассационная инстанции. В пределах судебной системы России осталось пройти только Верховный суд РФ. Кассацию туда я уже подал. Думаю, что через полтора или два месяца я смогу рассказать вам полную историю своих «судебных битв». А пока мой опыт показывает, что права и свободы гражданина у нас заканчиваются там, где начинают циркулировать большие или очень большие деньги».

ОДН - это грабеж?

От себя добавим, что проблема, когда возникают огромные начисления по строке ОДН, связана с двумя причинами:

1. Воровство УК.

2. Воровство соседей.

Что мы называем воровством УК? Это неисполнение ею своих обязанностей по нормативному содержанию всех инженерных сетей. Если в доме исправная электропроводка, пригодные, а не отслужившие по два-три срока эксплуатации трубы, то и потери в доме не могут быть выше нормативных. В принципе они вообще должны равняться нулю или быть к нему очень близки. И это, поверьте, не фантастика! В Ульяновске, прямо здесь и сейчас, есть целый ряд таких домов, где УК просто ничего не начисляют своим жильцам по строке ОДН. Потому что разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных счетчиков равна нулю. Конечно, это новые дома, построенные по новым строительным стандартам и полностью оприборенные. В старых домах такой идеальной картины из-за изношенности инженерных сетей, конечно, не может быть. Но, тем не менее, когда плата за ОДН сравнима с платой по индивидуальному счетчику - это совершенно ненормальная ситуация!

Что мы называем воровством соседей? Наверное, не надо это пояснять, о магнитах на счетчиках все слышали, а кто-то и очень даже активно пользуется.

Председатель ТСЖ «Луч» **Александр ПОТАПОВ** (также известный нашим читателям по прошлым публикациям) поделился информацией о том, как обстоят дела в его доме, который находится в отличном состоянии, где все инженерные сети поддерживаются в исправном состоянии и т.п. И вдруг выясняется, что начисления по ОДН просто огромные. Откуда?! Стали разбираться. Наняли фирму, которая провела аудит всех счетчиков, и выяснилась удивительная вещь - в более чем 40% квартир стоят намагниченные приборы учета. Дело в том, что даже после того как со счетчика убрали магнит, он все равно сохраняет намагниченность, причем, очень долго, годами, и, соответственно, показывает неверные данные. Конечно, никто в этом не признался, но если судить по данным проверки, то одна половина дома пытается надурить другую, одни соседи пытаются украсть у других. Сейчас, по словам председателя ТСЖ, ситуация выправилась, дабы не позориться и не доводить до скандала, люди молча заменили испорченные счетчики, и платежи по ОДН тут же снизились. Просто каждый стал платить только за себя.

Алексей Николаев

Государство уходит из ЖКХ, уступая место общественности

Процесс этот тектонический, и проходит весьма болезненно для всей страны в целом. Однако именно нам «посчастливилось» жить в этот (очередной) эпохальный переходный период.

Работой УК недовольны

Проблемы взаимодействия управляющих компаний (УК), собственников и органов власти, наиболее острые вопросы сферы ЖКХ обсуждались на последнем (итоговом за прошлый год) пленарном заседании региональной Общественной палаты (ОП) в Ульяновске.

- В настоящее время государство во многом сняло с себя ответственность за это направление: контроль за качеством жилищно-коммунальных услуг не является системным, просвещение населения в данной сфере явно недостаточно - к примеру, большинство граждан даже не представляет, как именно формируются те или иные тарифы. Неслучайно и то, что проблемы ЖКХ начали устойчиво занимать первое место, судя по данным соцопросов. Надо сказать, что в начале 2000-х годов это направление не входило даже в первую тройку наиболее обсуждаемых вопросов в Ульяновской области, - отметила председатель палаты **Нина ДЕРГУНОВА.**

Она также указала на те сложности, которые назвали ульяновцы, дозвонившиеся на номер специальной «горячей линии» (организованной совсем недавно силами представителей ОП; контактные данные мы сообщали в одном из предыдущих выпусков «Управдома»). По словам звонивших, сотрудники управляющих компаний не реагируют на жалобы и обращения, не отчитываются о расходовании средств и не информируют об изменении тарифов и законодательства в области жилищных отношений, не проводят встречи и сходы с жителями. Многие из обратившихся жаловались на низкое качество обслуживания и благоустройства домов, грубое отношение к собственникам со стороны работников УК, а некоторые отмечали случаи невыполнения требований договора и фальсификации итогов голосования среди жильцов, что, вообще, является прямым нарушением действующего законодательства.

