



История одного капремонта

1 сентября в рамках личного приема граждан ко мне в Общественную приемную на Ленина, 44 обратился житель Новоалтайска Сергей Лузиков. Его история, в общем-то, не нова: жильцы выиграли суд у администрации города, которую обязали провести капитальный ремонт в рамках закона о приватизации. 17 сентября истекает срок исполнения судебного решения, но за минувшие полгода к работам чиновники так и не приступили.

И эта ситуация, увы, массовая. В работе Общественной приемной находится несколько аналогичных заявлений по Барнаулу. Наши заявители уже обращались с жалобами в органы прокуратуры, однако они в подобных ситуациях не защищают интересы собственников, а потворствуют чиновникам. Такая позиция противоречит и принципам справедливости, и законодательству РФ. Я уже поручил своей помощнице, руководителю общественной приемной Оксане Молодых обобщить имеющиеся факты уклонения органов власти от исполнения судебных решений по капремонту и направить запросы в краевую и генеральную прокуратуру. А также попросим проверить качество работы нижестоящих органов юстиции по данному вопросу.

Меж тем эта проблема требует комплексного решения. Мои коллеги по фракции «Справедливая Россия» в Государственной Думе 3 сентября внесли проект закона об освобождении от уплаты взносов на капремонт собственников помещений, в которых на момент приватизации капремонт не был произведен. Как справедливо заметил лидер нашей партии Сергей Миронов, огромное количество домов, не успевших принять участие в программе Фонда содействия реформированию ЖКХ, попросту «кинули». И теперь эти люди должны заплатить за бездействие чиновников 100 процентов стоимости ремонта. Разве это справедливо?

Мы будем настаивать на том, чтобы здания передавались на полное содержание граждан лишь после комплексного ремонта за счет государства. Иначе люди, как Сергей Лузиков и многие другие, которые решили биться за свои права, будут обречены ходить по кругу в поисках справедливого суда.

С уважением,
Александр ТЕРЕНТЬЕВ,
депутат Государственной Думы,
руководитель проекта «Коммунальный дозор» в Алтайском крае

ВСЕ ПО-НОВОМУ

Какие изменения в Жилищном кодексе произошли минувшим летом

С 30 августа 2015 года начал действовать новый порядок узаконения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Соответствующие поправки в Жилищный кодекс РФ были утверждены Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ (далее – Закон). Кроме того, новый закон определил, кто будет инициатором общих собраний, какую отсрочку по оплате взноса на капремонт дадут новым домам и когда проводить отчетные годовые собрания.

ТОТАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ НАД СОБРАНИЕМ

В статью 46 Жилищного кодекса добавлен пункт 1.1, регламентирующий обязанность управляющей организации, правления ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива направлять в орган государственного жилищного

надзора копии протоколов общего собрания собственников помещений с принятыми на них решениями. Это должно быть сделано в течение пяти дней с момента проведения собрания. Таким образом власти намерены контролировать управляющие компании и ТСЖ в части исполнения решений обще-

го собрания, что должно повлечь за собой сокращение количества жалоб собственников в жилищную инспекцию и суды.

Этот же пункт обязывает орган жилищного надзора провести внеплановую проверку, если в течение трех месяцев в его адрес поступило два и более протокола общего собрания, содержащих решения жильцов по одним и тем же вопросам. Целью такой проверки будет являться «установление факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов собрания», а также выяснение причин, по которым собственники рассматривают один и тот же вопрос несколько раз.

Наконец, уже сегодня в Жилищном кодексе прописали статус решения и про-

токола общего собрания как официальных документов со всеми вытекающими последствиями в виде перспективы уголовного преследования за их фальсификацию. Правда, в законную силу эта норма вступит лишь с 28 декабря 2015 года.

«Перечисленные нормы, на наш взгляд, очень позитивные, – прокомментировала руководитель проекта «Коммунальный дозор» Людмила Сулова. – Какой-то процент липовых протоколов наверняка исчезнет. Составить протокол задним числом тоже будет невозможно, так как они все будут на контроле жилищной инспекции. А уголовная ответственность за их фальсификацию приведет к тому, что истинное волеизъявление граждан будет учтено».

