

# Трибуна ЖКХ

№1 (20)  
29 сентября  
2017 г.

ГАЗЕТА ДЛЯ ОТВЕТСТВЕННЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

ПИСЬМО В НОМЕР

## Очень Даже Несуразно

Чехарда с законами, касающимися ОДН,  
вредит и собственникам жилья, и управляющим компаниям

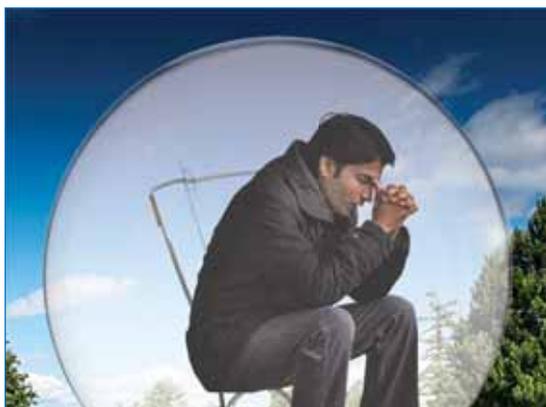
### Бережем ресурсы

В 2010 году меня избравшим старшим по дому. К тому времени федеральный закон «Об энергосбережении» уже вовсю действовал, однако далеко не все собственники торопились его исполнять. Мы же «взяли под козырек». Если электросчетчики на тот момент имелись во всех квартирах, то индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды, газа – лишь в нескольких.

Уже к середине 2011 года все квартиры в нашем доме были «приборены». Результат превзошел все ожидания. До этих мероприятий я, к примеру, платил по нормативам более 1300 рублей в месяц за потребление воды и водоотведение (трехкомнатная квартира, четверо жильцов), а стал платить 300 рублей. Чем не экономия? Так же выиграла и все мои соседи.

их услуг) и жители многоквартирных домов от нововведения пострадали, да еще как.

Сперва, разумеется, о себе родимом, о собственнике. Если в последние годы платежи за электроэнергию на ОДН у меня были в пределах 10 рублей в месяц, то в январе



Кстати, уже в начале февраля вышло интервью главного жилищного инспектора РФ, замминистра Минстроя Андрея Чибиса, в котором он пояснял, что если ОДН по счетчикам ниже, чем по нормативам, то можно платить исходя из показаний приборов. За этим последовало разъяснение Минстроя, содержащее те же положения и разосланное во все российские регионы. Но при этом постановление никто не отменял. А оно «главнее» интервью и писем.

Парадоксальная история. Похоже, одна рука Минстроя не ведает, что делает другая. Налицо болезненное состояние центрального правительства. Как модно нынче выражаться – когнитивный диссонанс. Где был тот же Чибис раньше, когда принималось постановление? У дороги, молчаливо



От кого: Г.Е. Шагалова,  
собственника нежилых  
помещений

### Подвал раздора

Уважаемая редакция!

Хочу через газету обратиться к собственникам жилья в доме № 28 по улице Гусарова. Полтора года назад «Трибуна ЖКХ» писала о нашем затянувшемся конфликте. Суть его в том, что вы, уважаемые собственники, лишаете меня возможности пользоваться моим имуществом – подвальным помещением в нашем доме. Представьте, что у вас есть квартира, но вам не позволено ни жить в ней, ни сдавать ее в аренду, а оплачивать налог на недвижимость и услуги управляющей компании приходится. Каково это – нести постоянные убытки и тщетно надеяться на перемены. А я живу в этом положении уже более двадцати лет.

От вас требуется всего лишь дать решение сделать вход в подвал со стороны улицы Рабиновича. Уверю вас, никаких ин-

гнали и все мои соседи.

Параллельно мы сообща решали и другие задачи. Надо было поменять отслужившие свое стояки горячей и холодной воды. Когда в подвале протечки – какая уж тут бережливость! Пустили шапку по кругу, скинулись на дорогостоящие работы. В итоге все инженерные сети привели в порядок, отремонтировали теплоузел, установили общедомовые приборы учета. На всё про всё ушло более миллиона рублей личных средств собственников.

Скажу с гордостью: сегодня у нас в подвале такая чистота, что хоть стол там накрывай да гостей принимай. И с оплатой ресурсов всё шло более или менее гладко, пока российское правительство не сделало нам 26 декабря прошлого годка «новогодний подарок» – пресловутое постановление № 1498.

### За что боролись?

Для чего изначально вводились нормы, заведомо превышающие реальное потребление ресурсов? Чтобы стимулировать людей устанавливать общедомовые и индивидуальные приборы учета. Есть в этом логика? Да железная! И мы ей послушно следовали. Вышеупомянутое постановление свело на нет все наши усилия, заставив с 1 января этого года всех собственников – как имеющих приборы учета, так и не имеющих – оплачивать ресурсы по нормативам. И вот тут-то, согласитесь, ни логики, ни здравого смысла и близко нет.