Говоря в целом, более 70% респондентов полностью не удовлетворены работой своих УК. Подобная тенденция наблюдается и на общероссийском уровне: около трети всех обращений, поступающих в Правительство России, касается «коммунальных» проблем. Об этом на заседании ОП рассказала гостья из столицы - председатель комиссии по местному самоуправлению и вопросам ЖКХ Общественной палаты РФ **Светлана РАЗВОРОТНЕВА**. По ее словам, число граждан, которые обратились в российскую Общественную палату с аналогичными жалобами, также выросло в полтора раза.

Тарифы - без учета, потери - выше крыши

- Причина сложившейся ситуации связана далеко не только с качеством работы управляющих компаний: здесь целый «клубок» проблем, начиная от тотального износа жилищно-коммунальной инфраструктуры до низкой правовой грамотности и бездействия самих собственников жилья. Вот показательный пример: в России нормативы потребления коммунальных ресурсов почти в три раза выше, чем в Европе. Это не означает, что мы потребляем больше европейских стран - просто у нас наблюдаются значительные потери в сетях. Отсюда, в частности, и высокие тарифы - вкупе с отсутствием во многих зданиях общедомовых и квартирных приборов учета, - заявила Светлана РАЗВОРОТНЕВА.

Вместе с тем, она указала на то, что в России совершенно «непрозрачная» система тарифообразования.

- Например, сотрудники петербургского водоканала (он, кстати, является одним из самых «продвинутых» в стране) недавно попытались подсчитать, сколько же у них в действительности стоит кубометр воды. С этой целью они пригласили высококлассных зарубежных экспертов - и данная работа до сих пор не завершена. Сказанное свидетельствует о том, что сфера тарифообразования нуждается в участии независимых экспертов, нанятых общественными организациями, - отметила Светлана РАЗВОРОТНЕВА.

В свою очередь руководители надзорных органов - Государственной жилищной инспекции и Управления Роспотребнадзора - озвучили некоторые результаты своей работы в 2012 году.

По информации главного жилищного инспектора нашего региона **Татьяны КАРТУЗОВОЙ**, в прошедшем году почти на 25% увеличилось число обращений жителей. Только за 9 месяцев 2012 года Госжилинспекцией было вынесено 884 постановления по делам об административных правонарушениях, при этом виновные лица были оштрафованы на 6,5 млн. рублей. Динамику роста обращений в сфере ЖКХ подтвердил и заместитель руководителя регионального Управления Роспотребнадзора **Дмитрий БОРОДКОВ**. По его словам, в 2012 году о фактах нарушений прав потребителей в сфере ЖКХ заявили 639 граждан, и за 9 месяцев прошлого года в суды общей юрисдикции было направлено 9 исков, по каждому из которых приняты решения о прекращении противоправных действий.

Конкуренции нет, отсюда и низкое качество услуг

Весьма оживленной была и дискуссия, развернувшаяся во второй половине заседания, когда слово взяли руководители самых успешных управляющих компаний Ульяновска.

- В обсуждаемой сфере - две основных проблемы: негативное отношение собственников и отсутствие реальной конкуренции на рынке ЖКУ. Соль в том, что многие жители заранее уверены: любые инициативы управляющей компании направлены на их обман. Хорошая иллюстрация этого - ситуация с так называемыми «энергосервисными контрактами». Мы предлагаем собственникам без увеличения квартплаты (за счет повышения энергетической эффективности) отремонтировать подъезд - в том числе заменить окна, восстановить межпанельные швы, трубы и т.п. Казалось бы, что может быть выгоднее и полезнее? Но собственники некоторых домов наотрез отказываются. Почему? Да потому, что они уверены: их «надуют»! - поделился своим мнением директор ЗАО «ГК «Аметист» **Ильдар СЕЮКОВ**.

Отсутствие реальной конкуренции, по его словам, связано с тем, что вместо экономически обоснованных тарифов на ЖКУ (речь идет о квартплате, о содержании и ремонте дома, а не о расходах на коммунальные ресурсы) устанавливаются заниженные цены.

