

ВЕДОМОСТИ

№7 Июль 2015 года

Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

Главная тема

С 1 июля 2015 года в России произошло плановое повышение тарифов на коммунальные услуги. Для многих граждан непонятны принципы их образования – дескать, «обещали одно, а на деле совсем другое». Прояснить общую картину мы попросили председателя Государственного комитета Башкирии по тарифам Ирину Николаевну Васимирскую.

Расскажите, пожалуйста, чем занимается комитет и каковы его основные задачи?

В России коммунальные услуги являются стратегическим ресурсом, поэтому государством введено ограничение роста тарифов на них. Эти ограничения выражены в предельно возможных индексах роста, которые для каждого региона свои собственные.

Госкомитет по тарифам является государственным регулятором тарифов на услуги организаций коммунального комплекса Республики Башкортостан.

Предприятия, производящие коммунальные ресурсы, тарифы на которые по закону подлежат государственному регулированию (регулируемые услуги), подают нам на рассмотрение тарифную заявку, которая содержит экономическое обоснование стоимости коммунальных ресурсов.

Работа наших экспертов заключается в том, что они после анализа и проверки данных в этих заявках устанавливают тариф на соответствующий коммунальный ресурс этого предприятия.

Но не каждая организация может обосновать свои расходы, не все документы мы принимаем. Задача экспертов состоит в том, чтобы исключить необоснованные расходы, которые предложила организация в своей тарифной заявке. То есть мы должны определить, участвуют ли эти расходы в регулируемой деятельности или нет. Это может осложняться тем, что зачастую одна и та же организация осуществляет сразу несколько видов как регулируемой, так и нерегулируемой деятельности. Задача экспертов в том, чтобы это разделить.

Каков алгоритм принятия решения в Комитете?

В области коммунального регулирования четко прописана нормативная база: невозможны шаг влево, шаг вправо. Не может быть никаких вольностей как со стороны ресурсоснабжающей организации (регулируемой), так и с нашей стороны (регулятора).

По каждому виду коммунального ресурса существует последовательный порядок установления тарифа. В первую очередь принимается



ЦЕЛЬ: СОБЛЮДЕНИЕ БАЛАНСА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИНТЕРЕСОВ

Федеральный закон, далее на очереди Постановление Правительства России об основах ценообразования – по каждому виду ресурсов отдельно, затем разрабатываются Правила регулирования. Следующим шагом, уже Федеральной службой по тарифам, разрабатываются методические указания, в которых прописан подробный алгоритм принятия решения – это как учебник с готовыми формулами, в которые остается подставлять значения и получать готовый результат.

По каждому тарифу для каждой организации решения принимаются коллегиально, при этом в обязательном порядке присутствует прокуратура. После этого каждое наше тарифное решение, его правильность проверяет вышестоящий федеральный орган – Федеральная служба по тарифам.

Вторая, более сложная сторона нашей деятельности – это равное соблюдение интересов производителей и потребителей коммунальных ресурсов. Для этого при-

ходится «балансируют на тонкой нити»: с одной стороны, мы должны обеспечить регулируемым организациям возмещение их затрат при осуществлении ими регулируемого вида деятельности, а с другой, соблюсти интерес потребителя, то есть населения.

Я всегда называла плату граждан «конечным звеном» всей цепочки тарифного регулирования. На него и нужно ориентироваться в первую очередь.

Конечно, плата за коммунальные ресурсы не может не расти, но она должна расти не выше уровня официальной инфляции – так сегодня определяется эта величина.

Если раньше это было декларативно, то с прошлого года это утверждено законодательно. То есть все тарифы, которые мы устанавливаем, должны быть уложены в допустимый предел платы граждан.

Это значит, что для нас, граждан, плата за весь комплекс коммунальных услуг не должна вырасти больше той величины, которую

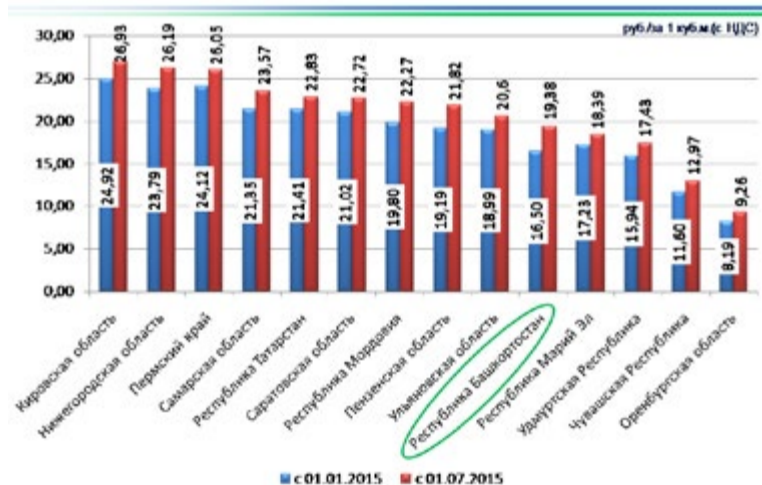
определило Правительство России для конкретного субъекта.

Таким образом, вопросы тарифного регулирования одни из самых сложных – это отмечает и Правительство России. Происходит путаница понятий «тариф» и «плата».

Тариф – это ценовая ставка. Он устанавливается не для потребителей, а для ресурсоснабжающей организации. Она произвела товар, а Госкомитет определяет, сколько он должен стоить. Эта стоимость может быть выше или ниже предельно допустимого индекса, подчеркну, для разных предприятий по отдельности.

А вот предельная плата за коммунальные услуги – уже показатель для населения. Это итоговая сумма тех денег, которые мы ежемесячно платим из своего кошелька, конечный результат тарифного регулирования. Правильнее будет ориентироваться на размер и рост платы.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ТАРИФЫ НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ В РЕГИОНАХ ПФО НА 2015 ГОД



Граждане очень часто жалуются: дескать, объявили повышение на 6 %, а в реальности на 44 %.

Такое вполне возможно, но при разборе этих жалоб выясняется, что 6 % – это плата граждан, а 44 % – тариф на один из ресурсов.

При этом тарифы на различные коммунальные услуги могут расти где на 20 %, где на 5 %, а где на 30 %. Но мы должны их отрегулировать таким образом, чтобы с 1 июля 2015 года рост **плат** не превысил установленного на сегодня значения 17,6 %.

У нас в республике несколько сотен ресурсоснабжающих организаций, и каждая организация имеет свои тарифы. Для каждой мы отдельно устанавливаем уровень повышения – кому-то 12 %, кому-то 5 %, кому-то 25 %. Но наша задача уложить все это в рамки **среднего предельного значения роста тарифов** (не платы граждан), который определен на федеральном уровне по данному конкретному виду коммунального ресурса отдельно для каждого региона. Разберем на примере.

