



ИНТЕРВЬЮ С ЖИТЕЛЯМИ ГОРОДА

Договор с управляющей компанией – основание для контроля за её деятельностью

Во втором спецвыпуске «Вестник ЖКХ» жители города задавали вопросы работникам коммунальной сферы. Редакция получила ответы на эти вопросы и публикует их в сегодняшнем номере.

Елена Вадимовна ПЕТРОВА,
жительница мкр. «Южный»:

– Есть ли сегодня конкуренция в сфере ЖКХ? Сколько управляющих компаний на сегодняшний день насчитывается в городском округе Балашиха?

ОТВЕТ: Если говорить о состоянии конкуренции в сфере ЖКХ, то, к сожалению, можно констатировать, что оно пока оставляет желать лучшего. Несмотря на то, что количество управляющих компаний, действующих на рынке, достаточно большое – в округе их более 20, реально между собой они конкурируют слабо, потому что реальных собраний собственников жилья по выбору управляющих компаний проходит немного, а попасть на этот рынок крайне сложно. И те компании, которые у нас работают, – это компании либо получившие право управления на квартиры домов от застройщиков, если мы говорим о новых многоквартирных домах, либо это исторически сложившиеся РЭУ, которые управляют квартирными домами уже достаточно давно. При этом нюанс заключается в том, что переток квартирных домов от одной управляющей компании к другой происходит очень медленно, к сожалению, практически не происходит.

Николай Владимирович, мкр. Заря:

– К кому жильцам обращаться с жалобами на неправомерные действия частных управляющих организаций?

ОТВЕТ: Что касается взаимоотношений с управляющими компаниями, то здесь ситуация делится на две составляющие. Одна составляющая касается домов, ко-

торые уже давно введены в эксплуатацию, где право собственников уже оформлено. В этой ситуации гражданам необходимо быть более активными и самостоятельно проводить собрание собственников. Когда мы говорим о возможности проведения эффективных собраний, то реально собрания не проводятся. Жилищное законодательство говорит о том, что такие собрания должны проводиться ежегодно. Во-первых, собственники должны получать отчёт о проделанной работе. Во-вторых, им необходимо утвердить расценки на содержание ремонта на следующий год. У нас, к сожалению, этого не происходит. В своё время мы пытались принять решение о том, что управляющие компании нарушают права граждан. Нам суды очень чётко и однозначно сказали, что взаимоотношения между собственниками и управляющими компаниями строятся на гражданско-правовых основах. Соответственно, эти отношения должны решаться путём проведения общего собрания. В случае если возникают какие-то разногласия, то они должны решаться в судебном порядке. Поэтому здесь никакой контролирующей орган не может вмешиваться в эти взаимоотношения. Единственное, что можно проверить, это качество оказания услуг. Для этого есть управление жилищно-коммунального хозяйства. И то, какой температуры идёт горячая вода, тепло или холодно в помещении в отопительный сезон, может проверить уполномоченный орган. Вопросы о взаимоотношениях, о том, какие услуги оказывают, сколько они должны стоить, какова их периодичность, – должны решаться исключительно на общем собрании. И здесь ни нашей компетенции, ни какого-то другого контролирующего органа в настоящий момент нет.

Что касается второй составляющей, то это квартирные дома, где право собственности ещё не оформлено. В течение пяти дней назначается управляющая компания до проведения открытого конкурса или выборов УК собственниками. До этого возможна ситуация, когда принимаются меры антимонопольного реагирования, потому что управляющая компания, назначенная застройщиком, является для них монополистом. Они не могут её поменять, потому что нет оснований для проведения общего собрания, нет оформленного права собственности. Бывают случаи, когда управляющие компании выставляют какие-то сумасшедшие платежи за услуги, которые не могут быть оказаны на платной основе. Соответственно, в этой части мы принимаем решение о наличии факта нарушения. У нас были такие дела за прошедший год и текущий.

Вера Сергеевна, улица Мира:

– Жилищное законодательство говорит нам о необходимости не просто выбрать способ управления, но и реализовать его. Как-то местной властью это контролируется?

ОТВЕТ: Когда мы говорим о способе управления управляющей организацией, то речь идёт о необходимости подписания договора управления. Причём Жилищный кодекс РФ однозначно говорит, что договор управления должен быть подписан со всеми собственниками. На практике же договор подписывается с одним, двумя, тремя собственниками. В этой ситуации можно говорить либо о том, что собрания не было, что оно было проведено фиктивно, либо о том, что собственники по каким-то причинам не согласны с тем договором, который им предлагается к подписанию. В этой ситуации, когда способ управления не реализуется, орган местного самоуправления обязан провести конкурс по выбору управляющей компании. Что администрация округа и делает.

Пока у собственника нет договора управления, он не знает, что должна делать его управляющая компания, как часто должны убирать подъезд, вывозить мусор, что должны делать в обслуживании инженерной инфраструктуры, лифтов и т.д. Когда появляется договор, тогда чётко прописывается порядок взаимодействия между собственником и управляющей компанией, стоимость этих услуг. И в случае если какая-то из этих услуг не оказывается либо оказывается ненадлежащим образом, в соответствии с правилами оказания коммунальных услуг. Жилищным кодексом РФ, у собственников есть право потребовать произведения перерасчёта. Поэтому в этой части мы провели работу, направленную именно на то, чтобы у граждан появились такие договоры. Они появились не у всех, но здесь любой собственник, у которого управляющая компания выбрана по результатам общего собрания, вправе обратиться в эту управляющую компанию и потребовать заключения такого договора.

**ОТКРЫТА
«ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ»
ГЛАВЫ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА БАЛАШИХА**



**Уважаемые
балашихинцы!**

Если вы столкнулись с некомпетентностью, бюрократическими проволочками, хамством или равнодушием чиновников – звоните на «горячую линию» главы городского округа Балашиха по телефонам:

**529-02-06,
529-37-62
(с 9.00 до 18.00
в рабочие дни),
521-30-92
(круглосуточный
автоответчик).**

**УВАЖАЕМЫЕ
БАЛАШИХИНЦЫ!**

ВАШИ МНЕНИЯ И ПОЖЕЛАНИЯ, КАКИМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ВЫПУСК «ВЕСТНИК ЖКХ», ПРИСЫЛАЙТЕ В РЕДАКЦИЮ ГАЗЕТЫ «ФАКТ» ПО АДРЕСУ: БАЛАШИХА, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 15, ДЛЯ «ВЕСТНИКА ЖКХ». МЫ НАДЕЕМСЯ, ЧТО ДИАЛОГ МЕЖДУ НАМИ БУДЕТ ПОСТОЯННЫМ И СОДЕРЖАТЕЛЬНЫМ.

На одном из заседаний рабочей группы по реализации Федерального молодежного проекта «Все дома» на территории городского округа Балашиха прозвучала информация о том, что в связи с серьёзными проблемами в жилищно-коммунальном хозяйстве дома № 23/5 по проспекту Ленина и не складывавшимися отношениями между советом этого дома и управляющей организацией ООО «КВАНТ-7» еженедельно, по пятницам, в помещении РЗУ-4 проводятся очаговые совещания с участием председателя совета дома А.В. Самсонова (он и ведёт эти встречи) и некоторых членов совета, генерального директора управляющей организации С.В. Тёмного и других руководителей «КВАНТа», помощника главы городского округа по вопросам ЖКХ Ю.С. Смирновой, депутата Совета депутатов округа В.В. Глазунова, членов комитета ТОС «Центр-4». Новость заинтересовала редакцию «Факта», на место событий был направлен корреспондент.

Двор дома № 23/5 уютный – просторный, чистый и очень зелёный. Безусловным украшением его является яркая детская площадка и преимуществом перед многими другими городскими дворами – удобные скамейки, которые не убрали, несмотря на то, что молодёжь здесь собирается по ночам и ведёт себя весьма шумно. На одной из скамеек мы и расположились для беседы, встретившись с А.В. Самсоновым и секретарём совета дома Е.В. Ершовой. По ходу разговора к нам присоединились другие члены совета, жители дома.

Александр Викторович и Елена Владимировна, смеясь, рассказали, что с тех пор, как у них появилась возможность (время) заниматься общественными делами, конкретно – своим многоквартирным домом, они не могут друг без друга. Их «вторые половинки», отправляясь на работу, шутят: мол, мы уходим – пора вам идти «на свидание». Всё время таких почти ежедневных встреч они посвящают решению проблем МКД. На вопрос, что конкретно делают, ответили вполне серьёзно: «Пишем, пишем и пишем...»

Совет этого дома был избран в июле 2011 года – через месяц после дополнения Жилищного кодекса РФ статьёй 161.1 «Совет многоквартирного дома». До этого существовала инициативная группа из 15 человек (по два от подъезда) во главе с А.В. Самсоновым, образованная в январе 2011 года на общем собрании собственников жилья, посвящённом вопросу капитального ремонта дома. Проводилось собрание по предложению управляющей организации. Избранные в инициативную группу жители после вступления в законную силу статьи 161.1 были переизбраны в совет дома. Так что пришлось им сначала общаться с МУП «КУРС», а с июня того же, 2011-го, года – с управляющей организацией ООО «КВАНТ-7», пришедшей на место обанкротившегося «КУРСа».

Как подчёркивают члены совета, управляющую организацию они не выбрали, им её предложили, и они не стали противиться. Решили поработать, присмотреться, а потом уже делать выбор. Имелись и другие причины, но главная состояла в том, что надо было срочно поднимать вопросы капитального ремонта дома, и в этот момент «менять коней на переправе» было бы не с руки. Но уже в сентябре 2011 года заключили договор с ООО «КВАНТ-7», таким образом, как бы узаконив отношения. Договор им предложила управляющая организация, после тщательного изучения он был изменён примерно на 50%, особенно это коснулось прав и обязанностей сторон. По отзывам, в частности по мнению председателя комитета ТОС «Центр-4» П.П. Попова, сегодня этот договор – один из деловых в городе. Например, он предусматривает согласование с советом работ, выполняемых и самим «КВАНТОМ», и подрядными организациями (ремонтными, ИРЦБ и т.д.), которые «КВАНТ» нанимает для оказания МКД каких-либо услуг. Прописан в нём контроль финансовых средств, расходуемых материалов и



Отмстка дома со стороны улицы Парковой



Цоколь, как и отмстка, в плане текущего ремонта 2012 года

СОВЕТ ДОМА И ЖКХ: ПРАКТИКА РАБОТЫ

«ПИСАЛИ, ПИШЕМ И ПИСАТЬ БУДЕМ...»