- Плюс к этому - общий негатив собственников, которые считают, что во всех бедах виноваты управляющие компании. В результате из этого бизнеса нормальные «игроки» постепенно уходят: ведь на сумму в 17-20 рублей с квадратного метра нельзя качественно обслужить дом и выполнить все, что полагается по закону. Таким образом, УК вынуждена заниматься «круговой обороной» против всех - и собственников, требующих качество за 17 рублей, и надзорных органов, штрафующих за невыполнение законодательства, - заметил Ильдар СЕЮКОВ.

- Наибольшие сложности возникают при взаимодействии с ресурсоснабжающими компаниями, которые возлагают на нас ответственность за неоплату коммунальных услуг должниками, которые есть практически в каждом доме. К тому же во многих случаях отключить подачу воды или других ресурсов злостному неплательщику, к примеру, если он проживает в «малосемейке», невозможно, поскольку это нарушит права других жильцов, - заявил руководитель УК «Мега-Линк» **Александр НИКОЛАЕВ**. - Считаю необходимым изменить российское законодательство в сфере предоставления гражданам муниципальных площадей. Если человек не может оплачивать услуги ЖКХ в течение определенного периода, то муниципалитет должен быть наделен правом переселить его в квартиру или комнату меньшей площади. И наоборот - предоставлять лучшие жилищные условия семьям, готовым за это платить.

Нина ДЕРГУНОВА напомнила собравшимся, что на встречу были приглашены лучшие домоуправляющие компании Ульяновска: это означает, что названные трудности испытывает большинство городских УК.

Материалы страницы подготовил Евгений Нувитов

Пересчитали плату за МОП

Государственной жилинспекцией Ульяновской области проведена внеплановая проверка по обращению жителей дома №101 по ул. Ленина по вопросу начисления платы за электроснабжение в местах общего пользования.

В ходе проверки был сделан запрос в ОАО «ДК Ленинского района» о предоставлении расчета размера платы за электроэнергию мест общего пользования для жителей дома №101 по ул. Ленина.

Следует отметить, что размер платы за места общего пользования по жилым домам, не оборудованным общедомовыми приборами учета, для квартир, оборудованных индивидуальными приборами учета, рассчитывается по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ №306 от 23.05.06 г.:

· 7 кВт/ч на каждого проживающего за места общего пользования (межквартирные лестничные площадки, лестницы);

· 7 кВт/ч на каждого проживающего за лифтовое оборудование.

В квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, плата за электроэнергию мест общего пользования включена в состав ежемесячной платы за электроэнергию.

Дом №101 по ул. Ленина не оборудован прибором учета электроэнергии МОП, квартиры частично оборудованы индивидуальными приборами учета. В соответствии с постановлением Правительства РФ №354, с 1 сентября 2012 г. введен новый порядок расчета электроснабжения МОП при отсутствии общедомового прибора учета - размер платы за ОДН и индивидуальное потребление определяется исходя из норматива, утвержденного приказом Минэкономики Ульяновской области.

- Управляющей компанией ОАО «ДК Ленинского района» был нарушен порядок расчета коммунальной услуги «электроснабжение в местах общего пользования», выразившееся в недопустимом применении норматива потребления электроэнергии в местах общего пользования, - комментирует начальник Госжилинспекции **Татьяна КАРТУЗОВА**. - После нашего вмешательства жителям дома №101 по ул. Ленина был сделан перерасчет платы за услугу «электроснабжение МОП».

Кому и суд не указ

Жители дома №19 по ул. Артема летом прошлого года получили квитанции на оплату услуг ЖКХ, в которых, помимо суммы квартплаты, была сделана приписочка о том, что с этого дня генеральным директором ООО УК «Симбирский Альянс», в управлении которого находится их дом, стал И.Е. Гришин. Удивились люди и решили поинтересоваться, куда подевался их прежний генеральный Ю.А. Журавлев и почему он исчез, не отчитавшись перед собственниками жилья, которые, кстати, его неоднократно об этом просили.

Дом введен в эксплуатацию еще в 1977 году. Износ наступил не только на инженерных коммуникациях, но и на несущих конструкциях. Система отопления, горячего водоснабжения, электроснабжения, лестничные клетки и подъезды в доме находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. Но дальше разговоров о необходимости ремонта дело не идет.

