

В ПОИСКЕ КОММУНАЛЬНОГО

Ольга Шкурат

Несмотря на многочисленные постановления Правительства РФ, принятые в последние годы и обязывающие управляющие жилищные компании (УЖК) качественно работать с многоквартирными домами и проживающими в них собственниками, они (управляющие компании) по-прежнему не исполняют требования Правительства, а также не спешат отчитываться перед жителями о своей работе. Собственники, в свою очередь, не могут грамотно определиться с выбором УЖК, которая бы честно и качественно работала с их жильем. А выбрав компанию, вновь не могут добиться от коммунальщиков профессиональной, взаимовыгодной работы и конструктивного диалога на протяжении всего периода управления домом.

ИНИЦИАТИВЫ ОБЩЕСТВЕННИКОВ

Уходящие компании "прощают" собственникам и нанимателям свои долги, а приходящие меняют структуру и вывески и вновь начинают с чистого листа. Жители, платившие за "оказанные" услуги все прошедшие годы, в очередной раз остаются "с носом".

Созданный при Думе Артемовского городского округа общественный Совет по проведению информационно-правовой работы с гражданами по вопросам прав и

обязанностей потребителей коммунальных услуг постоянно представляет свою модель цивилизованных взаимоотношений собственников с УЖК.

В мае заместитель начальника управления жизнеобеспечения Ирина Салькова, председатель комиссии по благоустройству, градостроительству и коммунальному хозяйству при Думе Владимир Выдренок, представители общественной Раиса Подольская, Ольга Васина, Надежда Паянина и другие



утвердили рекомендуемый проект договора между собственниками и УЖК с 15-ю приложениями. Этот большой документ, по представлению прокуратуры, не может быть признан обязательным для выстраивания взаимоотношений двух заинтересованных сторон, но его можно взять за основу при составлении индивиду-

ального договора между собственниками конкретного многоквартирного дома с конкретной управляющей компанией.

На днях рабочая группа при общественном Совете приступила к рассмотрению нового ракурса во взаимоотношениях УЖК-собственник - создание методики по оценке качества работы управля-

ющих организаций по управлению многоквартирными жилыми домами на территории АГО.

ВЫБИРАЕМ ЭФФЕКТИВНУЮ УЖК

Нынешней весной многие неравнодушные собственники вынуждены были изрядно понервничать. Практически в одночасье количество УЖК резко увеличилось с 11 до 17, причем пять из шести новых управляющих компаний пришли в центральную часть Артема. Также в центр города зашла УК "Рояр", которая до этого несколько лет работала только в районах УПТФ и АртемГРЭС. Люди, которым предстояло выбрать для своего дома УЖК, спрашивали друг друга: к кому идти, какая компания будет самой эффективной? Ошибались даже самые искушенные в вопросах ЖКХ собственники, поскольку в новые УК люди шли на доброе имя руководителя-профессионала. Но, к сожалению, за последние 2-3 месяца во многих УЖК поменялись и руководители.

Так как же выбрать эффективную УЖК? Новая инициатива председателя Общества защиты прав потребителей Раисы Васильевны Подольской о методике по оценке качества работы УЖК, а также предложения специалистов управления жизнеобеспечения администрации АГО были рассмотрены на рабочей группе при Общественном совете.

Для начала заметим, что оценка деятельности управляющих организаций, действующих на территории АГО, которые раскрывают информацию в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", размещена на портале: www.ReformaGKH.ru в базе данных "Мой управляющий". Эта информация доступна для обозрения уже несколько месяцев, и специалисты управления жизнеобеспечения администрации АГО вновь напомнили об этом собственникам, которым в ближайшее время еще только предстоит определиться с выбором.

Федеральный сайт выставил невысокие оценки артемовским управляющим компаниям. Удовлетворительно - УЖК "Прогресс", низкий рейтинг у УЖК "Рояр" и предельно низкий у УЖК "Гранд", УЖК "Лазурит", УК "Партнер", ООО "Артемовская управляющая компания" и ОАО "Славянка". Большинство данных представлено на дату 06.04.2013 года, информация по УЖК "Лазурит" и ООО "АУК" обновлялась 20.09.2012 года, ОАО "Славянка" и вовсе подала сведения лишь за 07.03.2011 года. Более свежих данных, увы, нет.

✓ Для справки

Какую информацию должна публиковать Управляющая компания

Постановление Правительства N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" обязывает (опубликовать) информацию в соответствии с утвержденным настоящим постановлением стандартом в течение 2 месяцев со дня вступления в силу настоящего постановления. То есть в офисах любой управляющей организации мы должны были видеть стенды с размещенной на них информацией о деятельности управляющей компании.

Какую информацию обязаны раскрывать управляющие организации?

Постановление достаточно четко формулирует перечень сведений, который подлежит раскрытию. К наиболее интересующим граждан сведениям, пожалуй, можно отнести следующие:

- ♦ сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);
- ♦ сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);
- ♦ услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- ♦ сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок, указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);
- ♦ стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.);
- ♦ тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

В отчете указывается, что не удалось сделать и причины невыполнения, данные о задолженности граждан за услуги,

предоставленные компанией, а также о наличии задолженности управляющей компании перед организациями. Основания проведения работ на доме (протокол общего собрания собственников).

К отчету управляющей компании перед жильцами должен быть приложен план на следующий год (или несколько лет) по сбережению ресурсов, повышению комфорта проживания и улучшению состояния дома. С помощью такого плана организация должна показать владельцам квартир список мер, необходимых для эффективного управления, помочь им сформулировать своеобразный заказ на управление домом на ближайший период.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и чтобы жильцы имели четкое понятие, какой обязана быть плата за услуги управления многоквартирным домом, какой вид и размер услуг им предоставляется, собственникам нужна информация о ценах, предлагаемых управляющей организацией. Если планируется проведение капитального ремонта, необходимо принять решение о порядке финансирования ремонтных работ, сроки возмещения затрат по оплате капитального ремонта. Подготовить акты планового осмотра дома, дефектные ведомости, сметную документацию. Определить приоритетность задач, их цены и полномочия владельцев помещений нести надлежащие затраты.

Отчет должен быть представлен управляющей компанией на общем собрании собственников жилых помещений, при этом все они должны быть оповещены о проведении данного мероприятия заранее. Общему собранию может быть предложено несколько вариантов плана на этот год, подлежащих им смет и затрат. Управляющей компании совместно с собственниками необходимо проработать перечень пожеланий и предложений для подготовки вариантов плана и сметы расходов. Для этого необходимо использовать анализ жалоб и предложений жильцов, накопленных за год. Проводить опросы в виде анкет и встреч с жильцами.

Заявления управляющих компаний о том, что отчет о финансово-хозяйственной деятельности по конкретному дому является "коммерческой тайной", недопустимы.

На данный момент, если компания не представит сведения гражданину (не разместит в офисе на стендах, на сайте, в СМИ) либо разместит несоответствующую действительности информацию о своей деятельности, наказать ее, что называется, можно рублем. Согласно статье 19.8.1 КОАП за непредставление сведений или за представление заведомо ложных сведений о своей деятельности организациями коммунального комплекса может быть наложен штраф на руководителя до 20 000 рублей, а на организацию - до 500 000 рублей. За повторный случай непредставления данных руководителям этих организаций грозит дисквалификация на три года.