В республике в этом году по тепловой энергии средний индекс роста тарифов установлен 11,4 %. Крупные компании, например, «БашРТС» и МУП «УИС», имеют рост 14,3 %, но суммарный средний показатель по республике остается в рамках этих 11,4 %. Граждане, видя такую разницу, пишут жалобы, не понимая, что при установлении тарифов мы должны ориентироваться на их средний суммарный результат – именно он не должен превышать установленного индекса. По отдельным ресурсопоставщикам тарифы могут отличаться от него как в меньшую, так и в большую сторону.

То есть первоначально, на федеральном уровне, для каждого региона устанавливается предельный рост тарифов отдельно по каждому виду коммунального ресурса, а мы уже «разворачиваем» это значение по всем ресурсоснабжающим организациям.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ТАРИФЫ НА ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ В РЕГИОНАХ ПФО НА 2015 ГОД



Возьмем тепло: максимальное повышение не более 11,4 % в среднем, а мы его «развернули» по всем двумстам с лишним организациям-поставщикам тепловой энергии. У каждой из них разные тарифы и разный рост. Например, в Уфе может быть так, что один дом обслуживает «БашРТС», а буквально напротив через дорогу – МУП «УИС». В этих домах могут быть абсолютно разные тарифы, потому что их обслуживают абсолютно разные ресурсоснабжающие организации.

То же самое и в сфере водоснабжения: стоимость услуг также зависит от вида технологических процессов и объемов предоставления коммунальных услуг. У всех поставщиков эти показатели разные и зависят от наличия подземного или поверхностного водозабора, наличия собственных источников водоснабжения. Если взять электрическую энергию – это производство, транспортная составляющая и сбытовая надбавка.

Некоторые наши читатели сетуют, что тариф в городах больше, чем в районах республики. Чем объясняется данная «асимметрия»?

Разница происходит из-за того, что в расчете тарифов учитываются не только затраты, но и объем реализованного ресурса. Он также зависит от количества потребителей. Чем их больше, тем на большее количество делятся затраты.

Взять, к примеру, такси. 200 рублей стоит доехать из

одной точки в другую. Если заказывать такси одному, то заплатить придется полную сумму, а если вчетвером, то на каждого придется по 50 рублей.

Точно так же и здесь. В других городах объем потребления меньше, но затраты при этом большие.

Как вы оцениваете работу Комитета в текущем году?

По совокупной стоимости коммунальных услуг наша республика находится ниже средних значений по Приволжскому федеральному округу. Да, у нас темпы прироста выше, чем у соседей, но по сравнению с другими регионами, входящими в Приволжский федеральный округ, плата граждан остается одной из самых низких.

Что касается эффекта государственного регулирования, то в 2015 году он составил более 13,5 млрд рублей. Это та сумма, на которую Госкомитет уменьшил заявленные затраты регулируемых организаций. Несложно представить, насколько бы возросла конечная плата за потребление энергоресурсов, если бы ежегодно эти затраты были учтены в тарифах. Это те деньги, которые заплатили бы потребители ресурсов, если бы комитет не исполнял функцию регулирования. Всего поступило тарифных заявок на 68 млрд, а мы приняли 54,4 млрд. Это все ресурсы: и газ, и электричество, и водоотведение, и тепловая энергия.

В идеале хотелось бы снижения такого эффекта. Чтобы это произошло за счет того, что организации со временем стали грамотнее и профессиональнее. В идеале они должны указывать в заявке ту величину расходов, которая участвует в производственной деятельности, тогда нам бы осталось проверить репутацию организации и правильность учета. Но, к сожалению, некоторые пока руководствуются принципом «проси больше, бери, сколько дадут».

Константин Васильев

ЛУЧШИЕ МКД БАШКОРТОСТАНА

В Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан состоялась церемония награждения победителей конкурса «Лучший многоквартирный дом» по итогам 2014 года.



Ежегодный конкурс проводится Минжилкомхозом РБ по инициативе Главы Республики Башкортостан Рустэма Хамитова в целях развития инициатив граждан по благоустройству домов, придомовых территорий, подъездов и поддержки жителей, принимающих активное участие в содержании своего жилищного фонда.

На конкурс были представлены материалы по 190 многоквартирным домам из 21 муниципального образования. По итогам работы комиссии под председательством министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан Сергея Афонина определены 50 лучших многоквартирных домов республики.

Победители конкурса, в лице председателя совета многоквартирного дома или председателя правления товарищества собственников жилья, были награждены дипломами Минжилкомхоза РБ и денежными премиями в размере 100 000 рублей. Эти деньги будут потрачены на содержание многоквартирного дома и земельного участка, входящего в состав общего имущества этого дома. Также до 10 % от этой суммы могут быть направлены на премирование председателя совета многоквартирного дома или председателя правления ТСЖ.

«Может быть, это небольшие деньги, но кое-что можно сделать. Где-то покрасить, где-то побелить, где-то что-то отремонтировать, какие-то работы провести. Все равно эти деньги, как говорится, на дороге не валяются. И дальше будем проводить точно такую политику».

Глава Республики Башкортостан Рустэм Хамитов

– Безусловно, работу советов многоквартирных домов и их председателей трудно переоценить в повседневной жизни, ведь на них возлагаются функции контроля за количеством и качеством предоставляемых

жилищно-коммунальных услуг, – отметил в своем выступлении Сергей Афонин.

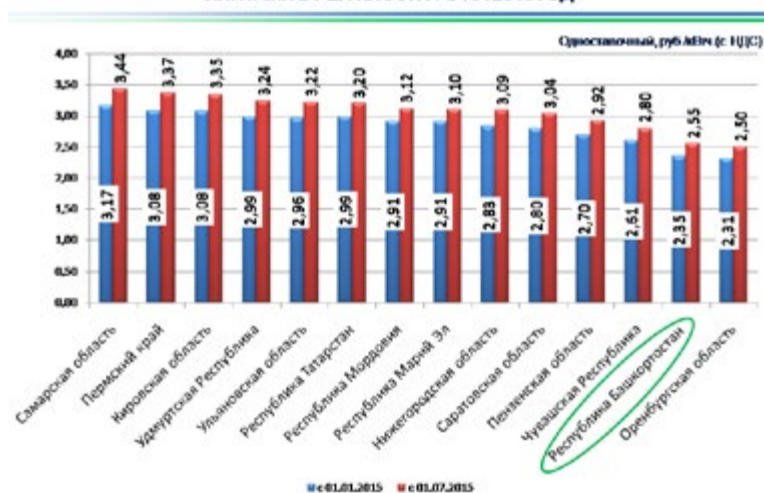
После церемонии награждения перед председателями советов многоквартирных домов и ТСЖ выступил координатор проекта «Школа грамотного потребителя Республики Башкортостан» Анатолий Дубовский. В своем докладе он рассказал об основных целях и задачах проекта: научить говорить с управляющими и ресурсоснабжающими организациями на одном языке и сделать потребителя грамотным заказчиком жилищных и коммунальных услуг.

