

Коммунальный развод

В сфере ЖЖХ не утихают скандалы, связанные со сменой собственниками управляющих компаний. Нередко их причиной становится недобросовестная конкуренция.



Без церемоний

– Пошли вон отсюда! Я русским языком сказала?! – Татьяна Травникова, старшая по дому, воинственно наступает на сотрудников ООО «Сибирский коммунальник», прибывших на общее собрание собственников дома № 18 по 1-й Железнодорожной улице. Группка людей у подъезда поддерживает бесцеремонную подругу, не давая опомниться не только представителям управляющей организации, но и инициатору мероприятия, жительнице того же дома Карагоз Мергеновне Жумабаевой.

Подобные действия доводилось видеть в последнее время не раз. Люди довольно бурно пытаются устроить свою коммунальную жизнь, переходя из одной УК в другую, хотя Жилищный кодекс РФ позволяет это сделать вполне цивилизованным и мирным способом.

Карагоз Мергеновна Жумабаева тоже всё пыталась сделать в рамках закона (работая долгое время главным бухгалтером в солидной компании, она привыкла всё делать взвешенно, а не давать волю эмоциям). Узнав, что жильцы приняли судьбоносное для дома решение о переходе в другую компанию не в самое удобное время – в канун старта отопительного сезона, – она забила тревогу, решив довести до собственников, какими последствиями это может быть чревато.

– Ну, хорошо, – пытается она внушить собравшимся, – пусть мы меняем компанию. Но зачем обязательно идти в ту, которой без году неделя, которая пока что никак себя не зарекомендовала. Мы что, подопытные кролики? И потом, вы не задумывались, почему компании «СТИУС», куда мы идём, нет на сайте ГИС ЖЖХ (Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства – **Авт.**)? Это чревато огромными штрафами! Первое время мы только на них и будем работать, оплачивая чужие оплошности из собственного кармана.

– Да вы уж не интересы ли «Коммунальника» пришли сюда защищать?! И чего это вы такой активной стали, больно подози-

тельно это... Скажите своим покровителям, пусть они нам деньги вернут. Платежи берут, а почтовые ящики повесить не могут!

Собрание всё больше начинало походить на обыкновенный базар. Вот уже в центр круга вступил размахивающий руками нетрезвый гражданин, пытающийся «качать права» насчёт неправильных поборов за ОДН. Кто-то требует, чтобы «Сибирский коммунальник» капитально отремонтировал дом перед передачей его в другую компанию. Потом переходят на личности. Неожиданно выясняется, что некоторых членов совета дома вывели из его состава, не поставив об этом в известность собственников, что вызывает бурное негодование одних и одобрение других.

Понимая, что договориться в такой атмосфере уже вряд ли удастся, да к тому же для голосования нет кворума, Жумабаева просит помочь ей провести поквартирный обход, чтобы выяснить мнение каждого собственника о переходе в другую компанию. Но старшая по дому и слышать об этом не хочет:

– Нечего будоражить людей!

Группа поддержки охотно поддакивает:

– Нам и так всё ясно! Придётся – мы вас не впустим.

Отпочковались?

Но ясного во всей этой истории на самом деле мало. Если, как говорят активные критики «Сибирского коммунальника», за двадцать лет ничего не сделано, то почему раньше-то молчали? Ведь за все эти годы в саму управляющую компанию письменных жалоб не поступало. А вот акты выполненных работ – по покраске стен в подъездах, замене окон, побелке потолка и так далее – исправно подписывались. На документах значится фамилия Травниковой.

Со старшей по дому мы встретились в офисе «Сибирского коммунальника» спустя несколько дней после собрания. Я пришла выяснить информацию о собираемости платежей на доме №18, а Татьяна Ивановна

в составе делегации «СТИУСа» забирала документы для перехода в другую компанию. Поймав Травникову в коридоре, спрашиваю, что же всё-таки произошло, почему дом переходит в компанию, у которой ещё пока вообще нет домов в управлении?

– Ну, – туманно объясняет Травникова, – «Коммунальник» до нас ничего не доносил.

Как в старину жили. В своем котле варились.

– А у вас что, не было совета дома?

– Нет, не было.

– А кто вам мешал его создать?

– Никто в этом не был заинтересован.

Даже сейчас со мной никто не поговорил...

Снова пытаюсь выяснить:

– Так в чём же всё-таки суть претензий к прежней компании?

– Давайте об этом поговорим отдельно.