Кто и что стоит за этим вероломным решением? Абсолютная некомпетентность федеральных чиновников? Мощное лобби на верхних этапах власти? Если говорить о ресурсоснабжающих организациях, то у них все было, есть и всегда будет в полном порядке. Тарифы высокие, а все квартирные недоимки они с 2012 года, как полагают многие, приноровились брать через ОДН, раскидывая долги на добросовестных плательщиков. А вот управляющие компании (снабжение общедомовыми водой и электричеством стало теперь, как известно,



мне выкатили счет на... 200 рублей. В таких же пропорциях, само собой, выросли суммы и у всех жителей дома. Не в два, не в три, а в двадцать раз! Мы не сожгли столько энергии, о чем достоверно свидетельствуют показания приборов учета, которые, заметьте, мы снимаем аккуратно в один день, 21 числа каждого месяца. Так почему мы должны платить за неполученную услугу?

Представьте, что в магазине вы берете сто граммов колбасы, а вас заставляют заплатить за полкило. Объясняют: по нормам питания именно столько положено, так что извольте раскошиться. А если кто-то съест килограмм, то заплатит, везунчик, за те же полкило – по нормативам. Ну не бред ли? И как нам в этой ситуации защитить свои права, как добиться справедливости?

### Гражданское неповиновение

Мы приняли решение продолжать платить за ресурсы по счетчикам. В это же время я обращался во всевозможные инстанции – в правительство и Законодательное собрание Омской области, в Госдуму – пытаюсь с цифрами в руках доказать всю нелепость правительственного постановления.

постановление? У дороги, молчаливо наблюдая, как по ней собственников жилья его коллеги ведут к проблемам, которых и без того у жителей многоквартирных домов по горло?

А что с моими обращениями в высокие инстанции? Как и следовало ожидать, местные власти отделались отписками. Мол, не в нашей компетенции... Между тем в нескольких регионах адекватные чиновники наложили на него мораторий до лучших времен. Лучшие времена пообещала депутат Госдумы Галина Хованская – единственная, ответившая на мое обращение обстоятельно и по существу. Она написала мне, что готовится закон, который вернет всё на свои места.

258-ФЗ действительно был принят 29 июля. Но ведь и тут всё не слава богу. Его второе чтение предусматривало возврат собственникам переплаченных денег – разницы между показаниями счетчиков и нормативами. Однако позднее, в конечном варианте, эта строка исчезла. Так что теперь все мы ходим в должниках. С меня, например, причитается управляющей компании около 800 рублей за непотребленную электроэнергию.

Вот скажите: наше упрямство (платить по приборам) было гражданским неповиновением или прозорливостью? На этот вопрос есть ровно два ответа – и оба правильные. Но в любом случае мы хотя бы заплатили за ресурс, который получили. А собственники многих домов в знак протеста попросту вычеркивали ОДН из квитанций. При этом ресурсники брали с управляющих компаний деньги по полной программе, образуя в бюджете последних существенные прорехи.

### Дважды два, похоже, пять

История с ОДН полна несуразностей и неувязок, которые, как ни пыжься, умом не понять. За шесть месяцев этого года управляющая компания предъявила нам

улицы Рабиновича. Уверяю вас, ничьих интересов это не ущемляет, никому не создает никаких неудобств.

Обращаю ваше внимание, что тепловой узел, относящийся к общему имуществу дома, находится в моем подвале, я оборудовал вход в эту часть своих(!) площадей, не беру ни с кого денег за использование моего(!) помещения. Справедливо ли, что при этом вы не идете мне навстречу?

Ушлые юристы советуют мне обратиться в суд. Потребовать перенести тепловой узел в ту часть подвала, которая относится к общему имуществу. Взыскать с собственников средства за аренду моей площади (согласно Гражданскому кодексу, за последние три года). Я не иду на крайний шаг, понимая, что эти меры ударят по карману жителей дома, а ведь среди вас немало пенсионеров.

Очень надеюсь, что нам удастся найти выход из сложившейся ситуации и сохранить добрососедские отношения.



## - БУКВА ЗАКОНА

# Сколько захочу – столько заплачу

## Злоупотребление правом со стороны собственников жилья всё чаще заканчивается проигранными судами

### Иски и риски

О каких бы услугах ни шла речь, нам всегда хочется получать их подешевле, но не в ущерб качеству.

Вот торгуюсь я с портным: поставь заплатку на штаны не за 500 рублей, а за 400. Удалось мастера «утрамбовать». А сапожник наотрез отказался снизить цену на ремонт. Хожу в башмаках как есть – один протекает. Что ж, это мои риски: могу простудиться и заболеть.

Услуги организаций, обслуживающих наши дома, стоят особняком. Можно ли с управляющей компанией спорить о размере платы за содержание жилья? Можно ли при этом плюнуть на какие-то работы, без которых «захворает» дом?

18 апреля Октябрьский районный суд принял решение по иску управляющей компании «Сибирский коммунальник» к группе собственников жилья в доме № 14 по ул. Б. Цементы, а также по встречному иску собственников к обслуживающей организации. Суть спора состояла как раз в том, сколько жители должны платить за содержание жилья – по тарифу, предложенному УК, или же по тому, который они самостоятельно приняли на общем собрании?

И вот вам специфика услуги. Обратимся к цитате из судебного решения: «Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управления многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания

содержание систем внутридомового газового оборудования – с 0,84 руб. до 0,80; работы по организации мест накопления ртутьсодержащих ламп – с 0,05 руб. до 0,02.

