

За халабуду платить не буду

А придется. Причем стоимость обслуживания жилья в развалюхах может оказаться намного выше, чем в современных комфортабельных домах

Торг уместен

Жители маленькой омской улочки, носящей имя академика Павлова, когда-то вставляли с петухами. Точнее, будили их всё же паро- и электровозные гудки, поскольку основная часть обитателей домов, расположенных по ту сторону виадука, работала на железной дороге. Она, кормилица, посредством отраслевого подразделения (дистанции гражданских сооружений) поддерживала и свой разнокалиберный жилой фонд. Семь лет назад он вышел из-под контроля РЖД.

К лучшему с тех пор ничего не изменилось.

Например, четырехквартирный рубленый дом № 8 (1935 года постройки) обветшал так, что управляющие организации стали от него шарахаться как черт от ладана. Когда пришла в негодность канализация, трубы меняли сами жильцы. Протекающую крышу чинят тоже самостоятельно. А если учесть, что за свет, тепло и воду поставщикам всё платится исправно, то на первый взгляд никаких претензий у закона к этим людям быть не должно. Увы, у меня для них плохие вести:

– Вы знаете, что обслуживание вашего дома выставлено на торги? Цена за квадратный метр зашкаливает – 28 рублей 86 копеек!

Это максимальный тариф по городу. Не исключено, что он еще вырастет...

– Ничего не знаем! Откуда взялась такая сумма, с потолка что ли? Вы-то на кого работаете? К чему нас подбиваете?

Понятно – тем, кого стихийно удалось собрать в этот час во дворе дома, совсем не до политесов. Они и знать не знали ни про торги, ни про заоблачный тариф.

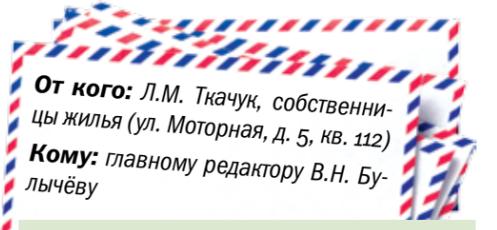
Между тем платить им всё-таки придется. Такой порядок прописал Жилищный кодекс для собственников МКД, которые не определились со способом управления. И таких у нас немало.

Две квартиры – это много?

– В Омске сейчас 643 многоквартирных дома, по которым отсутствуют сведения об определении собственниками способа управления, – говорит начальник отдела эксплуатации жилищного фонда департамента городского хозяйства администрации города Дмитрий Котов. – По существующему законодательству собственники многоквартирных жилых домов должны провести общее собрание и в пятидневный срок проинформировать администрацию округа и Госжилинспекцию (поскольку они являются государственными контролирующими органами) о выбранном способе управления. Если собственники не определились со способом управления, обслуживание дома выставляется на торги. Обращаю ваше внимание, что дома хотя бы с двумя квартирами Жилищный кодекс относит к многоквартирным.

Вот так по закону. А ведь многие граждане просто не знают, что идет подобная купля-продажа. Больше половины «неопределившегося» жилого фонда в Омске составляют именно двух-трех-четырёхквартирные дома (249 из них отапливаются печами!). Кто и как просветил их обитателей? Кто донес до них информацию, что было бы для них более разумно и выгодно? Никто. Многие собственники этих не самых благополучных в плане благоустройства домов, где приходится топить печи, заботиться о колодцах и колонках, латать крыши и заборы, фактически сами взяли на себя функции обслуживающей организации. Говоря казенным языком, они осуществляют непосредственное управление своими домами. Только вот положение это следует еще формально узаконить.

– Непосредственное управление действительно можно считать хорошим выходом. Особенно для жителей двух-трех-четырёхквартирных домов, выставляемых на торги, – поясняет Котов. – Но ситуации бывают разные, и с каждым собственником нужно работать индивидуально.



