

ЕСТЬ ОБЩИЙ ИНТЕРЕС, КОГДА ЦЕЛЬ ПОНЯТНА



На прошлой неделе состоялось заседание общественного совета по проведению информационно-правовой работы с гражданами по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг при Думе АГО. В заседании приняли участие заместитель начальника управления жизнеобеспечения администрации АГО Ирина Салькова, председатель Думы Вячеслав Квон, председатель комиссии по благоустройству, градостроительству и коммунальному хозяйству при Думе АГО Владимир Выдренок. Общественность представляли около 20 председателей советов многоквартирных домов (МКД) АГО. На заседании обсуждалось три вопроса, впрочем, - о каждом в отдельности...

НОВЫЕ ТАРИФЫ, КАК С НИМИ БОРЬТЕСЬ

Вообще-то в повестке заседания стоял более узкий вопрос - о договоре собственников МКД с управляющей компанией.

Над этим документом общественность в лице председателя общества по защите прав потребителей Раисы Подольской и других активистов совместно с Ириной Сальковой, Владимиром Выдренком и Вячеславом Квоном работала около двух месяцев.

В результате получился взвешенный, грамотный документ, включивший множество важных для обеих сторон положений и усиленный приложениями. На апрельском заседании общественного совета проект договора был утвержден. После его согласования с артемовскими депутатами он будет опубликован. Каждый совет МКД сможет взять этот договор с приложениями за основу для построения цивилизованных отношений со своей управляющей компанией.

Однако общественники расширили заявленный в повестке дня вопрос и предложили представителям органов местного самоуправления (ОМС) более широкую его трактовку.

Председатели советов домов недоумевали по поводу новых тарифов на содержание и текущий ремонт МКД. Как известно, в домах, прошедших через конкурс по отбору управляющей компании, тарифы в основном повысились с 13-15 рублей до 28-30 и выше. Почему же так произошло? И как тогда быть с известным всей России распоряжением президента РФ Владимира Путина не увеличивать тарифы ЖКХ более чем на 6%?

Дело в том, что данные нововведения не являются повышением тарифа. Согласно

ст. 44 ЖК РФ собственники МКД обязаны составить перечень работ и услуг на содержание и текущий ремонт дома и передать его в УК. Это делается один раз в год, за 1,5-2 месяца до окончания срока действия предыдущего перечня. УК просчитывает варианты перечня, определяет варианты тарифа (не менее 3-х) и согласовывает документ с собственниками. Затем владельцы помещений в МКД принимают выбранную композицию работ и услуг на общедомовом собрании собственников.

Так должно быть в идеале. Но, к сожалению, по данной схеме в Артемовском городском округе действуют лишь единицы домов.

Для "молчунов" Правительство РФ издало специальное постановление № 75 от 06.02.2006 г. "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом". Согласно этому документу орган местного управления все дома, в определенные сроки не проявившие инициативу по согласованию с УК перечня работ и услуг, выставляются на конкурс по отбору управляющей организации. В пакете документов, обязательном для участия дома в конкурсе, должен быть представлен тот самый перечень работ и услуг. Только теперь он составляется не путем переговоров совета МКД с УЖК, а согласно требованиям законодательства. И делают это уже специалисты МКУ "Управление по учету и содержанию муниципального жилищного фонда" (г. Артем, ул. Фрунзе, 82). Теперь в перечень (соответственно - в тариф) включаются все необходимые для нормальной жизнедеятельности работы. Нередко их оказывается так много, что объемы приходится распределять на 2-3 года и повышать тариф до 28-30 и

более рублей.

Можно ли противостоять данному процессу? После заседания совета общественности мы обратились за комментариями к начальнику управления жизнеобеспечения администрации АГО Галине Волошиной. Галина Петровна сообщила, что у собственников помещений в МКД есть три этапа выражения своего волеизъявления: до выставления дома на конкурс - между официальным выставлением документов в интернет и самим конкурсом (как правило, это 1-2 месяца) - или же после итогов конкурса. Если собственники не устраивает предложенный им тариф, они могут провести общедомовое собрание и избрать иную форму управления домом - непосредственное управление или ТСЖ. Тогда определение перечня и тарифа будет разрабатываться совсем по другим правилам.

ПОМОГИТЕ РАЗОБРАТЬСЯ

Современное жилищное законодательство требует от собственников ежедневного пристального внимания к финансово-хозяйственным делам своего дома. Иначе возникает множество проблем и, в первую очередь, - в соотношении сбора средств на содержание и текущий ремонт МКД и их экономно-эффективного использования. Теоретически все вопросы и проблемы собственников должна решать управляющая компания. Практически настоящего понимания между собственниками и УК, к сожалению, нет.

Зато в избытке - непонимание собственников по поводу "новых" тарифов от МКУ "Управление по учету и содержанию муниципального жилищного фонда". Примеров "непонятных" собственникам тарифов множество. Но мы приведем лишь один - дома на ул. Полевой, 21 (район 8 км).

В феврале 2013 года владельцы помещений МКД написали письма главе АГО Владимиру Новикову и начальнику артемовского отдела жилищной инспекции Владимиру Балуку. В письме - просьба разобраться с излишне начисленным тарифом.