Однако эти (и ряд других услуг) УК оказывает не самостоятельно, обращаясь в специализированные организации, о чем и свидетельствуют представленные суду договоры, подтверждающие все расходы. В свою очередь, в договоре управления домом, заключенном между собственниками и компанией в 2007 году, черным по белому записано, что размер платы за содержание жилья должен обеспечивать возмещение затрат. Как может управляющая компания брать с людей меньше денег, чем она платит за эти работы сторонним организациям? Благотворительность тут все же неуместна.

Трудно понять и требование собственников понизить плату за организацию работ УК с трех с половиной рублей до одного. Это те средства, на которые живет предприятие, в том числе – зарплаты его сотрудников. Посмотрел бы я на того, кому работодатель понизит жалование в три с половиной раза, заставляя трудиться как прежде. Возмутится и уволится – или пойдет в суд.

У собственников, правда, есть свой аргумент для подобного «наказания» УК: неэффективно работает. Но суд его признал несостоятельным. Да, закон позволяет пересмотреть плату за содержание жилья в случае оказания

ними. Где акты? Где своевременные обращения в компанию с претензиями?

Собственники намеревались удешевить более чем в два раза(!) работы по надлежащему содержанию лифтов и их страхованию, по очистке придомовой территории от снега и наледи, по некоторым прочим позициям. Нетрудно догадаться, чем такая экономия чревата. Неудобствами, травматизмом, в худшем случае – серьезными ЧП, за которые пришлось бы отвечать управляющей компании.

Оба суда ООО «Сибирский коммунальник» выиграло.

### Собрались, но не решили

– Любая победившая сторона, естественно, посчитает суд справедливым, – говорит ведущий юрист «Сибирского коммунальника» Сергей Прохоров. – Но я хотел бы, отвлекаясь от нашего интереса, постараться быть объективным. Решение судьи Глазковой отличается обстоятельностью, подробными и всегда уместными ссылками на российские законы и нормативные акты, грамотной их трактовкой. Она подошла к проблеме установления собственниками произвольных тарифов с детальным рассмотрением каждой услуги, которая включена в плату за содержание жилья, что, по моему мнению, не делал ни один судья в Омской области. Считаю, что и в апелляционной инстанции Омского областного суда на сегодня нет сложившейся практики по жилищным спо-

рает после проигранных процессов, когда приходится покрывать судебные издержки – в описанных случаях это 6 тысяч рублей госпошлины. Между прочим, возможно и наступление уголовной ответственности: ее предусматривает закон за подделку протокола общего собрания. В двух ситуациях, о которых мы ведем речь, представители собственников упорно не шли с нами на контакт, и мы видим, чем это закончилось.

Что касается нарушений при проведении собраний, то в обоих случаях их было допущено столько, что уже само перечисление заняло бы едва ли не газетную страницу. Вот лишь некоторые.

Доверенности, выданные для голосования на общем собрании, оказались незаверенными (нотариус тут необязателен, достаточно печати управляющей компании). При исключении этих голосов кворума не набралось. Суд не стал учитывать и те площади, в отношении которых отсутствовали правоустанавливающие документы. Реестр собственников, участвовавших в собрании, датирован одним числом, но в нем есть подписи, поставленные днем позже. В повестке дня указан пункт «Разное», что, согласно приказу Минстроя России, недопустимо: все вопросы должны формулироваться предельно точно, не позволяя двоякого толкования.

Одним словом, напортачили собственники, совершили все ошибки, какие только возможны...

Среди руководителей управляющих компаний идет спор: а надо ли вообще «ограмотнять» собственников, вооружать их знаниями, которые в итоге могут быть использованы против обслуживающей организации в каком-нибудь принципиальном

приятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме...».

Существует минимальный перечень услуг и работ, которые обязана оказывать и проводить управляющая компания (постановление правительства РФ № 290). Есть Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление № 491) – в них говорится, что размер платы за эти услуги и работы должен быть соразмерен их объему и качеству.

То есть управляющая компания – это не кустарь-одиночка, ее деятельность строго регламентирована законодательством. При этом предлагаемый размер платы за содержание жилья она обязана не с потолка брать, а обосновывать. Но и собственникам, оспаривая справедливость расценок, необходимо доказать свою позицию. А вот это в нашей истории как раз и не получилось.

### Дороговато?

Итак, управляющая компания предложила собственникам размер платы в 18 рублей 46 копеек с квадратного метра. Собственники же на своем собрании 18 декабря 2016 года приняли иной тариф – 16 рублей. Что урезали? Техническое обследование систем вентиляции, водоснабжение и прочих – с 5,59 руб. до 3,50;

плату за содержание жилья в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества. Однако перерасчет производится только за предыдущий период и при наличии документально подтвержденных нарушений. И это никак не может быть основанием для уменьшения тарифа на следующий год.

Но и предыдущий период законодатель ограничивает временными рамками: вот вам шесть месяцев на заявление своих претензий. А у собственников было и такое требование: пересмотреть размер платы аж за три предыдущих года и вернуть истцам «лишние» деньги. При этом тариф с 2014 по 2016 год, несмотря на инфляцию, управляющая компания не меняла. Он составлял 13 рублей и был значительно ниже рассчитанного (и экономически обоснованного) городской администрации для домов подобного типа. Неужто дороговато?