От кого: Л.М. Ткачук, собственница жилья (ул. Моторная, д. 5, кв. 112)
Кому: главному редактору В.Н. Булычёву

Ненужный лифт

Я, Ткачук Людмила Михайловна, проживаю на первом этаже в доме на Московке-2 более тридцати лет. Все годы я платила за лифт, которым никогда не пользовалась. Но тогда я работала, а сейчас живу только на пенсию, мне 74 года. Регулярно присылают квитанции за лифт – в «содержании жилья» это 199 рублей. Скажите, пожалуйста, когда-нибудь настанет здравомыслие? Сколько можно платить за услугу, которая мне не нужна? Помогите, пожалуйста.

Жилищный кодекс, вступивший в силу в 2005 году, относит лифты к общему имуществу многоквартирного дома и от платы за его обслуживание живущих на первом этаже не освобождает. В этом есть логика. В МКД всё наше. Жителей первого подъезда, казалось бы, не должна волновать прохудившаяся кровля над шестым подъездом, однако для ее латания берутся общие средства, собранные на статью «текущий ремонт» всеми собственниками.

Встречаются случаи, когда кто-то в «газовом» доме ставит себе электроплиту. Внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) ему теперь вовсе не нужно, не так ли? Но вот за его обслуживание он по-прежнему должен платить.

В советские времена жители первых и вторых этажей (в том числе и Вы, Людмила Михайловна) за лифт не платили. Позднее нормы менялись, и «второзетажным» омичам счета стали предъявлять. Однако всегда существовали льготы для определенных категорий граждан. Они есть и сегодня и касаются тех, кто живет на первом этаже.

Вам следует обратиться к следующему документу: решению Омского городского совета от 28 ноября 2007 года № 71 «О предоставлении компенсации расходов по плате за содержание и ремонт жилого помещения в части комплексного обслуживания лифтов гражданам, проживающим в многоквартирных домах...»

Не будем перечислять всех, кто в этом обширном списке. Возможно, Вы, Людмила Михайловна, подпадаете под категории «ветераны труда, ветераны Омской области», «пенсионеры, получающие социальную пенсию и не имеющие трудоспособных членов семьи», «признанные в установленном порядке малоимущими». А о том, как получить 100-процентную компенсацию, говорится в постановлении мэра Омска от 4 февраля 2008 года № 66-п.

Эти документы легко найти в Интернете. Если же у Вас нет такой возможности, Вас готовы проконсультировать сотрудники департамента экономической политики Омской городской администрации во вторник и четверг с 15.00 до 17.00 по телефону 78-78-33.

Всего Вам доброго!

С уважением, Владимир БУЛЫЧЁВ



- ГОРЯЧАЯ ТЕМА



Про торги жители дома на 5-й Путевой узнали от журналистов. Со смешком теперь обсуждают, что же такое «их общее имущество». Наверное, вот эта покосившаяся калитка. Ах да, еще уличный сортир.



Собственники дома на ул. Академика Павлова сами перестилают кровлю – без Регионального оператора и управляющей компании.

За халабуду платить не буду

Говоря о неоднозначности подхода к нормам, касающимся выбора способа управления общедолевым имуществом, законодателя нельзя упрекнуть в том, что он не дает собственнику времени на осуществление принятых решений. Есть протокол собрания о выборе способа управления? Это является основанием для снятия с торгов. Впереди – год, в течение которого можно реализовывать задуманное.

Справедливости ради надо сказать, что закон об аукционах вводился в нашей стране не сразу. Пока в него вносились поправки, примерно года полтора, муниципалитетам была дана передышка. Но они ее не использовали – многие так и не дошли до людей. Не объяснили, чем чревато для них ситуация. В самом сложном положении в нашем городе оказались Ленинский, Кировский и Центральный округа. Там на 9 сентября имелось соответственно 179, 171 и 112 многоквартирных домов, собственники которых не выбрали способ управления. Чем это чревато для собственников – понятно. Но плохо не только им. Для того, например, чтобы эти дома не замерзли в холода, власти придется включить административный ресурс: она «нажмет» на управляющие организации, чтобы они

подготовили тепловые узлы. А где будут складироваться отходы «бесхозных» домов, вы догадываетесь?

Ликбез понутал

И всё-таки не будем ругать собственников. Потому что зачастую им просто никто ничего не объясняет. Удивительно, но «ликбез» необходим порой и муниципальным чиновникам. В этом убеждает ситуация, сложившаяся на улице 5-я Путевая.