Продолжение на стр. 3



стр. 2

КАЖДОМУ
СВОЮ



стр. 3

СЧИТАЕМ ОДН
ПО ВОДЕ ПРАВИЛЬНО



стр. 4

Я ОТ ДЕЗУШКИ
УШЕЛ

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

В ДОЛГИЙ ЯЩИК

Программа капитального ремонта жилых домов в Алтайском крае идет «со скрипом». Как подсчитали корреспонденты ИА Regnum, недобор средств, аккумулированных на счете регионального оператора, составляет 150,5 млн рублей.

В этой связи чиновникам пришлось подкорректировать краткосрочную программу на ближайший год: соответствующие поправки внесены Постановлением Администрации Алтайского края № 323 от 4 августа 2015 года. Как следует из текста документа, дома, капремонт которых предполагалось провести в 2015 году, будут отремонтированы годом позже. При этом, как следует из постановления, объемы работ и финансирования, запланированные на оба периода, сохранятся в прежнем объеме.

«А ЕСЛИ НЕ БУДУТ БРАТЬ, ОТКЛЮЧИМ ГАЗ»

Минстрой предложил отключать электроэнергию при возникновении задолженности по любому ресурсу. Такие изменения наряду с переходом на прямые договоры между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями готовит к принятию Минстрой.

Так, согласно законопроекту, лицам, накопившим задолженность по квартплате, превышающую стоимость соответствующей услуги за три месяца, может быть введено ограничение подачи горячей воды, газа, электричества или водоотведения, вне зависимости от того, по какому виду коммунальной услуги имеются неплатежи. При этом ресурсоснабжающие организации освобождаются от ответственности за неисполнение условий договора снабжения. Собственник, в отношении которого вводятся санкции, также обязан будет оплатить расходы, связанные с приостановлением подачи ресурса.

Председатель партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ Сергей Миронов прокомментировал результаты исследования, показавшие, что общая задолженность россиян за услуги ЖКХ выросла за последний год на 18 процентов:

– Ситуация с долгами граждан за услуги ЖКХ достигла критической точки. Долги россиян за услуги ЖКХ в августе достигли 220 млрд рублей, тогда как

НА «КОММУНАЛКУ» – НЕ БОЛЬШЕ 10 ПРОЦЕНТОВ!

год назад сумма долгов составляла 187 млрд. Более половины неплательщиков ссылаются на финансовые трудности, в том числе из-за потери работы.

В среднем на оплату коммуналки граждане сегодня тратят 15–18 процентов дохода, в некоторых регионах эта доля достигает 20–25 процентов. Последовательная позиция партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ состоит в том, что граждане

не должны тратить на оплату ЖКХ более 10 процентов семейного бюджета.

Но в то время как реальные доходы граждан снижаются, тарифы продолжают повышаться. И повышение зачастую не имеет объективных предпосылок, а объяснить его можно лишь аппетитами коммунальных монополий. При этом практика работы отдельных управляющих компаний доказывает,

что если честно и бережно распоряжаться деньгами жителей, никаких повышений не требуется.

Мы считаем, что давно пора прислушаться к предложениям депутатов законодательных собраний ряда регионов: заморозить рост коммунальных тарифов хотя бы до конца 2017 года. Иначе еще немного – и в должниках окажется большинство владельцев квартир.

В последние месяцы наиболее внимательные собственники жилья в Барнауле могли заметить, что в квитанциях вместо некогда единой доли собственника в площади общего имущества (с учетом которой рассчитывается ОДН) появились два значения: доля общедомового имущества по водоснабжению и доля общедомового имущества по электроэнергии. Читатели «Коммунального дозора» попросили разобраться, почему так вышло.

Как оказалось, все дело в корректировке При-

КАЖДОМУ СВОЮ

ложения № 2 к Постановлению № 354, в котором приводятся формулы для расчета платы за коммунальные услуги. Законодатель справедливо посчитал, что нелогично начислять ОДН за свет и воду, исходя из единой площади. А потому в пункте 17 четко определил элементы многоквартирного дома (не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения согласно

учитываются при определении объема холодной воды, предоставленной на общедомовые нужды: это площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам. При определении ОДН на электроснабжение к ним прибавляются подвалы и чердаки.

Как сообщили в Вычислительном центре

ЖКХ, вслед за произошедшими изменениями они усовершенствовали систему, и теперь у всех управляющих организаций есть возможность предоставлять правильные значения площади для начисления ОДН.

КСТАТИ

С 1 июля 2015 года, когда в Алтайском крае были приняты нормы по водоснабжению, начисление ОДН по воде в домах, не оборудованных общедомовыми приборами учета, ПРАВОМЕРНО, но исключительно в рамках установленных нормативов.