Победители конкурса:

- г. Уфа: ул. Р. Зорге, д. 64; ул. Р. Зорге, д. 64/1; ул. Р. Зорге, д. 64/2; ул. Пр. Октября, д. 84/4; ул. Комсомольская, д. 139; ул. А. Королева, д. 4/2; ул. С. Перовской, д. 54; ул. Г. Амантая, д. 3; ул. Г. Амантая, д. 5; ул. Бессонова, д. 24/1; ул. Касимовская, д. 6/2; ул. Г. Мушников, д. 19; ул. Грозненская, д. 69/7;
- г. Кумертау: ул. Окружная, д. 2; ул. 60 лет БАСССР, д. 17; ул. Логовая, д. 36; ул. Ломоносова, д. 31; ул. М. Горького, д. 17;
- г. Ишимбай: ул. Ленина, д. 2; ул. Ленина, д. 54а; ул. Геологическая, д. 41; ул. Пролетарская, д. 25; ул. Советская, д. 23; ул. Стахановская, д. 33; ул. Стахановская, д. 34; ул. Ленина, д. 186; ул. Докучаева, д. 14; ул. Гагарина, д. 10;
- г. Салават: ул. Островского, д. 42; ул. Ленина, д. 57; ул. Калинина, д. 30;
- г. Стерлитамак: ул. Дружбы, д. 66а;
- г. Агидель: ул. Молодежная, д. 2г; ул. Студенческая, д. 14;
- г. Октябрьский: ул. 29-й микрорайон, д. 16; ул. Гоголя, д. 5;
- Туймазинский р-н: г. Туймазы, ул. 70 лет Октября, д. 13а; с. Серафимовский, ул. Гафури, д. 126;
- г. Учалы: ул. Горького, д. 3; ул. Горького, д. 7; ул. Российская, д. 12; ул. Сибайская, д. 3; ул. Сибайская, д. 8; ул. Башкортостана, д. 12; ул. Первостроителей, д. 38/1; ул. Кирова, д. 12;
- г. Дюртюли: ул. Первомайская, д. 19а; ул. Садовая, д. 23; ул. Зарипова, д. 11;
- г. Белорецк: ул. 50 лет Октября, д. 52.

Пресс-служба МЖКХ

ТАРИФЫ НА ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ ЭНЕРГИЮ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ, ПРОЖИВАЮЩЕГО В ГОРОДСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ В ДОМАХ СО СТАЦИОНАРНЫМИ И ГАЗОВЫМИ ПЛИТАМИ В РЕГИОНАХ ПФО НА 2015 ГОД



В ГОСТЯХ У МКД

Константин Васильев



Один из домов-победителей. г. Уфа, ул. С.Перовской, 54

В этом году 190 домов приняли участие в республиканском конкурсе «Лучший многоквартирный дом». Среди победителей 13 домов расположены в Уфе. Мы выбрали один из них и попросили председателя МКД провести экскурсию по всему хозяйству.

Справка:

Дом-победитель расположен по адресу: улица Софьи Перовской, 54. Находится на территории Кировского района г. Уфы. К нему примыкает дом № 52, они стыкуются буквой «Г», образуя общий внутренний двор.

Дома построены недавно, один в 2009, другой в 2012 году. Общее количество квартир – 399. Количество подъездов – 6. Обслуживаются управляющей компанией ООО «Домоуправление Южный».

Оба дома управляются общим Советом жителей во главе с милой женщиной – председателем Татьяной Валентиновной Федюниной.

Консолидировать усилия по содержанию собственного жилищного фонда жители начали в 2012 году. Это было непросто, но стоило того.

Татьяна Валентиновна: «Все началось с того, что наша управляющая компания проявила инициативу, пригласив жителей на собрание. На него тогда пришло не более 20 человек. Основную повестку задал директор УК, посоветовав жильцам создать Совет дома: «Пусть собственники управляют, а мы (управляющая компания) будем в этом помогать».

Обычно люди приходят на собрание покричать, повозмущаться и разбежаться, но в тот раз все-таки было принято решение: нам нужно брать управление под свой контроль, нужно создавать Совет. Соседи увидели, что я в чем-то разбираюсь, равнодушна – у меня был настрой на обсуждение серьезных вопросов, таких как межевание придомовой территории, – и предложили мне возглавить Совет.



Детская площадка имеет ограждение для безопасности детей, ведь по двору проезжают автомобили

Вопросов много, дом большой, одной невозможно справиться, поэтому я долго сомневалась, но в итоге согласилась – при условии, что мне будут помогать. В итоге даже с помощниками у меня ушло 8 месяцев, чтобы официально подтвердить свой статус – без него, просто назвавшись председателем, серьезной работы не получится. В доме 400 квартир, а 20 человек на первом собрании не составляют кворума – нужно собрать 50 % плюс 1 голос. Поэтому все это время мы обходили каждую квартиру, знакомились

с соседями, объясняли наши общие цели и задачи. Встречали по-разному, но в результате этой большой работы администрация Кировского района выдала свидетельство, чтобы мне можно было работать в официальном статусе согласно Жилищному кодексу».

С этого момента жители смогли решать вопросы и начали с глобального: постановки придомовой территории на кадастровый учет.

Т.В.: «Двор большой, земли много – без хозяина это лакомый кусок для соседей. Например, рядом находится крупный торговый центр, с его стороны были попытки использовать землю в своих интересах. У него это не получилось, потому что мы знаем Земельный кодекс и действуем по закону».

Мы самостоятельно поставили землю придомовой территории на кадастровый учет. Вообще сделать это не так просто, поэтому мало кто так делает. Помимо этого люди понимают, что за землю придется платить налог, так как она уже будет в собственности у дома. Чтобы нашу землю не «забрал» кто-то другой для использования в своих целях, на собрании было решено самим заняться этим.

В итоге жильцам это обошлось в 100 тысяч рублей, и земля стоит у нас на учете третий год. Все процедуры были проведены согласно закону, мы ничего лишнего не взяли. Вся поставленная на учет территория относится к дому по проектной документации, и кадастровые инженеры привели все в соответствие согласно этой документации.

Относительно земли есть и нерешенная проблема. В Земельном кодексе есть понятие «статус МКД». На сегодняшний день земля стоит на учете, но налог не начисляется – не присвоен соответствующий статус. Мы обращались и в районную, и в городскую администрацию, и в Горкомзем, но разобраться не получилось. Мы хотим довести этот вопрос до конца, поэтому готовы обращаться и в прокуратуру».



Камеры видеонаблюдения позволяют контролировать порядок в круглосуточном режиме

Постановка на кадастровый учет открывает широкие возможности по благоустройству.

Т.В.: «Собранием жильцов было решено, что по периметру дома необходимо поставить камеры видеонаблюдения и шлагбаумы, а по закону без межевания этого делать нельзя. Шлагбаумы работают уже 2 года и сильно разгрузили двор от посторонних автомобилей. До этого момента к нам ставили машины из соседних домов, ведь на них не написано, что они «чужие» – все было хаотично, но сейчас упорядочено. Естественно, хоть двор и большой, но мест на всех не хватает. На двор сейчас приходится 157 машин, и со стороны «красной линии» их паркуется около 50. Этого мало, поэтому сейчас мы оборудуем еще места, опять же на земле, поставленной на учет».