4 мая Октябрьский районный суд выносил еще одно решение по аналогичному иску – «Сибирского коммунальника» к представителям собственников жилья в доме № 40 по ул. 4-я Транспортная. Требования у жителей этой девятиэтажки те же: значительно понизить размер платы за содержание жилья – с 27,58 руб. до 16,51. И доводы – плохо, мол, УК работает – показали суду столь же несостоятель-

нет сложившейся практики по жилищным спорам. Мы часто сталкиваемся с тем, что одни и те же нормы могут лежать в основе прямо противоположных решений. Хотя сегодня уже есть некий ориентир: постановление пленума Верховного суда № 22 от 27 июня нынешнего года. В нем говорится, что размер платы за содержание жилья не может устанавливаться собственниками произвольно.

Только в этом году судами вынесено 13 решений о тарифных спорах между «Сибирским коммунальником» и собственниками, из них семь – в пользу УК. Всего же домов в управлении у организации 108. Велик ли процент несогласных? Можно по-разному оценить эти цифры. Но как бы то ни было, в любой ситуации лучше не доводить дело до суда, избегать противостояния, искать компромисс, считает руководитель юридической службы компании Оксана Дровосокова:

– Мы регулярно проводим встречи с собственниками. Помогаем не допускать нарушений при проведении собраний, а ведь их решения часто являются недействительными или ничтожными именно по этой причине. К сожалению, в советах домов и среди их председателей очень не хватает грамотных людей. И далеко не все осознают свою ответственность перед жителями, которых они ведут за собой. Понимание насту-

ганизации в каком-нибудь принципиальном споре с нею? В «Сибирском коммунальнике» ответ однозначен. По инициативе руководства два года назад была создана некоммерческая организация «МКД «Октябрьский». Ее совет возглавляет Леонид Поддубный, обычный (поправлюсь – наиболее энергичный и неравнодушный) житель одной из многоэтажек.

– Наши главные цели, – говорит он, – это защита интересов собственников, обучение актива домов вести работу с управляющей компанией, контролировать качество услуг. Каждую неделю проводим собрания, отвечаем на самые разные вопросы жителей, приглашаем специалистов компании. Кстати, изменение размера платы при грамотном подходе – задача вполне решаемая, причем без скандалов и судов, путем переговоров. Мы, например, в своей девятиэтажке снизили тариф до 23 рублей, при том что городской предусматривал 28, а изначально предложенный компанией – 26. Сократили количество уборок, подкорректировали еще какие-то услуги, не влияющие, подчеркиваю, на безопасность проживания. И все получилось!

Вот вам и простой ответ на сложные вопросы.

**Владимир БУЛЫЧЕВ**

**- АКТУАЛЬНО!**

# Время решать

## Региональный оператор капитального ремонта сделал собственникам предложение, от которого не стоит отказываться



**РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

### КТО ЕГО ПОЛУЧИЛ?

Предложение, иными словами, уведомление получили те собственники помещений, в домах которых капитальный ремонт по региональной программе запланирован на 2018 год. Информация была размещена на квитанциях за капитальный ремонт. Собственникам предлагается утвердить следующие вопросы: вид работ (ремонт конструктива и разработку проекта); стоимость работ; источники финансирования.

### ЧТО ДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКАМ?

Собственникам необходимо провести общее собрание и утвердить предложенный вид работ, заполнить протокол собрания. На со-

гласование предложения отводится три месяца. Если указанный в предложении конструктивный элемент, подлежащий капитальному ремонту, устраивает всех собственников многоквартирного дома, то протокол общего собрания необходимо сдать в канцелярию Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

### А ЕСЛИ ВЫ НЕ СОГЛАСНЫ?

В этом случае можно изменить вид работ. Протокол общего собрания с указанием конструктивного элемента, который нуждается в капитальном ремонте, необходимо предоставить в Фонд по адресу: ул. Краснофлотская, 24, каб. 214. Собственники помещений также вправе перенести срок проведения капремонта на более поздний.

## - ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

### Про пожар и чашку чая

**– Александр Михайлович, недавно исполнилось 45 лет, как вы работаете в сфере ЖКХ. Самый-самый ветеран отрасли?**

– Ну почему же. В Омске немало специалистов с большим стажем. Да взять хотя бы нашу компанию. Сварщик Анатолий Николаевич Крайнов работает уже 44 года. Он, кстати, как и я, награжден знаком «Почетный работник ЖКХ России». У Петра Николаевича Вдовыдченко, слесаря-монтажника сантехнических работ, стаж 37 лет, у инженера участка Татьяны Владимировны Рябушевой – 40.

**– Призвание?**

– За других не скажу. А что касается меня... Знаете, порой наша судьба складывается из случайных на первый взгляд событий. Вот работал я с пятнадцати лет на заводе имени Попова сперва учеником, потом фрезеровщиком. Глядишь, там бы и остался. Но, женившись, понял, что квартира на заводе еще долго не светит. По этой причине устроился слесарем в домоуправление, где жилье пообещали сразу.