В июне лидер СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ Сергей Миронов предложил россиянам выйти к премьер-министру РФ Дмитрию Медведеву с требованием об отмене или приостановке закона, устанавливающего обязательные сборы на капитальный ремонт домов. По мнению парламентария, здания должны передаваться гражданам в отремонтированном состоянии, как того требовал закон о приватизации. И крайне несправедливо сейчас перекладывать эту обязанность на простых людей.

КАПРЕМОНТУ – МОРАТОРИЙ!

Читателям газеты «Справедливая Россия. Алтайский край» также было предложено поучаствовать в сборе подписей. И отклик наших земляков не заставил себя ждать! В редакцию пошли письма с подписными листами, их пачками несли активисты партии и просто неравнодушные граждане. На сегодняшний день нам удалось собрать около 300 подписей.

Сегодня мы предлагаем высказаться в поддержку моратория на капремонт активистам коммунального движения, людям, которые лучше остальных понимают, чем может обернуться капремонтная пирамида для жителей Барнаула и Алтайского края. Заполните купон сами и предложите сделать то же самое вашим знакомым, кто также не согласен с позицией правительства по вопросу

капремонта. Кроме того, подписи можно направлять на копиях подписного листа и даже обычным рукописным письмом.

Обращения на имя Сергея Миронова присылайте по электронной почте: press-altsr@mail.ru, или обычным письмом по адресу: 656015, Барнаул, ул. Деповская, 7, каб. А-007. Вместе мы добьемся справедливости в этом вопросе!

ОСТАНОВИМ ПЛАТЕЖИ НА КАПРЕМОНТ ДО ВЫПОЛНЕНИЯ ГОСУДАРСТВОМ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ГРАЖДАНАМИ!

ПОРУЧЕНИЕ

Председателю фракции «Справедливая Россия» в ФС ГД РФ С.М. Миронову

От гражданина РФ _____,

проживающего по адресу _____ Телефон _____

Уважаемый Сергей Михайлович!

Мой ежемесячный платеж по статье «капремонт» составляет _____ рублей. Дом, в котором я проживаю, находится в неудовлетворительном состоянии с _____ года. Капитальный ремонт в нем не производился с _____ года (был произведен некачественно). Дата предстоящего ремонта назначена на _____ (не назначена, не известна).

Мои права как гражданина нарушены, так как государство не выполнило свои обязательства по передаче мне в ходе приватизации жилья в надлежащем состоянии. Таким образом, считаю взимание с меня авансовых платежей на капитальный ремонт неправомерными.

Прошу Вас от моего имени обратиться к председателю правительства РФ, лидеру партии «Единая Россия» Д.А. Медведеву с требованием об отмене или приостановке действия законодательного акта, принуждающего меня оплачивать данные платежи, до момента исполнения обязательств со стороны государства по приведению моего жилья в надлежащее состояние.

Дата _____ Подпись _____ (ФИО _____)

ПОНРАВИЛАСЬ ГАЗЕТА? ПОДПИШИСЬ БЕСПЛАТНО!

Если вы не хотите пропустить ни одного номера специального выпуска «Коммунальный дозор», оформите подписку, позвонив по телефону (385-2) 62-43-17 (в будни с 9 до 17 часов).

Также у вас есть уникальная возможность сделать подарок своим родным и знакомым, которым будет интересен наш информационный бюллетень: вы можете указать их контактные данные для оформления подписки, и мы включим их в число получателей нашего издания.

Окончание. Начало на стр. 1

И ОЧНО, И ЗАОЧНО

Кроме того, вышеупомянутым законом в Жилищный кодекс была введена новая статья 44.1, утверждающая три основных формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: традиционную очную, предполагающую совместное присутствие собственников для обсуждения вопросов повестки и голосования по ним, заочную (голосование опросным путем) и очно-заочную. Последняя дает собственникам возможность очно обсудить вопросы повестки, а решение принять позже, передав его в установленный срок в место, указанное в сообщении о проведении собрания.