Дом № 103 по этой улице оказался у меня на заметке недаром. Крупноблочное здание на четыре квартиры датируется 1957 годом постройки. Принадлежало оно когда-то заводу Октябрьской революции. Теперь стены дома основательно просели, трубы печного отопления, выведенные наружу с торцов, почернели от времени. Мне сказали, что дом – рекордсмен. Правда, рекорд этот весьма сомнительного свойства. Стоимость обслуживания одного квадратного метра уже достигла на торгах 19 рублей 77 копеек. Больше, чем в многоэтажке с лифтами! И это не предел, аукцион еще продолжается. Чем же всё это закончится?

Конечно, можно предположить, что объявится наконец организация, которая подпишет с собственниками, по сути на кабальных

условиях, договор управления (кстати, в последнее время возле дома стали подозрительно часто появляться крутые джипы). Но что от этого будут иметь простые люди?

Само собой разумеется, обитатели дома № 103 на 5-й Путевой, как и жители дома №8 по улице Академика Павлова, ни сном ни духом о том, что их адрес фигурирует в электронных торгах. И муниципалитет об этом – ни гугу. А ведь должен был позаботиться. Две квартиры в доме №8 до сих пор не приватизированы и находятся в муниципальной собственности. По-хорошему именно муниципальные служащие и обязаны были инициировать собрание собственников. Однако «белые воротнички» ни на чем таком не настаивают. Между тем тариф на обслуживание на торгах растет: через каждые три месяца он увеличивается на 10 процентов. Таким образом, баснословные суммы придется платить не только частному собственнику, но и муниципалитету. Возможно, в этом абсурде и можно было бы усмотреть какой-то элемент социальной справедливости. Если б только за обслуживание жилья раскошелится не бюджет, а конкретный чиновник конкретного ведомства.

Вера ЛИСИЦЫНА

- КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ



Александр БУРЫХ, ведущий эксперт НП «Жилкоммунстройсертификация»:

Жилищный кодекс действительно определяет многоквартирный дом как тот, где две и более квартир. Но закон называет и второй признак: обязательное наличие общего имущества (это инженерные сети и коммуникации, обслуживающие двух и более собственников.) Теперь посмотрим на двух- или даже четырехквартирный дом на земле, да еще и с печным отоплением. Крыша у каждого своя, земельный участок свой, печь своя. Как правило, и счетчик запитан от столба напрямую в квартиру. Очевидно, что в случае аварийной ситуации проблемы каждый собственник решает сам. То есть общего имущества в большинстве таких домов нет, а значит, они не подпадают под определение многоквартирных.

Можно посмотреть на программу капитального ремонта многоквартирных домов по сельским муниципальным районам. Там в программе таких домов нет, и не только в Омской области. Это подтверждает общепринятую позицию о том, что такие дома не подходят под понятие многоквартирных. Следовательно, по ним и торги не нужны, и Жилищный кодекс, по идее, на них не должен распространяться.

Что касается торгов, если дом всё-таки подпадает под определение многоквартирного, от жителей требуется немного. Проведите собрание, примите решение о том, что у вас непосредственное управление, а дальше решайте, какие услуги вам нужны. Чаще всего нужны «аварийка» и вывоз мусора. Тогда цифру в квитанции вы будете регулировать сами.

Последние изменения в законе разрешают непосредственное управление домам, в которых не более 30 квартир. Часть таких домов не получают квитанции от управляющих компаний и никому не жалуются. Люди считают свои деньги и, повторюсь, решают свои проблемы сами, в том числе в тридцатиквартирных домах. Их устраивает такое поло-

жение. Но его нужно узаконить. В противном случае – торги и приход управляющей компании, которой надо платить за все услуги, указанные в правовых актах.

Почему так дороги оказываются эти услуги? Потому что для обслуживания маленького дома нужно больше средств и ответственность управляющей компании за него такая же, как и за пяти-девятиэтажку.

