

РАВНОВЕСИЯ

Получается, федеральный сайт в вопросе выбора УЖК нам не помощник. Что делать дальше?

РАССТАВЛЯЕМ ПРИОРИТЕТЫ

По методике, предложенной Раисой Подольской, при выборе собственниками УЖК необходимо рассматривать следующие критерии оценки качества:

- ведение технической документации;
- выполнение работ по содержанию и текущему ремонту МКД;
- финансово-экономическая деятельность УЖК;
- подготовка работников управляющей компании.

При оценке ведения технической документации желательно учитывать наличие договоров управления со всеми собственниками помещений в МКД, в том числе нежилых. Также важно наличие документации по результатам весеннего и осеннего осмотров объектов жилфонда и соответствующих актов; наличие годовых планов текущего ремонта каждого дома в отдельности; хранение решений собственников помещений по утверждению расчетов и смет на содержание и проведение текущего ремонта; наличие паспортов готовности к зимним условиям эксплуатации.

Оценивая качество выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, стоит обратить внимание на количество жалоб различного характера собственников других домов; количество выданных органами государственного надзора предписаний; количество выданных собственникам годовых отчетов; членство в саморегулируемой организации и наличие диспетчерской службы.

Из анализа финансово-экономической деятельности УЖК собственникам может быть интересна кредиторская задолженность перед подрядными организациями; снижение величины просроченной задолженности населения за предоставленные услуги; своевременность перечисления платежей в бюджеты всех уровней; процент сбора платежей от населения; работа с не-

плательщиками; наличие учета затрат по каждому МКД.

Наконец, качество подготовки работников УЖК стоит анализировать по наличию дипломов об образовании и стажа работы в отрасли, обучению на курсах повышения квалификации.

Согласитесь, предложенная Раисой Подольской методика оценки УЖК объемна и громоздка. Даже если готовить анализ будут специалисты адми-

нистрируемых домов; наличие договоров управления с собственниками и техпаспортов домов. Желательно также оценивать своевременность предоставления отчета собственникам и соответствие полноты раскрытия информации требованиям законодательства РФ; участие управляемых УЖК домов в программах капремонта; количество МКД, оснащенных общедомовыми приборами



нистрации в содружестве с собственниками, как это предлагает автор, а собственники будут на результаты исследования, вывешенные в Интернете, лишь ориентироваться, все равно документ будет достаточно сложным для понимания многими жильцами многоквартирных домов.

СТРОИМ ОТНОШЕНИЯ ГРАМОТНО

Но какая-либо методика оценки управляющих компаний все-таки нужна. Иначе собственники вынуждены будут бесконечно долго блуждать в темных лабиринтах УЖК, не понимая, как найти достойного партнера в управлении их МКД и как сохранить дом от бесконечного разрушения.

Специалисты управления жизнеобеспечения администрации АГО предложили свой вариант оценки качества работы УЖК. Более простой и легкий для понимания. Рекомендуются учитывать число домов, самостоятельно выбравших УЖК для управления; общую площадь помещений

учета; наличие аварийно-диспетчерской службы (собственной или подрядной); количество домов, в которых созданы Советы; наличие жалоб жильцов и анализ реакции на них. Важно убедиться в отсутствии задолженности в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды. Необходимо анализировать размер ОДН по ресурсам (желательно до 5%); сбор платежей с жильцов (не менее 97-100%); фиксацию на счете МКД дополнительных доходов от сдачи в аренду общедомового имущества; наличие средств малой механизации; опыт работы ведущих специалистов в сфере ЖКХ (не менее двух лет).

Повторимся, оба предложения пока лишь в стадии обсуждения. Еще не известна реакция прокуратуры на нормотворчество общественников и специалистов администрации АГО. Тем не менее, без оценки качества работы УЖК цивилизованные, эффективные и взаимовыгодные отношения между УЖК и собственниками не построить.

А это значит, что проблема ветшания жилфонда может лишь усугубляться. При этом факты саботажей в виде неплатежей по "политическим" соображениям - не буду платить, потому что ничего не делаете (!) - могут тоже нарастать. Помимо рейтингов по оценке качества работы УЖК в общем, необходимы еще расширенные экономические интернет-отчеты УЖК о деятельности на каждом отдельно взятом многоквартирном доме. Как того требует постановление Правительства №731. Впрочем, это отдельная тема другой публикации.

