

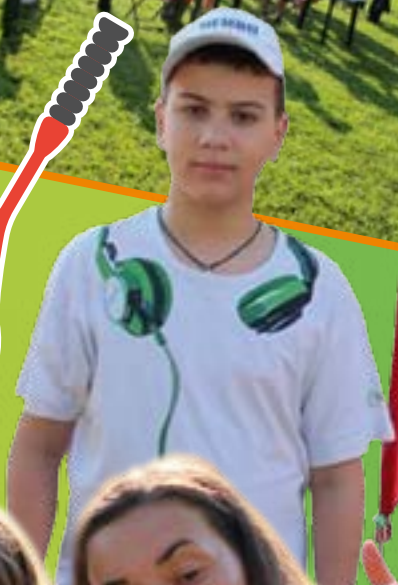
Председатель ТСЖ

Теперь и для
советов МКД

Анатолий Олейниченко:
*Теперь бывшие
противники ТСЖ
агитируют
за их создание
своих знакомых.*



СТАДИОН МОЕЙ



МЕЧТЫ



Здравствуй, стадион,
Где мечты состязаются!
Здравствуй, стадион,
Где рекорды сбываются!
Нам с тобой вручён
Этот мир солнечной радости.
Спорт отвагой рождён!
Вся страна —
Это наш стадион!



Даниил СТЕПАНЕНКО

В ТСЖ «Эльмашевское» г. Екатеринбурга спорт любят и активно содействуют тем, кто увлечен им. Председатель правления товарищества Сергей Строганов не без гордости показывает спортивный корт с освещением: «Самими жителями построен! Общим собранием утвердили проект благоустройства своей территории, которым предусмотрели не только автопарковки и места для отдыха, но и целый спортивный комплекс. Строили корт всем двором. Взрослые и дети бурили землю под столбы, сколачивали доски, красили. Кто-то из жителей привез трубы, кто-то пиломатериалы. ТСЖ приобрело краску и защитную сетку. С первыми устойчивыми холодами стараниями членов правления и активистов — Евгения Епифанова, двух Алексеев — Гомулина и Мамаева, Рамиля Шайхинова, Андрея Колобова на нем появляется ледовое покрытие — раздолье для коньковых видов спорта, а летом корт становится «царством футбольного мяча»»

Отрадно, что Товарищество и Администрация Орджоникидзевского района успешно взаимодействуют в спортивных инициативах.

На спортивной площадке рядом с уличными тренажерами не простаивает без внимания теннисный стол — ежедневно на нём допоздна разворачиваются жаркие баталии. Председатель ТСЖ вспоминает: «Как только нам предложили установить теннисный стол, мы подготовили спортплощадку. А теперь и стар и млад очень благодарны Администрации за программу по установке во дворах района таких отличных столов, да еще и в антивандальном исполнении!»

А нынешним летом Администрация района и Благотворительный Фонд олимпийского чемпиона Антона Шипулина по поддержке спорта в Свердловской области проводят дворовые олимпиады, и двор ТСЖ «Эльмашевское», естественно, не стал исключением.

Слова песни «Вся страна — это наш стадион» отлично передают суть Дворовых Олимпиад: «Мастера большого спорта учат рыцарству других». Рассказывает двукратный олимпийский чемпион Сергей Чепиков: «Во-первых, так совпало, что август 2016 года стал месяцем открытия Олимпиады в Рио-де Жанейро. Во-вторых, несмотря на то, что многие дети уехали в оздоровительные лагеря и на отдых с родителями, какая-то часть ребят осталась в городе. Нам хотелось, чтобы они прочувствовали ту радость, которую дарит спорт, оторвались от экранов мониторов, вышли во двор и ощутили атмосферу моего детства, чтобы в дальнейшем они занимались спортом. Наша задача — не позволить им уйти в подворотни и плохие компании, показать на личном примере, что обычные парни могут стать олимпийскими чемпионами. Во время проведения дворовых игр ребята могут задать мне любые вопросы, я учу их правильно держать винтовку, без промаха попадать в мишень. Часто к соревнованиям подключаются и родители — получается такой семейный праздник.»