В ноябре 2011 года квартиросъемщики обратились в Засвияжский районный суд, который их иск удовлетворил и своим решением обязал соответствующие структуры выполнить ремонт дома да еще и заплатить истцам за причиненный моральный ущерб. Ведь квартиросъемщики подошли к делу серьезно, и в их исковом заявлении приведены конкретные факты и цифры. Например, «Ульяновскэнерго» за электроэнергию выставляет дому счет на сумму 355 тыс. 532,56 рубля. Управляющая компания «Симбирский Альянс» за этот же период и ту же услугу требует оплатить 366 тыс. 968,76 рубля. Разницу нетрудно подсчитать - 31 тыс. 436,20 рубля. И так практически по всем позициям.

«Акты выполнения текущего ремонта отсутствуют, - пишут в своем письме жители дома. - Хотя, согласно тарифу на содержание общего имущества, в 2011 году на эти цели было заложено 2,76 рубля с квадратного метра, что в целом составляет 140 тыс. 253,92 рубля. Также УК регулярно собирались деньги на оплату старшего по дому, хотя он уволился еще в ноябре 2010 года. В общем на несуществующего старшего собрали 46 тыс. 243,14 рубля. До сегодняшнего дня эти средства нам не возвращены.

Эти и другие многочисленные факты выявленных нарушений легли в основу решения суда. Казалось бы, тут и сказочке конец. Ан нет!

Ответчик УК «Симбирский Альянс» в судебное заседание не явился. А с декабря 2011 года такой организации и вовсе не стало - перестала существовать. В результате взыскивать деньги и требовать выполнения работ по дому не с кого. Решение суда в пользу квартиросъемщиков повисло в воздухе.

Жители дома много раз пытались добиться справедливости. Даже составили открытое письмо в адрес Президента и премьер-министра РФ. Конечно, писали и в правоохранительные органы, и в политические объединения. Ответов накопилась толстенная папка, письма рядовых граждан высокие чиновники отписывают своим подчиненным, а те переадресовывают их исполнителям на местах.

Дому №19 по ул. Артема предложили перейти «под крыло» другой управляющей компании - ООО «ЖЭК», руководитель которой конкретно объяснил жильцам, что его организация начинает работу «с чистого листа», и выполнять решение суда по ремонту дома отказывается.

Как же быть жителям, у которых напрямую украли сотни тысяч рублей, которым наш родной российский суд обещал отремонтировать их дом и даже заплатить за моральный ущерб? Где же им искать правды, у кого просить защиты? Неужели наше государство настолько беспомощное и убогое, что не может совладать с каким-то мелким жульем?!

Галина Антончик

ФИО должников разглашать незаконно?

Председателя ТСЖ хотят наказать за вывешенный на дверь подъезда листочек с фамилиями жильцов, имеющих задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

По данным прокуратуры Ленинского района, списки должников на каждой входной двери подъездов дома №5 в переулке Кузнецова появились по инициативе руководителя товарищества собственников жилья.

- Гласности предали фамилии, инициалы, номера квартир ульяновцев несмотря на то, что это персональные данные гражданина, - прокомментировал старший помощник прокурора Ульяновской области **Василий ЗИМА**. - Согласно законодательству, запрещено распространение таких сведений без согласия конкретного человека. Юридические и физические лица, имеющие доступ к персональной информации, должны обеспечивать ее конфиденциальность.

В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», персональные данные - это любая информация, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация. В соответствии с п. 2 ст. 7 данного закона, обеспечение конфиденциальности персональных данных не требуется:

1) в случае обезличивания персональных данных;

2) в отношении общедоступных персональных данных.

Иными словами, если по информации, которая приведена без других персональных данных, невозможно установить личность человека, то информацию можно считать обезличенной. В этом случае соблюдение конфиденциальности не требуется. Зная это, председатель ТСЖ, возможно, избежал бы претензий со стороны прокуратуры, если бы вывесил списки должников, указав в них, например, лишь номера квартир и сумму долга. Но теперь же, если суд признает председателя ТСЖ виновным, то ему грозит наказание в виде крупного штрафа.

Урок для энергетиков

ВоТГК оштрафовали за тарифы на горячую воду.

