

Размер имеет значение – 2

Почему стоимость услуг управляющей компании становится камнем преткновения



Всегда ли прав «клиент»?

Не раз приходилось слышать забавную историю. Будто бы лет пять назад один пожилой собственник из девятиэтажки обратился в суд с иском к управляющей компании. Требовал изменить размер платы за содержание и текущий ремонт жилья. Составлять он, по мнению истца, должен... 1 рубль 00 копеек с квадратного метра.

И всё ведь в структуре платы тщательно разложил пенсионер по полочкам. На управление домом, например, отвел 10 копеек, на обслуживание лифтов – 5, а на вывоз мусора – полкопейки. Мол, хватит. А то – ишь ты, губу раскатали жилищники.

Не спешите крутить пальцем у виска. Истец оказался абсолютно здравомыслящим гражданином. И выступал он как раз в защиту управляющих компаний. В ту пору суды в спорах между собственниками жилья и обслуживающими организациями о стоимости услуг обычно занимали сторону первых: клиент всегда прав. И пенсионер довёл ситуацию до абсурда. Если можно понизить размер платы с 20 рублей до 16, то почему нельзя до рубля?

Это байка или было? Ответ нам наконец-то удалось найти у известного омского юриста Даниила Терентьева. Оказывается, он имеет непосредственное отношение к этой истории. В 2014 году судье, вынесшему решение в пользу собственников, изрядно удешевивших размер платы без каких бы то ни было экономических обоснований, он задал вопрос:

– А если вам принесут решение собрания, в котором работы управляющей компании будут оценены в рубль?

– Это провокация. Я расценю это как злоупотребление правом, – таков был ответ.

Со временем, как водится, реальное бытие стало вот таким анекдотом. Впрочем, руководителям управляющих компаний он вовсе не смешон. Едва ли найдется хоть одна УК, которая бы ни разу не вступала в конфликт с собственниками по поводу пресловутого размера платы за содержание жилья (тарифа, как его принято называть). И где тут право жителей многоквартирного дома, играющих на понижение, а где – злоупотребление им? Эту грань пытается провести генеральный директор управляющей компании «Сибирский коммунальник» Вячеслав Митрофанов:

– Если собственники хотят заложить больше средств на текущий ремонт, это нормально. Но некоторые дома эти деньги пытаются снимать со статей, которые трогать нельзя. С обслуживания внутридомового газового оборудования, с работ по содержанию лифтов. Вообще, желание людей сэкономить на собственной безопасности мне представляется странным. А для компании такое решение влечёт убытки, поскольку эти услуги оказывают специализированные организации, с ними мы заключаем договор – и в любом случае платим им полным рублем. Или вот типичный вопрос от собственников: на дворника мы собираем 31 тысячу рублей, а его зарплата – 14 тысяч. Где остальные деньги? Послушайте, надо же понимать, что работодатель платит налоги за своего сотрудника. Что дворнику положен инвентарь, спецодежда. Что уборка территории – это не только размахивание метлой и лопатой. К примеру, экскаватор или корчевал во дворах? Трактор расчищал снег? Это же всё стоит денег. И, кстати, мы то и дело тратим их больше, чем собираем с жителей, то есть из собственных средств, которые должны бы направлять на разви-

тие предприятия. Природе же наплевать на наши расчеты. Нарастет трава – косим, как прошлым летом, четыре раза вместо трех по смете. Снега вывезли зимой сверх нормы – 1200 кубов, чтобы не подтапливало дома. А куда деваться. Невыполнение этих работ создает неудобства людям, а для нас чревато штрафами от надзорных органов.

Про закон и разумность

В большинстве случаев управляющим компаниям удается договориться с собственниками. А если нет? Что ж, дорога в суд обеими сторонами, как мы уже поняли, давно проторена. Но вот правоприменительная практика в последние годы значительно поменялась. Управляющие компании стали всё чаще побеждать в тарифных спорах.

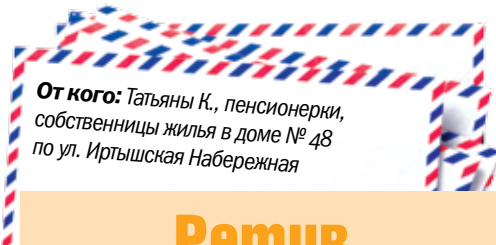
«Сибирскому коммунальнику» эта ситуация хороша знакома. В 2016–2017 годах компания прошла через 13 подобных судов, семь из которых выиграла. По каким основаниям? Обратимся к цитате из одного судебного решения:

«Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме... Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами».