«Эта форма долгожданна и, наверное, она станет самой востребованной и самой работоспособной. Пока, конечно, не понятно, как эта процедура будет реализовываться. Если это будет просто

ВСЕ ПО-НОВОМУ

два в одном: сначала очное собрание со своим протоколом, а после полная процедура заочного голосования по норме: за 10 дней уведомить, потом на каждого собственника распечатать бюллетень и так далее – это нисколько не упростит задачу. А если сделать по принципу очного голосования, но без обязательства собрать всех в одно время в одном месте, а, например, проводить очные мини-собрания на протяжении нескольких дней, тогда норма заработает, и люди смогут своевременно и в полном объеме принимать решения», – уверена Сулова.

УК ЗА ГЛАВНОГО

Расширился круг лиц, которые могут выступать инициаторами собрания. Согласно изменениям в статью 45, собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количе-

ства голосов собственников, вправе в письменной форме обратиться в управляющую организацию или правление ТСЖ для организации общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку собрания, а период исполнения требований собственников не должен превышать 45 дней с момента их поступления. В этом случае именно УК будет значиться инициатором собрания и на нее лягут все организационные и финансовые вопросы. Таким образом будет снята дилемма, перед которой периодически встают отдельные собственники: технологически организовать собрание так, чтобы потом его результаты нельзя было оспорить.

Кроме того, управляющие компании сами наделяются правом созывать собрание жильцов. «Опять же мы защитим собственников от необходимости ходить в суд и опротестовывать липовые протоколы. А тех жильцов, кто такие протоколы под нажимом УК подписывает, избавим от перспективы судебного преследования и необходимости компенсировать все расходы, вплоть до госпошлин и судебных издержек, по проигранным судам», – уточнила Сулова.

Еще одно важное изменение указанной статьи состоит в переносе сроков отчета управляющей организации на годовом общем собрании с первого квартала года, следующего за отчетным, на второй квартал (если иное не установлено общим собранием собственников). Логика в этом есть, поскольку в начале года УК массово занимаются отчетами перед налоговой. С другой стороны, отчет за прошлый год неразрывно связан с планированием работ на год текущий, а делать это ближе к лету, когда ремонтная машина уже должна работать во всю силу, не очень разумно. «Поэтому я бы рекомендовала проводить отчетное собрание в апреле – начале мая. И обязательно закрепить эти сроки в договоре управления», – добавила Людмила Алексеевна.

НОВОСТРОЙКАМ – МОРАТОРИЙ

Целый блок поправок затрагивает тему реализации программы капитального ремонта общедомового имущества. И здесь законодатели предусмотрели подарок для жителей новостроек, введенных в эксплуатацию после принятия региональной программы капремонта. Для них власти субъекта, согласно пункту 5.1 статьи 170 ЖК РФ, могут отодвинуть сроки по уплате взносов на капитальный ремонт до пяти лет с момента включения данного дома в указанную программу. В этом случае решение о способе формирования фонда капремонта жильцам необходимо будет принять за три месяца до истечения срока моратория.

«Эта инициатива ранее двигалась членом фракции «Справедливая Россия» в Госдуме Галиной Хованской, однако только сейчас нормашла отражение в Жилищном кодексе, – констатировала Людмила Сулова. – Огорчает одно: право устанавливать срок моратория для каждого конкретного дома отдали на откуп региональным властям, и не факт, что они будут выдерживать максимально допустимые сроки». Эту проблему, по ее мнению, можно решить, закрепив конкретные сроки моратория в краевоом законе о капитальном ремонте. Вероятнее всего такого рода поправки будут внесены депутатами фракции «Справедливая Россия» в АКЗС до конца года.

И НАПОСЛЕДОК

Но, пожалуй, наиболее важной и дискуссионной нормой 176-го закона пункт о включении расходов на ОДН в состав платы за содержание жилого помещения – это зафиксировано в статье 12 Закона. И хотя в действие данная норма вступит лишь 1 апреля 2016 года, уже сейчас вопросов к ней немерено. На самые острые мы постараемся ответить в ближайших выпусках нашего издания.

СЧИТАЕМ ОДН ПО ВОДЕ ПРАВИЛЬНО

Любопытный прецедент создан в Барнауле при участии Алексея Белоуса, председателя АКОО защиты прав потребителей и собственников жилья «Крепость». В суде ему удалось доказать неправоту начислений жильцам пос. Южного сверхнормативного ОДН по холодному и горячему водоснабжению.