всех работ, производимых на МКД. Работы в обязательном порядке должны активироваться и подписываться советом дома.

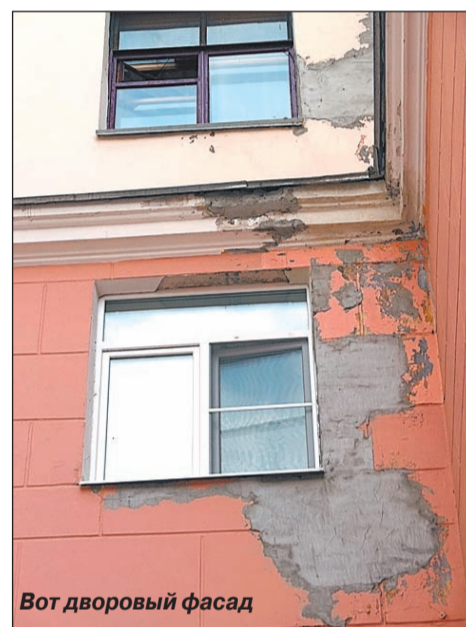
Сегодняшняя практика показывает, что, выбирая совет дома, собственники стараются, чтобы в его состав вошли специалисты по направлениям: технари, строители, экономисты, юристы и т.д. Ведь профессионально разбирающемуся во всех этих вопросах совету легче составить договор, проанализировать дефектную ведомость, проконтролировать выполнение работ, их качество и т.д. Жители дома № 23/5 такую точку зрения не отрицают, однако имеют на этот счёт свою. Исходя из их опыта, в борьбе за наведение порядка в ЖКХ, и в том числе одного конкретного дома, всё-таки важнее всего инициатива, настойчивость и терпение.

Дом 23/5 – 5-этажный, 8-подъездный, состоит из двух примыкающих друг к другу половин, одна из которых была сдана в эксплуатацию в 1947-м, другая – в 1953 году. Был здесь когда-нибудь капитальный ремонт, точно никто не сказал. Однако с ностальгией вспоминают времена, когда дом был ведомственным заводом «Рубин», – тогда здесь регулярно поддерживали порядок: белили, красили... Ходили даже по квартирам, спрашивали у жильцов, что нужно сделать. Но это когда было... С началом перестройки, рассказывают жители, про дом забыли, кроме опрессовки труб при подготовке к зиме и выполнения необходимых работ в аварийных ситуациях,

но делалось ничего. Так, по большому счёту, продолжалось 20 лет. Дом стал рушиться.

Жители писали жалобы во все возможные инстанции, затем это стала делать инициативная группа, позже эту миссию взял на себя совет дома. С горечью рассказывали члены совета, как писали массу писем, на которые или не получали ответа, или получали с многомесячными задержками, или получали ответы не на те вопросы, которые были в их обращениях (данная практика имеет место и сейчас, но в несколько меньшем количестве). Этой переписки у совета несколько папок... Вот тут и нужны были инициатива, настойчивость и терпение – чтобы не отступить. Писать, писать и писать, добиваясь какого-то вразумительного ответа, – другого более действенного метода обратиться на себя внимание совет дома до сих пор не видит. Говорят: «Только прекращаем писать – о нашем доме тут же забывают». Ещё стремятся привлечь СМИ. В последнее время в качестве добровольных помощников и посредников в их «боевых действиях» с управляющей организацией стали депутат, помощник главы и комитет ТОС «Центр-4».

Долго совет обращался с проблемами в управляющую организацию, но ответов не получал. «До ноября управляющая организация не обращала на нас внимания, текущий ремонт не делался, да ничего не делалось, лампочку вкрутить не допросишься... И тогда совет дома проявил инициативу – написал письма, в которых обозначил самые жёсткие требования,



Вот дворовый фасад

и жители 124 квартир нас поддержали – поставили свои подписи. Направили эти письма в администрацию округа и в вышестоящие инстанции. Через два дня лично генеральный директор управляющей организации Тёмный пришёл и спросил, что надо делать в нашем доме. Я ответил, что есть дефектная ведомость, которую мы подготовили в начале года. И нам в дождь и снег срочно начали ремонтировать крышу – поставили на неё почти 1000 заплаток. Вы не представляете, как она до этого текла! В 48-й квартире, на кухне, потолок просто рухнул, люди в своём жилье находиться не могли... Начали замазывать трещины на стенах – за прошлый год замазали 996 погонных метров трещин... Сделали много, но далеко не всё. А крыша, несмотря на выполненную большую работу, опять в некоторых местах течёт», – рассказал А.В. Самсонов.

Надёжная кровля – самый актуальный вопрос дома. Причины члены совета называют разные. Нарушения технологии, допущенные ещё при строительстве дома... Нарушения технологии при ремонте кровли в 2000 году... Железная кровля течёт «всю жизнь», так как при очистке от снега её годами разбивали ломом – вплоть до прошлой зимы, когда была применена более щадящая технология очистки... Но какими бы ни были причины, и жильцы, и управляющая организация понимают, что латанием дыр ситуацию не спасёшь – кровле требуется капитальный ремонт. Этому добивается совет дома, направивший обращения во все руководящие инстанции, имеющие отношение к ЖКХ, в том числе в Министерство строительного комплекса и ЖКХ Московской области и Минрегион РФ, выделяющее средства на капитальный ремонт МКД согласно 185-ФЗ.

На общем собрании, посвящённом капитальному ремонту дома, собственники приняли решение о проведении капитального ремонта крыши, систем ГВС и ХВС, отопления и электрики. Воспряли духом, получив из администрации городского округа информацию о том, что все предложения по капремонту будут учтены. Но недавно пришло известие из Министерства строительного комплекса и ЖКХ Московской области, из которого следует, что в капремонт дома включены только ГВС,



На месте этих машин должна быть пешеходная дорожка, ограждённая столбиками от проезжей части

ХВС и узлы учёта... Расстроились крепко. «Вот вы спрашиваете, почему я согласился стать председателем совета дома? Да потому, что достало всё это – хочется жить по-человечески!» – сказал в сердцах А.В. Самсонов. Сдаваться совет дома не собирается. Что намерен предпринять? «Добиваться решения проблемы – писать, писать и писать!»

Причём считают, что терять время нельзя, ведь пока действует программа 5-процентного долевого участия собственников жилья в капремонте, а кто может знать, какой будет в последующие годы эта доля...

Неясность с капремонтом поставила совет перед выбором непростого решения: тратить деньги на работы, относящиеся к текущему ремонту, или всё-таки часть отложить на дальнейшее латание кровли?

Вторая проблема, основательно портящая жизнь населению дома, – регулярное отсутствие подачи в квартиры горячей воды. Началась эта беда почти три года назад, после того, как заменили старый бойлер (АТП) на новый. Пыталась разобраться управляющая организация, приезжала не одна комиссия – назвать точные причины, что же произошло, никто не может. Предполагают, что якобы это связано с отсутствием обратного горячего водоснабжения, но ведь его не было и до 2009 года, а вода была – кипятик! Обнадёживает то, что на запрос совета дома из администрации городского округа пришёл ответ: с целью нормализации ГВС дома в ходе подготовки к отопительному сезону 2012-2013 гг. запланированы работы по реконструкции центрального теплового пункта и системы ГВС в рамках реализации целевой программы Московской области «Жилище» на 2009-2012 гг.

В капремонт не вошла электрика. По инициативе совета дома приводить её в порядок решили начать за счёт средств текущего ремонта. В 2011 году «КВАНТ-7» начал его с замены в подъездах электропроводки и обычных лампочек на энергосберегающие светильники. Электропроводку заменили, светильники – наполовину. Сейчас выключатели, провода, всё подъездное освещение выведено на один счётчик, и теперь каждый подъезд знает, сколько им потребляется электроэнергия, а владельцы нежилых помещений не имеют, как раньше, возможности использовать её для своих «точек». Но в подъездах вокруг счётчиков висят десятки метров различных проводов. Кто рискнёт назвать эту ситуацию нормальной? Особенно если учесть, что перекрытия в доме деревянные? Значит, нет у совета иного пути, кроме как решить эту проблему.

Вместе с управляющей организацией «воюет» совет дома с владельцами нежилых помещений, расположенных в подвале МКД. Не со всеми, а с теми, кто пытается не считаться с интересами жителей. Убеждены члены совета, например, что по вине одного из них, два года назад начавшего «осваивать» подвал и КамАЗами вывозившего из него землю, пошли трещины по дому. Хотя официально это подтверждение не получило. Требуют, чтобы все владельцы нежилых помещений заключили с управляющей организацией договор на обслуживание, принимали участие в содержании и ремонте дома. Чтобы, как и должно по закону, при выделении нежилых по-



мещений спрашивали согласия собственников жилых помещений. Благодаря настойчивости совета сейчас все собственники нежилых помещений, кроме одного, платят МКД за размещённую на доме рекламу.

А в последние годы навалилась на дом ещё одна напасть. Квартиры на первых этажах стали продавать под нежилые помещения, владельцы которых без согласования с собственниками прорубают входы и выходы из своих офисов на противоположную от лицевой сторону МКД. Собственники боятся за и без того нарушенную конструкцию дома, от их имени совет всячески этому препятствует и, к стати, небезрезультатно. Зимой совет совместно с управляющей организацией пресёк незаконную реконструкцию выхода из нежилого помещения на улицу, поздней весной – ещё одну.

Как положено органу, представляющему интересы собственников, совет дома стремится проследить, как своевременно деньги, которые МКД платит за коммунальные услуги, из ИРЦБ поступают в управляющую организацию и насколько эффективно ею расходуются.

Как сказано выше, на сегодняшний день вопрос вопросов для этого МКД – войти в программу капитального ремонта 2012 года, причём непременно с учётом кровли. Но может случиться, что дом вообще не попадёт в капремонт. Дело в том, что обязательное условие для участия в этой программе – наличие у МКД кадастрового паспорта. На сегодняшний день его нет, хотя совет дома с декабря 2011 года добивается его получения. По обращениям совета занимались решением этого вопроса управляющая организация, управление имущественных отношений администрации городского округа. Результат – кадастровый паспорт был сделан неправильно и с тех пор переделывается и переделывается. Жители в недоумении: неужели в округе до сих пор не налажена система оформления этого важнейшего документа? Вся надежда у них на помощника главы Ю.С. Смирнову, пообещавшую помочь.