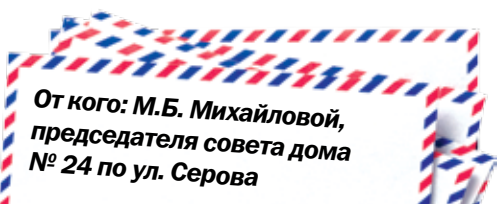
Ну что ж, давайте, соглашаюсь я. Договариваемся встретиться через несколько часов на близлежащей остановке.

К назначенному времени Татьяна не пришла. Когда я позвонила ей по мобильному, то услышала безмятежное: я занята. При этом – ни тени раскаяния, что отняла у меня массу времени, заставила проделать неблизкий путь, ждать.

Так и остались мои вопросы к Травниковой без ответа. Мне, например, интересно было бы узнать, почему она безгранично уверена в новой управляющей компании, если техническую службу в ней возглавил Николай Фёдорович Середа? Тот самый Середа, который возглавлял участок в «Сибирском коммунальнике» до перехода в ООО «УК «СТИУС». Он как раз и обслуживал дом №18 на 1-й Железнодорожной. По логике, с него бы надо и спрашивать.

Справедливости ради надо сказать, что, по отзывам руководства «Сибирского коммунальника», Середа был грамотным специалистом. Вопросы к нему возникли в основном по части соблюдения трудовой дисциплины. В последнее время, говорят, он вообще стал «сам себе режиссёр»: мог днями не появляться на участке. Терпение руководства лопнуло, когда жители одного из домов пожаловались на то, что руководитель участка завёл у них в подвале... кроликов. С Середой пришлось расстаться.

Очевидно, Николай Фёдорович посчитал, что его таланты в «Сибирском коммунальнике» остались недооцененными. Найдя себе союзника в лице также прекратившей свою трудовую деятельность специалиста по связям с общественностью СРО НП «Содействие развитию ЖЖК» Надежды Николаевны Колесниковой, он, как полагают коллеги уволившихся, заранее подготовил новый плацдарм, попутно дискредитируя в глазах жильцов старую компанию. Середа, к примеру, по словам сотрудников «Сибирского коммунальника», в последнее время даже заявки от жильцов перестал принимать. Это похоже на саботаж. Однако старшая по дому Травникова на Середу, как видно, зла не держит...



Спасибо газете

В июньском номере «Трибуны ЖЖХ» был опубликован материал «Хоть протоКОЛ на голове теши» о давнем конфликте в нашем доме.

Речь шла о том, как горстка активистов за спинами большинства собственников пытается сменить форму управления домом. Нам упорно навязывают кооператив «Электровозник», который в свое время создавался для строительства жилья и свою функцию выполнил. Непонятно, зачем его возрождать и отдавать дом в руки непрофессионалов, в то время как нас обслуживает управляющая компания «Коммунсервис», не вызывая у людей особых нареканий.

Публикация вызвала у жителей большой интерес, многим открыла глаза на суть происходящего, на те нарушения, которые сопровождают действия наших оппонентов. Правда, борьба за дом всё еще продолжается, и нам предстоят новые суды. Но теперь мы еще больше уверены в своей правоте и в справедливом исходе дела.

Претензии к лицензиям

Дело, впрочем, не только в межличностных отношениях, а в системе. Почему, например, никто не смотрит за тем, чтобы игроками рынка, относящегося к стратегической сфере, становились не просто добросовестные, но и имеющие нормальную техническую базу компании? Никто.

Когда в нашей стране только шло обсуждение лицензирования УК, все думали, что именно оно поможет навести порядок. Что вышло, мы видим: лицензию получить достаточно просто, нужно вызубрить теорию и сдать экзамен. Вахханалия не прекратилась.

Василий Иванович Кривонос, генеральный директор ООО «Сибирский коммунальник», однажды в разговоре со мной посетовал:

– Некоторые городские УК переманивают обслуживаемые другими организациями дома, не считаясь с их территориальным расположением. Ни к чему хорошему это привести не может: жилой фонд должен контролироваться технической службой в ежедневном, ежечасном даже режиме, иначе проблемы неизбежны. Доходит до анекдота, люди вызывают слесаря, который обитает где-то далеко, на Левом берегу, а он ставит условие: дадите денег на такси – тогда приеду.

Жилой фонд самого «Сибирского коммунальника» обслуживается четырьмя участками. Действуют две круглосуточные диспетчерские службы, специалисты оснащены всем необходимым – техникой и материалами. Здесь есть утверждённый руководством приказ, в котором расписаны действия в чрезвычайной ситуации. У новой же компании «СТИУС» даже диспетчерской службы нет. В случае аварии звонить надо по сотовому телефону.