Существует минимальный перечень услуг и работ, которые обязана оказывать и проводить управляющая компания (постановление правительства РФ № 290). Есть Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление № 491). В них говорится, что размер платы за эти услуги и работы должен быть обоснован, соразмерен их объёму и качеству. Но и собственникам, оспаривая справедливость расценок, необходимо доказать свою позицию. А вот это как раз и не всегда получается.

Не будем называть один из домов, проигравших суд: страсти давно улеглись, инцидент исчерпан. А суть дела такова. Управляющая компания предложила собственникам на 2016 год размер платы 18 рублей 46 копеек с квадратного метра. Собственники же на своем собрании приняли иной тариф – 16 рублей. Что урезали? Техническое обследование систем вентиляции, содержание систем внутридомового газового оборудования, работы по организации мест накопления ртуть-содержащих ламп.

Но больше всего пострадала статья «управление многоквартирным домом»: жильцы потребовали понизить плату с трех с половиной рублей до... одного(!). И привели свой аргумент для подобного «наказания» УК: неэффективно работает. Суд его признал несостоятельным. Да, закон позволяет пересмотреть плату за содержание жилья в случае оказания услуг и выполнения работ



От кого: Татьяны К., пенсионерки, собственницы жилья в доме № 48 по ул. Иртышская Набережная

Ретив был наш актив

Два года назад жизнь в нашем доме бурлила. Энергичная молодая женщина, юрист по образованию, возглавила совет дома, постоянно проходила голосования по поводу текущего ремонта – и управляющая компания зашевелилась. Но прошло время, и как-то всё затихло. И активистов тех уже не видать. Куда делись?

Народ говорит, что председателя совета допекли в управляющей компании: уж больно ретивая была, спуска не давала, не принимала работы, если считала, что выполнены не на совесть. Якобы директор пообещал, что откажется от дома, если она не переизберется. Ну и, видно, надоело ей сражаться с ветряными мельницами. Случайно узнала, кто сейчас на этой должности. Собственница, которая даже живет не в нашем доме. Тут у нее родители, она их навещает, конечно, но, согласитесь, управлять домом «дистанционно» как-то неправильно.

Вы скажете: сами ж выбрали! Но в том-то и дело, что никаких собраний я не припомню. Думаю, в компании сварили протокол, который им был нужен, и точка. Зато как удобно: никто их не дергает – тишь да гладь. В прошлом году у нас пол-лета вода из горячего крана текла чуть теплой, и ничегошеньки мы добиться от управляющей компании так и не смогли. Правда, приходили мастера, активировали – а толку? Ни результата, ни перерасчета.

Читаю в вашей газете про дома, где и жильцы активные, и управляющая компания добросовестная. Гляжу на своих соседей, на нашу ситуацию, и даже не верится, что бывает иначе.

ненадлежащего качества. Однако перерасчет производится только за предыдущий период и при наличии документально подтвержденных нарушений. В любом случае это никак не может быть основанием для уменьшения тарифа на следующий год. И, кстати, предыдущий период законодатель ограничивает временными рамками: вот вам шесть месяцев на заявление своих претензий. А собственники намеревались пересмотреть размер платы аж за три предыдущих года и хотели вернуть «лишние» деньги

27 июня 2017 года вышло постановление пленума Верховного суда РФ, в котором, в частности, говорится, что размер платы за содержание жилья «не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности».

С законом всё понятно: есть работы, которые управляющая компания обязана выполнять, а мы не вправе от них отказаться. А что там с разумностью?

- ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

– Александр Владимирович, вы работали прежде в управляющей компании. Отношения надзирающих и «надзираемых» теплыми не назовешь. Наверное, у вас было недовольство штрафами, придирками со стороны ГЖИ. Интересно, а с высоты новой должности всё видится иначе?

– Я действительно был заместителем директора управляющей компании, исполнял обязанности руководителя. Как и всем, нам доставались и предписания, и штрафные санкции. Что-то обжаловали в суде. Обычные процедуры. ГЖИ ведь обязана реагировать на обращения граждан, принимать меры. Так что в каком кресле ни находишься, это надо понимать. Другое дело, что есть вопросы, плохо отрегулированные законодательством. Вот течет кровля, и она требует капитального ремонта. А на те деньги, которые собирает управляющая компания на содержание жилья, этого не сделать. Можно, конечно, «размазать кашу по тарелке» – должного результата всё равно не будет. Залатала компания брешь временно, а предписание-то в полном объеме остается невыполненным. Подлежит ли она за это наказанию? Я против формального подхода.

– Я так понимаю, что размахивать шашкой вы не намерены. Но сами же говорите, что на жалобы собственников должны реагировать...