Шлагбаум управляется жильцами посредством GSM-модуля, через телефон – после въезда он закрывается автоматически через 10 секунд. Если телефон разрядился, то «Служба консьержей» по просьбе жителя дистанционно откроет проезд. Служба дежурит круглосуточно и полностью контролирует территорию посредством камер видеонаблюдения. Также она обязана открыть проезд машинам с проблесковыми маячками – скорой, полиции и т.п., ведет учет гостей».

В «Службе консьержей» работают 4 человека, они официально трудоустроены в УК, график дежурства – сутки через двое. Содержание шлагбаума и «Службы консьержа» обходится собственникам с автомобилем в 100 руб./месяц. Сюда входят и зарплаты, и ремонт шлагбаума в случае неисправности».

Видеокамеры тоже упрощают решение множества вопросов.

Т.В.: «Все видео хранится в архиве, и в любой момент можно к нему обратиться. Камеры установлены по всему периметру, контролируют двор, въезд, детскую площадку, крышу. Вообще наличие камер дисциплинирует людей, и у нас спокойно во дворе. Также, случись кому-то задеть своей машиной чужую, повредить шлагбаум или другое сооружение во дворе, фиксирование камерами таких происшествий гарантирует, что его виновник компенсирует убытки. Мы ни за кем не бегаем, просто если он уедет, то это уже может квалифицироваться как «скрылся с места ДТП», что чревато лишением прав и угрозой ареста на срок до 15 суток».

На благоустройство жители сами зарабатывают деньги и сами решают, на что их тратить.

Т.В.: «Средства на детскую площадку (изначально стояли всего 2 песочницы от застройщика) мы изыскивали сами. Компания «Мегафон» арендует в нашем доме у собственника нежилое помещение. У нее возникла необходимость разместить на доме световую рекламу, а по закону это должно быть согласовано с жильцами. А для нас была актуальна детская площадка, огороженная для безопасности забором. У нас стоимость размещения 1 кв. м рекламы на фасаде и на земле утверждена на общем собрании и запротоколирована. Но мы сделали этому арендатору выгодное предложение, и он пошел нам навстречу. В результате был заключен договор на размещение рекламы на фасаде сроком на 5 лет, а в замен «Мегафон» построил и передал в нашу собственность детскую площадку стоимостью 256 тысяч рублей».

Есть и другие юридические лица – собственники и арендаторы нежилых помещений, они тоже размещают рекламу, но рассчитываются деньгами, которые мы также расходует на благоустройство».

Призовые деньги за победу в конкурсе пойдут на обустройство спортивной площадки.

Т.В.: «В этом году победил 54-й дом, а в прошлом тоже наш, но 52-й. За каждую победу нам выделили по 100 тысяч рублей. В первый раз мы решили вложить деньги в обустройство дворовой волейбольной площадки».

Изначально, после постройки дома, это была яма, засыпанная камнями и присыпанная тонким слоем земли. Мы полностью вытащили все камни, засыпали грунтом, разровняли трактором, из автомобильных шин сделали брусстеры, чтобы земля не осыпалась по краям».

Мы ее сделали многофункциональной, она работает как «площадка-трансформер». В комнате «Службы консьержей» хранятся съемные сетки, ворота. По желанию жителей она становится волейбольной, баскетбольной или футбольной».

Деньги, полученные в этом году, мы потратим на дальнейшее ее улучшение: установим трехметровую сетку-забор, чтобы не улетали мячи, заседем травяным ковром. Конечно, в отдаленных планах сделать резиновое покрытие, но оно дорогое – около 1 млн рублей. А пока площадка и так хорошо работает».

Благоустройство своего МКД несет и личную материальную выгоду всем собственникам.

Т.В.: «Практически все квартиры собственники покупали сами, за свой счет. Несколько лет назад 1 кв. метр в наших домах стоил около 50 тысяч рублей. Сейчас за счет благоустройства цена выросла до порядка 100 тысяч рублей. В других, соседних домах аналогичные квартиры стоят гораздо дешевле».



Во дворе помещается 157 припаркованных автомобилей

Созидание привлекает людей, хороший пример заразителен.

Т.В.: «Все работы по благоустройству делаются жильцами своими руками – клумбы с цветами, ограждения, разметка парковки, рисунки в подъездах и т.п. По вечерам многие выходят гулять, и часто бывает, что достаточно предварительно организовать 2-3 человек сделать что-нибудь, как другие начинают просто чем-то помогать. Конечно, не у всех есть свободное время или силы после работы, но редко кто наотрез отказывается от небольших просьб, ведь можно найти возможность в другое время. Так, весной на субботник вышло 40 человек, а это хорошая цифра и достаточное количество – для тех, кто понимает».

Конечно, важен и подход. Если просто приходиться к собственнику и говорить «иди сделай», то не будет никакого результата, ведь никто никому ничего не должен. С людьми нужно просто нормально общаться, тогда у них будет хорошее отношение и желание».

С управляющей компанией нужно находить общий язык.

Т.В.: «Конечно, мы контролируем качество работы своей управляющей компании. Но и без этого, обслуживая 50 домов, она справляется неплохо. Практически всегда идет навстречу разумным инициативам. И ей выгодно нас поддерживать в этом – глядя на нашу работу, начинают подтягиваться и другие дома, их жители перестают «надеяться на дядю», искать тех, кто им что-то должен, и берут инициативу в свои руки. В результате весь район становится лучше и более обустроенным».

ЖИТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ОТПРАЗДНОВАЛИ ДЕНЬ СОСЕДЕЙ

Международный день соседей отпраздновали в городах и районах Республики Башкортостан 29 мая. В рамках мероприятия жители познакомились с соседями, привели в порядок придомовую территорию, приняли участие в различных конкурсах и спортивных состязаниях. По предварительным данным празднование состоялось на 72 площадках республики, также, по данным Минстроя России, аналогичные мероприятия состоялись в 75 регионах страны.

По словам заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Андрея Чибиса, по итогам праздника



Кумертау: «Не страшна нам грусть-печаль, к соседям мы идем на чай!»

планируется собрать и обобщить предложения в «Соседский кодекс» — свод типовых правил поведения, который Минстрой России совместно с партией «Единая Россия» будет рекомендовать к принятию всеми управляющими компаниями с учетом региональной специфики.

В Уфе на площадке микрорайона Южный День соседей для самых маленьких жителей начался с конкурса тематических рисунков, а тех, кто постарше, поздравили с праздником представители органов власти и координаторы проекта «Школа грамотного потребителя» в Республике Башкортостан.



Центром общественного контроля отмечена работа лучших председателей советов МКД

В рамках мероприятия городским Центром общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства городского округа города Уфы были отмечены лучшие председатели советов многоквартирных домов.

На протяжении всего мероприятия праздничное настроение со-

здавали детские творческие коллективы.