Конечно, в ситуации, когда техническая сторона подготовки компании к управлению многоквартирными домами остаётся за рамками лицензирования, ответственность выбора

- ГОРЯЧАЯ ТЕМА -

- КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА -

Коммунальный развод

1 по-прежнему берут на себя только собственники жилья. Однако специалисты не устают повторять очевидные вещи: у крупной управляющей компании есть ряд несомненных преимуществ перед мелкими. Во-первых, собственные активы у большой организации существенно весомей, а значит, в случае какого-либо ЧП в том или ином доме УК в кратчайшие сроки сможет найти средства и исправить поломку.

Во-вторых, обслуживание в крупной компании обойдется жителю дешевле: к примеру, заработная плата инженера крупной управляющей компании складывается из оплаты ее услуг гораздо большего количества собственников жилья, чем в мелких УК. Поэтому и тарифы в последних порой бывают выше. Это, так сказать, очевидные вещи. Но есть и тонкости.

Мифы про тарифы

В «Сибирский коммунальник» с недавних пор стали поступать жалобы, мол, дорого берёте, другие берут меньше. Директор дал распоряжение заместителю по экономике Петру Самуиловичу Покацкому разобраться, так ли это на самом деле:

– Я сравнил пока только тарифы по 2016 году. Они у нас оказались ниже городского уровня. Дело в том, что, указывая в квитанциях рекомендуемый Администрацией города размер платы, мы тут же, в этой же квитанции, даем перерасчет стоимости тех услуг, которые не оказываем. Так, например, обслуживание квадратного метра в стандартной пятиэтажке у нас составляет фактически 15 рублей 51 копейка. Сейчас собственникам дома №18 по 1-й Железнодорожной улице новая компания выставляет 17 рублей 19 копеек. И из квитанции пока неясно, будет ли произведен возврат средств за неоказанные услуги.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту – это то, чем в первую очередь следовало бы интересоваться членам советов домов. Тема эта чаще всего разыгрывается как козырная карта при смене управляющей компании. Одна-

ко при голосовании на общих собраниях не все председатели советов домов посвящают собственников в нюансы формирования размера платы. Например, многие жители дома №5 по 2-й Железнодорожной улице не были проинформированы о том, что у них вознаграждение председателю совета дома составляет 1 рубль 90 копеек с квадратного метра. И эта плата (помимо нее совет дома в качестве вознаграждения собирал еще по 50 рублей с каждой квартиры) была запрятана в общей структуре затрат. А решение общего собрания собственников дома № 22 по улице Кирова, где также принята инициатива поощрить активистов совета дома, суд посчитал ничтожным, так как в повестку дня этот вопрос не был включен. Конечно, в рамках закона реализовать подобные решения невозможно, поскольку собственники не сделали главного: не определили порядок и условия подобных выплат, как того требует закон. Но главное – поскольку цифра не вынесена отдельной строкой в квитанции, многие собственники о ней ничего не знают.

Крайние

Любому понятно, что законодательство прописано в первую очередь в защиту прав потребителя (всегда ли он прав – вот в чем вопрос). В сфере ЖКХ, например, есть нормы, касающиеся установления собственниками размеров платы, перечня работ и услуг для управляющих организаций. Большинство УК считают, что им не стоит даже и пробовать обжаловать протоколы общих собраний собственников. В судах очень мало решений в их пользу. Странно, что и Государственная жилищная инспекция во взаимоотношения УК и собственников не вмешивается (ведь эти взаимоотношения складываются гладко не всегда). Но она обязана проверять правомерность принятия общим собранием собственников решений. Она также обладает полномочиями в случае чего обратиться в суд с иском о признании протокола собрания недействительным.

– Мы, управляющие компании, как субъект предпринимательской деятельности изначально находимся в крайне сложном положении, – считает начальник юридического отдела «Сибирского коммунальника» Оксана Николаевна Дровосекова. – Поскольку мы последние в цепочке взаимоотношений с потребителями, поэтому всё сваливается на нас. Если административная практика в отношении субъектов малого предпринимательства меняется, то УК она почти не касается. Снижение размеров штрафов в отношении нас тоже применяется крайне редко. Получается, что мы находимся в эпицентре рисков, административных и гражданских.