Теперь о еженедельных совещаниях с участием представителей совета дома, руководителей управляющей организации во главе с генеральным директором С.В. Тёмным, депутата В.В. Глазунова, помощника главы округа по вопросам ЖКХ Ю.С. Смирновой, членов комитета ТОС «Центр-4». Вот как отозвались об этих мероприятиях А.В. Самсонов и Е.В. Ершова: «Польза есть. Она в том, что мы можем напрямую сказать управляющей организации, что нужно сделать по текущему ремонту дома, хотя бы минимально отследить, что делается, и проконтролировать, насколько делается качественно. «Раскачать» «КВАНТ» непросто, но сдвиги есть. Например, этой зимой «КВАНТ» нанял новую подрядную организацию, в результате аккуратнее, чем прежде, чистили крышу и меньше её побили. Раньше в подъездах не было освещения, сейчас его делают. По плану до конца января должны были сделать зимнее остекление в подъездах – поставить вторые рамы. Пусть с опозданием, но в апреле-мае – сделали, а до этого десятилетиями у нас подъезды стояли без стёкол и рам, и холодно в них было, как на улице. Наконец, мы добились от управляющей организации справок о расходах за прошлые годы: сколько денег ею получено в качестве квартплаты и на что они израсходованы. Но у нас имеются вопросы по поводу расходов, и мы добиваемся расшифровки некоторых пунктов...»

Председатель и секретарь совета дома пригласили автора этих строк поучаствовать в очередном мероприятии.

Вёл совещание (В.В. Глазунов, Ю.С. Смирнова, представители ТОС в этот раз отсутствовали) А.В. Самсонов (присутствовали также Е.В. Ершова и житель 48-й квартиры). Будто требовательный руководитель с нерадивых подчинённых, председатель совета дома спрашивал с руководителей управляющей организации (присутствовали С.В. Тёмный, главный инженер Н.Е. Дудченко, заместитель генерального директора М.Г. Оларь, начальник РЭУ-4 А.М. Чуркин), почему не выполнена та или иная запланированная работа. Те оправдывались, что-то объясняли. Эмоции с обеих сторон кипели! Сдержанным оставался только С.В. Тёмный. Генеральный директор останавливал эмоциональных подчинённых, спрашивал, почему не сделано и когда будет сделано планировавшееся к выполнению... Но потом страсти улеглись. Были поставлены конкретные сроки выполнения работ.

В деловой обстановке обсудили новые волнующие жителей проблемы и нашли решения, как действовать. Вот пример. В одной из квартир уже месяца два проживают иностранные рабочие, 8 человек, без регистрации. Узла учёта в квартире нет. «Вычислить» хозяина, чтобы спросить, почему весь дом должен рассчитываться за расходующую в этой квартире воду, совету дома не удаётся. Руководители управляющей организации посоветовали действовать по закону. В связи с тем, что совету дома делегировано право контроля соответствия наличия жителей по факту проживания,

ему необходимо предоставить соответствующий документ в управляющую организацию, который она передаст в ИРЦБ – для оплаты хозяином количества воды, потреблённой фактически проживающими квартирантами согласно установленной норме на человека. Будет недоволен? Это уже его проблемы. Пусть устанавливает приборы учёта.

После совещания С.В. Тёмный провёл «воспитательную учёбу» с коллегами – за излишние эмоции. Похвалил А.В. Самсонова и его команду – таким и должен быть совет дома, настойчивым, требовательным, дотошным. Сказал, что управляющая организация благодарна совету за помощь, работы у неё много, не за всем она может уследить, не всё предусмотреть, а совет напоминает, подсказывает, дёргает, чтобы вопросы решались, ориентирует, какие в первую очередь.

Нет сомнения в полезности встреч «лицом к лицу» ответственных работников управляющей организации и совета дома с участием представителей муниципальной власти. Вызывает уважение то, что генеральный директор «КВАНТ-7», как бы ни был занят, каждый раз находит возможность лично участвовать в совещаниях. В результате встреч между «сторонами» больше стало понимания. И уже совет дома, будучи в курсе трудностей управляющей организации, старается помочь ей, так как сознаёт, что только общими усилиями можно достичь желаемого результата. В то же время по-прежнему далеко не всё в работе управляющей организации его устраивает, и может быть, в первую очередь, такой серьёзный недостаток, как необязательность. Например, регулярно руководители «КВАНТА» обещают закончить работы по замене в подъездах лампочек на энергосберегающие светильники, заверяя, что всё для этого имеется. Но работа как застопорилась на середине, так и стоит. И наверняка можно было – за восемь-то месяцев! – завершить ремонт, начатый в квартире № 48, чтобы люди наконец-то могли жить в нормальных условиях, а вместо него – обещания и обещания. И примеры можно продолжать. «Зачем обманывать? Не можете – скажите, когда сможете. Что-то мешает? Скажите, что, и мы не останемся в стороне, будем стучать во все двери, чтобы решить проблему», – говорят руководители совета МКД.

Думаю, что ни одна управляющая организация не отказалась бы иметь таких помощников.

Вера МАЛЬЦЕВА



Красив и уютен двор дома!

С интересом изучив вышедший 30 мая 2012 года номер нового специализированного приложения к газете «Факт» – «Вестник ЖКХ», я решил выступить на его страницах. Хочу рассказать о деятельности совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Балашиха, микрорайон Заря, улица Молодёжная, дом № 18, и на конкретном примере попытаться осветить положительные моменты, связанные с управлением многоквартирным домом в объёме полномочий, переданных общим собранием совету многоквартирного дома.

Федеральным законом Российской Федерации от 04 июня 2011 года № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в жилищное законодательство, направленные на упорядочение деятельности по управлению многоквартирными домами. Как известно, одна из главных целей закона – обеспечить правовую защищённость собственников в многоквартирном доме при выборе любого из трёх способов управления домом (напомню, это непосредственное управление собственниками, ТСЖ и управляющая компания). Одной из самых интересных и значительных стала поправка в статью 161 кодекса о выборе способа управления многоквартирным домом – она чётко регламентирует процедуру создания в таких домах органов самоуправления. Причём речь идёт не только об уже привычных ТСЖ, но и о совершенно новом органе – совете многоквартирного дома.

В случае если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своём общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трёхмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В повестку дня общего собрания включают вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в доме товарищества собственников жилья.

Надо сказать, что как и большинство жителей городского округа Балашиха, жильцы дома № 18 по улице Молодёжной микрорайона Заря без всякой инициативы восприняли информацию о возможности и порядке создания совета многоквартирного дома. В октябре 2011 года по инициативе муниципального образования (собственника жилых помещений в доме) в лице Виктора Антоновича Гуцула, действующего на основании доверенности от 22 декабря 2010 г., в соответствии со ст. 47, 48 Жилищного кодекса Российской Федерации было предложено провести внеочередное собрание собственников помещений многоквартирного дома с повесткой дня, касающейся выборов совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, утверждения примерного положения о совете многоквартирного дома.

На тот момент многим жильцам дома не нравилось, как работает управляющая компания, обслуживающая многоквартирный дом. В частности, отсутствовала информация о выполнении ею обязанностей по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома. Наверное, поэтому инициатива администрации округа о выборе совета дома была услышана и воспринята не формально.

Представителями инициативной группы в преддверии проведения внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме была проведена правовая экспертиза проекта примерного положения о совете многоквартирного дома, организована разъяснительная работа среди собственников помещений. Собственниками каждого подъезда были предварительно обсуждены кандидатуры в состав совета многоквартирного дома от соответствующего подъезда для последующего представления на рассмотрение общего собрания собственников помещений. Благодаря этим предварительным мерам внеочередное собрание собственников помещений, состоявшееся 19 ноября 2011 года, прошло в бурной и оживлённой дискуссии с фактическим присутствием более половины лиц, имеющих право голоса от общего количества голосующих лиц. На собрании был избран совет многоквартирного дома, председатель совета многоквартирного дома, утверждено примерное положение о совете многоквартирного дома, избрана счётная комиссия.

в сфере ЖКХ, с познавательными статьями, касающимися истории микрорайона, получить квалифицированную правовую помощь и многое другое.

Именно открытая и творческая деятельность совета многоквартирного дома привела к тому, что большинство жителей многоквартирного дома поверили, что не всё так плохо во взаимоотношениях с управляющей компанией, появилось видение какой-то стратегической линии, связанной с дальнейшим развитием отношений по управлению многоквартирным домом.

Буквально за несколько месяцев у многих жителей нашего дома произошёл внутренний

Приживутся ли советы домов как форма управления МКД?



В составе совета дома оказались специалисты различных направлений: профессиональные юристы, финансисты и специалисты в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Именно поэтому уже на общем собрании собственников помещений помимо вопросов повестки дня в рабочем порядке обсуждались вопросы, связанные с реальной работой совета многоквартирного дома.

Управляющая компания ООО «Зет Сервис», обслуживающая многоквартирный дом, была не готова к такому стремительному развитию событий. По представлению её работников, новый, 2012 год должен был начаться по отработанной методике, т.е. без постороннего вмешательства. Каково же было удивление руководства управляющей организации, когда уже перед новогодними праздниками советом многоквартирного дома был представлен выверенный и обоснованный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома на 2012 год. А также затребована информация и документы, связанные с выполнением управляющей организацией обязанностей по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, отчёт управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом за 2011 год.

Так и закипела работа, основанная на энтузиазме и желании принести пользу всему многоквартирному дому, в т.ч. и его придомовой территории, – сделать его удобным и комфортным для себя и для детей.

Одним из самых примечательных новшеств, связанных с деятельностью совета многоквартирного дома, было создание с первых дней его существования постоянно поддерживаемого официального сайта <http://smd-18.narod.ru>, предназначенного для информирования жителей нашего дома об организации работы по управлению многоквартирным домом. Цель сайта – установление конструктивного диалога между жителями и советом многоквартирного дома. С помощью сайта жители многоквартирного дома могут принимать интерактивное участие в решении вопросов местного значения, связанных с управлением многоквартирным домом. Через сайт можно обращаться в совет многоквартирного дома по вопросам содержания и эксплуатации общего имущества дома, знакомиться с актуальными статьями информационно-правового характера

перелом, они по-другому стали смотреть на отношение к общему имуществу многоквартирного дома, благоустройству его придомовой территории. Особенно наглядно это выразилось в проведении под организацией совета многоквартирного дома в конце апреля 2012 года двух общедомовых субботников. Уже с утра в день субботника вокруг нашего дома кипела работа по благоустройству. Жильцы, вооружившись мешками для мусора, перчатками и граблями, вышли, чтобы бороться с грязью и приводить в порядок свою придомовую территорию. Взаимодействие совета многоквартирного дома с управляющей компанией позволило обеспечить всех необходимым хозяйственным инвентарём. Вместе со взрослыми приняло активное участие в уборке территории и наше подрастающее поколение. Особенно хочется отметить Илью Безверженко, Владимира Кутаева, Леонида Куленко, учащихся гимназии № 2 (директор гимназии Л.К. Бондаренко), которые своим примером показали, что субботники – это не просто формальность. Деятельность жильцов и совета многоквартирного дома, связанная с активным участием в благоустройстве придомовой территории, была отмечена и руководством управляющей компании на своём официальном сайте.