После посадки цветов жителям микрорайона Южный представилась возможность сыграть в футбол с чиновниками. Победила дружба.

Пресс-служба МЖКХ РБ

НОВАЯ ИГРА ДЛЯ МОБИЛЬНЫХ УСТРОЙСТВ «БЕРЕЖКА» ОБУЧИТ ДЕТЕЙ БЕРЕЧЬ ЭНЕРГИЮ

В Башкортостане впервые в России разработали игру для мобильных устройств, которая обучает детей энергосбережению — «Бережка».

Известно, что энергосберегающие технологии позволяют экономить до 40 % расходов и увеличить комфортность жилья. Поэтому и суть игры заключается в том, что ребенок из обычной квартиры делает энергоэффективную. В игре школьник проходит обучение правилам энергосбережения, которые потом сможет применить и в реальной жизни. Что примечательно, игра, разработанная Центром энергосбережения и энергоэффективных технологий Республики Башкортостан, не вызывает зависимости.



— Мы хотим, чтобы об игре узнало большое количество аудитории — школьники, родители, студенты. Энергосбережение позволяет экономить до 40 % расходов. Уверен, что родители оценят это мобильное приложение, — говорит директор

Центра энергосбережения РБ Денис Шаменин.

В игре герой проходит по квартире, находит «слабые» места в плане энергоэффективности и заменяет их новыми технологиями. Это первая игра, обучающая энергосбережению,



в которую можно играть на мобильных устройствах, что значительно экономит время, средства и электроэнергию.

По словам руководителя проекта, заместителя директора по технической политике Павла

Вельмисова, основным отличием и значительным плюсом игры является ее размещение на мобильных устройствах — в нее можно играть в любое свободное время.

— Мы уверены, что эту игру можно и нужно совершенствовать. Поэтому ждем от пользователей предложений и даже замечаний. Пользователь должен определить, какой станет игра в дальнейшем: будет ли она поэтапной, какие варианты решения предложит игра школьнику. Ее будущее решит пользователь, — сказал руководитель проекта.

Игра бесплатна и общедоступна, она имеется в мобильных магазинах play market и windows phone.

ЗАПУЩЕН САЙТ ГИС ЖКХ

21 июля 2014 года был принят Федеральный закон №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Он служит правовой и организационной основой для обеспечения всех участников системы ЖКХ (граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций) информацией о жилищно-коммунальном хозяйстве.

ГИС ЖКХ — единая федеральная централизованная информационная система, обеспечивающая сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и исполь-

зование информации. В нее входят сведения о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в МКД, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

26 марта 2015 года в целях реализации закона в подписано четырехстороннее соглашение между Минкомсвязью России, Минстроем России, ФГУП «Почта России» и Республикой Башкортостан об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ на территории республики.

В соответствии с указанным Соглашением, республикой приняты обязательства по организации проведения опытной эксплуатации, в том числе, в части размещения республиканскими органами государственной власти, органами местного самоуправления и организациями жилищно-коммунального комплекса информации, предусмотренной Федеральным законом в ГИС ЖКХ.

Сообщаем, что в соответствии с приказом Минкомсвязи России № 504, Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014 официальным сайтом ГИС ЖКХ в сети «Интернет» является www.dom.gosuslugi.ru.

Пресс-служба МЖКХ РБ

ГОТОВЬ САНИ ЛЕТОМ...

Для создания комфортных условий в морозы и снижения перегрева зданий в теплую погоду теплоноситель с источника теплоты подается в соответствии с отопительным графиком, предусматривающим обратную зависимость температуры в теплосети от температуры наружного воздуха, то есть чем холоднее погода, тем горячее теплоноситель, и наоборот. Например, наиболее распространенный в нашей стране график 150/70 предусматривает, что при морозе -26 °С в подающем трубопроводе теплосети температура воды должна быть 150 °С, а в обратном трубопроводе — 70 °С. Кроме того, при наиболее распространенной в нашей стране двухтрубной системе теплоснабжения теплосеть не может снижать температуру в подаю-

щем трубопроводе ниже 65 °С, так как согласно санитарным нормам на горячее водоснабжение должна подаваться вода температурой 60-65 °С. Это ограничение неизбежно приводит к «перетопу» здания в период межсезонья. Следует помнить, что если даже температурный график теплосети соответствует расчетному графику системы отопления, то реальный график, при котором обеспечивается наиболее полная экономия тепла при сохранении комфортной температуры в помещениях, для каждого здания индивидуален и подбирается опытным путем при пусконаладочных работах. Как правило, он ниже расчетного.

Решение указанной проблемы возможно при автоматизации индивидуального теплового пункта (ИТП), а именно установке в ИТП системы автоматического погодозависимого

управления, обеспечивающей поддержание необходимой температуры теплоносителя. Технически данный принцип реализуется посредством обработки контроллером импульсов с датчиков температуры, расположенных на подающем, обратном трубопроводах и на северной стене многоквартирного дома, и подачи соответствующего сигнала на регулирующий клапан, обеспечивающий поступление/перекрытие теплоносителя из сети. Экономическая обоснованность установки подобных систем объясняется экономией тепловой энергии до 40 % и окупаемостью оборудования до 3 лет.

Одной из организаций, занимающихся установкой подобных систем, является ООО «ИЗОТЕРМ». За более чем десятилетнюю историю развития компания провела проектирование и монтаж более 800 подобных объек-

тов. Залогом успеха организации является не только дистрибуторство таких брендов, как Danfos, Ridan, Alfa Laval, Wilo, но и наличие собственной производственной базы по выпуску логических контроллеров, что позволяет значительно уменьшить капиталозатраты при монтаже системы погодозависимого регулирования.



ИЗОТЕРМ
Телефон для контакта:
89191589201.
E-mail: izoterm.ufa@mail.ru

ШКОЛА ГРАМОТНОГО ПОТРЕБИТЕЛЯ (жилищные услуги, часть 2)

ОПЛАТА УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В силу ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Таким образом, установить плату за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке без учета предложений управляющей компании собственники не имеют права.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 Жилищного кодекса размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЯ ПРИ НЕВЫПОЛНЕНИИ, НЕНАДЛЕЖАЩЕМ ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с п. 6 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее — ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт

Как указано в ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса, обязанность по внесению платы за жилищные услуги возникает у:

- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения такого договора;
- 3) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 4) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 5) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 6) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;
- 7) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД), после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Таким образом, если собственнику или нанимателю выставляют долг за жилищные услуги, которые должны были быть оплачены предыдущими жильцами, это является прямым нарушением закона.

жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:
 ΔP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);
 P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);
 n_m - количество календарных дней в месяце;
 n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При этом согласно п. 14 указанных Правил не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении

ПРОЦЕДУРА ЗАКАЗА РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

Следует помнить, что для проведения ремонтных работ не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 необходимо проведение общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (оштукатуривание, побелка, покраска). Кроме того, для проведения таких ремонтных работ собственники помещений МКД также на общем собрании должны указать, откуда проводимые работы будут финансироваться (например, из средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества; как вариант, возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Для того чтобы не возникало спорных ситуаций, необходимо в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

При появлении необходимости проведения работ по текущему ремонту совет дома или председатель совета дома обращается в управляющую компанию за составлением сметы на работы, а также за тем, чтобы определить, в какие сроки компания может выполнить работы. Смета может быть твердой или приблизительной. Твердая смета в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию сторон (ч. 2 ст. 33 Закона

«О защите прав потребителей»). В отношении приблизительной сметы сторонам также следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько, например, одна — это эконом вариант, другая — это вариант выполнения работ с более качественными материалами.

После этого совет дома или его председатель вправе инициировать общее собрание собственников помещений, где последним будет предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения (в соответствии с предложениями управляющей организации).

Если собственники определяются по указанным позициям, тогда у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требования в соответствии с главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Если собственники не утвердили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо в соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, самостоятельно совершить действия по ремонту общего имущества.

Если в договоре управления будет четко прописан указанный порядок и условия, которые собственники обязаны утвердить при заказе работ, тогда попытка выполнить какие-либо работы без достижения согласия между сторонами будет являться навязыванием работ, что недопустимо в соответствии с ч. 2, 3 ст. 16 «Закона о защите прав потребителей».

работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (п. 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Таким образом, вышеуказанные правила закрепляют, что акт, фиксирующий не оказание или некачественное оказание жилищных услуг или невыполнение работ или выполнение работ с нарушения-

ми их качества составляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Акт составляется в свободной форме. Процедура составления акта детально описана в разделе 10 данных Правил.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее — аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя неизвестны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

В случае не проведения исполнителем проверки в срок, установленный в пункте 108 настоящих Правил, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем двумя потребителями и председателем совета МКД, либо председателем товарищества собственников жилья.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) вы-

явления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 данных Правил.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Таким образом, акт составляется в вышеуказанном порядке, потребитель лишь должен указать, что речь идет не о ком-

мунальных услугах, а о жилищных или о выполнении работ ненадлежащего качества. После составления акта потребителю следует обратиться с письменным заявлением к лицу, не оказавшему жилищной услуги или оказавшему ее некачественно или выполнившему работы с нарушением качества. Заявление должно содержать конкретные требования потребителя и ссылку на основание для их предъявления.

КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ НАСТОЯЩЕГО РАЗДЕЛА:

- минимальный перечень услуг, направленных на содержание общего имущества, установлен в постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения»;

- конкретный перечень услуг по содержанию общего имущества в МКД устанавливается в договоре управления по соглашению сторон;

- размер платы за содержание и ремонт общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений в МКД, исходя из предложений выбранной управляющей организации,

сделанных с учетом количества услуг, которые будут предоставляться. Установить размер платы за содержание общего имущества без учета предложений управляющей организации собственники не имеют права;

- чем больше услуг и работ в рамках содержания общего имущества заказывают собственники, тем больше они должны быть готовы платить по соответствующей строке в платежном документе;

- текущий ремонт общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, на котором необходимо согласовать основные условия (вид работ, стоимость, сроки выполнения, порядок финансирования) в соответствии с предложениями управляющей организации;

- в случае не оказания жилищных услуг или оказания их с нарушениями качества необходимо составить акт, в котором зафиксировать нарушения. То же самое касается выполнения некачественных работ по ремонту или содержанию общего имущества. Акт составляется в соответствии с разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (выдержки)

Холодное водоснабжение

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:

8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНИП 2.04.02-84*).

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил.

Не допускается отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01).

При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

Не допускается отклонение давления в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора. Оно должно составлять:

- в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);

- у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)

За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:

- при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам;

- при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

Горячее водоснабжение

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:

- 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;

- продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

Примечание. «КонсультантПлюс»:

Решением Верховного Суда РФ от 31.05.2013 № АКПИ13-394 пункт 5 Приложения № 1 признан недействующим в той мере, в которой данная норма допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09):

- в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С;

- в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С

За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

Не допускается отклонение состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

Не допускается отклонение давления в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см).

За каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:

- при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам;

- при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ. КОММЕНТАРИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ЭКСПЕРТА

25 декабря 2012 г., согласно Федерального закона №271-ФЗ, были проведены изменения в Жилищном кодексе, заложившие новые основы организации и проведения капитального ремонта в многоквартирных домах: те собственники, которые предпочитают самостоятельно управлять финансами, выбирают специальный счет, а те, кто занял более осторожную позицию или не проявил активности, аккумулируют деньги на счете регионального оператора. Где копить выгоднее и как узнать год проведения капитального ремонта в своем доме узнаем у Рината Фархтдинова, заместителя руководителя НП «ЖКХ Контроль» Республики Башкортостан.



КАПИТАЛЬНАЯ КОПИЛКА: ГДЕ КОПИТЬ ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ГДЕ КОПИТЬ

1. На специальном счете многоквартирного дома, владельцем которого может быть ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив, а также региональный оператор (если дом обслуживает управляющая компания).

2. На счете регионального оператора – в общем котле. Помимо взносов тех собственников, которые сделали такой выбор осознанно, сюда по умолчанию попадают капитальные деньги тех, кто не принял никакого решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

КОМУ ЧТО ПОДХОДИТ

Специальный счет. Подходит активным собственникам, предпочитающим самостоятельно управлять домом и финансами. Выгодно аккумулировать взносы на специальном счете собственникам относительно новых домов.

Плюсы. Владельцы специального счета имеют возможность провести ремонт до установленного региональной программой срока. При достижении минимального размера фонда уплату взносов можно приостановить. Со специального счета просто и быстро перейти на счет регионального оператора: на это нужен всего месяц.

Минусы. Пока жители будут копить деньги на капитальный ремонт, есть опасность того, что они обесценятся. Если не привлекать заемные средства, может потребоваться ни один десяток лет, чтобы собрать средства, достаточные для капремонта дома (всего программа рассчитана на 25 лет).

Счет регионального оператора (общий котел). Подходит для всех домов, но прежде всего старых, ремонт которым требуется в первую очередь, а жители не в состоянии собрать сразу крупную сумму.

Плюсы. Учредителем регионального фонда капремонта выступает субъект Федерации. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором своих обязательств, за возможные злоупотребления и нецелевое расходование средств регионального фонда субсидиарную ответственность перед собственниками несет субъект Федерации. Региональному фонду проще получить льготные кредиты для ремонта домов. Деньги в региональном фонде работают постоянно, за их обесценивание можно не переживать.

Минусы. Самый большой риск – не увидеть свой дом в списке первоочередных на капремонт. Деньгами, собранными жителями, распоряжаются чиновники: взносы, накопленные одним домом, они вправе направить на ремонт другого. Чтобы перейти с этого способа накопления на специальный счет, потребуется два года.

Ринат Фархтдинов:
– Региональные программы капремонта формируются на основе данных, которые подают в фонд капитального ремонта муниципалитеты. Всем собственникам советую отслеживать, какую информацию о техническом состоянии дома предоставляют администрации ваших муниципальных образований. Именно на основании этой информации принимается решение о включении или невключении дома в краткосрочную программу капремонта.