По мнению юриста, законодатели должны установить порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилья. Тогда, решения собственников в части установления размера платы будут более взвешенными, а это значит, что размер платы для управляющих компаний будет экономически обоснован. В то же время собственникам будут обеспечены благоприятные и безопасные условия проживания, а также надлежащее содержание общего имущества. Документ на этот счет в Думе готовится. До его принятия участникам рынка остается просто как-то договариваться. По сути, старшие по домам и члены советов домов, требуя от управляющих компаний высокого уровня ответственности, сами должны этой ответственностью обладать, а не покупаться на привлекательные посулы. Коммунальщики рассказывают случаи, происшедший в Омске с одним из старших по дому. Он взбодуражил соседей, провел собрание о смене УК. Эксперимент плохо закончился. Дом в итоге вернулся в прежнюю компанию. А вот самому инициатору пришлось покупать квартиру в другом районе – жильцы не смогли простить «подставы». Словом, грустная получилась история.

Вера КУЗИНА



Оксана Дровосекова:

– Как должны осуществляться выплаты вознаграждения старшим по домам?

Статьей 161.1

Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения члену совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике существует несколько вариантов выплаты вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома. Разъяснения соответствующих положений жилищного законодательства содержатся в письме Минстроя России.

Выплата вознаграждения не является жилищной услугой, поэтому, на наш взгляд, будет честно, если информация об этом платеже будет отражена отдельной строкой в квитанции, так как в большинстве случаев решение о выплате вознаграждения принимает только чуть более половины собственников. Поэтому нужно обязательно довести эту информацию до людей.

Также нужно иметь в виду, что управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета многоквартирного дома в части выплаты вознаграждения. Поэтому только собственники помещений вправе требовать от УК надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения.

При правильном оформлении правоотношений поступление денежных средств по статье «Вознаграждение председателю совета МКД» при надлежащей организации раздельного учета не подлежит налогообложению. Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов. Однако члены и председатель совета многоквартирного дома должны самостоятельно платить НДФЛ. То есть, получая денежные средства, председатель совета дома должен заявить об этом виде дохода в налоговый орган, произведя все необходимые выплаты.

Таким образом, для того чтобы аккумулировать средства и перечислять их по назначению, собственникам целесообразно заключить отдельный договор по ведению этой работы.

Такие договоры уже заключены с некоторыми председателями советов домов, находящихся у нас на управлении.



От подготовки теплоузла зависит «погода в доме»



Бригада дворников «Сибирского коммунальника» наводит чистоту на своей территории, участвуя в «средниках» и субботниках

- БДИ!

Деньги любят счет

В связи с выходом Постановлений Правительства РФ № 857 от 27.08.12 г., № 1034 от 18.11.13 г. и № 603 от 29.06.16 г., принятых явно в интересах тепловых компаний, сложилась обстановка, требующая от собственников принимать решение о целесообразности модернизации теплоузла. Ведь требования к нему ужесточились: теперь он должен быть обязательно оснащен датчиками давления.

Кто-то считает, что можно не производить модернизацию, оставить теплоузел в том виде, как есть: лишь с температурными датчиками. Дескать, проживем без дополнительных затрат. И так, мол, много платим. Действительно, ежемесячная плата по теплу за трехкомнатную квартиру площадью 60 м² составляет более 1400 рублей, для однокомнатной в 30 м² – до 700 рублей. Но это до тех пор, пока счетчик работает в нормальном режиме.

Любая поломка одной или нескольких важных деталей, требующая замены из-за невозможности их отремонтировать, приведет начиная с 29 ноября 2016 года к снятию с коммер-

ческого учета теплового узла и теплоприбора, что чревато для собственников значительными материальными потерями в виде платы за потребляемое тепло по новым условиям. При наличии счетчика он будет считаться как бы неустановленным.

Так, в 1,5 раза (с 1.01.2017 г.), в 1,6 раза (с 1.07.2017 г.) увеличится плата за ресурсы из-за повышающего коэффициента, в 1,18 раза она увеличится из-за роста норматива на тепловую нагрузку, то есть общий коэффициент увеличения стоимости за тепло составит 1,77. И сумма ежемесячной оплаты существенно возрастет. Для трехкомнатной она уже составит до 2480 рублей, за однокомнатную – почти 1250.

Однако этими суммами наши потери при отказе от модернизации теплосчетчика путем установки датчиков давления по сравнению с платой в рамках действия правил коммерческого учета не ограничиваются. Мы теряем право на корректировку на немалую сумму. Так, для 70-квартирного пятиэтажного дома она ежегодно составляет более 300 тысяч рублей.