Ну хорошо, вот нашелся победитель конкурса, который взялся обслуживать маленький дом за 30 рублей с квадратного метра. Скорее всего, жители не смогут или не захотят оплачивать такие квитанции. Хотя по закону они год должны работать с организацией, назначенной по конкурсу. Начнутся проверки и судебные тяжбы. Достанется и собственникам-неплательщикам, и управляющей компании, не успевающей латать дыры. Представьте, в каком состоянии дом, где несколько лет никто не занимался комплексным обслуживанием и ремонтом. Некоторые эксперты считают, что такие дома должны обслуживать специальные муниципальные предприятия. Однако очевидно, что власть на местах не сможет решить все эти вопросы без серьезных изменений в законодательстве.

- БУКВА ЗАКОНА

Экологии – польза, карману – ущерб

Как мы и обещали, продолжаем разговор о новых нормах, дополнивших федеральный Закон об отходах производства и потребления и вступивших в силу с 1 января нынешнего года. Среди прочего, это введение так называемого экологического сбора.

Согласно ст. 24.5 закона, этот сбор относится к неналоговым доходам федерального бюджета и уплачивается производителями, импортерами товаров, подлежащих утилизации после утраты ими потребительских свойств. Суммы из федерального бюджета выделяются субъектам Российской Федерации пропорционально численности населения, проживающего на территории субъекта.

Как гласит закон, ставка экологического сбора формируется на основе средних сумм затрат на сбор, транспортирование, обработку и утилизацию единичного изделия или единицы массы изделия, утратившего свои потребительские свойства. В ставку экологического сбора может включаться удельная величина затрат на создание объектов инфраструктуры, предназначенных для этих целей. Ставки экологического сбора по каждой группе товаров, подлежащих утилизации, устанавливаются правительством Российской Федерации. Экологический сбор рассчитывается посредством умножения ставки экологического сбора на массу готового товара или на количество единиц подлежащего утилизации готового товара (в зависимости от вида товаров), выпущенных в обращение на территории Российской Федерации, либо на массу упаковки, использованной для производства такого товара, и на норматив утилизации, выраженный в относительных единицах.

На первый взгляд этот сбор не касается граждан, поскольку субъектами его уплаты, как сказано выше, являются производители и импортеры товаров. Однако его введение неминуемо вызовет удорожание товара, поскольку в цену будут включены расходы по утилизации упаковки.

С экологическим сбором можно смириться, если есть уверенность, что собранные средства будут иметь строго целевой характер и направляться исключительно на мероприятия, связанные с сооружением новых полигонов отходов или ликвидацией прошлого экологического вреда в виде мусорных свалок, существующих с советских времен, а также незаконных стихийных захоронений. Однако вызывает вопрос то обстоятельство, что в п. 10 ст. 24.5 закона говорится только о подготовке проектной документации для строительства объектов обработки, утилизации и обезвреживания отходов.

Согласно ст. 1 закона, под обработкой отходов понимается предварительная подготовка отходов к дальнейшей утилизации, включая их сортировку, разборку, очистку. Утилизация отходов – использование отходов для производства товаров (продукции), выполнения работ, оказания услуг, включая повторное применение отходов, в том числе по прямому назначению (рециклинг), их возврат в производственный цикл после соответствующей подготовки (регенерация), а также извлечение полезных компонентов для их повторного применения (рекуперация). Обезвреживание отходов – уменьшение массы отходов, изменение их состава, физических и химических свойств (включая сжигание и (или) обеззараживание на специализированных установках) в целях снижения негативного воздействия отходов на здоровье человека и окружающую среду.

- МАШИНА ВРЕМЕНИ

ОМСК ДОХОДНЫЙ

Сверху сам – внизу аптека

Дореволюционными прообразами нынешних МКД были так называемые доходные дома: многоквартирные жилые здания, в которых квартиры сдавались в аренду. Появление доходных домов в России исследователи относят ко второй половине XVIII века. В своем классическом варианте, к началу XX века, доходные дома Санкт-Петербурга и Москвы представляли собой многоквартирные здания, один из этажей которых занимал сам хозяин и его семья.

Доходный дом – новое явление в архитектуре и быте русских провинциальных городов второй половины XIX века. Сдача квартир была особенно развита в тех городах, в которых размещалась регулярная армия или проводились большие ярмарки. Оба эти обстоятельства были характерны для Омска XIX столетия.