В конце декабря Управление Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области оштрафовало ОАО «Волжская ТГК» на 8,29 млн. рублей за нарушение п. 10 ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции». Общество нарушило установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования путем применения к ЖСК «Комплекс» неустановленных уполномоченным органом тарифов на горячую воду в 2012 году.

Управление выдало ОАО «Волжская ТГК» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, обязав обратиться в уполномоченный орган за установлением тарифа на 2012 год на горячую воду в рублях за кубический метр. Руководство компании, не согласившись с решением и предписанием, обжаловало ненормативные акты в судебном порядке. Однако Арбитражный суд Ульяновской области признал законными и решение, и предписание Управления.

Следует отметить, что раньше за данное правонарушение на 20 тыс. рублей был оштрафован заместитель директора Ульяновского филиала ОАО «Волжская территориальная генерирующая компания» по экономике и финансам. Штраф был оплачен без судебных разбирательств.

- Думаю, административное наказание должно стать хорошим уроком не только для ОАО «Волжская ТГК», но и для других хозяйствующих субъектов, чтобы впредь не нарушать антимонопольное законодательство и не ущемлять права потребителей. Если же ОАО «Волжская ТГК» обратится в суд за взысканием задолженности за горячее водоснабжение, то управляющие организации, ТСЖ, ЖСК вправе указывать на незаконность указанных сумм в связи с отсутствием установленных тарифов, - отметил руководитель Управления **Геннадий СПИРЧАГОВ**.

Александр Лайков

Плата за капремонт будет обязательно, но когда - неизвестно

В прошлом номере «Управдома» мы уже сообщали о том, что Госдума приняла закон, который вводит обязательные ежемесячные платежи для собственников квартир по строке «капремонт». Эта новость вызвала массу вопросов у наших читателей. Понятно, что всех волнует, когда и насколько вырастут их затраты по квартплате. Разъяснить изменения, произошедшие в Жилищном кодексе РФ, мы попросили сотрудников Контакт-центра при Главе города Ульяновска.

Текст Федерального закона от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» опубликован и общедоступен на официальном Интернет-портале правовой информации *www.pravo.gov.ru*. В соответствии с этим документом вводятся в действия положения об установлении и оплате работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД).

Основные особенности внесенных изменений в законодательство РФ:

1. Плата за ремонт общего имущества в МКД, ранее вносимая управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК и иным специализированным кооперативам, разделена на плату на текущий ремонт и взносы на капитальный ремонт.

Квартплата для собственника помещения теперь состоит из трех элементов:		
плата за содержание и ремонт, в т.ч. за услуги и работы по управлению МКД;	взнос на капитальный ремонт;	плата за коммунальные услуги.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

- Исходя из этих условий, методические рекомендации, несмотря на их рекомендательный характер, фактически являются обязательными к применению при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт, - комментирует заместитель директора Контакт-центра **Димитрий ФЕДОТОВ**. - Органы власти Ульяновской области смогут издать нормативный правовой акт об установлении минимального размера взноса на капремонт не только после издания соответствующих методических рекомендаций, но и в полном соответствии установленным в них требованиям.

3. В законе прописан перечень ремонтных работ, на которые можно потратить деньги собственников. Однако в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса РФ данный перечень может быть расширен по субъектам РФ.

4. Взносы на капремонт, поступающие от собственников, будут переводиться на специальные счета в российских банках.

Собранные денежные средства будут подлежать хранению:	
на специальном счете в банке (индивидуальный учет на каждый МКД отдельно);	на счете регионального оператора («общекотловой» учет).

5. Несмотря на обязательные взносы, решение о проведении капремонта собственники должны будут принимать самостоятельно.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества должны быть определены или утверждены:			
перечень работ по капитальному ремонту;	смета расходов на капитальный ремонт;	сроки проведения капитального ремонта;	источники финансирования капитального ремонта.

ВНИМАНИЕ! Взносы на капитальный ремонт вносят только собственники помещений. От уплаты взносов освобождаются собственники помещений в МКД, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу. Кроме того, за капремонт не платят собственники помещений в МКД, стоящем на земельном участке, который по распоряжению органов власти решено изъять для государственных или муниципальных нужд.

- Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, - говорит директор Контакт-центра **Илья НОЖЕЧКИН**. - Иными словами, сейчас мы не можем однозначно ответить на вопрос, когда и в каком размере в Ульяновске начнет взиматься обязательная плата за капремонт. Сначала должна быть разработана и принята областная программа капремонта для каждого МКД на территории региона. Также должен быть принят областной закон, устанавливающий обязанность по уплате взносов. Это достаточно кропотливый, технически сложный и трудоемкий процесс, который может затянуться на годы.

За счет взносов на капитальный ремонт могут проводиться следующие виды работ:

КОНТАКТ-ЦЕНТР
при Главе г. Ульяновска
737-911

Председатель совета дома имеет право на вознаграждение

Жильцам пришлось через суд доказывать управляющей компании, что они могут ежемесячно платить деньги председателю совета своего дома.

Один из часто задаваемых вопросов в редакцию «Управдома»: могут ли старшие по домам и председатели советов получать деньги за свою работу? Некоторые читатели также высказывают свои сомнения о том, что если председатель дома будет получать деньги от управляющей компании, то будет ли он при этом защищать права жильцов? Вопросы действительно актуальные и немаловажные. Заинтересованность УК в «купленных» и «послушных» старших по домам очевидна, с другой стороны - решение о выборе совета дома все же принимают сами собственники на общем собрании. Но что делать, когда УК отказывается платить деньги избранному жильцами председателю совета дома?

Еще в позапрошлом году, 21 ноября 2011 года, жильцы заволжской многоэтажки собрались на общее собрание и постановили, что в качестве вознаграждения за труды определить по 30 копеек с квадратного метра жилой площади дома председателю его совета в качестве вознаграждения. Однако несмотря на то, что данная строка была включена в платежки жильцов, за все время своей деятельности председатель дома не получил из кассы ООО «УК Жилстройсервис» ни копейки.

Вместо положенного вознаграждения специалисты «Жилстройсервиса» предложили председателю совета дома заключить с ними договор, согласно которому нужно было отчислять страховые взносы.

Требования управляющей компании об удержании страховых взносов с сумм, получаемых председателем совета многоквартирного дома, неправомерны. Страховые взносы начисляются только на выплаты работникам в рамках трудовых отношений и гражданско-правовых договоров. Но выплаты председателю совета дома на основании решения собственников дома не относятся к данным отношениям, то есть это не зарплата и не оплата услуг. Это вознаграждение, которое не является объектом обложения страховыми взносами, согласно статье 7 Федерального закона №212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования».

В октябре прошлого года Заволжский районный суд подтвердил правоту председателя дома и обязал УК выплатить ему причитающееся вознаграждение. ООО «УК Жилствойсервис», однако, подало апелляционную жалобу в Ульяновский областной суд. Но 25 декабря облсуд оставил жалобу УК без удовлетворения.

Этим мы получили судебный прецедент, который подтверждает правильность выплат вознаграждения председателям советов домов без удержания страховых взносов.

Как узаконить балкон на первом этаже

Жители первых этажей многоквартирных домов в большинстве случаев лишены возможности подышать свежим воздухом на собственном балконе. Проекты многих жилых домов не предусматривают балкон на первых, а иногда и на вторых этажах. В подобных ситуациях пристройку в виде балкона приходится сооружать собственными силами.

Этап согласования

Перед тем, как приступить к непосредственному возведению балкона, нужно пройти достаточно сложный этап согласования новой планировки с администрацией. Согласно Жилищному кодексу РФ (статья 25 п. 2), перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Согласовать пристрой нужно с администрацией района и архитектурным департаментом, обратившись к ответственным лицам со всеми необходимыми документами. Приготовьтесь к тому, что дело может затянуться - время на принятие решения составляет около 45 дней.

Государственные инстанции утверждают проект перепланировки, который нужно предоставить вместе с пакетом документов (*см. ниже*). Проект перепланировки лучше заказать в организациях, имеющих соответствующую лицензию на деятельность по проектированию. Перед тем как передать проект в администрацию, необходимо согласовать его с надзорными конторами (водоканал, теплосервис и др.).

Как только проект новой планировки утвердили, можно приступать к строительству. После окончания строительных работ следует составить акт приемки с подписями приемочной комиссии. В качестве представителей комиссионной группы могут выступать работники коммунальных служб, сотрудник проектной компании, представитель администрации и собственник квартиры.