**– Начали с низов. А стать генералом-то, как тот солдат, мечтали?**

– Вовсе нет. О каком-то карьерном росте тогда не помышлял. Больше того, была у нас женщина, начальник участка, она уходила, искала себе замену и меня активно на свое место сватала. А я – ни в какую. Объяснял ей: у меня оклад 67 рублей, у тебя – 70, какая мне выгода. Я целый день кручусь, кому-то мебель затащу, кому – стиральную машину подключу, вот и выходит хорошая прибавка к зарплате. Мол, найди кого другого. А она: «Ты подходишь. У тебя нервы крепкие. Ты ведь, если пожар случится, его потушишь, но сперва свой чай допьешь...»

### Предпринимательская жилка

**– И всё же повышение по службе со вре-**

мени дохода. Если я приобретаю технику, она должна окупаться и приносить деньги. Мы на ней вывозим мусор собственникам нежилых помещений, зимой убираем снег. Поверьте, управляющие компании вовсе не жируют, как представляют себе некоторые, это трудный хлеб...

**– Если работать честно.**

– Вот именно! Конечно, есть те, кто приходит на этот рынок с одним желанием: хапнуть денег. Не платят налоги, не оказывают в полном объеме услуги, потом банкротят

кодекса в 2005 году потихоньку пошла приватизация. За всю технику я, получается, заплатил дважды: сначала на вырученные средства ее приобретал для муниципального предприятия, а потом выкупал. У нашего ООО менялся состав учредителей, а на сегодня я его единственный участник.

**– И что сейчас представляет собой управляющая компания «Жилищник-6»? Давайте попробуем набросать ее портрет. Хотя бы несколько штрихов к нему.**

ТСЖ восемь лет практически не занималось домом, доведя его до ручки. Требуется время, чтобы все привести в порядок. И, знаете ли, здесь мы столкнулись с вопиющей пассивностью жильцов. У вас до сих пор нет совета дома. Собственники провалили два голосования. Одно из них касалось муниципальной программы асфальтирования дворов. А второе – поручения управляющей компании заключать договоры аренды общего имущества дома с собственниками нежилых помещений. Это, в частности, реклама на фасаде, которой у вас полно. Каждый год из-за этой безалаберности вы теряете сотни тысяч рублей – эти средства могли пойти и на текущий ремонт, и на благоустройство территории.

**– Как такое произошло?**

– Очень просто. Люди не удосужились опустить розданные всем листки голосования в ящик, который висит прямо на доме. По обоим вопросам не набралось кворума. Ну и кто в этом виноват?.. Я вам приведу другой пример. Мы обслуживаем точно такой же, как ваш, дом номер 10 по проспекту Маркса. Но он как игрушечка! Двор асфальтирован, дорожки выложены плиткой, территория огорожена и круглосуточно охраняется, ведется видеонаблюдение. Всё это сделано за счет средств, собираемых с собственников нежилых помещений за аренду общего имущества. Жители даже исключили из структуры платы текущий ремонт, поскольку вырученных денег хватает и на это.

**– Заслуга председателя совета дома?**

– В первую очередь. Там всем руководит Елена Зайцева, человек неравнодушный и деятельный. Но что немаловажно, ее все поддерживают. Протоколы собрания оформляются вовремя, грамотно, голосование идет без сучка без задоринки. Когда приняли решение о сносе шестнадцати гаражей, мешавших огородить двор, все ему подчинились, хотя для кого-то это и было болезненным. Двумя гара-

Александр Шпаков:

# Главное для нас – взаимопонимание с собственниками жилья



**- И всё же повышение по службе со временем получали...**

- Я стал главным инженером домоуправления. А потом меня пригласили во вновь созданный районный трест жилищного хозяйства. За плечами у меня тогда уже был и техникум, и диплом инженера-механика СибАДИ. Вскоре я возглавил управление коммунального хозяйства Куйбышевского района. Многие тогда удалось поменять в самих подходах к работе этой структуры. Мы стали приносить деньги в муниципальный бюджет. Заставили сполна платить предпринимателей за уборку мусора, а владельцев гаражей – за аренду земли. Нигде в городе такого не было, и к нам главы других районов посылали своих специалистов перенимать опыт.

**- Умение зарабатывать – это ведь такая предпринимательская жилка, без которой невозможно руководить никаким предприятием, в том числе и управляющей компанией.**

- Это так. Вопрос в том, на что тратить заработанное – на собственные нужды, на благосостояние начальства или же на развитие предприятия. Кстати, мало кто знает, что в размер платы за содержание жилья, который рассчитывает муниципалитет, вовсе не заложена рентабельность. Те 20 процентов от этой суммы идут на зарплату сотрудников, аренду помещений, коммуналку. А как развиваться? Выход один: искать источ-



## Наш корреспондент беседовал с генеральным директором управляющей компании «Жилищник-6»

предприятие и открывают новое. Причем по-хитрому: меняют букровку или кавычки в названии компании, а люди порой и не догадываются, что у них новая обслуживающая организация и что с прежней уже ничего не спросишь.