И такой праздник спорта удался на славу! Почти сотня детей и взрослых, семьями пришли во двор состязаться в скорости и меткости биатлонных эстафет, подтягивании и отжиманиях. Как и в большом спорте, победители и участники дворовой олимпиады были отмечены призами и памятными подарками. 



Председатель ТСЖ | № 9 (107)/2016

Информационно-аналитический журнал издается с 2007 года

Учредители

ООО РИД «Качум-пресс»,
С. М. Беркимбаева

Издатель

ООО РИД «Качум-пресс»

Генеральный директор

Иван Мучак
Тел. +7 (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор

Сауле Беркимбаева
Тел/факс: +7 (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Выпускающий редактор

Геннадий Мельник
E-mail: genmel1946@mail.ru

Редактор сайта pr-tsjs.ru

Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент

Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Верстка

Фёдор Асеев

Реклама и маркетинг

Тел. 8 (926) 925-75-25
E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения

Тел.: +7 (916) 925-62-04

Подписной индекс **82301** в каталоге агентства «Роспечать».

Журнал «Председатель ТСЖ» («Председатель товарищества собственников жилья») зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ №ФС 77-29151.

Редакция не несет ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в ТВВ

111250, Москва,
ул. Красноказарменная, д. 9а
Тираж 5000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров» — Сенека

■ Актуально

- Юрий Полонский
Управдом — в каждый дом 4
- Григорий Каторжных
Сила и бессилие Урала 6
- Геннадий Мельник
Ассоциация ТСЖ о коммунальной мафии 7
- Сергей Степин
Однажды в Ростове 8
- Георгий Гаевой
Реутов: с «Комфортом» или без? 10
- «Тащить и не пущать!» 13

■ Капремонт

- Михаил Цедрик
Картина маслом... и черно-белый документ 14
- Олег Дубов
Недалеко от Москвы 16
- «Такого капитального ремонта не надо ни за деньги, ни бесплатно» 18
- Мария Славина
Деньги на капремонт могут списать со спецсчета! 19
- Наталья Акулова
Превратности благих намерений 20

■ ТСЖизнь

- Светлана Ткаченко
Четыре столпа Анатолия Олейниченко 22
- Анатолий Олейниченко
Как я пришел в ТСЖ 23
- Наталья Соловьева
Мы выбрали свой путь и не свернем с него 26
- Ольга Суббота
Не будьте идиотами! 29
- Гюльнара Борисова
Хостелы в МКД: петербуржцы против! 32

■ Правоприменительная практика

- В Верховном Суде РФ 34
- Марина Добруник, Илья Савинов
Как бы вернуть переплату? 36
- Марина Пархачева
Ремонта нет, но спецсчет функционирует! 38
- «Коммуналка» доходом ТСЖ не является 41
- Ирина Федореева
«Соседством» с бесхозными сетями не пренебрегать 42

■ Техника и технологии

- Владимир Рязанский
Эра ГИС ЖКХ. Начало 44
- Алексей Нехин, Виктор Гафаров
«Платить нельзя экономить»- поставь запятую сам 50
- Александр Муллин, Олег Эль-Регистан
Да будет свет! Часть 2 52
- Ольга Долотова
Барьеры в общении 54

Уважаемые читатели журнала!

Главное событие сентября, да и всего 2016 года, – выборы в Госдуму и законодательные (представительные) органы государственной власти 39 субъектов РФ. В предвыборный период изможденные качеством работы «бешенного принтера» (а именно так за последние годы в народе окрестили законотворческую деятельность думского корпуса) руководители управляющих организаций всеми возможными способами пытались «втемяшить» проблемы жилищной и коммунальной сферы кандидатам в депутаты. Старались, в надежде на их восприимчивость актуальных проблем до выборов: авось, если пройдут, то хотя бы толика услышанного в предвыборный период останется в памяти, а если не пройдут, то хотя бы часть из них продолжит оказывать содействие в решении проблем на региональном уровне доступными путями. Одновременно многие кандидаты в депутаты понимали, что за каждым из самостоятельно управляющих домом жилищным объединением ТСЖ (ЖСК), а также реально работающим председателем Совета дома стоят сотни избирателей. При желании каждый из авторитетных лидеров жилищного объединения, может помочь в предвыборной кампании или «прокатить» определенного кандидата в своем доме. Поэтому кандидаты были более внимательны и вникали в суть проблем.



