

№2 (2)
Октябрь
2014

Распространяется
бесплатно

6+

Городской управдом

Газета
для наших горожан

Тираж
в Калининградской
области
31 700 экземпляров

Жилищная осень

От редакции

С чем пришла к нам эта жилищная осень? Подготовка к зиме. Самое сложное для наших домов время. Проводятся осенние сезонные осмотры, промываются и подготавливаются системы отопления, проводятся пробные запуски отопления. Чей-то дом выйдет с честью из испытания, и совет дома получит от своей управляющей компании аккуратный отчет о том, в каком состоянии стены, крыша и трубы, что нужно будет сделать будущей весной и во сколько это обойдется.

Осенние мысли о добрососедстве. Мы привыкаем к мысли, что добрые отношения между соседями важны еще и для того, чтобы договориться, как правильно и экономно жить в нашем общем доме. Потому что любое действие каждого из нас — снятие показаний счетчика или замена радиатора в квартире — обязательно влияет на весь дом и на кошельки всех в нем живущих.

Осенние изменения в жилищном законодательстве. Власть уверяет, что на этот раз — самые последние. Дальше — разве что по мелочам. Обещают, что до конца декабря примут изменения в Жилищный кодекс, упростят требования к проведению общего собрания собственников, «разведут» понятия коммунальной услуги и коммунального ресурса и мы наконец сможем платить за свет, воду и тепло тому кто их в действительности вырабатывает и подает к нашему дому — ресурснику. А вот состояние труб, стен и систем — обсуждать с управляющей организацией. И с нею же приходиться к конструктивному и правильному решению.

Осенние вопросы. Да-да, именно осенью мы начали получать от вас, дорогие читатели, первые вопросы по жилищной тематике. Отвечая на некоторые из них, «Городской управдом» публикует в октябрьском номере целую серию «познавательных» статей наших экспертов — юристов, расчетчиков и управдомов, а также — интервью с ведущими экспертами страны. Читайте, узнавайте, спрашивайте!



До конца декабря примут изменения в Жилищный кодекс

О капремонте — без истерики



Первый заместитель директора НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль», исполнительный директор федерального проекта «Школа грамотного потребителя» **Александр Козлов** дал эксклюзивное интервью «Городскому управдому»

Текст: Ирина Климович

До начала совещания, посвященного вопросам общественного контроля, жилищного просвещения, запуска программы капитального ремонта в регионах, прошедшего в Калининграде, Александр Козлов рассказал о роли общественного контроля ЖКХ и о том, как государство будет участвовать в этой программе.

— Александр Михайлович, сегодня пройдет встреча, на которой будут обсуждаться очень важные для всех жителей нашей области вопросы. Главный из них, разумеется, — капитальный ремонт много-

квартирных домов.

— Безусловно, тема — злободневная. Она вызывает у непросвещенных людей много вопросов и может даже привести к неким социальным волнениям. Ведь для собственников это еще одна строка в квитанции, то есть дополнительные финансовые затраты. В регионах, где ведется активная просветительская деятельность, где есть понимание со стороны местных органов власти, общественных организаций, которые на этом поле работают, запуск программы капитального ремонта проходит безболезненно. Там заблаговременно готовят население, рассказывают, каким

образом будет происходить использование денежных средств, когда ожидать работы капитального характера в многоквартирных домах.

— Люди действительно беспокоятся, не понимают, кто будет контролировать их деньги. Даже звучит слово «пирамида». У вас уже есть ответы на эти вопросы собственников жилья?

— Никто не скрывается от вопросов, пусть даже неудобных. Буквально вчера НП «ЖКХ Контроль» провел видеосеминар на тему капитального ремонта с участием ведущих экспертов Фонда содействия реформированию

Продолжение на стр. 2

Миллионеры из трущоб

Проблема неплатежей за жилищно-коммунальные услуги приобрела масштаб национального бедствия. Пока Госдума обсуждает изменения в Жилищный кодекс, предусматривающие комплекс мер по борьбе со злостными неплательщиками, юрист НП «Альянс» **Филипп Шевченко** рассказал, как обстоят дела по сбору задолженностей в действующем правовом поле.