КАК ИЗМЕНИТЬ

Решение об изменении способа накопления взносов на капремонт принимается на общем собрании собственников.

Переход со специального счета на счет регионального оператора возможен при отсутствии непогашенной задолженности. Решение о смене способа накопления вступает в силу через месяц после направления владельцу специального

счета соответствующего решения общего собрания.

Процедура перехода со счета регионального оператора на специальный счет сложнее и затратнее по времени. Для этого на общем собрании собственники должны принять решение:

- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- о перечне услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества;
- о сроках проведения капремонта;
- о владельце специального счета;
- о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Решение вступает в силу через два года после направления регионального оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

МИМО КАССЫ

Взносы на капитальный ремонт не платят:

- собственники помещений в доме, признанном аварийным, подлежащем сносу или реконструкции;
- собственники помещений в доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд;
- граждане, проживающие в квартирах по договору социального найма.

РЕМОНТ ВНЕ ОЧЕРЕДИ КАК ПРИБЛИЗИТЬ СРОК КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Программа капитального ремонта многоквартирных домов рассчитана на 25-30 лет – в зависимости от региона. Не обнаружив свой дом в числе первоочередных на проведение ремонтных работ, многие собственники задаются вопросом: можно ли передвинуть сроки капремонта?

КТО РЕШАЕТ

Собственники, аккумулирующие взносы на капитальный ремонт на специаль-

ном счете, сами определяют сроки проведения ремонта. Важно, чтобы он был сделан не позднее сроков, установленных региональной программой.

Если собственники перечисляют средства на капремонт в общий котел, сроки и очередность ремонта определяются региональной программой – исходя из степени износа домов.

КОГДА ОТРЕМОНТИРУЮТ

Узнать, на какой год в региональной программе капитального ремонта запланирован ремонт вашего дома и какие виды работ предполагается выполнить, можно на сайте «Реформа ЖКХ»: www.reformagkh.ru, а также на сайте регионального оператора: kapremont02.ru.

КАК ИЗМЕНИТЬ

Способ № 1.

Пересмотреть сроки капремонта.

Для пересмотра сроков необходимо обратиться в региональную комиссию по включению многоквартирных домов в программу капремонта (создана ли такая комиссия в вашем регионе, можно узнать на сайтах муниципалитетов и областного правительства) или непосредственно в региональный фонд капитального ремонта. Представители комиссии/фонда проведут проверку с выездом на место и, если согласятся с доводами собственников о необходимости передвинуть сроки, примут решение о включении дома в краткосрочную программу и определят новый срок проведения капитального ремонта.

Такой способ не гарантирует пересмотра сроков капремонта для конкретного дома, потому что в муниципалитете могут быть дома, объективно требующие более срочного ремонта.

Способ № 2. Изменить способ накопления капитальных взносов.

Решение о переводе накопления средств со счета регионального оператора на специальный счет принимается на общем собрании собственников. Как только собственники откроют специальный счет и начнут копить капитальные взносы на нем, они вправе сами устанавливать сроки капитального ремонта. Чтобы приблизить капремонт, они могут увеличить размер взносов, принять решение о привлечении заемных средств или сосредоточиться на выполнении первоочередных работ на доме.

Минус один: процедура перехода со счета регионального оператора на специальный счет длится два года.

Способ № 3.

Добиться пересмотра сроков капремонта через суд.

Приблизить капитальный ремонт можно по решению суда. Для этого на общем собрании собственники должны выбрать своего представителя, который обратится в суд с заявлением о пересмотре сроков капитального ремонта. От собственников потребуются доказательства того, что техническое состояние дома не позволит им безопасно проживать в нем до того времени, когда дом будет отремонтирован в соответствии со сроками, определенными региональной программой.

Способ № 4.

Изменить статус дома.

Если дом находится в таком состоянии, что его, по мнению собственников, нет смысла ремонтировать, можно попытаться перевести его в статус ветхого или аварийного. Для этого необходимо обратиться к экспертам, которые признают его непригодным для проживания и выдадут соответствующее заключение. В этом случае дом будет исключен из программы капитального ремонта и попадет в программу переселения из ветхого и аварийного жилья.

РАБОТА ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ

Повышение эффективности ЖКХ и, как результат, улучшение качества жизни граждан — главная цель Указа Президента РФ № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». Он решает важную задачу: объединение усилий общественных организаций и органов власти для решения проблем в жилищно-коммунальной сфере. В результате в стране создана сеть Центров общественного контроля. Постепенно она становится для собственников инструментом, существенно упрощающим взаимодействие с остальными участниками сферы ЖКХ — от обслуживающих организаций до органов власти. О деталях своей работы нам рассказывают представители ЦОК Уфы и Салавата.

Совет общественного контроля Советского района г. Уфы

**Председатель:
Хисамов Валерий Павлович.**

Центр (совет) общественного контроля в сфере ЖКХ в Советском районе г. Уфы начал свою деятельность в мае 2014 года, когда в него пришли наиболее активные и опытные предсе-

датели советов многоквартирных домов района, хорошо ориентирующиеся в проблемах ЖКХ. С августа главой районной ячейки был избран Хисамов В.П., который уже 10 лет является председателем МКД.

Хисамов В.П.: «Жители Советского района часто обращаются к нам с жалобами на перебои в подаче воды, электроэнергии, на несвоевременное теплоснабжение. Много жалоб о плохой подготовке инженерных коммуникаций к зиме, о нарушениях Жилищного кодекса и просто некачественном обслуживании домов сотрудниками управляющей организации.

К сожалению, многие крайне плохо осведомлены и не знакомы с положениями Жилищного кодекса. Многие зачастую не знают, как формируется квартплата, что является составляющим при определении тарифов. Немало жалоб вызвано просто отсутствием необходимой информации в сфере ЖКХ.

Мы планируем информировать население района по вопросам ЖКХ. Любая жительница района может узнать об обсуждаемых проблемах и задать вопросы. Планируем проводить круглые столы, семинары и лекции по конкретным темам жилищной сферы.

Один из наиболее важных вопросов, над которым нам предстоит работать, — улучшение деятельности управляющих организаций многоквартирных домов. В июле 2014 года Президентом страны Владимиром Путиным был подписан Федеральный закон о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ, что не позволит недобросовестным управляющим организациям остаться на рынке.

Но и самим собственникам тоже нужно быть рачительными хозяевами. Жилой многоквартирный дом — это целая система, требующая своевременного технического обслуживания. Подумайте сами, ведь там есть и лифтовое, и энергетическое хозяйство, есть несущие конструкции, водоснабжение, канализация, отопление, газификация. Жители обычно обращают на это внимание, когда где-то что-то выйдет из строя, поломаются, прорвется. Но это неправильно, нужно не ждать, а предупреждать и проводить профилактику.