НОРМАТИВЫ рассчитают по-новому

Л.А. Пашаева, заместитель прокурора города

Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 N344 внесены изменения в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306, и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Положения постановления Правительства РФ вступают в силу в несколько этапов.

С учетом внесенных изменений действуют положения по определению нормативов потребления коммунальных услуг.

С июня 2013 года, если жилое помещение в многоквартирном жилищном фонде не оборудовано приборами учета холодной, горячей воды, газа и электроэнергетики, управляющие организации, ТСЖ и ресурсоснабжающие организации, как исполнители предоставляемых коммунальных услуг потребителям, наделены полномочиями на проведение проверок по выявлению количества лиц, действительно проживающих в жилых помещениях, в том числе и временно.

С июля 2013 года с целью установления реального количества проживающих потребителей, исчисления платы за предоставленные коммунальные услуги исполнители услуг при наличии сведений о незарегистрированных жильцах вправе составлять акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и в течение трех дней с момента составления акта направляют его в орга-

ны, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции (ФМС России), и (или) в полицию для решения вопроса о привлечении лица к административной ответственности.

С 1 января 2015 г. новые положения внесенных изменений на потребителей (не чаще одного раза в шесть месяцев) не только возлагают обязанность допускать внутрь жилого помещения представителей исполнителя, осуществляющих контроль состояния приборов учета и проверку соответствия их показаний сведениям, предоставленным исполнителем, но и устанавливают последствия для потребителя в случае его отказа (не менее двух раз) от допуска представителей исполнителя в жилое помещение, подтвержденного составленным актом об отказе потребителя в допуске к прибору учета. Нововведение дает право исполнителю услуг рассчитывать плату за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления с применением повышающих коэффициентов.

Условия жизни волнуют всех

Департамент
информационной
политики ПК

Проект краевого закона "О системе капитального ремонта многоквартирных домов" рассмотрен на заседании Законодательного Собрания края.

Документ депутатам представил первый вице-губернатор края Александр Костенко. "Закон разработан в соответствии с требованиями федерального законодательства и регулирует основы создания в крае системы капитального ремонта многоквартирных домов", - сообщил Александр Костенко.

Напомним, в рамках формирования системы капитального ремонта многоквартирных домов предлагается учредить регионального оператора Приморского края. Это будет специализированная некоммерческая организация, задача которой - аккумулирование средств собственников помещений многоквартирных домов на проведение капитального ремонта, осуществление функций технического заказчика работ по капремонту, отбор подрядной организации, контроль качества и хода работ и другие.

Также планируется принять краевую программу капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае с периодом срока действия 25-30 лет.

Создаваемая система позволит аккумулировать личные средства граждан на проведение капитального ремонта, а также привлекать бюджетные средства и средства из других источников на эти цели. Уже в этом году Приморье может получить из федерального фонда содействия реформированию ЖКХ более 1

миллиарда на проведение капремонта и на переселение жителей аварийных домов. Если закон не будет принят, край потеряет значительные федеральные субсидии.

"Сегодня в крае есть очередь из собственников, желающих провести ремонт своих домов. И если мы не создадим эффективный и прозрачный механизм капремонта, позволяющий людям претендовать на весомые бюджетные субсидии, мы тем самым оставим их один на один с проблемой", - считает Александр Костенко.

Проект закона большинством голосов принят в первом чтении.

Также недавно прошло заседание общественного экспертного совета по качеству услуг ЖКХ в Приморском крае.

В нём приняли участие представители общественных экспертных советов из нескольких муниципальных образований края. Вместе с коллегами из краевого общественного экспертного совета они обсудили принципы взаимодействия и совместной работы по обсуждению значимых вопросов. Такое взаимодействие позволит расширить экспертное сообщество, привлечь к работе специалистов, разбирающихся в специфике разных территорий края.

Эксперты приняли решение принять участие в интернет-обсуждении "Механизмы проведения общественной экспертизы законопроектов и применения её результатов", инициированном Комитетом Совета Федерации по конституционному законодательству, правовым и судебным вопросам и развитию гражданского общества.

На заседании экспертного совета принято решение о создании на территории Приморского края Центра просвещения общества по вопросам ЖКХ.