**- Многие возлагали надежды на лицензирование управляющих компаний. Оно, по идее, должно было навести порядок на рынке ЖКХ.**

- Этого не произошло. Можно, успешно сдав экзамен, получить лицензию, но при этом не иметь ни опыта работы, ни производственной базы.

**- В вашем случае эта самая база досталась от муниципального предприятия?**

- Ну как досталась... Когда я вернулся из окружной администрации в домоуправление (оно уже называлось ПЖРУ) и его возглавил, действительно, имущество было муниципальным. После вступления в силу Жилищного

Портрет?.. Скажем, так: это сто квалифицированных сотрудников, все они работают официально, с полным соцпакетом. У нас нет текучести кадров. На предприятие устраиваются дети сотрудников – согласитесь, это хороший знак. Недавно, к примеру, пришла дочь инженера Рябушевой, которую я уже упоминал, – Наталья. Она у нас теперь менеджер, работает с должниками... Да, еще вот вам штрих. На лето мы трудоустроиваем подростков, преимущественно детей наших же работников. Девочки сидят за компьютерами, мальчики убирают территорию. Кто знает, может, это начало наших будущих династий?..

### Протоколы и проколы

**- Александр Михайлович, я живу в доме, который обслуживает «Жилищник-6». Мы отказались от ТСЖ и выбрали вашу управляющую компанию. Однако, уж извините, недовольство среди части жителей наблюдается...**

- Нам досталось тяжелое наследство. Ваше

кого-то это и было болезненным. Двумя гаражами, кстати, владели чиновники, люди влиятельные. Но перед решением большинства, как известно, все должны быть равны. Работать с этим домом и нам приятно, поскольку мы видим конкретный результат наших усилий. Вообще одно из главных условий для нас – взаимопонимание с собственниками жилья.

**- Но вы его, как я убедился, находите не всегда...**

- Увы. Во-первых, не все аккуратно рассчитываются за наши услуги: собираемость платежей в последние месяцы составляет в среднем 86 процентов. Во-вторых, нередко собственники норовят удешевить содержание жилья и вычеркивают из структуры платы работы, без которых нельзя обходиться. Хочется большего доверия. Тем более что управляющая компания отчитывается согласно закону за каждый собранный ею рубль. И на самом деле перед любой добросовестной управляющей компанией и собственниками жилья стоит одна главная общая задача: обеспечение комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме.

**- Что ж, давайте находить общий язык в любых ситуациях.**

- Мы только за.

**(«Сибирь и Я»)**

Проект протокола общего собрания можно получить в отделе жилищного хозяйства Фонда капремонта (ул. Краснофлотская, 24, каб. № 214) либо распечатать образец протокола с официального сайта регионального оператора [www.kapremontomsk.ru](http://www.kapremontomsk.ru), зайдя в раздел «Собственникам» (вкладка «Образцы документов»). Предложения регионального оператора размещены на сайте [kapremontomsk.ru](http://kapremontomsk.ru) в разделе «Собственникам».

### ЧТО БУДЕТ ДАЛЬШЕ?

На первоначальном этапе объявляется электронный аукцион по отбору подрядной организации для разработки проектной документации на проведение капитального ремонта дома. После того как проект разработан и принят региональным оператором, проводится следующий электронный аукцион по отбору подрядной организации на вы-

полнение работ. Эти процедуры могут занять до 60 календарных дней.

Информацию о проведении электронных торгов можно получить на официальном сайте регионального оператора [www.kapremontomsk.ru](http://www.kapremontomsk.ru) в разделе «Подрядчикам», а также на сайте оператора электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» (<http://www.sberbank-ast.ru/>), в разделе «Капремонт», вкладка «Реестр процедур».

### ЧЕГО ЖДАТЬ «МОЛЧУНАМ»?

Если в течение трех месяцев с даты получения предложения собственники не проведут общее собрание и не представят протокол общего собрания региональному оператору, то за них это решение примет Администрация города Омска. Собственники в этом случае лишаются права принимать участие в ходе капитального ремонта, а также

участвовать в приемке работ. Такие дома признаются «молчунами», капитальный ремонт будет проведен в них по постановлению городской администрации.

### КАК БЫТЬ В КУРСЕ?

На официальном сайте Фонда в разделе «Собственникам» (вкладка «Региональное законодательство») размещен краткосрочный план на 2017-2019 годы в формате XLSX. Там указаны адреса домов, капитальный ремонт в которых запланирован на 2018 год – это 1017 многоквартирных домов.

Консультацию можно получить, обратившись в Фонд капитального ремонта по телефонам «горячей линии»: 8-800-550-94-90, 900-300, по электронной почте: [kapremontomsk@mail.ru](mailto:kapremontomsk@mail.ru) или задать вопрос на сайте: [www.kapremontomsk.ru](http://www.kapremontomsk.ru) («Обратная связь»).

**ПОТРЕБИТЕЛЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО СЛЕДИТ ЗА СРОКАМИ ПОВЕРКИ ПРИБОРОВ УЧЁТА ВОДЫ**

Как действовать, если срок поверки вашего прибора учёта воды истекает? Существуют два пути:

**1. ПОВЕРКА В ЛАБОРАТОРИИ МЕТРОЛОГИЧЕСКОЙ СЛУЖБЫ**

Для этого необходимо:

- 1 Демонтировать прибор учёта с места эксплуатации, нарушая пломбы и рискуя повредить трубопровод.
- 2 Самостоятельно отвезти прибор в лабораторию, оплатить услугу поверки; вне зависимости от результата, и ожидать 2-3 дня.
- 3 В случае успешного прохождения поверки – установить прибор учёта воды на место эксплуатации и записаться на опломбировку в ресурсоснабжающей организации.