Пока будущие народные избранники общались с ТСЖ/ЖСК, разумеется, — с самодостаточными и деятельными жилищными объединениями (иные в предвыборный период никому не нужны), каждый из них увидел разницу между самоуправляемым жилищным объединением под грамотным руководством и общей массой МКД.

Поэтому надеемся, что и седьмой созыв Госдумы, и новые составы законодательных органов в регионах будут более компетентными в проблемах, возникающих в жилищной сфере, а качество будущих законодательных актов улучшится, их количество сократится.

Но нельзя жить одними надеждами, не продолжая прилагать собственные усилия для решения наиболее актуальных вопросов. Так, Ассоциация ТСЖ Центрального района Санкт-Петербурга в целях изменения законодательства в пользу собственников жилья организовала акцию «Хостелы, ночлежки! Прочь из жилых домов» (см. стр. 32). Ассоциация ТСЖ «Пермский стандарт» вскрывает подробности тепловых афер в фильме «Пермь не Вексельбург» (см. стр. 7).

Именно борьба новгородских ТСЖ за региональные тарифы на электроэнергию привела к Определению Верховного Суда от 14.07.2016 г. по делу № 9-АПГ16–13 (см. стр. 38).

Да и каждый из авторов статей, присылаемых в редакцию, вносит свою лепту в общее дело, демонстрируя на своем примере пути и методы решения проблем (см. раздел ТСЖизнь). А мы как СМИ лишь доносим ваши успехи до большего количества собственников жилья, следуя девизу журнала «Долог путь наставлений. Краток и убедителен путь примеров». (Сенека).

Хочу отметить еще один примечательный факт. В редакцию журнала стали обращаться за освещением вопросов, касающихся садоводческих товариществ. И мы надеемся, что вытянем и эту рубрику. А для начала предлагаем материал на стр. 29.

И в заключение не могу обойти вниманием тему нападения на председателей жилищных объединений. Надеюсь, что постоянный читатель помнит мою статью по этому поводу в предыдущем номере журнала. Увы, Екатеринбург продолжает демонстрировать всей России и силу, и бессилие Урала (см. стр. 6).

Редакция журнала «Председатель ТСЖ» отправила свое письмо Президенту и в Генеральную прокуратуру с просьбой принять меры по изложенным фактам. А как на эту проблему отреагируют Ассоциации ТСЖ и иные объединения собственников жилья, призванные защищать в т. ч. и лидеров жилищных объединений?

Сауле БЕРКИМБАЕВА,
главный редактор журнала
«Председатель ТСЖ»

УПРАВДОМ — В КАЖДЫЙ ДОМ

Главный жилищный инспектор России Андрей Чибис пообещал устранить двоевластие в домах, управляемых ТСЖ. И создать рынок профессиональных управляющих МКД, чтобы собственники могли в каждый дом пригласить своего персонального управдома. Последняя новация может повлечь за собой кардинальную перестройку всего российского ЖКХ, так сказать, её перестановку с головы на ноги.



Юрий ПОЛОНСКИЙ



«Скажу откровенно...»

На собрании жилищных активистов по поводу учреждения новой «Ассоциации активных собственников жилья», состоявшемся 28 июля в московском КЦ ЗИЛ (см. «Председатель ТСЖ» № 8 за 2016 г.), общее внимание привлекло выступление одного из самых влиятельных в нынешнем российском ЖКХ чиновников.

Он, в частности, пообещал устранить «двоевластие» в домах, управляемых ТСЖ, которое возникает из-за «перекрытия» полномочий двух собраний: членов ТСЖ и собственников помещений. Впрочем, сразу вслед за этим наш герой бросил в зал двусмысленную фразу: «Давайте сделаем так: если две трети собственников в ТСЖ — все решения только от имени ТСЖ, а если в ТСЖ нет двух третей — действует общее собрание собственников».