Первым в нашем городе доходным домом (правда, сдавалось в аренду не всё здание, а его часть) можно считать дом Терехова-Батюшкиной на Дворцовой – ныне улица Ленина, 20. Здание это было построено в 1865 году купцом 2-й гильдии Е. Тереховым. По оценке 1887 года его стоимость равнялась 29 480 рублям, что ставило его на второе место после Генерал-губернаторского дворца, оцененного в 30 000.

Что это были за деньги в ту пору? Судите сами. Шерстобит получал до 25 рублей в месяц, цирюльник – от 10 до 70, извозчик – от 15 до 100. А вот живописец (белая кость!) мог заработать и все 170. Считается, что средняя зарплата недотягивала до 30 рублей в месяц. Получается, если не есть, не пить, не одеваться, среднестатистический гражданин за сто

лет мог бы вполне накопить на приличный особняк.

Итак, верхний этаж дома Терехова занимал сам хозяин со своей семьей, подвал он тоже использовал под свои нужды, а нижний этаж сдавался под лавки и магазины. В 1887 году в нем располагались магазин купца А. Козьмина и магазин купчихи Ф. Чириковой, торговавшей сахаром, а также аптечная лавка купца Ф. Розенплентера.

Всего в 1917 году в Омске насчитывалось около 30 доходных домов. Среди них мы можем выделить три типа: дома купцов, которые изначально не предполагались для сдачи, но экономическая ситуация подтолкнула их хозяев к этому (дом Терехова-Батюшкиной); дома, возводимые и приобретенные специально для сдачи (дома Липатникова – ул. Гагарина, 22, 24, 26, 28), Гутермахера – ул. Лермонтова, 56 и Адельсона – ул. Пушкина, 33 и 35; четырехэтажные дома, возведенные в стиле столичных доходных домов (дома Печокас – ул. Орджоникидзе, 14, Михайлова – ул. Ч. Валиханова, 5 и Машинского – ул. Ленина, 38). Отличительной особенностью последних являлась многоэтажность, а также неординарный архитектурный стиль.

Как же, говоря современным языком, управлялись доходные дома?

Это вам за трубочиста

Особой обязанностью домовладельцев был надзор за жильцами, для чего велись «Домовые книги» – своего рода фискальные документы. О своих постояльцах, приезжающих и отъезжающих, хозяева должны были информировать полицию. Владельцы домов отвечали за санитарное состояние: они обязывались сообщать об эпидемических заболеваниях среди своих жильцов и об умерших, следить за состоянием выгребных и помойных ям и вовремя обеспечивать их опорожнение.

Домовладельцы должны были следить за противопожарной безопасностью: иметь необходимый инвентарь на случай пожара, вовремя чистить дымоходы, следить за тем, чтобы жильцы не захламляли проходы и пожарные проезды. За несоблюдение правил очистки дымовых труб виновные подвергались по статье 89 Устава о наказаниях



Доходный дом Машинского сегодня



Дом Гутермахера, где помещалась Судебная палата. Позднее была лечебница. Снимок 1920-х годов.

денежному взысканию, но не свыше 10 рублей. Зато благоустройство самих квартир не входило в обязанности домовладельца.

Время оплаты регулировалось исключительно обычным правом и не закреплялось в законе. Наемная плата вносилась вперед. Уважительной причиной несвоевременной оплаты могла быть тяжелая болезнь или арифметическая ошибка в исчислении суммы причитающегося платежа. В случае оставления наемщиком помещения ранее срока найма хозяин был вправе взыскать плату и за непрожитое время. Даже перевод военного к новому месту службы не являлся уважительной причиной.

Уважительными причинами досрочного расторжения договора считались форс-мажорные обстоятельства: необыкновенный разлив рек, эпидемии, нашествие неприятеля и тому подобное.

