

КАК СООБЩА БЛАГОУСТРОИТЬ ЖКХ

Ольга Шкурат

На днях в Общественной палате города было жарко. На встречу с общественностью города пришли председатель Думы АГО Вячеслав Квон и депутат (он же директор УЖК "АУК") Гаястин Ситдилов, и.о. начальника управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации АГО Ирина Салькова и специалисты УЖО, жилищный инспектор в г. Артеме Владимир Балук, руководители и специалисты артемовских управляющих компаний. В рамках муниципальной Программы Артема по поддержке некоммерческих организаций председатели ТСЖ и Советов домов в течение всего 2012 года ежемесячно собирались в Общественной палате и делились своими успехами и проблемами друг с другом. Общественники анализировали ситуацию в ЖКХ в целом по Артемовскому городскому округу и искали реальные пути улучшений в жилищной сфере. На встрече было уделено внимание лишь двум аспектам городского ЖКХ - взаимоотношению собственников многоквартирных домов с управляющими жилищными компаниями и капитальным ремонту МКД.



но применяемом коэффициенте "зимнего удорожания" и т.д. Подобные "казусы" общественники, к сожалению, регулярно находят в сметах некоторых артемовских управляющих компаний.

Конкретные ответы на свои главные вопросы "как нормализовать взаимоотношения собственников и УЖК" и "как добиться того, чтобы при подчас реально необходимом повышении тарифа денежные средства расходовались максимально грамотно и эффективно" общественники, к сожалению, так и не получили.

Частичным ответом на важные вопросы можно засчитать лишь обещание Вячеслава Квона от имени Думы рассмотреть и подготовить проект договора, который бы учитывал и нормализовал отношения собственников с УЖК.

СРОЧНО ТРЕБУЕТСЯ РЕМОНТ

Не секрет, что большинство из 2700 многоквартирных жилых домов в Артеме простояли уже более 30 лет и требуют серьезного капитального ремонта. Как мы знаем, с 2008 года во многих городах России начался капремонт МКД сначала по федеральной программе, озвученной в 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию коммунального хозяйства", а чуть позже - по региональным программам.

В Артемовском городском округе первые капитальные ремонты начались в 2010 году, и по состоянию на 30.11.2012 года частично либо полностью (кровля, все инженерные сети, установка общедомовых приборов учета, усиление фасада, ремонт подвала) отремонтирован всего 31 дом.

В первые два года по федеральной программе собственники могли отремонтировать свое жилье, вложив в ремонт лишь 5% общей стоимости капремонта (остальные средства - из бюджетов федерального, регионального и муниципального уровней). В 2012 году в Артеме проводились ремонты уже по краевой программе "Дом, в котором мы живем" (постановление администрации Приморского края № 148-па от 08.06.2011), и собственники уже собирали средства в размере 20%. Плановые цифры на 2013 год - 40% общей стоимости капремонта за счет собственников жилья. Срок подачи заявок - до 15 июня 2013 года. →

СОБСТВЕННИКИ В ОТВЕТЕ ЗА СВОЙ МКД

Хотим мы того или нет, но Жилищный кодекс РФ, начавший в России действовать с 1 марта 2005 года, обязал всех собственников квартир многоквартирных домов (МКД) нести юридическую и финансовую ответственность за сохранность, а также за текущий и капитальный ремонт не только квартир, но и общедомового имущества.

Жилищный кодекс предлагает собственникам следующие варианты управления многоквартирным домом - через юридическое лицо и без создания юридического лица. В Артеме самостоятельные юрлица (ТСЖ и жилищные кооперативы) приживаются слабо. Но вот Советы домов, пожалуй, более перспективная форма управления МКД. В каких случаях и каким образом избирается Совет, каковы его функции, что необходимо делать председателю Совета и членам Ревизионной комиссии, каков механизм переизбрания Совета - на эти и другие вопросы подробно отвечает ст. 161.1 ЖК РФ.

Главное отличие Совета от ТСЖ в том, что он - не юридическое лицо. Регистрация Совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Совет не ведет хозяйственной деятельности, не отчитывается перед налоговой инспекцией и иными фискальными органами, соответственно, и не может быть оштрафован за свою деятельность. В то же время ЖК РФ предоставляет Совету много важных полномочий.

И ВОТ ОНИ - ПЕРВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Согласно Жилищному кодексу все владельцы квартир - СОБСТВЕННИКИ своего жилья и общедомового имущества. Управляющие же компании лишь управляют НАШЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ, не более того. Но в действительности происходят странные вещи.