К этому следует добавить сумму, которую надо будет выложить на неизбежные работы по реконструкции теплового узла с тем, чтобы вновь поставить его на коммерческий учет. А это еще более 100 тысяч рублей. В то время как плата за работы по модернизации для трехкомнатных квартир составляет до 2800 рублей, для однокомнатных – 1330 рублей (по пятиэтажному дому на 50 квартир). Еще меньше для девятиэтажек.

Проведя модернизацию, собственники покидают зону риска. Не проводя – они обречены на потери. Выбор должен быть сделан на общем собрании собственников. А выполнять его решение о модернизации теплоузла, если оно будет принято, – обязанность каждого собственника.

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

- ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА -

Не захочу – не заплачу

Обратите внимание: практически во всех СМИ сегодня идет речь о правах собственников жилья в многоквартирных домах и об обязанностях управляющих организаций. А об обязанностях первых и правах вторых мы слышим куда реже. Споры нет, люди нуждаются в защите, их интересы не должны ущемляться. Но, как говорится, игра-то получается в одни ворота! И управляющим компаниям то и дело достаются «голы» – в виде проверок и порою непомерных штрафов от контролирующих органов.

У нашей организации в управлении больше сотни старых, сороковых годов постройки, двухэтажных домов. За год с каждого мы должны собирать по 7–12 тысяч рублей на текущий ремонт. Но это же крохи! В этих домах всё на ладан дышит. Несколько раз обрушались потолочные перекрытия. Ответственность за любое подобное ЧП лежит на руководителе управляющей компании, который так и ходит под уголовной статьей (не дай бог, люди пострададут), а изыскать средства на основательный ремонт не может. Перебрасывать деньги с большого благополучного дома на остро нуждающийся мы же не имеем права.

Но это еще не всё. Собранные средства мы осваиваем и даже «переосваиваем»: берем из собственных, заработанных коммерческой деятельностью. Однако в этих домах вдобавок огромное количество должников. «Рекордсмены» – бывшие общежития, а ныне малосемейки на улице Бульварной. Иные по 200–400 тысяч рублей должны нашему предприятию. Кто среди злостных неплательщиков? Малоимущие бабушки? Ничуть не бывало! Нередко владелец квартиры рассекает на крутой машине, а оплачивать вовремя услуги УК не считает нужным. Прижмут – тогда, мол, и раскошелюсь.

А прижать – тоже проблема. Во-первых, претензионная работа отвлекает сотрудников от ежедневных насущных задач. Во-вторых, требует затрат на оплату госпошлины за каждое исковое заявление. В-третьих, люди копят долги, бывает, по десять лет, а срок исковой давности – три года. На сегодня собственники в общей сложности должны компании – вдумайтесь! – 14 миллионов рублей. Это деньги, которые могли быть вложены в развитие предприятия, в приобретение новой техники, в обучение кадров, то есть в конечном счете направлены на повышение качества обслуживания домов.

Умный дом

А есть ли у нас ответственные, добросовестные собственники? Да, есть. И заметим, что такое отношение к делу не только нас радует, но и идет на пользу их дому.

Вот взять пятиэтажку по адресу: 6-я Линия, 9б. Там должников практически нет. Все вопросы люди решают сообща. Где еще найдешь такое: одновременно во всех(!) квартирах поставили индивидуальные приборы учета. Проверку счетчиков, когда настало время, проводили, стало быть, тоже все сразу, получив от выполнявшей работы организации большую скидку.

За свой счет здесь привели в порядок подвальные помещения. Реконструировали теплоузел, установили общедомовые приборы учета. Взяв часть средств из статьи текущего ремонта и опять же сбросившись, заменили металлические трубы горячего и холодного теплоснабжения на пластиковые, заменили и систему розлива тепла. За последние несколько лет в общей сложности жители этого дома собрали ни много ни мало почти миллион рублей на нужды дома – это, как вы поняли, помимо обязательных платежей за наши услуги.

Конечно, заслуга в этом председателя совета дома Александра Петровича Захарова. (Помнится, «Трибуна ЖЖХ» о его опыте писала в прошлом году.) Он сумел убедить всех соседей в том, что подобные затраты окупаются. При наличии приборов учета и когда у тебя

в подвале нигде не бежит, не капает, да еще при ежедневном контроле расходов ресурсов, при системном сборе поквартирных данных о потреблении – ОДН понизились до «смешных» цифр. За электроэнергию люди платят пять-десять рублей в месяц. Холодной воды набегает по три кубометра на весь дом, горячей – и того меньше. Поделите это на 48 квартир. Явно такие расходы всем по карману.