– Само собой. Но жалоба жалобе рознь. Конечно, всё тщательно проверяется. Из девяти тысяч обращений, которые мы получаем за год, факты подтверждаются лишь в тридцати процентах случаев. Бывают и непростые коллизии. Например, собственник требует поменять все двери в подъездах: они хлопают, до конца не закрываются, от этого холодно. Проверяем – так оно и есть. Но общее собрание приняло решение провести реконструкцию теплового узла. На всё сразу средств текущего ремонта не хватит. Да, мы можем, среагировав, выдать предписание об этих «неправильных» дверях, но это было бы неразумно.

– А собственник пожалуется в суд.

– Имеет полное право. И никто не знает, как повернется дело. В законе нет прямого толкования многих спорных вопросов. И решения судов по одним и тем же могут быть диаметрально противоположны. Некоторые работы имеют сезонный характер, и мы даем управляющей компании отсрочку, а собственнику надо всё сделать тут же. Или, напротив, мы предписываем устранить нарушение безотлагательно, а собрание собственников уже запланировало ремонт позднее. В суде представитель собственников показывает это решение, и суд отменяет наше постановление.

– Есть люди, которых хлебом не корми – дай пожаловаться во все инстанции по любому поводу и без такового. Сталкиваетесь?

– Если человек болеет за свой дом, за общее имущество, указывает на нарушения в работе управляющей компании – это же хорошо. Однако начинать ему надо не с жалоб в надзорные ведомства, а с диалога со своей обслуживающей организацией, с соседями по дому. У нас была занятая ситуация, когда совет одного дома обратился с просьбой не реагировать на жалобы жителей: мол, надоели кляузники. Хорошо, а если их требования законны? Вы разбирайтесь со своей управляющей компанией, чтобы работала без нарушений, и тогда никакие проверки ей не страшны.

– А в конфликты между управляющими компаниями вас пытаются вовлечь? Ну, например, почему исключили дом из лицензии? Говорят: собрание сфальсифицировано.

– Исключили потому, что получили протокол собрания о выборе способа управления или о смене управляющей компании и проверили кворум. Мы не оцениваем технологию проведения собрания, подлинность подписей. Эти споры решаются в суде. Хотя я считаю, что это не единственно возможный путь:

на мой взгляд, необходимо иметь некий центр медиации, где бы любые конфликтующие стороны могли договариваться. Сейчас мы как раз пытаемся создать такую площадку, где будут проходить примирительные процедуры.

– Я был на ваших встречах с председателями ТСЖ и ЖСК, с руководителями управляющих

компаний. Понятно, что правительство обеспокоено: страну то и дело сотрясают трагедии, связанные со взрывами бытового газа. Но почему только сейчас власть спохватилась? Опять – порыв бдительности, кампанейщина?

– Нет, не так. Есть приказ Ростехнадзора № 613 от 17.12.2013. В нем черным по белому написано, что в старых домах раз в пять лет

нужно проводить проверку. Что, несомненно, вызовет недовольство жителей.

– Я бы призвал всех собственников отнестись к этой ситуации с пониманием. Да, управляющая компания обязана обеспечивать комфортное и безопасное проживание в доме, но собственники, в свою очередь, должны сполна оплачивать все соответствующие этим задачам работы.

– О плановых проверках всегда известно заранее?

– Подобная информация есть на нашем сайте, и руководителей организаций о них извещают. Как, впрочем, и о неплановых, проводимых по заявлениям граждан.

– И если нарушение устранено до появления государственного жилищного инспектора, то – никаких санкций?

– Да. Хотя заявителя это иногда не устраивает. Вот один собственник говорит: «Конечно, они подсуетились, узнав о проверке. Всё равно оштрафуйте их, чтобы впредь неповадно было!» Я в таком случае отвечаю: «Вы же хотели, чтобы управляющая компания убрала мусор, это сделано, пускай и с нашим понуждением. А впредь – это и будет впредь. Обращайтесь».

– Какой мстительный собственник!.. А по поводу обращений хотелось бы вернуться к вопросу, который мы уже поднимали в нашей газете. Как правильно подать заявление в ГЖИ или попасть к вам на прием?

– Путей несколько: обратиться через сайты госуслуг и ГИС ЖКХ, отправить заявление по почте или принести непосредственно в приемную. Записаться на прием можно по электронной почте или телефону. Для таких встреч я отвел два четверга в месяц и веду прием с 8 до 15 часов. Это касается собственников жилья. А с руководителями обслуживающих организаций общаемся в рабочем порядке: достаточно позвонить в приемную, и мы найдем удобное для обеих сторон время.

– А могу ли я пожаловаться на чужой дом? Иду по улице мимо и вижу, что с крыши свисают сосульки. Безобразие!