Собственники доказывают, что в расчетах завышены суммы на уборку территории, выкос травы, вывоз крупногабаритного мусора, побелку деревьев и бордюров, подготовку дома к сезонной эксплуатации, на технические осмотры дома. Также завышены расчеты на работы по текущему ремонту (чистка дренажной системы, "изготовление и установка" уже год как работающих металлических дверей на подъездах и решеток на подвальных окнах), на затраты по управлению МКД. Ответа на возражения собственников, обоснованно желающих понизить тариф по своему МКД, пока не поступило.

Не поторопилась разобраться с тарифом и управляющая компания. При этом общественность всего-навсего хотела быть услышанной.

Народ не против "приведения тарифа в соответствие". И вполне реально осознает, что сегодня тариф на содержание и текущий ремонт МКД в 13-15 рублей за 1 кв. м очень мал, а 22-25 - нормальный. Но при этом за новый тариф собственники и наниматели хотят получить реальные работы, а не пустые обещания.

Хотелось бы искренне надеяться, что в ближайшее время финансисты УК все же разберутся с необоснованно высоким тарифом по дому на ул. Полевой, 21. Равно как и с другими прошедшими через конкурс домами, собственники которых не согласны с перечнем в целом или с его отдельными статьями. Уходить в непосредственное управление либо ТСЖ совет дома на ул. Полевой, 21 не спешит, однако и мириться с необоснованно завышенным тарифом не собирается.

Общественность реально хочет отстаивать свои права и точно знает, каким образом это можно сделать.

КОНКУРЕНЦИЯ СРЕДИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Проблема развития конкурентной среды в сфере управления МКД не менее актуальна, чем коммунальные тарифы. Поэтому и обсуждался этот вопрос на заседании.

Раиса Васильевна Подольская заметила, что "одна из задач реформы ЖКХ - перейти к развитому рынку управления жилфондом. Рыночные отношения между УК обеспечат оптимальное соотношение цена-качество на услуги ЖКХ". Сегодня в Артемовском городском округе работают 15 управляющих компаний, есть намерения о регистрации новых УК.

Участники встречи согласились с тем, что критериями деятельности УК должны стать такие показатели, как качество и объем предоставляемых услуг; наличие и исполнение перспективных и годовых планов работ по содержанию и текущему ремонту МКД; уровень сбора платежей за ЖКУ; своевременность

и полнота расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями; отсутствие (снижение) количества жалоб населения на качество работ по содержанию и обслуживанию жилья, переданного в управление.

На заседании было предложено разработать единую информационную политику для привлечения малого и среднего бизнеса в сферу ЖКХ. Также для оценки деятельности управляющих организаций разработать и утвердить программу мониторинга, что даст возможность проанализировать и оценить эффективность, профессионализм управления, выявить сильные и слабые стороны УК. Необходимо также проводить обучающие семинары для населения о правах и обязанностях собственников МКД, об объемах обязательных услуг по содержанию и текущему ремонту МКД. Все участники заседания согласились с тем, что необходимо усилить информированность населения по вопросам ЖКХ через СМИ.

И, КОНЕЧНО, КАПРЕМОНТ

Ирина Салькова сообщила всем участникам заседания, что в 2013 году в Артемовском городском округе запланирован капитальный ремонт десяти многоквартирных домов.

В региональную программу, которая называется "Обеспечение доступным жильем и качественными услугами ЖКХ населения Приморского края", вошли дома на ул. Ватутина, 6/2 (работы запланированы на 6761 тыс. руб.), ул. Ватутина, 16 (на 6165 тыс. руб.), ул. Кирова, 18 (на 3770 тыс. руб.), ул. Кирова, 58/1 (на 9395 тыс. руб.), пл. Ленина, 3/1 (на 3743 тыс. руб.), ул. Севастопольской, 24 (на 3668 тыс. руб.), ул. Уссурийской, 2 (на 6265 тыс. руб.), ул. Ульяновской, 5/2 (на 2371 тыс. руб.), ул. Фрунзе, 10 (на 6295 тыс. руб.), ул. Фрунзе, 58 (на 8786 тыс. руб.). Собственники помещений в МКД финансируют 20% общей стоимости ремонта многоквартирного дома.

Напомним, что для получения эффективного и полноценного результата по капитальному ремонту собственникам рекомендуется принимать активное участие на всех стадиях производимых работ: в экспертизе, разработке проектно-сметной документации, выборе подрядчиков, обязательной приемке скрытых работ, перед подписанием акта выполненных работ - скрупулезный прием исполненных объемов (желательно с привлечением независимых консультантов-профессионалов).

Не стоит забывать, что любые технологические нарушения в капитальном ремонте, снижающие качество производимых работ, со временем отзовутся серьезными проблемами, которые теперь уже собственники, не сумевшие (не пожелавшие) отстоять свои права добросовестного потребителя, будут устранять исключительно за свой счет.

Депутаты выслушали общественность. Понимание и сотрудничество между ними очевидны. Но при этом проблем во взаимоотношениях населения и специалистов ОМС еще достаточно.

Ольга Шкурят.