Если акт составлен, то можно смело заказывать в бюро технической инвентаризации (БТИ) технический паспорт и вносить изменения в свидетельство на квартиру.

Случаи отказа

Случаи отказа различны и зависят от той или иной ситуации:

· дом расположен на центральной улице города;

· дом является памятником архитектуры;

· перепланировка ухудшает внешний вид многоквартирного дома или, хуже того, влечет разрушение элементов дома;

· установку балкона могут не разрешить в случае использования устаревших материалов и технологий постройки;

· конструкция влечет за собой разрушение несущих стен;

· вблизи проходят подземные коммуникации, которые должны располагаться не ближе 2,5 метра от фундамента будущего балкона.

Список документов, необходимых для согласования проекта пристройки балкона:

1. Документ о праве собственности на жилье.
2. Справка из БТИ и план первого этажа дома.
3. Разрешение из администрации города.
4. Согласие в письменном виде с подписями от жильцов, проживающих вокруг (справа, слева, сверху, снизу).
5. Проект перепланировки балкона.
6. Согласование от коммунальных служб (служба газа, водоканала, теплосетей и пожарной организации).
7. Согласование пристройки балкона с Комитетом архитектуры города. Архитектурный отдел требует основные сведения о внешнем виде будущего балкона вплоть до цвета краски его облицовки.
8. Заявление (заявка) в администрацию района со всеми вышеперечисленными документами и фотографиями дома (фотографии должны быть четкими, особое внимание следует уделить фасаду дома, где планируется будущий балкон).

По материалам сайта ЖКХакер.рф

Вы также можете задать свой вопрос on-line на сайте: *zhkhacker.ru*

Двор теперь действительно уютный

Свою благодарность через нашу газету хотят высказать жители дома №26/16 по улице Карла Маркса.

В рамках муниципальной программы «Уютный двор» было произведено расширение проездов, сделали заездные карманы, проложили новое асфальтовое покрытие проездов, установили новые бортовые камни. А в конце прошлого года наконец-то были установлены и замечательные детские игровые и спортивные комплексы, качели, карусель, песочница.

Жители дома приносят огромную благодарность всем, кто помогал реализовать эту программу, городскому бюджету, который финансировал данный проект.

- Двор действительно становится уютным, - говорит старшая по дому **Валентина БЕЛЯЕВА**. - Большое спасибо и низкий поклон всем, кто осуществлял программу «Уютный двор», лично Главе города Беспаловой Марине Павловне, депутату Городской Думы Любченкову Игорю Владимировичу и его помощникам Макушеву и Антипову. Также хотелось бы поблагодарить первого заместителя Главы администрации Панчина Сергея Сергеевича, и.о. председателя Комитета ЖКХ Игонина Владислава Владимировича и, в частности, специалистов жилищного фонда Свиязову и Кабанову. Очень помогает в благоустройстве нашего двора и предприниматель Шушарин Александр Николаевич, который арендует в нашем доме площади, и с которым совет нашего дома нашел понимание и общий язык.

В своей благодарности, присланной на почту Главы города, жители также добрым словом поминают ООО «Солнечная долина», ООО «Благоустройство» и МУП «Стройзаказчик». В планах у жильцов уже весной этого года начать превращать свой двор не только в уютный, но и в цветущий. Старшая по дому уже хлопочет о завозе чернозема и зеленых насаждений.

«Нет прекрасней жениха, чем работник ЖКХ»

Крупнейшая частная федеральная компания ОАО «Российские коммунальные системы» выпустила иллюстрированный календарь на 2013 год, который стал очень популярен среди работников ЖКХ.

Выход календаря совпал с 90-летней годовщиной образования СССР. Для иллюстраций выбрана необычная стилистика - совмещение жанра советского плаката и современных реалий. Монументализм сочетается с игрой смыслов и юмором. Обращает на себя внимание не только общий заголовок «Нет прекрасней жениха, чем работник ЖКХ!», но и некоторые другие: «А у меня на участке зима настоящая!» (календарь на январь), «Прорвало - позвони! Мы не дремлем» (март), «Он играет на трубе - а я держу ее в тепле!» (сентябрь), «Сколько пил, ответит счетчик!» (ноябрь) и т.д.