**2. ПОВЕРКА НА ДОМУ БЕЗ СНЯТИЯ – ЭТО:**

- 1 Подача заявки любым удобным способом (по телефону или через Интернет).
- 2 Встреча специалиста в удобный для вас день.

Поверка на дому проводится без снятия приборов учёта и без нарушения пломб. Данные о поверке передаются в ресурсоснабжающие организации.

**ПОВЕРКА СЧЁТЧИКОВ ВОДЫ,  
БЕЗ СНЯТИЯ И НАРУШЕНИЯ ПЛОМБ,  
С ПЕРЕДАЧЕЙ ДАННЫХ В ВОДОКАНАЛ**

**309•000**

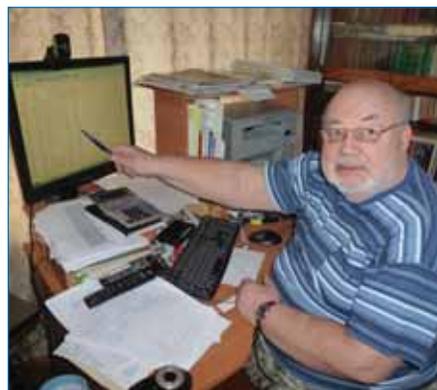
Реклама

**- ЧТО? ГДЕ? КОГДА? -****Упражняйтесь  
на здоровье**

Комитет ТОС «Советский-9» и библиотечный центр «Дом семьи» на средства муниципального гранта установили комплекс уличных тренажеров и детскую площадку по адресу улица Химиков, 12/2.

– Очень давно эта площадка требовала внимания. И вот наконец-то у нас появился такой замечательный спортивный объект. В дальнейшем мы надеемся, что эта площадка превратится в семейный уголок отдыха жителей и гостей нашего микрорайона, – говорит Нина Павловна Ионова, руководитель библиотечного комплекса «Дом семьи».

Конкурс муниципальных грантов проходил в Омске в 12-й раз и был посвящен Году экологии. Городские власти выделили нынче на реализацию проектов 25 млн рублей.

**- ГОРЯЧАЯ ТЕМА -**

*В компьютере – данные всех приборов учета, как индивидуальных, так и общедомовых, за последние шесть лет.*

**Очень Даже Несуразно**

Вопрос: а почему приборы учета показывают большую разницу между водой, пришедшей в дом – и использованной в квартирах? Если кто и подворовывает, тормозит индивидуальные счетчики, то не в таких же масштабах!

Отвечаю. В отличие от сверхчувствительных электросчетчиков водяные имеют огромную погрешность, достигающую сорока(!) процентов. Особо врут они днем, при небольшом потреблении воды. Три человека в доме, допустим, принимают душ, а крыльчатка глупого общедомового прибора крутится так, будто вся труба заполнена, и наматывает несуществующую,

расплачивается за услуги ЖКХ всё хуже. Подкосили семейные бюджеты и обязательные взносы в фонд капремонта.

Во-вторых, внутренние расходы управляющих компаний от сбора средств на ОДН неизбежно выросли. Им надо либо брать в штат людей, которые бы занимались снятием показаний с общедомовых и индивидуальных приборов учета (а делать это надо в каждом доме строго в один день), либо нагружать своих специалистов новыми обязанностями за дополнительную плату, либо вознаграждать за эту работу самих жителей МКД.

зациями – прямых договоров, включающих и оплату ОДН.

Есть у меня и более радикальное предложение: вовсе отменить эти пресловутые нужды. Не спешите удивляться. В советскую эпоху у нас тоже горели лампочки на лестничных клетках и в подвалах, причем не энергосберегающие. И эти расходы были заложены в тариф на электроэнергию и составляли не более полутора-двух процентов. Придется ли сегодня при таком подходе повышать существующие тарифы на ресурсы? Ни в коем случае. По той простой причине, что они и так неоправданно высоки.

за последние шесть лет.

**1** счета по общедомовой электроэнергии на 37731 рубль. А платежные требования энергосбытовой компании к УК составили 3734 рубля – в 10 раз меньше. По нашим же подсчетам общего света у нас нагорело на 4700 рублей. Последнее несовпадение, правда, объяснимо. Ресурсники снимают показания не в один день с нами, и их данные всегда с нашими расходятся, причем обычно оказываясь больше.

Если старые нормативы, действовавшие до июня, были вопиюще, ужасно грабительскими (как я говорил, десятикратно превышающими реальное потребление), то новые остались, скажем так... просто грабильскими. Вместо намотанных счетчиком 300 киловатт-часов нам в июне вменили боо.

Арифметика у РЭК своеобразная. Дважды два у них – никак не четыре. Расчеты предусматривают такое освещение чердаков и подвалов, что там будто бы газету можно читать без очков, а на самом деле я в подвал за показаниями приборов учета хожу с фонариком.