Если бы все собственники понимали, что

разумнее. Тут, правда, возникает вопрос: где взять деньги на такой масштабный ремонт? В банке. В общем-то, и сегодня собственники, избравшие спецсчет, могут брать кредиты и ремонтировать в долг. Однако этим практически никто не пользуется: проценты кусаются. Вот если бы государство взяло на себя их погашение (как работает эта модель при определенных условиях с сельхозпроизводителями), тогда другое дело. Можно было

жилья муниципалитет вовсе не закладывает рентабельность. К тому же общегородской тариф не учитывает специфики конкретных домов, разделяя их лишь по категориям, а ведь все они требуют разных затрат. Любые попытки повысить сборы на текущий ремонт, если того требует крайняя необходимость, встречают бурное сопротивление собственников.

Вот смотрите: у балконов в наших старых домах рушатся фрагменты лепки. Чтобы хоть как-то продлить им жизнь, надо проводить дорогостоящие работы: заказывать вышку, сдвигать шаткие конструкции, восстанавливать форму. Обращаемся к людям с предложением повысить размер платы за текущий ремонт – они ни в какую. «Мой балкон в порядке, а соседский меня не волнует» – вот и все аргументы. Обычная история: живущих на первом этаже не заботит текущая кровля, а тем, кто на последнем, наплевать на затопленный подвал.

Часто приходится работать себе в убыток. За очистку кровли от снега, к примеру, мы собираем по четыре копейки с квадратного метра. Допустим, полторы-две тысячи рублей за год набегает. А сколько стоит эта процедура? Если обращаться к услугам промышленных альпинистов (ведь своих, неподготовленных людей я не могу подвергать риску), то и в 30 тысяч не уложишься. Зима в последнее время душит, то мороз, то оттепель, и сбивать сосульки, наледи приходится не раз за сезон. Прозеваешь – получи штраф от жилинспекции или технадзора...

Вывоз крупногабаритного мусора обходится нам в 350 тысяч рублей в месяц. А собственники должны заплатить нам лишь 147 тысяч. Опять же расходы, как видите, превышают доходы более чем в два раза. С нового года обращением с коммунальными (так они теперь называются) отходами будет заниматься региональный оператор, выбранный по конкурсу. Принцип оплаты услуги меняется: тариф будет привязан не к квадратному метру, а к человеку – предположительно 85 рублей «с носа». Стоимость услуги вырастет с нынешних 600 тысяч рублей (сюда входит вывоз и ТБО, и КГМ) примерно до двух миллионов. Это уже не маленькие, адекватные деньги, за которые и мы бы с удовольствием работали, но они предначинены не нам.

Почему я так подробно говорю сегодня о нашей «кухне»? Потому что услуги по обслуживанию многоквартирных домов специфические и отношения потребителя и исполнителя здесь должны строиться особым образом. Да, нам ни к чему знать технологию производства хлеба или одежды, которую мы покупаем в магазине. А тут другая ситуация. Мы вместе с собственниками обсуждаем размер платы за содержание жилья, планируем работы, они их принимают, мы отчитываемся за каждый истраченный рубль. Так что хочешь не хочешь, а разбираться в этих вопросах людям приходится.

Ответственный, грамотный собственник, профессионализм и добросовестность сотрудников управляющей компании, справедливые законы, способствующие реформированию ЖЖХ не на словах, как происходит нынче, а на деле – вот составляющие нашего общего успеха.

В теории, как видим, всё просто. Так за чем дело стало?

Записал Владимир БУЛЫЧЁВ

Есть вопросы? Есть ответы!



О поисках взаимопонимания с собственниками жилья размышляет директор управляющей компании «Сибжилсервис» Вячеслав Митрофанов

от их активной позиции зависит благополучие дома, нам было бы куда легче работать.

Про буксующий капремонт

Нареканий к работе регионального оператора капитального ремонта, как известно, немало. У всех на слуху истории, когда подрядчики бросают дома с разобранными кровлями посреди дождливой осени или зимы. Отбор исполнителей по конкурсу – механизм сложный, неповоротливый. У нас есть дома, где люди, скажем, подготовили все документы еще в апреле, а к ремонту до сих пор у них не приступили.