Зарубили арифметику

Бывали случаи, когда омские домовладельцы сдавали свои доходные дома не отдельным гражданам, а целым учреждениям. Таким примером может служить доходный дом крупного торговца кожей, лесом, мукой и фруктами Н. Гутермахера, который он сдавал на протяжении нескольких лет в длительную аренду Омской судебной палате, с отоплением за 6 000 рублей в год. Но с наступлением 1917 года Нахим Гутермахер, ссылаясь на дороговизну топлива и рабочих рук, загнул цену за наём аж до 25 000.

Он предоставил расчет, что годовое содержание здания обходится ему в 13 278 рублей. Для отопления здания требовалось 10 500 пудов угля за 5250 рублей и 80 сажень шестнадцативершковых дров за 2 240 рублей. Годовое жалованье кочегару и дворнику составляло 840 рублей. Подвозка воды обходилась в 756 рублей плюс 1000 рублей шла на монтаж водопроводно-отопительной системы; вывозка нечистот съедала из бюджета 192 рубля, а на погашение различных налогов уходило 3000.

Поскольку дело было в мае 1917 года, когда царя уже свергли и губернатора в Омске не было, то старший председатель Омской судебной палаты обратился в орган новой власти – Коалиционный комитет. Была создана специальная комиссия, которая, рассмотрев дело о повышении Гутермахером арендной цены, доложила свое мнение комитету, который, в свою очередь, постановил: «В видах охранения интересов Государственного казначейства повышение арендной платы... ни в коем случае не может быть допущено. Сообщая об изложенном, Коалиционный комитет предписал Вам подчиниться его постановлению и немедленно заключить с Судебной палатой договор на сдачу Вашего дома за... арендную годовую плату 15 500 рублей».

А между тем для России наступали тяжелые времена – и политические, и экономические. Зарплаты не угонялись за инфляцией. Квалифицированный рабочий получал от четырех до пяти рублей в день, и если в августе 1917 года прожиточный минимум для семьи из трех человек составлял 3,60 рубля в день, то к октябрю он вырос вдвое.

Чем закончилась эта история, остается неизвестным, скорее всего, Гутермахер выполнил требование Коалиционного комитета. Для нас с вами важно другое. Налицо факт вмешательства и влияния государственного учреждения на ценовую политику омских домовладельцев.

Советская эпоха привнесла совершенно новое в жизнь и домовладельцев, и квартиросъемщиков. Многоквартирные дома были муниципализированы, «уплотнены». В дальнейшем появились местхозы, горкомхозы, ЖКО. Выстраивалась некая вертикаль в управлении многоквартирным жильем. Но это уже совершенно другая история...

Александр ЛОСУНОВ,
историк-краевед

- ЧТО, ГДЕ, КОГДА?

И людей помирить, и зверя пристроить

Чем только не приходится заниматься подчас комитетам территориального общественного самоуправления! Так, председателю КТОСа «Кировец-1» Людмиле Николаевне Жилиной довелось... мирить соседей.

С необычной просьбой к ней обратились граждане, проживающие в доме № 74 по улице Мельничной. Вопрос касался фактов нарушения общественного порядка. Решили провести сход граждан, куда на всякий случай пригласили и сотрудников правоохранительных органов. Но вопрос решился миром. Этому в немалой степени способствовала мудрость активиста общественного самоуправления.

А вот общественникам из КТОСа «Крутогорский» пришлось решать судьбу четырехлетней медведицы. Год назад дресси-

ровщик проезжего цирка оставил Машу у владельца частного дома по улице Моторостроительной. Обещал в скором времени забрать, но, видимо, передумал. Тогда новый хозяин обратился в КТОС с просьбой помочь пристроить зверя в Большереченский зоопарк, но он, как известно, сейчас и сам переживает не лучшие времена.

Будем надеяться, у активистов КТОСа «Крутогорский» всё же получится решить этот сложный вопрос. Ведь удалось же КТОСу «Чкаловский-1» поднять, казалось бы, неподъемное. Дело в том, что на территории действия комитета есть участок, из года в год вызывающий нарекания граждан. Ругаемый всеми, этот разбитый тротуар ведет к остановке общественного транспорта. Активисты КТОСа не стали ждать у моря погоды – сами нашли спонсоров, благодаря которым тротуар удалось заасфальтировать.



ПОТРЕБИТЕЛЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО СЛЕДИТ ЗА СРОКАМИ ПОВЕРКИ ПРИБОРОВ УЧЁТА ВОДЫ

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

1. ПОВЕРКА В ЛАБОРАТОРИИ МЕТРОЛОГИЧЕСКОЙ СЛУЖБЫ

Для этого необходимо:

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

2. ПОВЕРКА НА ДОМУ БЕЗ СНЯТИЯ – ЭТО:

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

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

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

309•000

Реклама

- АКТУАЛЬНО!

Старым домам – новую жизнь

В сентябре прошел год с начала реализации региональной программы капитального ремонта. Напомним, она утверждена правительством Омской области на основании требований Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно программе каждый многоквартирный дом региона должен быть отремонтирован один раз в шесть лет минимум по одному конструктивному элементу (крыша, фасад, фундамент и др.)

За год в Омской области завершены работы в 120 многоквартирных домах, 88 из них расположены на территории города Омска. В 84 домах отремонтированы крыши. Еще больше тысячи объектов – на разной стадии готовности, начиная с отбора подрядных организаций

и заканчивая подписанием актов выполненных работ.

Вот что говорит Александр Рудюк, директор Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов:

«Реализация программы начата, механизм только обкатывается, конечно, есть проблемы. Первый год показал, что далеко не все собственники готовы к организации капитального ремонта в своем доме. К примеру, были случаи, когда собственники несколько раз меняли свое мнение относительно конструктивного элемента, который нужно отремонтировать. А это занимает время, ведь каждое такое решение нужно закрепить нормативным актом.

До сих пор у нас есть дома, где люди не приняли решения о проведении капитального ремонта в принципе. К тому же собственники не понимают всех полномочий и прав, которые для них предусмотрены законом. Это касается,

в частности, приемки работ. Уполномоченный представитель собственников является обязательным членом комиссии по приемке выполненных работ, и вот тут, к сожалению, далеко не все готовы активно и ответственно участвовать в этом процессе. В следующем году, я думаю, мы достигнем той планки, которую сами для себя установили, включив в каждый год программы в среднем по тысяче объектов».

Кстати, в ее преодолении Омск успешно конкурирует со многими регионами. Например, в Приморском крае ремонт завершен в 55 домах из 281, где ремонт запланирован по региональной программе. В Тульской области в плане ремонта на два года числится 455 домов, в Тамбовской области отремонтировано 43 дома. В Томской области всего в план ремонта на 2015 год включено 214 объектов. В Ставропольском крае ремонт завершен в 37 домах.

Здесь можно отследить, назначен ли конкурс, состоялся или нет, если состоялся, то какая организация отобрана для проведения работ.

Для тех, кому в принципе интересен процесс реализации региональной программы, функционирует раздел «Накопление и расход денежных средств. Ход ремонта», где можно увидеть перечень домов, отремонтированных или находящихся в процессе ремонта, с указанием подрядчика и процента выполненных работ.

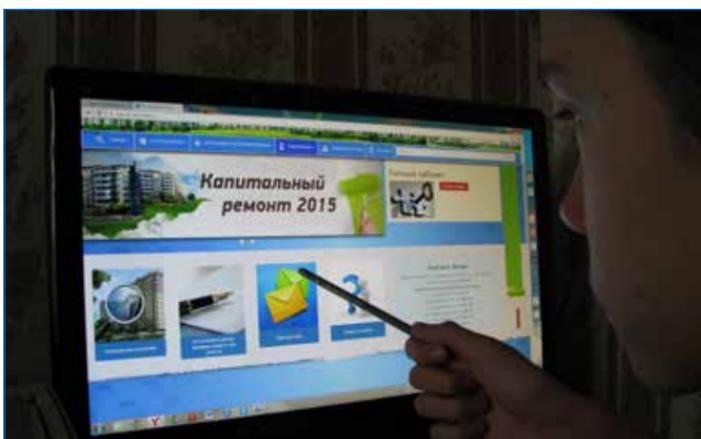
Людам, осуществляющим платежи через Интернет, стоит обратить внимание на раздел «Оплатить онлайн», где доступны ссылки на интернет-ресурсы платежных агентов, осуществляющих прием взносов на капитальный ремонт.