Филипп Шевченко, юрист
НП «Альянс»

Текст: Наталья Шунаева

Действительно, на сегодняшний день собственники и наниматели многоквартирных домов задолжали управляющим компаниям сумму, которая исчисляется миллионами. Такие должники-миллионеры превращают свой дом в трущобы. Права добропорядочных собственников нарушаются их соседями-неплательщиками. По вине соседа, который не платит, содержание дома недофинансируется. Дом разрушается. Квартиры падают в цене. Жить становится все менее

комфортно. Можно и вовсе остаться без крыши над головой. Работа с должниками — не самый приятный участок работы для управляющей организации. Но без этого не обойтись. Для начала жильцу-неплательщику отправляют уведомление о задолженности, где указана сумма и срок ее погашения. Там же обычно предлагается лично прийти в компанию, если нет возможности погасить долг сразу. Работа с должниками требует индивидуального подхода. Кому-то достаточно разъяснить его права на

Продолжение на стр. 5

О капремонте — без истерики

Начало на стр. 1

жилищно-коммунального хозяйства. Если у населения есть вопросы, то на них нужно отвечать именно сейчас и максимально подробно. Риски всегда существуют, но в данном случае ни у государства, ни у субъекта Федерации, ни у муниципалитета нет права на ошибку. Тема обсуждается уже на протяжении полутора-двух лет, у регионов была возможность и население подготовить, и создать прозрачную структуру в виде регионального оператора, и подобрать на должность его руководителя достойного, уважаемого человека, поскольку деятельность такого фонда должна быть максимально прозрачной. Потребитель имеет право знать, как расходуются каждая копейка.

Успех всего дела зависит во многом от того, насколько прозрачно населению представлены схемы расходования денежных средств, примеры отремонтированных домов. Должен работать информационный сайт с картой всего региона, на которой показана очередь многоквартирных домов, даны фотографии зданий до и после ремонта, подрядные организации, выполняющие работы, отчеты о приемке работ, продемонстрировано участие собственников и советов многоквартирного дома в этом процессе.

— Полагаю, что при этом роль общественного контроля будет не лишней?

— Напротив, он фактически станет одной из ключевых составляющих. Сейчас в основной своей массе население еще не является полноценным заказчиком всех услуг — жилищных, коммунальных. Мы только делаем первые шаги в этом направлении, учимся быть собственниками, учимся принимать решения, находить компромиссы, выбирать управляющую компанию, определяться со способом накопления денежных средств. Очень важно, чтобы и со стороны органов власти, и со стороны общественных, некоммерческих организаций, которые работают в сфере общественного контроля, жилищного просвещения, были осуществлены мероприятия по поддержке собственников в этом трудном выборе. Общественный контроль должен присутствовать на всех стадиях реализации программ капитального ремонта.

При этом никто не снимает ответственности и с региональных властей. Критерии определения очередности капитального ремонта домов, период проведения работ и их перечень должны быть максимально понятны соб-



Александр Козлов, первый заместитель директора НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль», исполнительный директор федерального проекта «Школа грамотного потребителя»

средства у регионального оператора, но на специальном счете. Это некая копилка для дома, внутри большого «котла». Но деньги там будут обособленные, не вливающиеся в общий финансовый поток.

ственнику и доступны для него. Есть, к слову, не совсем удачный опыт в Московской области, где в утвержденной программе указан период проведения ремонта домов с 2015-го по 2030 год. Собственники вправе ответить, что не готовы ждать столь долго, поскольку нет гарантий того, что через 10-20 лет сформированное сейчас законодательство продолжит действовать. Нужно давать четкие сроки, при этом понимая, что предусмотрена бюджетная ответственность — передвижек на более поздний период быть не должно. Собственники должны делать осознанный выбор, отдавая средства на ремонт и, возможно, привлекая еще и иные источники финансирования, внебюджетные (кредитные), не рассчитывая только на «общую копилку» и собственные деньги.

— Где же будут накапливаться средства на капитальный ремонт?

— На сегодняшний день существует два способа накопления денежных средств: либо на специальном счете собственников, либо у регионального оператора. Собственники также могут принять решение накапливать

Для того, чтобы правильно выбрать способ накопления, собственник должен понимать перспективу начала работ. Если дом стоит в планах на 2017 год, то разумнее ввернуть финансирование региональному оператору — из «общего котла».