– Надлежащим обращением считается лишь то, которое исходит от собственника жилья в обслуживаемом доме, а не от квартиранта, гостя, родственника или сочувствующего прохожего. У нас было такое, что приезжий из Новосибирска написал в ГЖИ о балконе, который, как ему показалось, вот-вот рухнет. К сожалению, инициировать проверку по такому заявлению мы не можем. Обратиться должен человек, чьи права нарушены, и нам надо обязательно его идентифицировать. Так что – никаких чужих домов и никаких анонимок. Ну, и важно знать, что какие-то вопросы, справедливо волнующие собственников, нам не поднадзорны. Деятельность ГЖИ строго регламентирована. Например, люди хотят, чтобы мы проверяли финансово-хозяйственную деятельность управляющих компаний, а таких полномочий у нас нет. До недавних пор мы не могли реагировать на жалобы о перепланировке нежилых помещений в многоквартирных домах. Сейчас закон нам разрешил это делать, что, я полагаю, абсолютно правильно.

– Александр Владимирович, а на ресурсоснабжающие организации вам жалуются? У нас есть информация, что в доме № 18 по улице Ватутина, где во всех квартирах имеются приборы учета тепловой энергии, РТС наотрез отказывается принимать платежи по их показаниям. Хотя Конституционный суд в 2018 году указывал на подобные нарушения.

– Примерно треть всех штрафов приходится на РСО. Это может быть несоответствие параметрам температуры теплоносителя, электронапряжения в сети, многое другое. Точно так же, как в случае с управляющими компаниями, по любому заявлению мы проводим тщательную проверку.

– Это мы и объясним нашим читателям. Спасибо за беседу!

Александр БУРЫХ:

Штрафы – крайняя мера для тех, кто бездействует



После встречи с руководителями управляющих компаний Александр Бурых (на снимке слева) беседует с председателем правления СРО «Содействие развитию ЖКХ» Михаилом Пенкиным.

Начальник Государственной жилищной инспекции поделился своим взглядом на задачи надзорного ведомства

компаний в саморегулируемой организации. Вы им объясняли, как избежать нарушений, как грамотно строить отношения с собственниками. Такая просветительная работа получается. Разве она входит в ваши обязанности?

– Я бы не так ставил вопрос. У ГЖИ нет задачи наказать управляющую компанию или ТСЖ. Задача – побудить к строгому соблюдению лицензионных требований, жилищного законодательства. На это направлены и встречи, о которых вы говорите. В СРО я обратил внимание присутствующих на то, что по поручению российского правительства мы проводим плановые проверки наличия договоров на обслуживание ВДГО и проведение соответствующих работ. Кто-то образумится и побегит заключать этот договор. Что ж, я только рад за него. А штраф – крайняя мера в отношении тех, кто бездействует.

– Разве может быть такое, что на обслуживание ВДГО у управляющей компании нет договора?

– Представьте, бывает и такое – обычно, если у дома поменялась компания и не перезаключила договор. Но сейчас стоит другая задача: провести во всех домах, которым более тридцати лет, техническое диагностирование внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, подразумевающее тщательное инструментальное обследование. А вот к этим работам компании оказались не готовы. Да и средства на них в структуре платы не заложены.

необходимо диагностировать газовое оборудование на предмет возможности его дальнейшей эксплуатации. И вот скажите: должны руководители управляющих компаний следить как за новыми новеллами в жилищном законодательстве, так и за подобными нормативными актами?

– По идее, да. У них же в штате юристы, инженеры, пусть изучат и подскажут... Но как же вышло, что в содержании жилья средства на техническое диагностирование не предусмотрены? Куда смотрела городская администрация, которая каждый год утверждает размер платы для муниципального жилья и, казалось бы, учитывает все статьи расходов?

– Расчет производится для двенадцати категорий домов, исходя из степени благоустроенности, а их возраст во внимание не берется. Управляющая компания должна сама договориться с собственниками, убедить их внести эту строку в размер платы и, как положено, принять решение на общем собрании. Речь же идет о безопасности самих жителей многоквартирных домов. Деньги там совсем небольшие, если их собирать пять лет. А вот изыскать их сразу компании, получившей наше предписание, непросто. Но выполнить эти работы придется. Сроки мы устанавливаем реальные, вполне можно всё успеть и тем самым избежать штрафов.

– Так всё-таки из каких средств УК будут оплачивать это диагностирование?

– Вопрос к ним. Полагаю, из текущего ремонта.

Беседовал Александр ПОЛИНИН

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Размер имеет значение – 2



– А вы знаете, у нас как раз подобрались люди грамотные. Старшие по домам, председатели советов интересуются законами, вникают во все вопросы, принимают адекватные решения.

– Прямо-таки никогда не сталкиваетесь с непониманием?

– Ну почему, бывает. Но это исходит от тех, кто политику в доме не определяет. «Я не ношу вам ртутьсодержащие лампы... У нас не было аварийных заявок за год... У меня нет компьютера, зачем мне ваш сайт». Но таких странных собственников сами же соседи и вразумят: управляющая компания обязана и лампочки собирать, и содержать аварийно-диспетчерскую службу, и предоставлять информацию в электронном виде. Стало быть, за всё это надо платить.