Оперативная справка

По данным на 21 сентября

На общем счете Регионального оператора	992 522 262,48 руб.
Аванс подрядным организациям	61 643 154,1 руб.
Оплачено работ	72 031 696,7 руб.
Отремонтировано	120 МКД
Работы проводятся	142 МКД

Капремонт онлайн



краткосрочный план реализации региональной программы.

Здесь же можно узнать, на общем или специальном счете собственники дома формируют фонд капитального ремонта. Личные накопления и задолженность можно отслеживать в личном кабинете, ссылка на который также есть на сайте Регионального оператора.

Для регистрации необходимо ввести номер лицевого счета, указанный в квитанции, и электронную почту. Из личного кабинета можно распечатать квитанцию, если это необходимо.

Ознакомление с региональной программой и отслеживание платежей – первый шаг, который нужно совершить собственникам, чтобы вникнуть в систему капитального ремонта. Для тех, в чьих домах капремонт запланирован на текущий год, будет полезен раздел «Подрядчикам», где размещаются конкурентные процедуры по отбору строительных организаций для проведения

В век компьютерных технологий сделать капремонт дистанционно, конечно, не выйдет, а вот получить информацию о нем, не выходя из дома, всё же возможно.

К примеру, на сайте Регионального оператора kapremontomsk.ru в разделе «Информация о МКД» в режиме онлайн отображается сумма накоплений и задолженности каждого дома, процент собираемости средств, а также плановые даты проведения капитального ремонта с указанием конкурентных процедур по отбору строительного элемента, если дом попадает в

- БУКВА ЗАКОНА

Экологии – польза, карману – ущерб

В анализируемой норме не говорится о размещении или захоронении отходов (то есть об изоляции отходов, не подлежащих дальнейшей утилизации) в специальных хранилищах. Из этого может следовать вывод, что средства экологического сбора не могут быть направлены на создание новых полигонов бытовых отходов или модернизацию существующих.

С другой стороны, в п. 11 ст. 24.5 закона содержится фраза о том, что средства, поступившие в федеральный бюджет в счет уплаты экологического сбора, в приоритетном порядке предназначены также для строительства, реконструкции, технического перевооружения, модернизации производственно-технических комплексов, осуществляющих обращение с отходами.

Надеюсь, данная норма будет истолкована таким образом, что в региональные программы смогут включаться и проекты по строительству объектов захоронения отходов.

Теперь коснемся такой темы: в соответствии с новым законом деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I-IV классов опасности подлежит лицензированию. Некоторые руководители управляющих компаний сегодня задаются вопросом: сможет ли их организация, самостоятельно вывозящая крупногабаритный мусор, вести эту деятельность и впредь, не имея на то лицензии?

В статье 4.1 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» установлены классы опасности отходов. Отходы подразделяются на пять классов опасности: I класс – чрезвычайно опасные отходы; II – высокоопасные отходы; III – умеренно опасные отходы; IV – малоопасные отходы; V класс – практически неопасные отходы.

Критерии отнесения отходов к классу опасности для окружающей природной среды содержатся в приказе Министерства природных ресурсов РФ от 15 июня 2001 г. № 511. Класс опасности отходов устанавливается по степени возможного вредного воздействия на природную среду при непосредственном или опосредованном воздействии опасного отхода на нее в соответствии с критериями, приведенными в таблицах указанного нормативного акта.

Например, навоз крупного рогатого скота свежий относится к четвертому классу опасности, а перепревший – к пятому. Отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные) относятся к четвертому классу опасности, а отходы из жилищ крупногабаритные – к пятому. Стало быть, обращение с ними никакой лицензии не потребует.

Как уже писала «Трибуна ЖКХ», средства от собственников жилья за сбор и утилизацию мусора будут поступать Региональному оператору. К сожалению, услуга эта неизбежна подорожает, хотя точный тариф пока неизвестен. Как неизвестно и то, поручит ли Региональный оператор вывоз крупногабаритного мусора той или иной управляющей компании.

Игорь ПОПОВ,
доктор юридических наук, профессор
Омской юридической академии