Большая роль совета многоквартирного дома в проведении надлежущего информирования жильцов многоквартирного дома и организации выполнения требований Федерального закона 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с законом собственники помещений в многоквартирных домах обязаны установить приборы учёта используемой воды и электрической энергии до 1 июля 2012 года. Именно благодаря данной работе совета многоквартирного дома более 95 процентов собственников помещений, а также большое количество жильцов муниципальных и служебных квартир в многоквартирном доме № 18 по ул. Молодёжной микрорайона Заря до 1 июля 2012 года установили необходимые приборы учёта.

17 мая 2012 года совету многоквартирного дома руководством управляющей компании ООО «Зет Сервис» повторно была выражена искренняя признательность за участие в делах управляющей компании и стремлении решить актуальные и злободневные вопросы.

Работа, связанная с приёмкой тех или иных видов работ по текущему ремонту многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории, выявила необходимость выработки советом многоквартирного дома антикоррупционных принципов во взаимоотношениях с управляющей организацией. Это решение было принято на основании проведенного брифинга жильцов. Антикоррупционные принципы, многие из которых были предложены самими жильцами многоквартирного дома в ходе проведенного брифинга, размещены на официальном сайте совета многоквартирного дома, зафиксированы в протоколе совета многоквартирного дома. А главное, они нашли понимание у руководства управляющей компании – ООО «Зет Сервис».

Надо отметить, что вся указанная деятельность нашего совета многоквартирного дома сопровождается критикой со стороны жильцов других многоквартирных домов, находящихся в микрорайоне и обслуживаемых той же управляющей компанией. Многие жители микрорайона, ввиду юридической безграмотности, призывают не выполнять требования действующего законодательства, считая, что установка приборов учёта и ряд других моментов, связанных с реализацией требований постановлений правительства Российской Федерации 2006 года № 307 и 2011 года № 354, является личной инициативой управляющей организации. На этом фоне очень приятно видеть в тех или иных общественных местах микрорайона (отделение почты, отделение Сбербанка, магазины и т.п.), как жильцы нашего дома, получившие квалифицированную юридическую помощь и надлежащую информацию от совета дома, разъясняют жителям других домов непонятные и, в связи с этим, многие озлобляющие моменты законодательства.

Во многих домах микрорайона Заря выбраны советы многоквартирных домов. Как долго они просуществуют? У некоторых не получается эффективно работать, некоторые изначально критически настроены на взаимодействие с управляющей компанией, что может привести к расторжению с последней договоров управления и выбору другой управляющей компании или созданию ТСЖ. Вместе с тем, на мой взгляд, к вопросу смены управляющей компании нельзя подходить впопыхах, а создание ТСЖ – вопрос не простой, чего, к сожалению, многие жители микрорайона, в большинстве заслуженные и уважаемые люди, не понимают. А как показывает практика, ТСЖ – это структура по сбору дополнительных средств с жильцов многоквартирных домов. Я не хочу сказать, что все ТСЖ – это зло. Наверное, есть где-нибудь положительные примеры, но в своей практике я таких не встречал.

На мой взгляд, введение в Жилищный кодекс Российской Федерации изменений, согласно которым в многоквартирных домах появилась законодательная основа создания советов многоквартирных домов, очень актуальна, но требует дальнейшего развития. При грамотном подходе совет многоквартирного дома может очень эффективно участвовать в решении вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом. Правда, как показывает деятельность нашего совета многоквартирного дома, многое зависит от людей, их честности и принципиальности. В настоящий момент эта общественная деятельность организована на «общественных началах», хотя утверждённое на общем собрании собственников помещений примерное положение о совете многоквартирного дома и предусматривает возможность материального поощрения председателя и членов совета многоквартирного дома. Но люди не готовы платить вознаграждение за труд членов совета дома, а любой труд должен быть оплачен, тем более если он эффективен. Вот именно здесь, как мне представляется, и кроется «мина замедленного действия». Там, где жильцы многоквартирных домов этого не поймут, советы многоквартирных домов изживут себя. Ведь если работать по-честному, то организационная деятельность совета многоквартирного дома отбирает 3-4 часа ежедневно, а это свободное от основной работы время, а также выходные и праздничные дни. Долго на таком энтузиазме не протянешь. Как результат, досрочное прекращение по собственному желанию деятельности эффективных советов многоквартирных домов. После чего на общем собрании собственников помещений будет избран новый совет многоквартирного дома, работа которого будет менее эффективна и результативна. Волна критики сметёт вновь созданный совет многоквартирного дома и на выходе может образоваться ТСЖ, деятельность которых в настоящее время всесторонне критикуется. Как говорится, скупой платит дважды. Однако я думаю, что советы многоквартирных домов себя не изживут и будут достойно решать вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом.

*Владимир КУТАЕВ,
житель дома № 18
по ул. Молодёжной мкр. Заря*

В последнее время в городском округе Балашиха появилось очень много фирм по установке индивидуальных приборов учёта воды. И жители зачастую не могут определиться, к кому именно обратиться: цены разные как на сами приборы, так и на их установку.

Давайте подробно разберёмся в этом вопросе.



СЧЁТЧИКИ НА ВОДУ

УСТАНАВЛИВАТЬ ИЛИ НЕ УСТАНАВЛИВАТЬ СЧЁТЧИКИ НА ГОРЯЧУЮ И ХОЛОДНУЮ ВОДУ?

В соответствии с Федеральным законом РФ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» собственники жилого помещения обязаны до 1 июля 2012 года установить в своих квартирах индивидуальные приборы учёта потребления энергетических ресурсов. Таким образом, данный Закон альтернативы нам не даёт. Более того, в скором времени изменятся расчёты, и при отсутствии у вас индивидуального прибора учёта за воду придётся платить значительно больше, нежели сегодня. Иными словами, нормативы будут определены таким образом, чтобы стимулировать покупателей энергетических ресурсов осуществлять установку индивидуальных приборов учёта потребления.

Западные страны уже давно ведут политику энергосбережения и берегут буквально каждый литр воды и каждый кВт света. К сожалению, наши граждане привыкли относиться к энергоресурсам как к чему-то неисчерпаемому и ничего не стоящему. Именно поэтому государство стимулирует граждан на установку индивидуальных узлов учёта, чтобы мы были более экономными.

Сегодня начисления по нормам и по индивидуальным узлам учёта потребления значительно отличаются, и преимущество бесспорно у тех, кто оснастил свою квартиру такими приборами.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ УСТАНОВКЕ ПРИБОРА УЧЁТА ВОДЫ

1. Чтобы не пришлось оплачивать протечки, прежде всего отремонтируйте краны, перекрывающие подачу воды в квартиру, или поставьте новые.

2. Выберите фирму-установщика. Фирма должна ОБЯЗАТЕЛЬНО иметь лицензию на проведение данных работ. Не забудьте, фирма должна заключить договор с вами на выполнение работ по установке индивидуального прибора учёта.

3. Обычно в квартире ставят два счётчика – на холодную и горячую воду. Если в вашей квартире кухня и ванная с туалетом расположены не рядом, это, как правило, 3- или 4-комнатные квартиры, то необходимо будет установить счётчик на каждый стояк холодного и горячего водоснабжения, т.е. нужно будет установить уже две пары счётчиков.

4. После установки организация должна оформить и выдать вам на руки следующие документы: техпаспорта на каждый счётчик с заводскими номерами приборов и датой последней проверки; акт о приёме в эксплуатацию приборов учёта, под которым подписываются жилец, сотрудник фирмы

по установке счётчиков. В акте должна быть отражена информация о фирме, установившей приборы учёта, дата установки, первичные показания счётчиков и дата будущей поверки.

5. С подписанным актом вы должны прийти в свою управляющую компанию для регистрации счётчиков и для оформления договора на оплату услуг водоснабжения по показаниям установленных приборов учёта.

ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ О ПОВЕРКЕ СЧЁТЧИКОВ

Цель поверки – выяснить, выходит ли погрешность прибора за установленные нормативными документами границы или нет.

1. **СРОКИ:** периодической поверке через определённые межповерочные интервалы подлежат каждый экземпляр, находящийся в эксплуатации. Внеочередная поверка производится при: повреждении поверительного клейма; в случае утраты свидетельства о поверке; при известном или предполагаемом ударном воздействии на средстве измерения или неудовлетворительной его работе. Сроки поверки зависят от марки установленного прибора учёта, в среднем это 4-5 лет.

2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:** среди абонентов бытует мнение, что опломбированный счётчик не надо проверять. Помните: наличие пломбы не показатель работы счётчика. Со временем происходит износ его деталей, и показания на счётчике могут стать неверными. Управляю-

щая компания вправе игнорировать показания ваших счётчиков, если прошёл срок очередной поверки, и выставлять вам счета за коммунальные услуги по нормативу потребления энергетических ресурсов.

3. ПОРЯДОК ПОВЕРКИ:

1) свяжитесь с фирмой, которая устанавливала вам прибор учёта, либо с любой другой фирмой, которая занимается установкой/обслуживанием водяных счётчиков;

2) согласуйте цены на работы, связанные с поверкой, иногда экономичнее установить новые приборы учёта, чем проверять их на соответствие установленным нормативам;

3) фирма, которая будет производить работы по поверке, должна будет снять у вас прибор учёта и отвезти его в экспертную лабораторию для проверки;

4) после поверки, если прибор учёта соответствует установленным нормативам, необходимо его установить вновь, а если прибор уже не пригоден для дальнейшей эксплуатации, то необходимо будет устанавливать новый прибор учёта;

5) специалистом фирмы после установки вновь оформляется акт о вводе в эксплуатацию прибора учёта, фиксируется дата очередной поверки, в паспорте самого счётчика обязательно ставится отметка о дате прошедшей поверки;

6) с актом необходимо прийти в свою управляющую компанию, чтобы зафиксировать дату поверки;

7) в соответствии с Постановлением РФ № 307 от 23.05.2006

«О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» в период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учёта, не превышающий 30 календарных дней, объёмы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведённых бытовых стоков, для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объём отведённых бытовых стоков, определённые по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального прибора учёта составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учёта, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг. Если этот период превышает 30 дней, то расчёты за коммунальные услуги будут рассчитаны в соответствии с нормативом потребления коммунальных ресурсов.