– Размер платы за содержание жилья в ваших домах обычно отличается от рекомендованного администрации?

– Сопоставим с ним. В некоторых домах больше – за счет текущего ремонта. Но, как правило, несколько меньше.

– Согласование с собственниками размера платы – процедура долгая. И усложняется тем, что город предоставляет расчеты поздно, только в конце ноября.

– Стараемся успевать. Но, учитывая эти обстоятельства, мы нынче впервые проводим эксперимент: два дома утвердили тариф на три года, с индексацией, которую будет проводить город. При этом объем и стоимость текущего ремонта может ежегодно меняться в зависимости от пожеланий собственников. У нас есть «совет старейшин», как мы его называем. Туда входят семь самых опытных председателей домовых советов. С ними обсуждали и возможность такого вот долгосрочного планирования, и прочие общие для всех домов вопросы.

Валентина Ивановна Обухова – как раз одна из таких «старейшин», председатель совета дома № 107 по улице Звездова. О любой позиции в структуре платы она готова рассказать подробно. Здесь каждая циферка, можно сказать, выстрадана, по сто раз обсуждена с собственниками и, конечно, согласована с управляющей компанией, прежде чем попасть в протокол общего собрания. Почему вместо предлагаемых городом 2,23 руб. решено платить по 5,40 за текущий ремонт? Да потому что дому 33 года – и многие системы давно требовали вмешательства.

– Каждый год поднимаем плату по этой статье, – говорит Валентина Ивановна. – Ну

так ведь и результат налицо! Мы уже поменяли трубы холодного и горячего водоразбора, канализационные, провели герметизацию стыков панелей. А на прибор учета тепловой энергии собирали деньги сверх этого. Сами нашли компанию, которая бы выполнила работу качественно и не так дорого, сошлись на 640 тысячах рублей. У нас 171 квартира, на всех и раскидали эту сумму, убедили людей, что затраты с лихвой окупятся за год.

Обухова поделилась опытом, который, думается, многих удивит. Оказывается, собственники сами находят подрядчиков на текущий ремонт. Могла ли управляющая компания этому воспротивиться? Вполне. В конце концов, ей обслуживать инженерные сети. Поэтому вроде бы надежнее их отремонтировать самим или нанять знакомую, проверенную организацию. Такое и предлагалось дому. Не сошлись в цене. И надо отдать должное руководству «Семерки»: уступили собственникам. Договор заключала УК, работы оплачивала со счета дома и вместе с его советом их принимала, чтобы исключить риски недоделок. Согласитесь, за такими отношениями стоит полное взаимное доверие.

И другие дома тем же путем пошли. Председатели советов 33-летний Иван Гончаров (Омская, 123) и пенсионер Станислав Иванович Аванесов (10 лет Октября, 115) тоже вольны в выборе подрядчиков. И работы в их домах идут споро, благо в «домовых карманах» средств хватает: у первого на текущий



В подъезде у Аванесова (10 лет Октября, 115) – тюль на пластиковых окнах, цветы, картины. Красота, достойная хорошего отеля!

ремонт собирается по четыре рубля с метра, у второго – пять.

Среди тех, кто успешно «рулит» домами, встречаются абсолютно разные люди: мужчины и женщины, молодые и не очень, с вузов-

скими дипломами и без таковых, возможно, отличающиеся политическими взглядами и бытовыми привычками. Но их всех роднит, простите за банальность, чувство ответственности, способность объединить соседей и положить конец распрям в доме, когда сплошь и рядом амбиции, обиды, зависть, личная неприязнь маскируются под принципиальность и заботу об общем благе.

О непохожести: подходы к управлению домом у Обуховой и Гончарова, допустим, прямо противоположные. У первой царит демократия: надо действовать деликатно, убеждая всех в справедливости того или иного решения. А вот второй исповедует авторитарный стиль: выбрали председателя – теперь слушайте его и не ропщите... Ну и пусть оно так, лишь бы на пользу делу шло.

А что касается размера платы, то в трех домах одной (по классификации муниципалитета) категории, обслуживаемых одной организацией, он разный и учитывает особенности каждого. Но есть незыблемое правило: на позиции, касающиеся ВДГО, лифтов, сбора ртутьсодержащих ламп, вывоза мусора, собственникам посягать не позволено, и они соответствуют городскому тарифу. Всё прочее вполне может становиться предметом дискуссии (не путать с торгом!).

Например, Валентина Ивановна договорилась о снижении платы за техническое обслуживание внутренних инженерных сетей (1,86 руб. вместо муниципальных 2,90), поскольку после основательного ремонта они, по мнению специалистов УК, в полном порядке. За дератизацию и дезинсекцию собственники платят не ежемесячно, а в случае необходимости, по заявкам, привлекая средства текущего ремонта.