Креатив коммунальщиков активно обсуждают в Интернете, комментарии, правда, не всегда лестные. «ЖКХ головного мозга», - резюмирует популярный блогер Игорь Бигдан. «Вспомнилась классика: ЖЭК-потрошитель», - иронизирует irustika. «Яркое отражение работы ЖКХ. Январь - греем трубами воздух на улице, февраль - сосульки с крыш не сбиваем, март - пьем чаек, апрель - играем на рабочем месте и т.д. весь год», - подчеркивает demig1979.

Будет новый старший

В одном из номеров «Управдома» была опубликована заметка «Кто в доме старший?» о ряде проблем жильцов 14-го дома по проспекту Туполева. Так, по словам старшего по подъезду Александра КАРМОЩЕНКО, у собственников есть вопросы по работе старшего их дома. Кроме того, в здании текут козырьки над подъездами и балконами, из мусоропровода постоянно летит хлам в лицо из-за отсутствия дополнительной двери в техническое помещение.

Другой житель упомянутого дома - инвалид, ветеран войны **Вячеслав КОЛЕСНИКОВ** - сообщил, что при расчетах за услуги ЖКХ у них регулярно совершаются какие-то ошибки, жителям не совсем ясно, как именно устанавливается размер оплаты ОДН за отопление в подъезде и т.п.

К нам в редакцию пришел ответ на эту жалобу, подписанный Главой администрации Ульяновска **Александром БУКИНЫМ**, а также представителями управляющей компании ООО «РЭС».

«В ближайшее время будет проведено общее собрание собственников в форме заочного голосования. На встрече планируется обсудить вопрос избрания нового председателя совета многоквартирного дома», - сообщается в письме.

Кроме того, в уведомлении указывается, что в этом году ООО «РЭС» осуществляло ремонт балконных козырьков на общую сумму 83386 рублей (137,9 кв. метра). Козырьки над подъездами в 2012 году не реконструировались, поскольку - цитируем - «собственники помещений не принимали решения на общем собрании в 2011 году о ремонте и оплате этого вида работ».

Что касается летящего в лицо мусора, то причина этого «феномена», по мнению сотрудников управляющей компании, такова: подрядчики при погрузке и вывозе ТБО и крупногабаритного мусора неплотно прижимают закрывающие мусорокамеру двери, что приводит к возникновению «тяги», выбрасывающей мусор на придомовую территорию.

«Управляющая компания гарантирует, что примет меры к подрядной организации для того, чтобы работники закрывали двери после окончания погрузки», - отмечается в письме.

Вопрос по оплате общедомовых нужд поясняется представителями управляющей компании следующим образом: размер платы за коммунальные услуги для собственников определяется по формулам, установленным Правительством РФ в приложении №2 к Правилам №354.

«Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается между всеми потребителями пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. На сайте «РЭС»: *www.res73.ru* ежемесячно размещается информация о показаниях общедомовых приборов учета, которые фиксируются в отдельном журнале», - говорится в присланном уведомлении.

Учредитель: Муниципальное бюджетное учреждение «Редакция газеты «Ульяновск сегодня»

Главный редактор Елена ГАВРИЛОВА
Редактор социального проекта «Управдом» Алексей НИКОЛАЕВ

Над номером работали: Е. Сафронов, О. Клеваная, А. Лайков, Г. Антончик, О. Стемасова, А. Стрелочных, Т. Банкова

LiVEJOURNAL twitter
upravdom-73.livejournal.com
twitter.com/Upravdom73
upravdom-73@yandex.ru

Приемная **41-28-72** Отдел новостей: **41-28-73, 41-24-46**

Адрес редакции: 432063, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8. Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Ульяновской области. Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ №ТУ73-00238 от 23 января 2012 г. Ссылка на «Ульяновск сегодня» обязательна. Решение вопроса и под знаком - публикации на правах рекламы. Газета распространяется бесплатно.

Отпечатано в «Первой образцовой типографии», филиале «Ульяновский Дом печати» (ул. Гончарова, 14) с оригинал-макетов редакции. Печать офсетная.

Объем 2 п. л. Тираж **150 000 экз.** Заказ № 25907.
Подписано в печать: по графику - 23.00, фактически - 23.00. По вопросам типографского качества отпечатанной газеты обращаться по телефону 41-15-36.