Житель самостоятельно определяет организацию из числа рекомендованных, которая будет выполнять работы. Мы можем только порекомендовать фирмы, которые занимаются установкой индивидуальных приборов учёта воды в городском округе Балашиха. Выполнять работы по установке и техническому обслуживанию индивидуальных приборов учёта могут только организации, имеющие лицензию и прошедшие квалификационный отбор:

1) ООО «Индустриальная компания», тел.: 8-985-923-45-02, 8-495-518-64-22, 8-985-163-76-62;

2) «Строймонтаж сервис», тел.: 8-495-978-85-23, 8-910-400-35-94;

3) ООО «НБ строй», тел.: 8-495-529-32-36, 8-909-699-97-93;

4) ООО «Эконом монтаж сервис», тел.: 8-499-340-73-75, 8-495-641-69-16;

5) ООО «Энергосервис», тел.: 8-495-522-54-48.

РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖКХ

Всего около 50% МКД в Балашихе оснащены общедомовыми приборами учёта. Несмотря на то, что установка счётчиков – только одно из требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ, действует который уже более 2 лет. Приборы учёта воды, газа и электричества жителям добровольно необходимо установить в ближайшее время. В противном случае счётчики установят ресурсоснабжающие организации принудительно, а жителям выставят счёт. Предполагается рассрочка платежа на пять лет, но при этом стоимость услуги законом не регламентирована.

ТРЕБОВАНИЕ ЗАКОНА И ОБЩИЙ ИНТЕРЕС

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ – это не только законодательное требование с обязательствами, инвестициями и санкциями, а дополнительные возможности. Для жителей – это повышение качества жизни за относительно небольшие деньги, перспектива экономии. Управляющих организаций – возможность заработать, повысить репутацию, закрепиться на рынке, перейти на другой уровень развития. Муниципальной власти – улучшить показатели. Все участники взаимосвязаны, у каждого есть свой интерес, но выстроить совместную эффективную работу у них не получается.

ПОПЫТКИ ЕСТЬ, ГДЕ ЭФФЕКТ?

Управляющие организации Балашихи работают по установке счётчиков. Одни лично проводят работу с жильцами и после производят установку счётчиков. Другие нанимают сторонние организации, которые не работают с жильцами, а просто предлагают услуги по установке. Более эффективно агитируют установку счётчиков советы МКД – они проводят анализ платежей, а аргументы подкрепляют цифрами. К соседям (представителям совета МКД) у собственников больше доверия, но вот советов в балашихинских домах пока организовано слишком мало. Есть небольшая практика: в части домов установлены общедо-

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ – КОМПЛЕКС МЕР И ОБЪЕДИНЕНИЕ УСИЛИЙ

новые счётчики воды, тепла, электричества, в некоторых подъездах датчики движения, лампы с меньшим энергопотреблением. В домах со счётчиками разница в суммах «до» и «после» существенная, за счёт экономии проводятся ремонты. Но существуют дома, в которых жители наотрез отказываются от установки общедомовых приборов учёта и квартирных. У противников своя правда: нет денег, не выгодно (потому как никто не прописан, а по факту проживают квартиранты), лень или отсутствие времени. Но у большинства нет веры в реальную экономию или понимания, зачем это нужно.

НЕТ СИСТЕМЫ, ЖДИ ПОСЛЕДСТВИЙ

Приведу пример. В квартире счётчики на электричество и энергосберегающие лампы были установлены 2 года назад. Летом и весной экономия была ощутимая: плата за электроэнергию составила порядка 350 руб. в месяц. А вот в холодные месяцы повысилась в разы – лишние 500 рублей в месяц «наматывал» тепловентилятор. Им избавлялись от повышенной влажности воздуха и сушили промерзающую стену. Кроме того, каждый год приходилось тратить деньги на ремонт и борьбу с плесенью (возможно, и лекарства). Справиться собственными силами с этой проблемой житель не может. Определять и устранять причины должны специалисты. Пока этого не произойдёт, счётчик в квартире будет наматывать лишних 500 руб. в месяц каждую зиму. Такой житель либо обозлится на тех, кто «навязал» ему счётчик, либо, при грамотной аргументации и гарантиях со стороны управляющей организации или совета МКД, личной заинтересованности, будет готов инвестировать капитальный ремонт фасада и системы вентиляции. Множество подобных примеров можно привести по приборам учёта воды и тепла в домах, где не проводится комплекс мероприятий по повышению энергоэффективности.

Сейчас большинство людей воспринимают счётчики как дополнительную трату денег, а для одной семьи это порядка 6-8 тыс. руб. Как только собственники поймут, что счётчики – не только их обязанность, а выгодное вложение, станут поддерживать и дальнейший процесс энергосбережения. Грамотно преподнести

можно любое новшество. Этим занимаются председатели советов МКД, изучив документы, посчитав цифры, они могут обосновать жителям необходимый для дома вид работ. И показать реальную выгоду, в которой люди заинтересованы. К сожалению, как показывает практика, таких председателей не так много, да и им, чтобы тщательно разобраться в ситуации, необходим опыт или время. Управляющие организации должную аналитику и агитацию не проводят, и часто жители ставят в приоритет косметический ремонт подъездов, а не, например, утепление труб подвала.

ИНФОРМАЦИЯ – ШАГ К РЕАЛИЗАЦИИ

Процесс работы с жителями – это система, люди должны захотеть получить информацию об экономии энергоресурсов, как и любую другую. Исходя из неё, делать выводы, зачем им необходимо ставить счётчик или скидываться на ремонт фасада. Например, совсем недавно нас не настолько интересовало, какие работы планируются в доме. Сейчас многие не могут добиться от управляющих организаций данных о проведённых и планируемых ремонтах, часто предоставленные людям отчёты совершенно непонятны. Но потребность в такой информации уже сформирована, и к ней легко можно присоединить сведения об экономии ресурсов и повышении энергоэффективности дома. Получается, системной должна быть работа с населением, системной и понятной должна быть предоставляемая информация, системной должна быть работа по повышению энергоэффективности дома. Тогда установка счётчиков, первоочередная на сегодняшний день задача, даст ожидаемый эффект, а значит, дальнейшие нововведения пройдут с наименьшими сопротивлениями.

И КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Внешне ситуация выглядит так: все участники процесса пытаются, а результат минимален. Но пытается каждый по-своему, единого подхода с объединением усилий не видно. Методы, которые применяются в рамках

повышения энергоэффективности, точечные, и к 1 июля процесс не закончится. А ведь требования Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ не ограничиваются одними счётчиками.

Есть неплохая практика других регионов. Администрации некоторых муниципальных образований разрабатывают методы стимулирования и поощрения активных домов. Например, конкурс на «экономный» дом, где по итогам определённого периода дом, улучшивший показатели энергоэффективности, получает денежные средства на, предположим, замену окон или дверей в подъезде. Или конкурс на «Лучшую (и худшую) управляющую организацию по мнению жителей», где жители сами определяют победителей. Это стимулирует управляющие компании, объединяет жителей.

СМИ, формирующие общественное мнение, – особые участники реализации любого законодательного новшества. Со стороны СМИ важна информационная поддержка реализации Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ в городе с использованием всех методов подачи материала зрителю и читателю, в том числе с разработкой социальной рекламы. На общественное мнение влияют ТОС и общественные объединения, они напрямую работают с населением, мониторят ситуацию. Советы МКД вполне могут потребовать от управляющих организаций провести в доме технический осмотр и составить комплекс мер по повышению энергоэффективности, их стоимость и предполагаемый эффект. Это вполне может быть и самостоятельная инициатива управляющей организации. Важно, чтобы представители власти, общественности, СМИ, советы МКД работали в тесном взаимодействии, с постоянным анализом результатов и разработкой дальнейших шагов.

Итак, если будет разработан комплекс мер, объединены все усилия, то реализация Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ пойдёт эффективно и с соблюдением интересов всех сторон: хороший дом за небольшие деньги, повышение репутации и дальнейшее развитие, улучшение показателей.

Е.А. ТАЛЫХ,
член Союза журналистов России

ООО «ГРАД+СЕРВИС»

Генеральный директор: Роман Валерьевич МЕЩЕРЯКОВ.

Адрес: г. Балашиха, пр. Ленина, стр. 65. Телефон: +7 (498) 662-18-79.

Факс: +7 (498) 662-18-89. Интернет-сайт: www.grad-servis.ru

1. РЭУ-10 (ул. Первомайская, д. 7; телефон: 8 (495) 524-11-06)
Дома в доверительном управлении:
ул. Евстафьева (быв. ул. Лесная), 1а, 7, 11, 11а, 13а, 19;
ул. Первомайская, 3, 6, 7, 9, 15, 19, 20, 22;
пр. Первомайский, 2а, 3, 4;
ул. Полевая, 4, 6;
пр. Полевой, 4, 6, 8;
ул. Пролетарская, 4;
ул. Разина, 3, 6, 7, 8.

2. Мкр. Салтыковка, ул. Институтская, д. 22а; телефон: 8 (495) 529-98-43.
Дома в доверительном управлении:
ул. Главлита, 1, 3а;
ул. Аптекарская, 4;
ул. Б. Прудная, 5;
ул. Верхняя, 15;
ул. Восточная, 1;
ул. Восточный тупик, 3;
ул. Гражданская, 8, 17, 25, 26/7;
ул. Граничная, 2;
ул. Горького, 29;
ул. Железнодорожная, 16, 17, 28;

ул. Институтская, 22а, 24, 24а, 26/31;
ул. Карьерная, 17;
ул. Кимовская, 12;
ул. Ковровская, 18, 38;
ул. Комсомольская, 5а, 7/27, 9/24, 5;
ул. Краснозвёздная, 11;
ул. Лесной посёлок, 37;
ул. Московская, 24, 46;
ул. Никольская, 12;
ул. Ново-Прудовая, 9;
Новосовихинское ш., 234/1;
ул. Овражная, 6, 8;
ул. Октябрьская, 25, 73/5, 83, 90/3;
ул. Пионерская, 12, 15, 24;
ул. Пушкинская, 5/2, 28;
ул. Радио, 69/24;
Разинское шоссе, 57, 69/21, 69/22, 69/23;
ул. Рудневой, 26;
ул. Садовая, 33;
ул. Советская, 9;
ул. Сокольничья, 23;
ул. Учительская, 29;
ш. Ильича, 35/209;
ул. Угловая, 19/23.