На содержании придомовой территории тоже удалось сэкономить: взялись ухаживать за газонами своими силами, значительно сократив фронт работ для дворника. И за обработку данных для расчета ОДН управляющей компании дом не платит. Председатель совета собирает показания индивидуальных приборов учета и через «Личный кабинет» передает их ресурсникам. Работа эта хлопотная, муторная, и если Аванесов ее тоже взвалил на совет, то в доме Гончарова предпочли ее поручить жилищникам. Цена вопроса – 0,61 руб. с квадратного метра жилплощади.

Валентина Ивановна рассказывает, что от уборки помещений жильцы пробовали отказаться. Мели-мыли подъезды поочередно, по графику дежурств. И что? За короткое время соседи друг с другом переругались, выясняя, кто хорош, а кто халтурит. Потом наняли специального человека. Тут уже наиболее законопослушные граждане стали переживать, что зарплата в карман, без налогов – нарушение. Посовещались и вернули всё на свои места. Эта услуга есть у всех трех домов, но имеет разную цену – в зависимости от частоты уборок, сухих и влажных.

Как мы видим, внутри структуры платы за содержание жилья всё же есть поле для творчества, чем грамотные и ответственные собственники умело пользуются. Но у любой свободы существуют границы, призванные не ущемлять чьих бы то ни было интересов. И лучше бы проводить эти границы за столом переговоров, чем в судах.

Владимир БУЛЫЧЁВ

1 Практика такова, что городская администрация рассчитывает размер платы для муниципального жилья, а управляющие компании берут его за основу. Многие эксперты считают, что это компромисс между реальной потребностью многоквартирных домов в обслуживании и платежеспособностью населения. На самом деле, чтобы содержать дом в надлежащем состоянии, требуются гораздо большие затраты. К тому же в муниципальный тариф не закладывается рентабельность, а любое коммерческое предприятие должно иметь прибыль.

Да, УК может оценить свои услуги дороже, чем муниципалитет – хотя бы и в 100 рублей с метра. Но мы, собственники, на общем собрании рассматриваем ее предложения (закон!) и, разумеется, никогда на подобное не согласимся.

Раздаются голоса представителей обслуживающих организаций: надо законодательно закрепить хотя бы минимальные расценки на все их услуги (коль скоро они экономически обоснованы муниципалитетом) – подобно тому, как РЭК утверждает тарифы монополистов. Не получится. Государство в финансовые отношения собственников и коммерческих структур не вмешивается. Потому что – рынок. А на поверку – некий гибрид рынка с администрированием: по закону муниципальный размер платы для УК не указ, а по сути, повысить его, даже если это необходимо и разумно, как правило, не удастся.

Правда, стоимости текущего ремонта это не касается. В некоторых домах она выше муниципальной в несколько раз. Но опять-таки (вспомним, о чем говорил Вячеслав Митрофанов), выходят ли при этом собственники за рамки совокупного размера платы или поднимают эту статью в ущерб прочим?

Не торг, а дискуссия

Разговор с заместителем генерального директора управляющей компании «СемеркаСервис» Ириной Сопивской начался с неожиданно оптимистичной ноты:

– ЧТО, ГДЕ, КОГДА?

Творчество выходит боком

Россиян начали лишать прав собственности на жилье в связи с незаконной перепланировкой квартиры.

Несколько подобных исков Мосжилинспекции суды уже удовлетворили. Речь идет о квартирах, расположенных на первых этажах и переделанных в нежилые помещения без надлежащих документов. Прежде закон запрещал лишать собственника единственного жилья, но в 2018 году Минюст составил список случаев, когда это возможно.

До Омска такая практика пока не дошла. Однако с любым «квартирным творчеством», похоже, надо быть поосторожнее.

От налогов бежим? Остановят!

Начиная с прошлого года налоговая служба активно взялась за выявление неплательщиков среди тех, кто сдает в аренду квартиры.

Для начала в Росреестре наводят справки о гражданах, имеющих в собственности несколько жилых по-

мещений. Потом проводится проверка: а кто же в них живет – родственник «за спасибо» или арендатор за деньги? Впрочем, в поле зрения может попасть и бабушка, сдающая одну из комнат студенту. Заставят бедолагу и налоги заплатить, и штраф, и заключить с клиентом официальный договор, который впредь не позволит пенсионерке получать индексацию пенсии.

Бабушку жалко. Государство – нисколько: ему и без таких налогоплательщиков живется неплохо.



Диодный Свет

СОВРЕМЕННЫЕ СВЕТОДИОДНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ

для ваших подъездов и придомовой территории

Большой выбор, низкие цены, гибкая система скидок.