В постановлении Госкомитета РФ по строительству и жилищному комплексу № 170 от 27.09.2003 года "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (п 1.5) прописан большой перечень документов по дому, которые должны храниться в УЖК. В числе таких документов - технический паспорт МКД, сметы и описи работ на текущий и капитальный ремонт и т.д.

Чтобы в них разобраться, председатель Совета дома этот документ должен сделать своей настольной книгой. Ведь это постановление ответит на многие вопросы человека, далекого от ЖКХ. Такие условия выживания нам сегодня диктует федеральное законодательство по жилищным вопросам. Только грамотный председатель Совета сможет разговаривать со специалистами УК на одном языке и не позволит себя обмануть.



В перечне обязательных по МКД документов есть Акт технического состояния жилого дома. Этот Акт - основа основ при планировании работ по текущему и капитальному ремонту дома. УК обязана составить такой Акт, приняв ваш дом в управление. На основании составленного Акта УК распределяет выявленные проблемы МКД и классифицирует их на текущий и капитальный ремонт. После этого начинается более детальная работа с собственниками в двух направлениях - содержание и текущий ремонт и капитальный ремонт МКД.

Общественники отмечали на встрече, что просьба собственника, старшего по дому или председателя Совета показать любой документ вызывает у некоторых директоров артемовских УК негативные эмоции. И далеко не всегда эти документы показываются.

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С УЖК

А ведь собственники интересуются документами не ради праздного любопытства. К сожалению, наши дома, в которых десятилетиями никто не проводил серьезных ремонтов, на-

столько обветшали, что требуют немедленного и серьезнейшего вмешательства ремонтно-строительных бригад. Текущих работ получается настолько много, что их стоимость получается весьма внушительной.

К текущим работам добавляются коммунальные расходы, работы по капитальному ремонту, затраты на установку общедомовых счетчиков и т.д. Список внушительный. Но мы - о текущем ремонте. Учитывая

нешнего года дом, своевременно не принявший Перечень работ по содержанию и текущему ремонту на 2013 год, администрацией АГО, в соответствии с п.4 ст.161 ЖК РФ, был выставлен на конкурс. Тариф сразу же увеличился более чем в 1,5 раза - с 16,02 руб./кв. м в 2012 году до 28,97 руб./кв.м в следующем.

Собственники узнали об этом факте примерно через месяц и были неприятно удивлены изменениями. Однако никаких мер по нормализации ситуации не приняли. Настораживает другое. И специалисты администрации, и депутаты Думы, к которым обращался старший по дому Игорь Гапоненко, заявили, что все действия произведены в рамках закона. Но почему-то никто не обратил внимания на то, что из 525 тыс. руб., начисленных на дом к оплате в 2012 году, более 115 тыс. руб., запланированных на текущий ремонт, не освоены. А за три предыдущих года УК не давал собственникам даже отчета.

ВЫВОД НЕ РАДУЕТ

Напрашивается неприятный вопрос: зачем повышать тариф, если перспективные планы не составляются, а перечисленные деньги не осваиваются?

На описываемой встрече общественники говорили и о завышенных на бумаге объемах работ. В отчетах дворник убирает 1000 кв.м, реально - не больше 400, по бумаге уборщица работает ежедневно, в действительности - максимум два раза в неделю. Говорилось также и о завышенных ценах на материалы, и об удорожании работ на сумму НДС, о неправомер-

его жизненную необходимость, так как текущий ремонт перерастет в капитальный и в большой объем финансовых вложений, эксперты в области ЖКХ предлагают текущий ремонт разбить на 3-5 лет. В этом случае инженеры УК, управляющей конкретным МКД, могут предложить собственникам несколько схем поэтапного проведения текущего ремонта.

Специалисты УК совместно с председателем и членами Совета дома договариваются о перспективном текущем ремонте и подписывают соответствующий договор о намерениях на ближайшие 3-5 лет. Далее следует честное и профессиональное составление смет на работы на первый год, экспертиза смет со стороны Совета МКД и затем - проведение самих работ.

Это, повторимся, в теории. На практике, к сожалению, все иначе. Для анализа ситуации возьмем конкретный дом - ул. Ангарская, 3/4. Совета МКД в этом доме нет, старший по дому не понимает современной ситуации и совершенно не работает в сотрудничестве со своей УК. Результат - в сентябре ны-