3. РЭУ-13 (мкр. Дзержинского, д. 36; телефон: 8 (495) 524-69-20)
Дома в доверительном управлении:
ул. 11-я Линия, 29, 35;
ул. 13-я Линия, 1;
ул. 1-й просек, 14;
ул. 1-я Линия, 46;
ул. 3-я Линия, 23;
ул. 7-я Линия, 10/30, 42;
ул. 8-я Линия, 31;
ул. 9-я Линия, 51;
ул. Болотная, 1а;
ш. Вишняковское, 11, 89, 161, 20/26, 58;
ул. Граничная, 7;
мкр. Дзержинского, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46;
ул. Железнодорожная, 14/2, 22;
ул. Комсомольская, 5;
проспект Нарвский, 3/5;
Сосновый бор, 8, 18;
ул. Центральная, 2.

4. РЭУ-2 (ул. 40 лет Победы, д. 3; телефон: 8 (495) 523-42-38)
Дома в доверительном управлении:
ул. Спортивная, 4, 6, 8, 10, 12;
ул. Свердлова, 4, 6, 6а, 10, 14/6, 16/5, 18, 20, 22, 24, 26;
ул. Кудачевского, 8, 9, 11, 13, 15, 17;
ул. Калинина, 2, 2В, 3, 4, 4а, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 19, 21;
ул. 40 лет Победы, 1, 2, 3, 9, 10, 12, 16, 17, 4, 8, 5;
ул. Объединения, 6.

5. РЭУ-17 (ш. Энтузиастов, д. 55, кв. 52; телефон: 8 (495) 521-55-73)
Дома в доверительном управлении:
пр. Ленина, 34, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 54, 56, 60, 62, 64, 66, 85, 87;
ш. Энтузиастов, 45, 47, 49, 51, 55, 57, 61, 63, 65, 67, 71, 73, 75, 77, 83, 85;
квартал Новский, 1, 2, 3, 4, 5.

СПРАВКА

о доходах и фактических расходах на содержание и текущий ремонт жилого дома по ул. Свердлова, д. 4

№ п/п	Показатели	Факт. за 2011 г. руб.
ДОХОДЫ		
1	Фактические доходы:	177127,80
	то же без рентабельности	171968,74
	Задолженность населения за техническое обслуживание перед ООО «Град+Сервис» на 01.01.2012 года	40532,45
Фактические доходы с учетом задолженности:		
	Общая задолженность населения за ЖКУ перед ООО «Град+Сервис» на 01.01.2012 года	131436,29
2	Площадь дома, кв. м	954,20
РАСХОДЫ		
1	Санитарное содержание, всего:	58174,24
в том числе		
1.1.	Содержание и благоустройство придомовой территории	37380,91
1.2.	Санитарное содержание мест общего пользования	20793,33
1.3.	Содержание мусоропроводов	
2	Услуги сторонних организаций, в том числе:	20095,5
2.1.	Обслуживание вентканалов и дымоходов	3114,5
2.2.	Электроэнергия мест общего пользования (лестничные площадки, чердаки, подвалы, предподъездное освещение)	16786,3
2.3.	Дезинсекция и дератизация подвалов	
2.4.	Обслуживание внутридомовых газопроводов	194,7
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт ж/д, в том числе:	145464,1
3.1.	техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов ж/д	10 298,54
3.2.	промывка и опрессовка	8 036,83
3.3.	непредвиденный ремонт	13 542,11
3.4.	аварийное обслуживание	8053,45
3.5.	текущий ремонт	105533,21
4	Содержание лифтового хозяйства, в том числе:	
4.1.	Организация безопасной эксплуатации лифтов	
4.2.	ООО «Подъем» (техническое обслуживание лифтов и ЛДСС)	
4.3.	ЗАО ПИЦ «Колис» (освидетельствование лифтов)	
4.4.	ООО «Подъем» (аварийное обслуживание лифтов и ЛДСС)	
4.5.	Страхование лифтов	
4.6.	Электроэнергия на лифты	
5	Расходы управляющей компании, в том числе:	48206,18
общехозяйственные расходы (ФОТ АУП, ЕСН, затраты на транспорт, содержание административных зданий, обучение и переподготовка персонала, техника безопасности. Услуги ООО «КУРС» и др.)		
5.1.		28740,5
5.2.	Услуги ООО «ИРЦБ»	19465,7
6	Вывоз мусора	25912,3
Итого без НДС:		
		297852,27
НДС		
		53613,41
Итого с НДС:		
		351465,68
Финансовый результат за 2011 г. («+» – экономия, «-» – перерасход)		
		-220029,39

СПРАВКА

о доходах и фактических расходах на содержание и текущий ремонт жилого дома по ул. Свердлова, д. 6

№ п/п	Показатели	Факт. за 2011 г. руб.
ДОХОДЫ		
1	Фактические доходы:	784621,18
	то же без рентабельности	761768,14
	Задолженность населения за техническое обслуживание перед ООО «Град+Сервис» на 01.01.2012 года	60181,46
Фактические доходы с учетом задолженности:		
	Общая задолженность населения за ЖКУ перед ООО «Град+Сервис» на 01.01.2012 года	701586,68
2	Площадь дома, кв. м	147648,85
2	Площадь дома, кв. м	2713,60
РАСХОДЫ		
1	Санитарное содержание, всего:	100446,90
в том числе		
1.1.	Содержание и благоустройство придомовой территории	58833,67
1.2.	Санитарное содержание мест общего пользования	41613,24
1.3.	Содержание мусоропроводов	
2	Услуги сторонних организаций, в том числе:	57148,4
2.1.	Обслуживание вентканалов и дымоходов	8857,2
2.2.	Электроэнергия мест общего пользования (лестничные площадки, чердаки, подвалы, предподъездное освещение)	47737,7
2.3.	Дезинсекция и дератизация подвалов	
2.4.	Обслуживание внутридомовых газопроводов	553,6
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт ж/д, в том числе:	63651,0
3.1.	техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов ж/д	3 690,05
3.2.	промывка и опрессовка	22 855,52
3.3.	непредвиденный ремонт	
3.4.	аварийное обслуживание	22902,78
3.5.	текущий ремонт	14202,61
4	Содержание лифтового хозяйства, в том числе:	
4.1.	Организация безопасной эксплуатации лифтов	
4.2.	ООО «Подъем» (техническое обслуживание лифтов и ЛДСС)	
4.3.	ЗАО ПИЦ «Колис» (освидетельствование лифтов)	
4.4.	ООО «Подъем» (аварийное обслуживание лифтов и ЛДСС)	
4.5.	Страхование лифтов	
4.6.	Электроэнергия на лифты	
5	Расходы управляющей компании, в том числе:	137091,07
общехозяйственные расходы (ФОТ АУП, ЕСН, затраты на транспорт, содержание административных зданий, обучение и переподготовка персонала, техника безопасности. Услуги ООО «КУРС» и др.)		
5.1.		81733,6
5.2.	Услуги ООО «ИРЦБ»	53657,4
6	Вывоз мусора	73690,5
Итого без НДС:		
		432027,88
НДС		
		77765,02
Итого с НДС:		
		509792,89
Финансовый результат за 2011 г. («+» – экономия, «-» – перерасход)		
		191793,79

ООО «Домоуправление»

Генеральный директор: Михаил Андреевич ГЕРЕЛ.

Адрес: г. Балашиха, микрорайон Гагарина, д. 15. Телефон: +7 (498) 303-98-95.

Факс: +7 (495) 523-04-05. Интернет-сайт: www.duone.ru

Управляющая компания ООО «Домоуправление» образована в 2007 году. Компания обслуживает многоквартирные дома в микрорайоне Гагарина городского округа Балашиха Московской области.

ООО «Домоуправление» оказывает полный комплекс услуг по эксплуатации жилищного фонда. Под управлением компании находится 17 домов общей площадью 80 тысяч квадратных метров.

Дома в доверительном управлении: мкр. Гагарина, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 23, 24.

№ п/п	Показатели	Кол-во работ	Адреса
текущий ремонт жилищного фонда, в т.ч.			
1.	ремонт швов	124,00	мкр. Гагарина, д. 2, 4, 9
2.	ремонт кровли, в т. ч.		
	ремонт кровли	133,00	мкр. Гагарина, д. 1, 2, 9
	ремонт парапетной решетки	140,00	мкр. Гагарина, д. 8
3.	ремонт системы отопления, в т. ч.		
	замена трубопровода	37,00	мкр. Гагарина, д. 9, 11, 16
	смена арматуры	13,00	мкр. Гагарина, д. 9, 14, 16
	смена приборов отопления	3,00	мкр. Гагарина, д. 2, 10
4.	ремонт системы ХВС, в т. ч.		
	замена трубопровода	12,00	мкр. Гагарина, д. 16
	смена сгонов	2,00	мкр. Гагарина, д. 13, 23
	смена арматуры	12,00	мкр. Гагарина, д. 10, 12, 13, 14, 16

№ п/п	Показатели	Кол-во работ	Адреса
5.	ремонт системы ГВС, в т. ч.		
	смена арматуры	2,00	мкр. Гагарина, д. 13, 14
7.	ремонт электрооборудования, в т. ч.		
	замена светильников	30,00	мкр. Гагарина, д. 11, 12, 13, 14, 16
	смена патронов	1,00	мкр. Гагарина, д. 16
	смена выключателей	1,00	мкр. Гагарина, д. 12
	смена автоматов	4,00	мкр. Гагарина, д. 10, 16, 14
8.	ремонт подъездов, в т.ч.		
	косметический ремонт подъездов	2 649,70	мкр. Гагарина, д. 11, 12, 13, 14, 16
	смена дверных полотен	30,00	мкр. Гагарина, д. 16

ПЕРСПЕКТИВА

Рост тарифов на ЖКХ в 2012 году составит 10 процентов

Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов, разработанным Министерством экономического развития Российской Федерации и одобренным на заседании Правительства Российской Федерации 23.09.2011 года, приказами Федеральной службы по тарифам предусмотрено в 2012 году поэтапное повышение тарифов на услуги организаций коммунального комплекса: с 1 июля и с 1 сентября.