Казалось бы, за счет общедомовой электроэнергии управляющие компании должны были обогатиться. Ан нет, хотя поначалу многие из них губу-то раскатали. Дело в том, что, во-первых, собираемость платежей резко упала. А во-вторых, ожидаемую маржу сжирала вода, в первую очередь – горячая. Если нормативы по электроэнергии явно завышены, то по воде они оказывались в несколько раз ниже расхода, который фиксировали счетчики.

И вот вам еще одна нелепость. По идее, никаких ОДН по воде в моем доме, как и в тысячах других, быть вовсе не должно. У нас попросту нет крана для той «общей воды».

труба заполнена, и наматывает несуществующие кубометры.

Многие собственники высказывают хитрую мысль: а вот платить бы за электричество по счетчикам, а за воду – по нормативам. Увы. Нельзя в магазине (обратимся к сравнению вновь) потребовать выковырять изюм, чтобы та булочка досталась подешевле.

### Выход есть, но нас туда не пустят

Управляющие компании в один голос заявляют: ОДН их ведут к банкротству. Собственники в своем большинстве в это не верят: мол, врут жилищники, на жалость дают. А я их тревогу понимаю, есть у нее основания.

Казалось бы, плати все жители многоквартирных домов по счетчикам сполна и в срок – вот и никакого тебе кассового разрыва. Но, во-первых, такой идеальной картины никогда не бывает. Больше того, наше население, ни-

граждать за эту работу самих жителей МКД. Так (очень, кстати, разумно) поступают, как я слышал, в управляющей компании «Сибирский коммунальник».

Увеличивается объем претензионной работы, а штат юристов в управляющих компаниях, в отличие от ресурсоснабжающих организаций – один-два человека. Растут банковские расходы: платежей-то стало больше.

По сути, управляющие компании стали посредником в получении собственниками жилья услуги. Но ведь во всех делах у всех посредников в лице коммерческих организаций – непреложное правило бизнеса! – всегда есть свой материальный интерес. Почему же тогда управляющие компании от этого статуса поимели лишь головную боль и дополнительные расходы? Что это за такие законы, от которых всем становится лишь сложнее жить?

Тупик? Ну почему же. Всё просто. Надо вернуть прежнюю систему отношений собственников с ресурсоснабжающими органи-

причине, что они и так неоправданно высоки.

Скажете: ну и загнул, ну и размечтался! Позвольте, а разве у нас не «социально ориентированное государство», в чем нас постоянно убеждают президент, телевизор и чиновники на местах? Правда, в день получения пенсии обуревают крамольные мысли: так ли это на самом деле? При посещении поликлиник обуревают, при внесении квартплаты. Но пенсионеры у нас не все поголовно, и часть населения пышет здоровьем, не обращаясь к врачам. А вот вопросы ЖКХ касаются всех без исключения россиян. И неплохо бы государству наконец-то «социально сориентироваться» в них.

...А «неправильный долг» своей управляющей компании я, конечно, верну, к чему призыву и всех соседей по дому.

**Александр ЗАХАРОВ,**  
председатель совета  
дома № 96 по ул. 6-я Линия

### - МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



*Александр БУРЫХ,  
председатель комиссии  
по вопросам ЖКХ  
Общественной  
палаты Омской области:*

– Исполнение ФЗ-258 от 29.07.17 зависит от нескольких обстоятельств. Первое: необходимо привести в соответствие с ним всю нормативно-правовую базу (хотя бы постановления правительства №124, 306, 354, 491). Почему это до сих пор не сделано? Такое впечатление, что для отраслевых специалистов принятие очередного закона стало неожиданностью. В противном случае они сознательно затягивают его исполнение. В мутной воде, как известно...

Второе: собственники должны провести собрание и принять решение, как платить. Иначе будут действовать всё те же пресловутые нормативы, с перерасчетом (при наличии приборов учета) с 1 июля следующего года.

Пора привыкнуть: мы живем в капиталистическом государстве. А значит, крупный бизнес, тот самый, что владеет всеми ресурсоснабжающими организациями, заинтересован в получении максимальной прибыли и будет свои интересы лоббировать. Ему не важно, как взять деньги у собственника: напрямую или через управляющую компанию – финансовый поток обеспечен. Ведь собственник никуда не денется и заплатит по счетам. Поэтому именно он максимально заинтересован в наведении порядка в СВОЕМ доме – и только он способен снизить затраты на ОДН.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Омской области.

Свидетельство ПИ № ТУ55-00487 от 29 декабря 2014 года.

Учредитель и издатель: 000 «Издательство». Директор: В.Н. Булычёв.

Адрес учредителя, издателя и редакции: 644020, г. Омск, ул. Серова, д. 13, оф. 120.

Главный редактор: Владимир Николаевич Булычёв.

Электронная почта: omtr2011@gmail.com.

Отпечатано в ОАО «Советская Сибирь»: 644042, г. Омск, пр. К. Маркса, д. 39.

Подписано в печать 28 сентября 2017 г., по графику в 17.00, фактически в 17.00.

Тираж 40 000 экз. Распространяется бесплатно. 16+