Мы работаем с управляющими компаниями, Фондом капремонта и ТСЖ – смело используйте средства, накопленные на текущий или капитальный ремонт вашего дома.



Омск, ул. 25-я Рабочая, 125/1

+7 (3812) 38-39-01

<http://ledstore55.ru>
info@ledstore55.ru

Реклама

- АКТУАЛЬНО

Деньги любят счёт

А вот какой – специальный или находящийся в «общем котле» у регионального оператора капитального ремонта – решать самим жителям многоквартирных домов

Прежде чем покидать «общий котел», необходимо проанализировать экономическую целесообразность этого шага. Сделать это под силу любому. Для этого всего лишь нужно умножить жилую площадь дома на минимальный размер взноса, т. е. 6 рублей 70 копеек. Так получится сумма, которая должна накапливаться ежемесячно. Отсюда лучше сразу исключить возможных неплательщиков. Заметим, что долги с них в случае перехода на спецсчет предстоит взыскивать самим жильцам.

Главное преимущество этого способа накопления – в сроках. Капитальный ремонт в таких домах можно провести раньше, чем он запланирован по региональной программе, а вот отступать от первоочередных видов работ не стоит. Конечно, со специальных счетов могут быть профинансированы дополнительные виды, например, благоустройство придомовой территории и ремонт подъездов, но стоит ли устанавливать во дворе фонтан, если крыша может потечь через пару лет. Конечно, разумнее заняться ею.

Кстати, в случае если в доме провели работы, не соответствующие запланированным региональной программой, об этом нужно уведомить Министерство строительства и ЖКК Омской области, иначе, по правилам Жилищного кодекса, дом могут вернуть на общий счет регионального оператора. То же самое ждет и дома, где уровень сбора взносов не превышает

50 процентов или работы не провели вообще.

На специальных счетах на откуп жильцам отданы и выбор подрядчика для проведения работ, и контроль за ними. А есть ли среди ваших соседей люди, подкованные в вопросах строительства и иных профессиональных сферах? Специалисты есть в проектных организациях. Только они могут полноценно определить перечень и объем работ, которые необходимо выполнить. Поскольку в домах давно не актуализированы технические паспорта, даже электрик управляющей организации зачастую не сразу ответит, например, где в помещении проходит силовой кабель. И существенный момент: для специальных счетов в отличие от общего счета разработка проекта перед проведением ремонта не обязательна, но, собравшись потратить три миллиона на ремонт крыши, сэкономить на таком документе чуть больше 100 тысяч не стоит.

Смету необходимо проверить на ценообразование в специализированной организации. Сделать это можно, возложив обязанность на подрядчика. Непрофессионалу непросто отличить такие виды работ, как демонтаж и разборка, а ведь один дороже другого почти в три раза. На эти грабли уже наступили жильцы дома № 9 по улице Тюленина и № 40 по улице Заозерной, где подрядчик зависил смету и объемы выполненных работ.

Для решения вопроса собственникам пришлось отстаивать свою позицию в суде.

В отношении приемки работ также не следует уповать на компетентность простых собственников жилья. В домах общего счета контроль осуществляют специалисты технического отдела Регионального фонда. Домам, пустившимся «в самостоятельное плавание», тоже не стоит пренебрегать услугами организаций, осуществляющих строительный контроль. Для той же крыши с капитальным ремонтом стоимостью 3 миллиона они обойдутся примерно в 65 тысяч рублей.

Но главный вопрос состоит в выборе подрядной организации. Как не стать жертвами фирмы-однодневки? Так, например, случилось с жильцами дома № 59 по улице Красногвардейской, когда подрядчик бросил работу, получив аванс в 30 процентов. Минстроем Омской области составлен перечень подрядчиков, допущенных к работе с домами общего счета регионального оператора. Пользоваться этим списком можно и для проведения работ на специальных счетах. Найти его легко на официальном сайте областного министерства. Все компании в этом перечне обладают необходимыми сертификатами, лицензиями и обязательно являются членами СРО, с которой в случае недобросовестного отношения исполнителя можно будет спросить компенсацию.

К контролю над проведением капитального ремонта целесообразно привлечь управляющую компанию. Она не меньше жильцов заинтересована в том, чтобы работы выполнили качественно, ведь в дальнейшем у нее будет меньше проблем с содержанием общего имущества дома.

- БДИ!

**Предложение
не заманчивое,
а заманивающее**

В Октябрьском округе на домах то и дело появляются объявления такого содержания: «Можно копить деньги на счет регионального оператора и ждать долгие годы своей очереди, а можно сделать уже сейчас».