Понимать это можно по-разному, но если при этом (попутно!) будет повышен «порог» создания ТСЖ с 1/2 до 2/3 голосов собственников, это называется «с водой выплеснуть и ребёнка». То бишь ликвидировать многие ТСЖ, ведь 1/2 и 2/3 голосов — это «две большие разницы».

А затем прозвучало ещё более серьёзное заявление (см. <https://www.youtube.com/watch?v=MTjbAF6l64Q> с 0.50 по 11.05 мин.).

Главный жилищный инспектор и замруководителя Минстроя Андрей Чибис:

«Помните, сколько дискуссий у нас было по теме квалификационных аттестатов для председателя ТСЖ? Конечно, тот, кто контролирует работу слесаря в подвале и вообще работу обслуживающих организаций (допустим, при подготовке отопительной системы к зиме) и принимает по этому поводу какие-либо решения, должен разбираться, как работает система, должен знать, каковы в ней давление и температура теплоносителя и т.д. Нам надо создать для этого возможность, сформировать рынок профессиональных управляющих в этой сфере... Нам представляется целесообразным (в этот момент микрофон отказывает и оратору приходится заменить его на другой. — *Прим. ред.*) запустить процесс подготовки и проверки квалификации — с последующей возможностью работы — профессиональных управляющих домами. Чтобы была возможность, если собственники примут такое решение, нанять профессионального управляющего, который сможет управлять одним, двумя, пятью домами, допустим, в своём районе, где живёт. Такое лицо должно получать соответствующий квалификационный аттестат. При этом

люди будут гарантированно защищены (видимо, имеется в виду: от последствий неквалифицированного управления МКД. — *Прим. ред.*), они будут понимать, что этот человек обладает минимальными базовыми знаниями, а в идеале — и опытом управления... Тем более, что у нас есть много людей — профессионалов, которые по многу лет отработали в системе ЖКХ. И много молодых людей, которые оканчивают ВУЗы и смогут найти себе адекватную работу, пополнить ряды профессионалов в сфере ЖКХ. — Такое предложение — в случае вашей поддержки — мы планируем реализовать в конце этого года...

Вопрос из зала: Это в обязательном порядке?

А. Чибис: Нет, конечно. Мы не планируем ничего вам навязывать. Скажу откровенно: когда встречаешься с председателем ТСЖ, очень часто эти председатели правлений, которые не имеют профильного образования, к сожалению, пока ещё гораздо профессиональнее многих руководителей управляющих компаний (бурные аплодисменты в зале. — *Прим. ред.*)».

Последняя фраза замминистра стоит того, чтобы её написать крупными буквами и вывесить в офисах наших ТСЖ.



Хорошо забытое старое

А что касается предложения Андрея Владимировича (его суть: «Управдом — в каждый дом») — даже не верится, что это произнёс чиновник Минстроя. Настолько оно неожиданно и заманчиво звучит. Как тут не вспомнить одноименный проект директора АНО «Институт собственников жилья» Валентины Ростовщиковой. Он предусматривал, что зарплату такой управдом, подготовленный из числа жителей МКД, получает из экономии, достигнутой **в результате его** деятельности. Проект был успешно опробован в Сыктывкаре и Ангарске, а затем с почестями «похоронен» коллегами-единоборцами.

Почему похоронен? Полномасштабная реализация подобных проектов может иметь далеко идущие последствия. В частности, нынешним «управляйкам» (этим уничижительным словом народ выразил своё отношение к мало-квалифицированным и нечистым на руку УО, как правило, аффилированным с местными «князьками») в российском ЖКХ места просто не будет. Их заменит честный бизнес — в виде сервисных компаний, предоставляющих обитателям МКД различные жилищные услуги, начиная от бухучёта и паспортного обслуживания и кончая подрядными работами по капремонту. А управлять будут собственники сами — с помощью нанятого ими профессионального управдома-индивидуала.