Как пояснил сам Белоус, проблема подобных расчетов возникла с июня 2013 года, когда были внесены изменения в постановления правительства № 306 и № 354, обязывающие начислять плату за ОДН в пределах установленных нормативов. Но так вышло, что до июля 2015 года нормативов на воду в Алтайском крае попросту не было. А потому коммунальщики, в частности из УК «Южком», раскидывали на ОДН весь небаланс, оставшийся на общедомовом приборе учета.

Центральный районный суд Барнаула установил, что в этом случае норматив потребления коммунальной услуги должен был рассчитываться по формуле № 26, утвержденной постановлением № 306:

$$N_{\text{однв}} = 0,09 * K / S_{\text{ои}}$$

где N однв - это норматив потребления коммунальной услуги по холодному (горячему) водоснабжению (в кубометрах в месяц на 1 человека); 0,09 - установленный расход холодной (горячей) воды на общедомовые нужды; K - численность жителей, проживающих в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив; S_{ои} - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах (в квадратных метрах)

Конечно, суммы, полученные в результате судебного решения, невелики, но кто знает, сколько в результате такого недомыслия за два года переплатили другие жители Барнаула. За возвратом ощутимых для семейного бюджета сумм Алексей Белоус рекомендует обращаться в суд.

Отметим, что данный порядок расчета не применяется в случаях, если исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация и если собственники решением общего собрания взяли на себя обязательства по оплате всего объема коммунальной услуги, полученной на общедомовом приборе учета по итогам месяца.

Обратиться в АКОО защиты прав потребителей и собственников жилья «Крепость» можно по телефону (385-2) 69-28-98.



Руководитель проекта «Коммунальный дозор» Людмила Сулова назвала еще пять существенных изменений, которые внес федеральный закон № 176-ФЗ:

1. В число лиц, обязанных вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, включены собственники нежилых помещений и застройщики (пункты 5 и 7 части 2 статьи 153 ЖК РФ).
2. Повышающие коэффициенты по услугам электро- и водоснабжения могут применяться только к лицам, не установившим ИПУ, но имеющим для этого техническую возможность (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).
3. Непосредственный способ управления разрешен в многоквартирных домах с количеством квартир не более 30 (пункт 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ).
4. Общее собрание собственников может наделить дополнительными полномочиями членов и председателя Совета дома, а также принять решение о выплате им вознаграждения (часть 8.1 статьи 161.1 ЖК РФ).
5. При способе управления домом управляющей организацией или ТСЖ прямые договоры между потребителями и ресурсоснабжающими организациями, сложившиеся на дату вступления закона в силу, сохраняют свою силу до отказа одной из сторон от их исполнения. При выборе новой УО или ТСЖ и наличии прямых договоров между потребителями и ресурсоснабжающими организациями (или прямыми расчетами) такие договоры (расчеты) сохраняются по решению общего собрания собственников (части 17, 18 статьи 12 настоящего закона).

ПЛОМБЫ СОРВАНЫ

Вот уже месяц Алтайский край живет по новым нормативам на водоснабжение, которые почти в два раза уступают тем, что были до 1 июля 2015 года. Глядя на них, а после на свой счетчик, невольно задумаешься: «Может ну его? Снять и платить по нормативам...» Но «расприбориваться» нужно правильно!

На сегодняшний день по закону собственник не обязан иметь индивидуальные приборы учета воды (в отличие от общедомовых – они должны быть установлены во всех домах, имеющих техническую возможность). Как подтвердили в одной из управляющих компаний, по заявлению представителя УК могут офи-

циально распломбировать счетчики, и тогда начисление потребления ресурса будет вестись сначала по среднему, а спустя три месяца – по нормативу.

Но делать все нужно исключительно через уведомление УК. В противном случае можно попасть под санкции, предусмотренные Правилами предоставления

коммунальных услуг (Постановление № 354). Пункт 62 Правил гласит: «При обнаружении исполнителем (УК. – Прим. ред.) факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, исполнитель обязан прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения) – по пропускной способно-

сти трубы) и его круглосуточной работы».

Через пластиковую трубу диаметром 20 мм (3/4 дюйма) проходит примерно 0,7 кубометра воды в час. За сутки это уже 16,8 куба! Если представители УК не смогут установить точную дату вмешательства, они вправе провести перерасчет, начиная с даты последней проверки в пределах шести последних месяцев. А это уже больше 3000 кубометров, или около 60 тысяч рублей за холодную воду и 334 (!) тысячи за горячую. Стоит ли овчинка выделки?