Центр общественного контроля г. Салавата

**Председатель:
Кочетков Сергей Петрович.**

г. Салават, ул. Ленина, 12, каб. 117.
Время работы: вторник с 10 до 12 ч. и с 15 до 17 ч.
8 (34763) 5-39-60 параллельно с отделом городского хозяйства.

Центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства городского округа г. Салавата РБ создан 26 апреля 2014 года Постановлением администрации города № 780.

Кочетков С.П.: «Центром общественного контроля прием граждан ведется каждый вторник. И с середины осени с наболевшими ЖКХ-вопросами к нам пришли более 50 человек (каждое такое обращение фиксируется в журнале регистрации посетителей). В основном вопросы касаются тарифов, проведения общих собраний собственников жилья и качества работы управляющих компаний.

Но большая их часть находится в сфере капитального ремонта — это начисление с неправильно указанных площадей, неверно указанных собственников. И особенно много вопросов по доставке квитанций. Кто-то за все

время получил одну квитанцию на оплату, а кто-то не получил ни одной до сих пор.

По каждому обращению граждан мы даем ответы и консультации — как на приеме, так и по телефону. При необходимости делаем запросы в различные государственные учреждения, помогаем составлять заявления в управляющие компании и даже заполнять квитанции на оплату коммунальных услуг.

Центр общественного контроля принимает участие во всех мероприятиях, помогающих людям сориентироваться в вопросах ЖКХ, организуемых администрацией города, обучающих семинарах по капитальному ремонту Регионального оператора РБ, семинарах Регионального Центра общественного контроля РБ, выездных встречах администрации города и депутатов с населением, во встречах администрации города с руководителями Регионального оператора РБ и Министерства ЖКХ РБ.

Сейчас в состав Центра входит 12 человек. Мы обеспечены телефоном, ноутбуком с выходом в Интернет, имеются необходимые канцелярские принадлежности.

Не все, конечно, у нас хорошо: для более эффективной работы желательно иметь копирующую и множительную технику, более просторное помещение, например, в здании Управления городского хозяйства, но оно, к сожалению, не доделано, а с финансами, как всегда, проблема.

В заключение хотелось бы донести до жителей города понимание, что Центр общественного контроля не подменяет собой государственные органы, а только помогает жителям разбираться в вопросах ЖКХ. То есть ведет консультативно-разъяснительную работу, а в остальном собственникам следует прикладывать усилия самим».

КАК ЖИЛЬЦАМ ЭКОНОМИТЬ ДО 40% НА ЭНЕРГОСЧЕТАХ?

Тема энергосбережения особенно актуальна в условиях роста тарифов на оплату услуг ЖКХ. Все хотят экономить на счетах, но как это сделать? Сбереечь деньги поможет модернизация общедомовой системы энергоснабжения за счет сокращения потерь энергии. Достигается это путем заключения энергосервисного контракта.

Интерес к такой форме вызван тем, что жильцам не надо вкладывать свои средства — все расходы

несет энергосервисная компания. В результате жильцы получают три плюса:

- экономия на оплате услуг ЖКХ;
- комфорт в квартирах;
- новое надежное оборудование, обеспечивающее многолетнюю безопасную работу общедомовой системы.

Что необходимо сделать?

Собрать инициативную группу и обратиться с просьбой в свою управляющую компанию, а затем заключить энергосервисный договор с энергосервисной компанией.

Собственники помещений многоквартирного дома, а также другие

Справка

Теплоснабжающая организация всегда несколько завышает температуру теплоносителя с целью обеспечения надежного теплоснабжения, при этом по условиям эксплуатации распределительных теплосетей не рекомендуется «раскачивать» режим, то есть быстро уменьшать температуру теплоносителя при повышении температуры наружного воздуха. При этом ресурсоснабжающей организации выгодно, чтобы температура теплоносителя была выше: чем больше тепловой энергии она поставит, тем больше за эту энергию ей должна будет заплатить управляющая организация или собственники.

потребители, проживающие в доме, во время действия энергосервисного договора оплачивают коммунальные услуги в том же (или даже меньшем) размере, что и раньше — это зависит от размера потребления.

Как выглядит энергосервис на примере коммунальной услуги отопления

Наверное, некоторым знакома ситуация, когда на улице относительно тепло, а батареи в квартире горячие — приходится открывать окна, чтобы не задохнуться. То есть жители испытывают дискомфорт и при этом должны еще оплатить его — оплатить «лишнюю» тепловую энергию.

С помощью автоматического узла управления можно снизить температуру теплоносителя, поступающего в дом и, таким образом, создать комфортные для жителей дома условия, предоставив им при этом возмож-



ность сэкономить на оплате услуг отопления.

Автоматический узел управления — это разновидность индивидуального теплового пункта, который в зависимости от условий эксплуатации многоквартирного дома и температуры наружного воздуха может повышать или понижать температуру в системе отопления дома. Вместо того чтобы покупать его за живые деньги, можно обратиться в энергосервисную организацию. Она работает в рамках федеральной программы развития и внедрения энергосберегающих технологий, поэтому заинтересована в финансировании подобных инициатив.

Энергосервисная организация устанавливает на вводе во внутридомовые инженерные системы теплоснабжения многоквартирного дома автоматический узел управления. Это позволяет регулировать в многоквартирном доме температуру теплоносителя и поддерживать комфортную для жителей дома температуру воздуха в помещениях.

Это только один пример использования энергосберегающих технологий. Экономить с умом, не расходовать энергию зря, снизить энергопотери на 20-40% — это реально.

Дополнительную информацию в области энергосбережения в многоквартирных домах можно получить в государственном автономном учреждении Республики Башкортостан «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий» при Министерстве экономического развития Республики Башкортостан.

8 (347) 246-50-58 (доб.555), начальник отдела развития инвестиционной и энергосервисной деятельности ГАУ РБ РНЦ Центра энергосбережения и энергоэффективных технологий Тихонов Артур Викторович.

Справка

Энергосервисный договор — особая форма договора об экономии эксплуатационных расходов за счет внедрения технологий, обеспечивающих энергосбережение. Договор заключается между управляющей компанией (или ТСЖ) и энергосервисной компанией. Компания внедряет энергоэффективные технологии в отдельно взятый дом: котлы, лампы, системы проводки и др. Затраты она возмещает за счет достигнутой экономии средств. Таким образом, со стороны заказчика (жильца, УК, ТСЖ) отсутствует необходимость в затратах на установку нового оборудования.

Энергосервис в многоквартирном доме (МКД) — это:

- модернизация системы энергоснабжения жилого дома;
- экономия потребления коммунальных ресурсов;
- экономия средств на оплате коммунальных услуг.

Если экономия не будет достигнута, энергосервисная компания не получит свое вознаграждение. Таким образом, риск от того, будет ли модернизация дома эффективной и позволит ли такая модернизация экономить на потреблении коммунальных ресурсов, несет исключительно энергосервисная компания. Также энергосервисная компания несет финансовую ответственность за «неухудшение» энергоснабжения дома и соблюдение всех строительных и санитарных норм.