В связи с изменениями, внесёнными в Жилищный кодекс РФ, регулирование тарифов на коммунальные услуги (услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения) осуществляет Комитет по ценам и тарифам Московской области. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждены Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

Ежегодный рост тарифов связан с ростом инфляции и ростом цен на услуги естественных монополий – газ, электроэнергия, материалы, покупная вода от МГУП «Мосводоканал».

Тарифы на электрическую энергию для населения вырастут с июля 2012 года на 6% и больше в течение года повышаться не будут. Стоимость 1 кВт/час составит 3,58 руб. для домов с газовыми плитами, 2,51 руб. – для домов с электроплитами.

Подорожает для населения с 1 июля и природный газ – на 15%. С сентября подорожание газа не планируется.

Общий рост тарифов на коммунальные услуги в сентябре 2012

года к уровню 2011 года по городскому округу Балашиха составит около 10%. Предельный индекс максимально возможного изменения размера платы за коммунальные услуги утверждён на уровне 12% (распоряжение Министерства экономики Московской области от 21.10.2011 № 12-ПМ).

В соответствии с законодательством управляющие компании являются исполнителями коммунальных услуг и самостоятельно или при участии платёжных агентов производят расчёт размера платы граждан за коммунальные услуги по тарифам организаций, которые оказывают услуги в сфере водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, теплоснабжения жителям обслуживаемого жилого фонда.

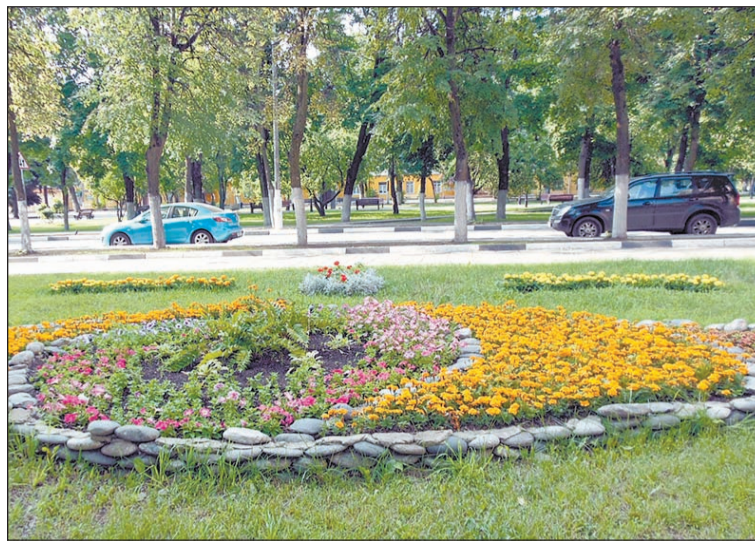
Что касается жилищных услуг или платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая включает в себя в том числе и плату за сбор и вывоз мусора и содержание лифтов, она устанавливается собственниками жилых помещений многоквартирных домов самостоятельно, на общем собрании,

с учётом предложений управляющих компаний.

В соответствии с действующим законодательством органы местного самоуправления устанавливают размер платы за жилое помещение, в том числе и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, для нанимателей муниципального и государственного жилого фонда и для собственников жилых помещений, которые не выбрали способ управления многоквартирным домом. С 1 июля рост размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по городскому округу Балашиха составит 2,7-2,8% (постановление администрации городского округа Балашиха от 30.05.2012 № 727/1-ПА опубликовано в газете «Факт» от 15.06.2012 и размещено на сайте администрации).

Управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731) и размера платы за коммунальные услуги (постановление Правительства РФ от 30.12.2009 № 1140), а также порядок внесения такой платы.

С 2011 года новые полномочия предоставлены органам местного самоуправления в части реагирования на действия управляющих организаций (ст. 165 ЖК РФ). На основании обращения собственников помещения в многоквартирном доме, председа-



теля совета многоквартирного дома, органов правления ТСЖ и ЖКС орган местного самоуправления организует проведение проверки деятельности управляющей организации.

В соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством Российской Федерации, управляющая компания обязана обеспечить свободный доступ к информации в части исполнения договоров управления многоквартирным домом, о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных работ и услуг, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Внесены изменения в постановление № 306 от 23.05.2006 «Об установлении нормативов потребления коммунальных услуг» и разработаны новые Правила их расчёта. Рассчитанные и утверждённые по новому постановлению нормативы будут касаться не только жилых помещений, но и общедомовых нужд,

то есть норматив будет разбит на две составляющие.

До утверждения нормативов потребления коммунальных услуг, рассчитанных по новым Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, для расчёта размера платы жителям с 01.07.2012 года будут приниматься действующие в настоящее время нормативы потребления, утверждённые постановлением администрации городского округа Балашиха от 30.11.2009 № 952/1-ПА.

Должны вступить в силу с сентября 2012 года и новые Правила предоставления коммунальных услуг (постановление № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), которые будут регламентировать начисление платы жителям за коммунальные услуги.

А.В. БОЖУХИНА,
и.о. заместителя руководителя администрации городского округа Балашиха

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Разъяснение положений Жилищного кодекса РФ, касающихся начисления платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и договорам найма специализированных жилых помещений.

Согласно части 1 статьи 154 Жилищного кодекса РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются за плату, включающую плату за пользование жилым помещением (за наём), содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги.

Из положений части 2 статьи 44, частей 1, 2 статьи 161, частей 1, 4 статьи 162 Жилищного кодекса РФ следует, что в случае передачи жилого помещения муниципальному жилищному фонду по договору социального найма договор управления многоквартирным домом заключается между управляющей организацией и наймодателем как управомоченным собственником лицом. При этом граждане, которым жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставлены по договору социального найма, сторонами договора управления не являются.

На основании части 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ органам местного самоуправления предоставлено право устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для двух категорий граждан: собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и нанимателей по договорам социального найма муниципального жилищного фонда, проживающих в многоквартирном доме.

Таким образом, наниматели по договорам социального найма муниципального жилищного фонда,

проживающие в многоквартирном доме, вносят плату за содержание и ремонт в размере, установленном органом местного самоуправления, являющимся собственником соответствующего помещения. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (часть 4 статьи 155 ЖК РФ). Аналогичное положение закреплено в пункте 38 Правил содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Верховным Судом Российской Федерации в определении от 01.03.2011 № 86-Впр 10-9 высказана позиция по вопросу законности начисления нанимателям жилых помещений по договорам социального найма платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, установленной договором управления, согласно которой наниматель жилого помещения по договору социального найма несёт бремя содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в том размере, который для него установлен органами местного самоуправления, независимо от того, выбран ли собственниками помещений многоквартирного дома тот или иной способ управления таким домом.

Наличие разницы между платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленной для нанимателей жилого помещения органами местного

самоуправления, и соответствующей платой, предусмотренной договором управления для собственников помещений, предполагает обязанность по её перечислению управляющей организацией наймодателем.

Вместе с тем сообщая, что в соответствии со статьёй 161.1 Жилищного кодекса законодателем введена обязанность жителей домов по избранию совета многоквартирного дома.

Так, в соответствии со статьёй 161.1 Жилищного кодекса РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своём общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нём не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трёхмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников

помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учётом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит жилищному Кодексу РФ;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме своё

законное заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

И.А. МОЛОТКОВ,
помощник городского прокурора,
юрист 3 класса

ВАНДАЛИЗМ ИЛИ ДЕБИЛЬНЫЕ ЗАБАВЫ?

Проходя по Балашихе, нельзя не порадоваться благоустройству наших улиц и дворов. Ухоженные газоны и цветники, тротуары, современные детские игровые и спортивные площадки – всё создаёт настроение. И как горько бывает порой увидеть среди этого благополучия сломанные детские качели, искорёженные урны, разбитые фонари, испорченный граффити фасад дома!

Вандализм – явление безобразное, бессмысленное и, к сожалению, пока неистребимое. Что движет людьми (как правило, молодыми), когда они корёжат городское имущество, предназначённое для их же блага? Ответ на этот вопрос найти не может никто – ни добропорядочные граждане, ни сами вандалы, у которых сил в избытке, а вот разума...

Как же бороться с этим «недугом», как остановить проявление вандализма, как, наконец, вернуть сознание определённой категории людей в сторону социализации – об этом мы говорили с заместителем руководителя администрации городского округа Балашиха Марком Александровичем Макаручком.

Современный человек – образованный и владеющий огромным объёмом информации, прекрасно знает свои права, а вот о своих обязанностях некоторые граждане помнить просто не желают. Развязным молодым людям становится очень некомфортно, если кто-то напоминает им о том, что необходимо соблюдать определённые правила поведения в жизни. Живя по принципу «что хочу, то и ворочу», они создают не только определённый дискомфорт жителям, им и в голову не приходит задуматься о том, какое количество средств уходит на восстановление или ремонт испорченного ими имущества.

На все виды городских работ, будь то благоустройство территории, капитальный или косметический ремонт дома, установка освещения и так далее, затрачиваются бюджетные средства. Бюджетный кодекс Российской Федерации составлен так, что поменять его и как-то оперировать статьями расхода довольно проблематично. Если средства запланированы на определённый вид работ, то их очень тяжело перебросить на другие работы. Именно поэтому у представителей администрации городского округа Балашиха, у работников коммунальных служб не всегда получается оперативно реагировать на некоторые жалобы жителей. А жалоб добропорядочных граждан на испорченное имущество немало.

Справка о выявленных актах вандализма в городском округе Балашиха, составленная на 20 июня 2012 г., поражает количеством случаев и откровенным цинизмом. В своё время было немало обращений граждан по поводу отсутствия освещения на пешеходной дорожке от железнодорожной станции Горенки к ул. Победы, этой дорожкой в утренние и вечерние часы пользуются многие жители. В конце прошлого года в соответствии с обращениями граждан дорожка

была реконструирована, появилось освещение. «Мы изыскивали довольно большие средства из резервного фонда, но освещалась дорожка всего три дня, через три дня восемьсот метров проводов «Торсадо» было украдено, – с горечью констатирует Марк Александрович. – Также был украден кабель и светильник на дорожке от автобусной остановки «Ул. Зелёная» до моста через реку Пехорку».