Эту информацию следует принять во внимание и тем, у кого межповерочный интервал прибора учета подходит к концу. Помните, прежде чем менять счетчик силами сторонних организаций, необходимо согласовать это с управляющей компанией или ТСЖ.

Я ОТ ДЕЗУШКИ УШЕЛ...

Как две женщины смогли сломать порочную систему управления жилым фондом

В «Коммунальный дозор» часто приходят активисты домовых советов, которые устали от произвола управляющих компаний, но при этом категорически отвергают идею создания у себя ТСЖ (или, как правильно говорить теперь, ТСН – товарищество собственников недвижимости). Мол, не потянем... Но опыт дома № 283 по улице Юрина показывает – даже в безвыходной ситуации ничего невозможного нет!

В кругу активистов «Коммунального дозора» Надежду и Светлану Сорокиных, которые сегодня управляют домом на Юрина, 283, в шутку зовут «мать и дитя». Но коммунальные испытания, которые выпали на их долю, едва ли можно назвать шуточными. С 2011 по 2014 год их 120-квартирная пятиэтажка находилась в крепких руках управляющей компании «ДЕЗ-2». Но, как водится, деньги УК собирала исправно, а делать толком ничего не делала, что изрядно сердило жильцов. «В 2011 году комитет ЖКХ Барнаула выделил заем на капремонт крыши дома, а ДЕЗ часть денежных средств – а это ни много ни мало 332 тысячи рублей! – присвоил себе (в настоящее время возвращает выплаченные жильцами деньги на погашение займа в ЖКХ). А с 2013 года ДЕЗ неожиданно повысил нам тариф сразу на 40 процентов. Больше года мы ходили по прокуратурам,



жилинспекциям, потом в суд подали. И выиграла», – вспоминает Надежда Сорокина. Перерасчет на бумаге УК произвела, но деньги (в общей сложности 170 тысяч рублей) так не вернула. «Накануне майских праздников 2014 года ДЕЗ прислал уведомление о расторжении договора. Видимо, решили лучше так, чем возвращать средства обратно», – смеется домком.

В экстренном порядке Надежда Емельяновна полезла в Интернет студировать списки барнаульских компаний. И уже через пару недель жильцы дома проголосовали за новую «управляшку» – «ЖЭК Петровское». Но в ее управлении дом на Юрина, 283 пробыл ровно год. Руководство компании, судя по всему, оказалось не настолько выдержанным, чтобы справиться с законными требованиями домкома в виде четырехстраничного протокола разногласий к проекту договора на новый срок. И когда в мае 2015 года срок старого договора истек, УК от дома также отказалась. «Весь договор переделали и

хотите, чтобы мы с вами работали?» – цитирует Сорокина работниц «Петровского».

«Ситуация смешная и одновременно грустная, – вдруг серьезно констатирует собеседница. – Я же требую ровно то, что положено. После второго отказа ощущение было двойное: надо уходить в ТСН, но боязно. А с другой стороны, куда еще?» На собрании инициативной группы решили: было плохо, так что хуже вряд ли будет. И ушли.

У вновь созданного товарищества и его руководителей забот масса: нужно осваивать законодательную базу, выстраивать отношения с поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями, отбиваться от чиновников, которые относятся к ТСН с большим подозрением и недоверием. К тому же за полгода в новом статусе пришло понимание, что деятельность по управлению домами легкой, особенно когда нет денег на крупные проекты. У Сорокиных нет даже помещения для приема граждан. А потому, пока позволяет по-

года, они выносят к подъезду стол, приглашают паспортиста и бухгалтера и решают вопросы по благоприятному проживанию жителей дома. Деловые посиделки превращаются в добрососедские. И даже бывшие неплательщики проникаются идеей товарищества и дисциплинируются, ведь в их ТСН все честно.

Напоследок прошу Надежду Сорокину дать напутствие тем домкомам, которые пока только обдумывают идею создания товарищества собственников недвижимости. Будущим председателям она легкой жизни не обещает: «Первый год самый сложный: нужно со всеми заключить выгодные договоры, а для этого необходимо вникать в документы, предлагать варианты в рамках закона. Но когда все войдет в колею, хуже, чем в УК, точно не будет! Особенно, если подберется сильное, сплоченное правление».

...Кстати, соседи по Юрина, 285 уже присматриваются к опыту Надежды Сорокиной и подумывают войти в структуру ТСН...