Чем индивидуал лучше УО-юрлица? **Персональная ответственность** — раз, в случае чего нарушителя закона или договора найти (и наказать) легче. **Индивидуальный подход к экономике дома**, отсутствующий при управлении УО десятками, сотнями и тысячами МКД — два. **«Прозрачность»** в масштабах дома обеспечивается естественным образом, становятся не нужны ни **раскрытие информации** — на далёких публичных сайтах, ни **общественный контроль** — «чужими дядями со стороны». И **лицензирование** приобретает совершенно иной характер, становясь показателем профпригодности конкретного человека, а не абстрактного юрлица.

А главное — собственники не выпускают из рук «бразды правления» домом, как это произошло сейчас во многих МКД страны, отданных «на откуп» вороватым «управляйкам». Ну, а тем, кто отстранится от управления своим домом даже и при таком «раскладе сил», не на кого будет пенять, кроме самих себя.

«ЖКХ с человеческим (то бишь гражданским) лицом»

В общем, здесь вырисовывается многообещающая альтернатива нынешнему (согласитесь, не слишком-то благополучному) состоянию жилищной сферы. Это система правоотношений, в которой на рыночных началах — в соответствии с положениями ГК РФ — действуют следующие субъекты:

- собственники помещений в МКД — заказчики и потребители услуг (как жилищных, так и коммунальных);
- исполнители жилищных услуг — частные, государственные и муниципальные сервисные компании, предоставляющие весь спектр услуг по обслуживанию, содержанию и ремонту МКД (но никак не по управлению, ибо управление — это принятие, в первую очередь, финансовых решений, а их никому собственники передоверять не должны);
- исполнители коммунальных услуг — РСО, связанные с потребителями прямыми договорами ресурсоснабжения;
- профессиональные управдомы — индивидуалы, их задача — от имени и по поручению собственников заключить договора на оказание услуг с сервисными компаниями и РСО, а затем следить за их выполнением.

Собственники помещений в МКД создают жилищное объединение: ТСН и т.д. — и нанимают управдома. Кто этого не сделает — получает управдома (индивидуала или юрлицо — судя по обстоятельствам) от муниципалитета. Это своего рода аналог внешнего управления для предприятия-банкрота, оказавшегося недееспособным. Разумеется, стоит подумать о стимулировании собственников к исполнению этих обязанностей. По известному «правилу кнута и пряника».

Кто при этом занимается сбором платежей и судебно-претензионной работой? Кто получает деньги, тот и должен позаботиться о полноте их сбора. Впрочем, ничто

не мешает ему нанять для этого платёжного агента, это могут быть и местные ЕИРЦ, и правление жилищного объединения, кто угодно. За соразмерную плату. Как договорятся.

Проблемы будут и здесь, но это будет, по крайней мере, куда более честное и экономически справедливое ЖКХ, нежели нынешнее. Ибо появляется надежда на соблюдение баланса интересов всех субъектов рынка. А не только естественных монополий.