Все мы в летнее время любимся городскими фонтанами, не только украшающими город, но и приносящими прохладу. Мы умиляемся детьми, которые тянут ладошки к чистым серебряным струям, но кому-то такая светлая картина явно не по нутру. Чего только не бросают в фонтаны, как только их не засоряют, превращая в грязные лужи, а то и в ямы для отбросов! Даже фонтан в сквере напротив здания администрации вандали не обошли своим вниманием. По словам М.А. Макаручка, 19 июня работники ООО «Балашихинский водоканал» полностью вычистили этот фонтан и поменяли воду, через два дня его было уже не узнать. Мало того, что нерадивые жители используют фонтан как помойку, так ещё и вбивают клинья в отверстия, подающие воду.



В городском парке – любимом месте отдыха детей и взрослых – вандалы разбирают скамейки, а порой вырывают их с корнем, переворачивают урны, разбрасывая мусор по территории. На священном месте – площади Славы и Аллее Героев вырваны фонари, на ул. 40 лет Победы, Спортивной, Свердлова повреждены или вырваны из фонарей фотозащиты, у театра «Союз» вырван торшер. А на ш. Энтузиастов от 17-го до 35-го дома похищено 9 светильников.

Порча дорогостоящего лифтового оборудования – ещё один вид «развлекухи» для безголовых молодых людей. Только в феврале



и марте 2012 года было повреждено лифтовое оборудование в четырёх домах – ул. Спортивная, д. 12; ул. Свердлова, д. 24; ул. Заречная, д. 14 и ул. Фучика, д. 13. В последнем случае – вырван провод питательной линии лифтового оборудования. Это ж как надо постараться! Вандалов не волнует, какие проблемы своими действиями они создают пожилым людям и мамам с колясками, да что их волнует вообще?

Когда во дворах устанавливаются новые яркие детские игровые комплексы, родители не могут не радоваться. Да только радость эта не всегда бывает долгой. Вандалов как магнитом влечёт на детские площадки, где своё золотое детство они вспоминают очень своеобразно. Результат – сломанные качели, горки, беседки, погнутые ограждения. Сил и изобретательности вандалам не занимать: так, на ул. Свердлова

расколоты желоба трёх горок игрового комплекса, та же участь постигла горку на детской площадке у д. № 1 на ул. Текстильщиков, а ведь эта детская площадка была установлена только в октябре 2011 года. Этот скорбный список легко продолжить, за ним стоят родительские разочарования и детские слезы.

Ни одно животное не гадит там, где оно живёт, а некоторые человеческие детёныши, кстати, вполне великовозрастные, просто не могут пройти мимо чистой стены, чтобы не оставить на ней автограф. Чувства, которые при этом испытывают жители, очень точно выразил

в своих стихах балашихинский поэт (к сожалению, ныне покойный) Юрий Романенко:

*Писака стеновой – ты преуспел,
Себя увековечил, как хотел.
И если б подпись оставлял
ты там, где был,
Она читалась бы,
наверно, так: ДЕБИЛ.*

Домов, исписанных современными стойкими красками, – множество, и привести фасады и стены в порядок можно только посредством ремонта. А покраска домов производится со статьи «текущий ремонт и содержание дома», то есть из денег жителей, которые мы с вами платим ежемесячно. Расскажите об этом своим детям.

Отдельная тема – мусор в незапланированных для его скопления местах. По словам М.А. Макаручка, сегодня Салтыковка и Никольско-Архангельский просто завалены мусором. Согласно законодательству жители частного сектора должны сами оплачивать вывоз мусора со своих территорий. И что же, жители (а в этих микрорайонах немало людей обеспеченных) не могут договориться между собой или с мусоровывозящей организацией и заключить договор на вывоз мусора?

Как рассказал М.А. Макаручок, все останочные пункты Разинского, Леоновского, Вишняковского шоссе представляют собой по утрам мини-свалки. Идёт человек на работу и аккуратно оставляет пакет с мусором на остановке – а вот кто-то и уберёт. Такая же проблема у жителей домов № 11 и 13 по ш. Энтузиастов, ну никак они не могут донести свой мусор до мусороборника, оставляют его на обочине. Вандалами таких людей не назовёшь, скорее назовёшь равнодушными. Человек, равнодушный к красоте и благополучию своего города, порой наносит территории не меньший вред, чем действия вандалов.

У добропорядочных людей сердца обливаются кровью, глядя на все подобные безобразия. Их точку зрения разделяют и представители администрации городского округа Балашиха. Руководители администрации призывают жителей беречь свой город, свой дом, свою малую родину – живописный уголок Подмосковья и реагировать на проявления хулиганства, равнодушия и вандализма. Совсем не обязательно вступать в бой с хулиганами, достаточно позвонить в полицию.

В этом году в Подмосковье будут претворены в жизнь новые областные программы по благоустройству дворов. На реализацию одной из них под названием «Дворики» городскому округу Балашиха уже выделено 20 миллионов рублей из областного бюджета, 1 миллион на её осуществление пойдёт из бюджета города. Это программа ремонта асфальтового покрытия дворовых территорий, и проводиться она будет с учётом заявок граждан. В дальнейшем правительство Московской области планирует благоустроить дворовые территории с учётом заездных карманов для машин. Всё это делается для удобства и комфорта горожан.

Обычный обыватель любит спрашивать с муниципальной власти исполнения тех или иных обязательств. И это правильно, но порой стоит оглянуться и на себя и вспомнить о том, что всё, что мы имеем в нашем городском округе, и всё, чем приумножится завтра наши улицы, дворы, площади, парки и скверы, необходимо беречь. Только вот как достучаться до тех граждан, для которых законы не писаны, а дебильные забавы доставляют истинное наслаждение?

Лидия ЕФИМОВА

ХАМСТВУ КОММУНАЛЬЩИКОВ ОБЪЯВЛЕН БОЙ

Коммунальщиков, которые хамят или отказываются давать достоверную информацию, будут заносить в специальный реестр. По итогам обозначенного периода «провинившихся» накажут или «поощрят» рублём. Такое решение было принято в ходе рабочих встреч представителей администрации городского округа Балашиха с сотрудниками управляющих компаний.

Внимание к проблеме не тактичного общения работников коммунальных служб с жителями города привлёк глава городского округа Балашиха В.Г. Самodelов на очередном оперативном совещании с руководством администрации городского округа. Результатом обсуждения этой проблемы стало проведение ряда встреч с работниками коммунальных служб, инициированных администрацией городского округа и службой информационной поддержки по вопросам ЖКХ ООО «КУРС».

На встречах обсуждались правила общения с жителями и уровень профессионализма работников. Директора управляющих компаний сошлись во мнении, что в условиях жёсткой конкуренции между организациями, оказывающими услуги в сфере ЖКХ, недопустимо неэтичное поведение работников по отношению к клиентам. И сейчас первоочередная задача – повысить клиентский сервис, чтобы каждый житель, обратившись в свою управляющую компанию, мог получить качественную консультацию по своему вопросу.

Представители администрации городского округа и сотрудники управляющих компаний согласились с тем, что вопрос о некорректном общении коммунальщиков со своими клиентами и повышении качества предоставляемой информации невозможно решить без активного участия жителей Балашихи.

Со 2 июля 2012 года на базе ООО «КУРС» организована специальная телефонная линия. В случаях некорректного обращения со стороны работников ЖКХ жители Балашихи могут обращаться по телефону: **8-495-521-98-01**. Для обращения необходимо указать наименование управляющей организации, Ф.И.О. или должность сотрудника, проявившего себя некомпетентным образом, а также адрес заявителя. На основе поступивших жалоб будет создан реестр обращений граждан по неэтичному поведению со стороны сотрудников коммунальных организаций. В соответствии с данными реестра в компаниях будет введена система премирования и штрафов. А список «невежд» будет передан в соответствующие структуры администрации городского округа Балашиха.

Получение обратной связи от жителей – залог успешности реализации проекта. Только совместными усилиями можно искоренить проблему хамства и неэтичности сотрудников коммунальных служб в нашем городе.

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР:
Татьяна Николаевна ТЮЛЮКОКИНА.
ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ:
Елена Ильина.
ДИЗАЙН, ВЕРСТКА:
Валерий Полошовец.
ФОТО: **Ирина Зубарева.**
НАБОР: **Вера Романова.**
КОРРЕКТУРА: **Ольга Орлова,**
Михаил Мальков.

СОСТАВ ОБЩЕСТВЕННОЙ
РЕДАКЦИИ:
Л.А. Алисова,
Е.Е. Ильина, В.В. Королёва,
М.А. Кучин,
Л.З. Пивоваров,
епископ
Николай Погребняк,
А.И. Ромашкин,
С.А. Сафронов,
Г.В. Трушкина,
Т.Н. Тюлюкокина,
Д.С. Толмачёв,
В.М. Шаронова,
С.В. Шарцева.

Общественно-политическая газета «ФАКТ»
городского округа Балашиха.
Издаётся с 22 апреля 1931 года.
Учредители: Администрация городского округа Балашиха и Государственное автономное учреждение Московской области «Балашихинское информационное агентство Московской области». Зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Москве и Московской области 09 февраля 2012 года.
Регистрационное свидетельство
ПИ № ТУ50-1230.

АДРЕС РЕДАКЦИИ И ИЗДАТЕЛЯ:
143900, Московская область, г. Балашиха,
ул. Советская, 15.
ТЕЛЕФОН/ФАКС: 529-47-85,
e-mail: GAZETAFAKT@YANDEX.RU
www.mosoblonline.ru (раздел «Пресса»)
ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ: 529-57-98, 529-67-71.
ОТДЕЛ РАДИОВЕЩАНИЯ: 529-81-90.
Редакция не рецензирует и не возвращает
не заказанные ею материалы. Автор несёт перед
редакцией ответственность за точность приведённой
информации. За содержание объявлений
ответственность несёт рекламодатель. Материалы,
помеченные знаком (R), печатаются на правах рекламы.

Подписной индекс 24429.
Тираж 10000.
Печатается
в Волоколамской типографии,
филиале ОАО «ПФОП».
Адрес: 143600, Моск. обл.,
г. Волоколамск, ул. Парковая, д. 9.
Газета выходит 2 раза в неделю.
Срок подписания в печать - 15.00.
Номер подписан 01.08.2012 г. в 15.00.
№ 57/1 (11887), 3 августа 2012 года.
2 п.л. Цена свободная.
Заказ № 2855.

ISSN 2072-7895
12057
9 772072 789008