Управляющая компания не имеет полномочий контролировать качество работ. Но, конечно, мы на объекты заглядываем поинтересоваться, как идут дела. И что видим? Вот жестянки – желоба, ограждения – прикручены на коротенькие саморезы. Эти зыбкие конструкции запросто снегом снесет! Вот шифер, доски свалены на чердаке кучей вместо того, чтобы их рассредоточить – не ровен час, обрушатся перекрытия. Вентиляционные шахты сплошь и рядом не восстанавливают, говорят, в смету не заложено. Делаем замечания строителям. Только мы им не указ, да и за всеми не углядишь.

Сам принцип – делать по одному элементу капремонта в шесть лет – тоже порочен. Некоторые регионы пошли иным путем и «капиталют» дома полностью, что гораздо

бы и на комплексный капремонт замахнуться, а собственники потихоньку бы выплачивали ссуду те же тридцать лет. Кстати, эта тема обсуждается в Госдуме. Но не уверен, что в нынешних экономических условиях государство пойдет на подобные меры. Есть еще одно существенное препятствие: низкая платежная дисциплина собственников, низкая сознательность, о чем я уже сказал.

Что же касается старых домов, таких, как наши двухэтажки, то, конечно, их бы надо сносить. Напомню, что при строительстве в них не предусматривались ни туалеты, ни ванне комнаты. Представьте, что такое в доме с деревянными перекрытиями, рассчитанными на нагрузку в 260 килограммов на квадратный метр, заливать бетонный пол, ставить чугунную ванну, наполняя ее водой, – подобная реконструкция уже в свое время была рискованной затеей. А годы, старение домов ситуацию усугубляют. Обрушение потолочных перекрытий – сегодня реальная угроза, от которой едва ли спасет капитальный ремонт.

Дебет-кредит

Бытует мнение, что управляющие компании деньги гребут лопатой. Если даже все собственники исправно платят за наши услуги (чего, как мы выяснили, никогда не происходит), особо не разгуляешься. Дело в том, что при расчете размера платы за содержание



Александр Бурых, эксперт в сфере ЖЖХ:

– Согласен с руководителем управляющей компании. В первую очередь именно неплатежи населения тормозят работу УК.

Почему же платежная дисциплина падает? До того как был введен взнос на капитальный ремонт, количество неплательщиков за ЖКУ держалось в Омске на уровне от 3 до 5 процентов. Сейчас эта цифра выросла в среднем до 10 процентов. Квартплата, как это зовется в обиходе, для собственника увеличилась.

Вот и растет число тех, кому она становится не по карману.

Перспективы же оптимизма не внушают. С 1 января планируют перейти на работу регионального оператора по вывозу твердых коммунальных отходов. Это еще один новый платеж, который, по предварительным оценкам, будет выше, чем сейчас. По прогнозам, эта услуга будет стоить 80 рублей с человека. А это значит, что число неплательщиков увеличится.

- КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ -

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:

- Демонтировать прибор учёта с места эксплуатации, нарушая пломбы и рискуя повредить трубопровод.
- Самостоятельно отвезти прибор в лабораторию, оплатить услугу поверки, вне зависимости от результата, и ожидать 2-3 дня.
- 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:

- Подача заявки любым удобным способом (по телефону или через Интернет).
- 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

- МАШИНА ВРЕМЕНИ

Как налог казне помог

К 1912 году Омск был впереди других городов Западной Сибири по сбору налогов с недвижимых имуществ, с городских предприятий, торговли и промыслов

Налог с городских недвижимых имуществ был введен в 1866 году, а в 1910-м была проведена коренная реформа по обложению городских недвижимых имуществ. Налог стал взиматься по окладной системе, его платили владельцы как жилых, так и нежилых строений, а также незастроенных участков в пределах городского поселения на основании данных об их чистой доходности или стоимости. Свод городской недвижимости с указанием доходности каждое пятилетие составлялся городским самоуправлением, которое и занималось взиманием налога. По свидетельству разработчиков реформы 1910 года, перейти ранее к окладной системе сбора правительство не могло из-за отсутствия приемлемых оценок недвижимости. Так называемая раскладочная основа налога была заменена на «долевою». То есть если раньше общая сумма налога устанавливалась для каждой административно-территориальной единицы, а затем делилась («раскладывалась») местными органами между налогоплательщиками, то теперь налог рассчитывался на основе чистого дохода от использования имущества. Для собственников, не сдающих свое имущество в аренду, налог рассчитывался на основе вмененного дохода для аналогичных объектов недвижимости. По сути, уже тогда была предложена массовая система оценки недвижимости. За единицу измерения была выбрана кубическая сажень. Для оценки различных видов недвижимого имущества принимались во внимание