НЕЗАСЛУЖЕННО ПЕРВЫЕ

20 августа Государственная инспекция Алтайского края обнародовала рейтинг управляющих компаний региона по итогам первого полугодия 2015 года. Однако, как считает руководитель проекта «Коммунальный дозор» Людмила Сулова, он не отражает реальных заслуг компании.

Среди барнаульских УК в числе лидеров представлены в основном вновь образованные компании, которые еще физически не успели накопить претензий со стороны жителей и контролирующих органов. В аутсайдерах рейтинга с максимальным количеством неисполненных предписаний жилинспекции и административных дел, возбужденных за ненадлежащее содержание общего имущества, оказались хорошо известные в городе ДЕЗ-2 (37-е место: 22 предписания, 9 дел), УК «Прогресс» (48-е место: 11 предписаний, 4 дела) и «Южком» (последнее, 53-е место: 22 предписания, 10 дел).

Но чем могут быть полезны эти рейтинги для собственников? По мнению руководителя фракции «Справедливая Россия» в АКЗС Людмилы Суловой, есть в них и лукавство, и святая правда: «Компании, которые занимают первые строчки, – это те, кто в рамках нового закона о лицензировании начал работу «с чистого листа». У них по определению еще не может быть большого количества неисполненных предписаний. В «хвосте» же – крупные предприятия с историей, на которые действительно приходит много жалоб. То есть это объективно последние места, это худшие УК». А потому руководствоваться такого рода рейтингами для принятия решения о выборе управляющей компании не стоит.

Более показательными для таких целей можно считать сайты управляющих организаций. «Важным индикатором является открытость управляющей организации, насколько полно она предоставляет информацию о своей деятельности. Конечно, при получении лицензии все компании постарались максимально выполнить требования стандарта раскрытия информации. А теперь посмотрите на сайт сегодня, идет ли там какая-то системная работа: выставляются ли протоколы, обновлены ли тарифы на 2015-2016 год, есть ли планы работ и отчеты по каждому из домов», – резюмировала Людмила Сулова.

ЖКХа-ха-ха

Вчера оплатил 203 рубля за капремонт дома. Посмотрел на сайте жилинспекции: мой дом будут ремонтировать в 2033 году (через 18 лет). Общая площадь моего дома равна 30047,7 кв. м. А теперь мое любимое. Считаем:

За 18 лет я заплачу:
203 руб. * 12 мес. * 18 лет = 43 848 рублей.
За 18 лет весь мой дом заплатит:
30 047,7 кв. м * 4,5 руб./м * 12 мес. * 18 лет =
29 206 365 рублей.

Я думал, нам просто трубы и крышу отремонтируют, но, судя по сумме ремонта, уже в 2033 году на моем доме будут золотые купола, минимум две вертолетные площадки, бронированные окна, скоростные лифты, кевларовые стены и платиновое напыление на перилах, ну чисто для красоты. Я выражаю искреннюю благодарность всем, кто придумал или имеет хотя бы какое-то отношение к авторству этой замечательной, своевременной и такой щедрой социальной программы.

Когда плачет слесарь, у него из одного глаза течет холодная вода, а из другого – горячая. А летом только холодная.

Летит самолет, вдруг у него что-то ломается. Начинает падать. Тут выывается один пассажир: – Дайте, дайте, я сделаю!

Пилоты понимают, что хуже уже не будет, и разрешают. Пассажир со всей дури ударяет по панели приборов, и самолет зависает в воздухе. Не спеша чинит, затем снова ударяет по

панели приборов, самолет продолжает полет и благополучно садится. На земле мужика награждают, спрашивают: – Вы экстрасенс? – Что вы, я лифтер...

Правительство приняло решение не снижать плату за квадратные метры. Теперь будут уменьшать сами квадратные метры.

Подготовился к лету – купил водонагреватель. Но коммунальщики так просто не сдаются! Холодную тоже отключили...

Завтра, 15^{го} ноября в 11⁰⁰ состоится собрание жителей дома
Каля Ешилор 59/1

Повестка:

Где, блин, Наше
Отопление?

ФОРМУЛИРУЙТЕ ПОВЕСТКУ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПРАВИЛЬНО!

Жена приехала из санатория и по показаниям водо- и электросчетчиков вычислила, сколько дней муж не ночевал дома.

– Что такое богема? – Это люди, которые считают плату за квартиру за электричество непредвиденными расходами.