Стоит задача разъяснить собственникам, что они уже не могут быть иждивенцами. Жильцы должны понимать, что многоквартирный дом — теперь их совместное имущество и за него необходимо отвечать, необходимо его содержать. Рассчитывать на государственные, региональные или муниципальные бюджетные средства неправильно.

— Какова здесь роль банков?

— Уже и сейчас есть примеры успешного привлечения банковских кредитных средств на нужды капитального ремонта, то есть еще до запуска программы. Например, в Ростовской области.

— Каким образом государство будет участвовать в

этой программе?

— Сегодня в законодательстве говорится, что поддержка со стороны государства должна оказываться в равной степени независимо от способа накопления денежных средств. Будут ли это конкретные финансовые потоки в регионы, пока сказать сложно, поскольку сейчас еще заканчивает действие программа в рамках федерального закона №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ», регламентирующего проведение ремонтных работ в рамках софинансирования. Государство не отказывается от участия в программах, но в то же время не дает пока конкретных ориентиров — в каком объеме и каким образом будут осуществляться меры государственной поддержки.

— Если это такой непопулярный в обществе закон, не было возможности как-то его избежать?

— У государства не получится одноmomentно привлечь несколько триллионов рублей для того, чтобы отремонтировать капитальным образом все дома в стране. К тому же было бы беспрецедентно для мировой практики, отремонтировать за бюджетный счет собственность, которая уже принадлежит конкретным физическим лицам.

Если заглянем в историю недавнего прошлого, то увидим, что когда запускался федеральный закон №185-ФЗ, отношение в обществе тоже изначально было негативным. Когда собственникам предлагали провести капитальный ремонт дома с софинансированием в 5, а потом в 15 процентов, они отказывались. Но чем дальше

шла реализация программы, тем больше домов участвовало в ней. Люди видели необходимость ремонта, а теперь, думаю, очень рады, что сделали его. — Вернемся к теме общественного контроля.

Как поднять авторитет людей, которые будут его вести?

— Полтора года назад указом Президента России был дан старт формированию сети общественного контроля, в 2014 году был принят Федеральный закон №212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», в статье 20 Жилищного кодекса РФ обозначено

понятие общественный жилищный контроль. Но этого недостаточно. Статус общественного контролера носит пока фантомный характер, основанный на доверии, позиционировании лидера, жилищного активиста, на том, как он себя зарекомендовал на муниципальном либо региональном уровне. Соответственно авторитету и отношению к нему.

Нужно вести законодательную работу, чтобы общественный и муниципальный жилищный контроль, государственный жилищный надзор стали единой стройной системой, чтобы часть острых проблем снималась еще на «низовом уровне», а не уходила к президенту, в правительство, региональные министерства, прокуратуру и суд. Повышение авторитета общественного контролера — перспективная задача.

— Каким же он должен быть — общественный контролер в сфере ЖКХ?

— Это человек, относящийся к ЖКХ не как к трем ругательным буквам, а желающий улучшить мир вокруг себя, имеющий свое представление о том, как ЖКХ должно работать, начиная с низового уровня — многоквартирного дома, и заканчивая, быть может, всей страной. Возможно, он не будет обладать профессиональными знаниями в сфере управления многоквартирными домами, диплома о высшем или среднем образовании у него не потребуют, но он должен быть готов поглощать новую информацию, учиться, постоянно совершенствоваться и заражать своим энтузиазмом новых общественников, жилищных активистов, которые понесут полученные знания в массы. Есть государственный заказ на массовое жилищное просвещение. Он сформулирован. Есть поручение председателя правительства РФ по итогам Челябинского форума, которое дано Министерству строительства и ЖКХ РФ, партии «Единая Россия», органам государственной власти и местного самоуправления о запуске федерального проекта «Школа грамотного потребителя». Это совместный проект, который позволит в регионах создать площадки по повышению грамотности в сфере ЖКХ для всех целевых аудиторий. Такая работа должна вестись и с юным поколением, начиная со школ и даже детских садов. И тогда мы получим ответственных, грамотных собственников.



Потребитель имеет право знать, как расходуются каждая копейка.