месторасположение, вид и назначение помещений, число комнат в помещении, состояние зданий, материал построек. Учитывались от 2 до 10 и более показателей, влияющих на валовую доходность. Далее из средней величины дохода вычиталась величина расходов по содержанию этого имущества: на очистку и ремонт тротуаров, дымовых труб, содержание дворника и ночного сторожа, на страхование, уплату повинностей и так далее. Таким образом, определялась чистая «доходоспособность» имущества. Периодически проводилась переоценка городской недвижимости, что позволяло более правильно устанавливать налогообложение при изменении условий экономической жизни города и района. За счет более точного учета реальной стоимости недвижимости сбор этого налога в 1912 году составил в целом по России 37 млн рублей, тогда как в 1911-м – только 20 млн. А динамика роста налоговых поступлений от владельцев омской недвижимости показана в следующей таблице.

Год	Рубли
1901	34 004
1903	45 330
1906	86 123
1910	124 090

Квартирный налог был принят в 1893 году. По замыслу законодателя он был призван

охватить всю совокупность доходов плательщика, которая отражалась в таком поддающемся учету показателе, как стоимость снимаемой квартиры. Налог этот должен был коснуться прежде всего тех слоев городского населения, кои не попадали под действие других прямых налогов, поскольку не имели собственной недвижимости и не занимались коммерческой деятельностью, но вместе с тем обладали достаточными средствами для найма квартиры. К таким состоятельным горожанам относились крупные чиновники, так называемые лица свободных профессий (адвокаты, врачи, профессора и прочие). Ставка квартирного налога по прогрессивной шкале была установлена в пределах 2 – 10% от стоимости квартиры, определяемой на основе декларации домохозяина. Этот налог касался исключительно городского населения. Рост населения Омска на рубеже веков, появление в нем большого количества торгово-промышленных предприятий, расширение сети муниципальных заведений повлекли за собой значительное увеличение расходов и доходов города: за период с 1894 по 1913 год доходная часть омского областного бюджета выросла в 24 раза, а расходная – в 19. Как известно, задача увеличения доходов регионального и городского бюджетов остро стоит перед нашими властями и сегодня.

Александр ЛОСУНОВ, историк-краевед

- КОНФЛИКТ

За решетку – по собственной воле

При проведении капитального ремонта от собственников требуются понимание, терпение и участие в процессе.

Нередкость, когда неизбежные временные трудности при проведении капитального ремонта в многоквартирном доме не находят понимания у некоторых собственников. Они, вопреки желанию большинства поскорее завершить работы, вставляя подрядчику палки в колеса. На подготовительном этапе подрядчику, выигравшему конкурс на проведение капитального ремонта фасада в доме № 51а на проспекте Мира, пришлось столкнуться с определенными трудностями. Один из жильцов многоквартирного дома стал препятствовать проведению ремонта. Дело в том, что окна первых этажей в доме были оборудованы решетками. Для выполнения работ по отбивке штукатурки с поверхности откосов требовался демонтаж решеток, о чем собственники через расклеенные по дому объявления были уведомлены подрядчиком. Когда решетки с окон были убраны в отведенное для них место, свое возмущение высказал жилец одной из квартир, сообщив об этом факте в полицию. На выяснение обстоятельств случившегося ушел целый день, следовательно, работы в доме были приостановлены. На этом недовольный жилец не остановился и написал жалобу в администрацию города. Как выяснилось, в действиях подрядчика не было ничего незаконного. Фондом было вынесено предписание директору подрядной организации: установить оконные решетки по окончании ремонтных работ. А протестующий собственник приварил решетку на место своими силами, не дождавшись завершения работ по ремонту фасада.

К слову сказать, фасад – общее имущество собственников помещений всего многоквартирного дома. Для установки оконных решеток требуется согласие всех собственников помещений в доме, а также разрешение управляющей организации. Никаких подтверждающих законность установки решетки документов недовольный гражданин предъявить не смог. На сегодня капитальным ремонтом по региональной программе охвачен каждый девятый многоквартирный дом. Из 1147 домов ремонт завершен в 773, в остальных проводится в настоящее время. Капитальный ремонт – это масштабное мероприятие, участниками которого становятся все собственники помещений многоквартирного дома. Не надо забывать, что он нужен прежде всего именно жителям! И положительных результатов в этом деле можно добиться только общими усилиями.

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: ООО «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 27 октября 2016 г., по графику в 17.00, фактически в 17.00.
Тираж 60 050 экз. Распространяется бесплатно. 16+