Речь, как вы понимаете, идет о капитальном ремонте. Далее – адрес многоквартирного дома, который как бы должен заразить всех собственников своим примером и убедить их обращаться в управляющую компанию «СТИУС». Мол, именно здесь вам помогут.

Помогут в чем? Открыть специальный счет и заняться капитальным ремонтом самостоятельно? Так об этой возможности грамотные жильцы многоквартирных домов сами знают. По всей видимости, имеется в виду, что только с вышеназванной компанией собственников ждет успех.

Мы уже не раз писали: задача любой УК – обслуживать наше жильё, а не заниматься капитальным ремонтом. Зачем ей настаивать на открытии спецсчета? Никаких бонусов это предприятию вроде бы не сулит. По закону собственники САМИ должны выбирать подрядчиков, взяв на себя полную ответственность за качество работ. Если же УК так активно агитирует за спецсчет и при этом навязывает себя или «своих людей» в качестве исполнителей, то явно намерена поживиться нашими деньгами.

А, кстати, что же это за «СТИУС» такой? Не поленитесь, «погуглите». И почитайте «Трибуну ЖЖХ» (№ 8 за 2016 год). Картину получите отчетливую. Компании три года. И опыта у нее маловато, и материальная база хромает. А этими листовками с «заманчивыми» предложениями она пытается заманивать дома, увести их у других компаний. Но судя по тому, что у нее в управлении до сих пор лишь три дома, это не очень-то получается. Что само по себе куда красноречивее, чем самореклама.



- МАШИНА ВРЕМЕНИ

Классовый подход

О том, какой была квартплата на заре советской власти, ныне живущие поколения помнить не могут. А открыть эти исторические страницы будет для нас интересно. Итак...

27 января 1921 года В.И. Ленин подписал декрет «Об отмене квартплаты». В нем в частности предписывалось:

«Отменить повсеместно с 1 января 1921 года взимание платы за жилые помещения, занимаемые рабочими и служащими, включая лиц, находящихся на их иждивении, в национализированных и муниципализированных домах. Отменить повсеместно с того же срока взимание платы за пользование водопроводом, канализацией и очисткой, газом и электричеством, общественными банями.

Указанные выше случаи отмены взимания платы распространяются также на всех инвалидов войны и труда, на жен, вдов, детей и родителей красноармейцев и военных моряков и на всех лиц, находящихся на попечении Народного комиссара-

риата социального обеспечения или Народного комиссариата здравоохранения».

Граждане, принадлежащие к другим общественным слоям, вносили квартплату, равную дореволюционной, которую, однако, резкое падение котировки рубля свело к ничтожно малой величине. Отсутствие квартплаты для значительной категории граждан привело к тому, что органы власти стали испытывать нехватку средств на содержание жилого фонда. Поэтому позднее было всё же принято решение назначить плату чисто символическую, но увеличивать ее с каждым годом на 50%, постепенно приучая жителей к необходимости этих расходов.

13 июля 1923 г. утверждаются ставки квартплаты в золотом исчислении, и хотя эта мера несколько укрепила, выражаясь современным языком, бюджет ЖКХ, получаемых средств по-прежнему было явно недостаточно. Ознакомившись с затратами рабочих на оплату жилья в государственном секторе, легко убедиться, что вопреки их неуклонному возрастанию они вовсе не были обременительны. Вот как выглядели расходы на среднюю, не более 40 квадратных метров, жилплощадь:

	1922 г.		1923 г.		1928 г.	
	А	Б	А	Б	А	Б
Одинокие рабочие	0,69	2,2%	1,29	3,5%	5,46	7,5%
Семьи рабочих	0,94	1,8%	1,74	2,8%	9,56	8,6%

(А – плата в червонцах, Б – процент от заработка)

Правда, размер омских тарифов зависел не только от занимаемой площади, но и от получаемой зарплаты, профессии, социального положения и числа проживающих иждивенцев. Так, в 1923 году квартплата для рабочих и служащих госучреждений и предприятий с ежемесячным заработком до 10 рублей была 10 копеек за квадратную сажень (чуть более четырех квадратных метров), а у рабочих и служащих с жалованием свыше 100 рублей – 1 рубль 20 копеек. Лица свободной профессии (врачи, юристы, художники) платили 1 рубль 50 копеек с сажени.

Предприниматели и священники за одну сажень платили по соглашению, но не менее трех рублей и не больше десяти. Срок внесения квартплаты для лиц, живущих на «нетрудовые доходы», был установлен до 10-го числа следующего месяца, а для остальных – до 15-го. За несвоевременный взнос квартплаты была установлена пеня в 2%.

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

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

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

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

Главный редактор: Владимир Николаевич Булычёв.

Электронная почта: omtr2011@gmail.com.

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

Подписано в печать 28 апреля 2019 года.

Тираж 50 050 экз. Распространяется бесплатно. **16+**