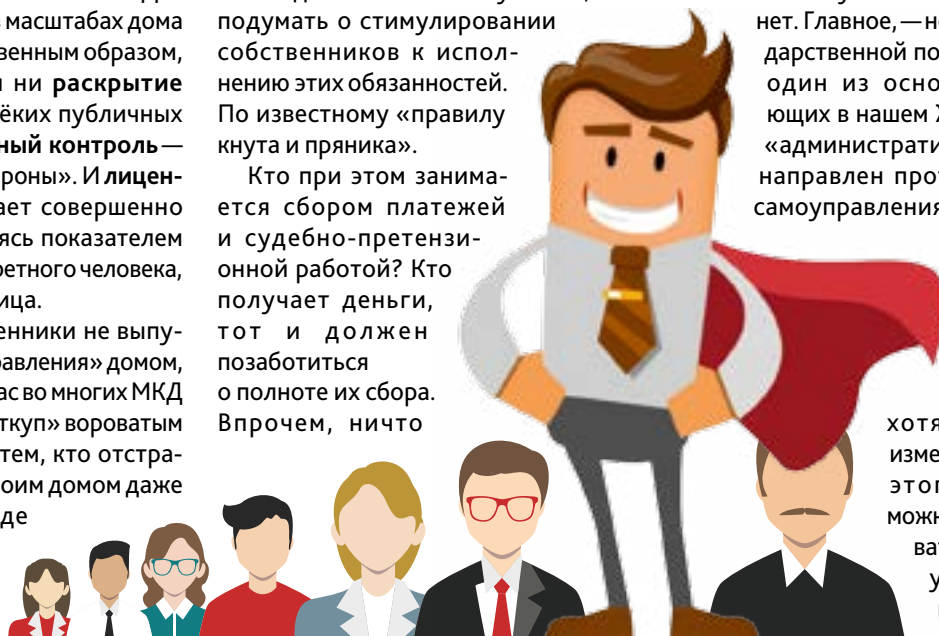
Бесценный опыт уже есть

«А что мешает сейчас реализовать эту схему?» — спросит читатель. В единичном порядке — ничего. Там, где оказались для этого благоприятные условия — в ТСЖ, ЖСК, ЖК — нечто подобное действует давно.

Ведь жилищное самоуправление — хотя и трудное (а в российских реалиях ещё и рискованное) дело, но для собственников оно экономически гораздо выгоднее внешнего коммерческого управления. Одно «но»: нужен лидер, «подкованный на обе ноги», т.е. способный и наладить контакт с беспокойными обитателями МКД, и разбирающийся в эксплуатации жилья. Найти такого «универсала» — проблема, отставных офицеров-подводников на всех явно не хватает. Выход в том, чтобы разделить функции управления МКД на две части: «работу с жителями» берет на себя правление ТСЖ и его председатель, а для «работы с подрядчиками» они нанимают управляющего. Эта схема в наших ТСЖ, ЖСК, ЖК «обкатана» многолетней практикой.

А чтобы она заработала повсеместно — нужно многое, чего сейчас нет. Главное, — нет должной государственной поддержки, сейчас один из основных действующих в нашем ЖКХ факторов — «административный ресурс» — направлен против жилищного самоуправления, а не в помощь ему.

Если за словами Главного жилищного инспектора стоит готовность (или хотя бы желание) изменить ориентацию этого «вектора», можно только порадоваться. А так ли это, увидим в конце года. ■



СИЛА И БЕССИЛИЕ УРАЛА

24 августа губернатор Свердловской области Евгений КУЙВАШЕВ успешно отчитался перед Президентом в Москве и получил высокое одобрение. Говорили о прошедшей в августе грандиозной промышленной выставке, об исполнении социальных программ, но главное — о привлечении 1,5 миллиардов рублей частных инвестиций, в том числе — в ЖКХ.

А ведь еще этой весной весь Урал обсуждал неизбежную отставку Куйвашева: за 2014–2015 гг. областным Фондом капитального ремонта было собрано 5 миллиардов рублей, а отремонтировано — только пять (пять!!!) домов. Провал федеральной программы капремонта был оглушительным.

Восстанавливать репутацию области перед федеральным центром — это, знаете ли, куда важнее всех ваших капремонтов! Спасать Куйвашева партия командировала политического тяжеловеса ельцинского еще разлива: Павел Крашенинников вернулся в родной город после четырех сроков в Госдуме. Павел Владимирович — не просто «крестный отец» нового Жилищного кодекса и бесслесенный председатель «Ассоциации юристов России». Он известен очень доверительными отношениями с председателем Правительства и лидером партии Д.А. Медведевым. Словом — уже в июне-июле Свердловская область вышла на лучшие в стране показатели по привлечению частных инвестиций в коммуналку. Как же произошло это чудесное «воскрешение Лазаря»? Да всё так же, как и две тысячи лет назад: каждому воздаётся по его вере!

В середине августа Крашенинников приехал в Екатеринбург уже в статусе кандидата в новый состав ГД и выступил на учредительном съезде движения «Сила Урала» (украли название у клуба единоборств из Орска). На следующий день новый состав Общественного совета при Министерстве энергетики, строительства и ЖКХ Свердловской области провел совещание, на котором Фонду капитального ремонта было сказано: «Встань и иди!»

И вот, 26 августа на прошедшем в Екатеринбурге заседании Наблюдательного совета Фонда реформирования ЖКХ Сергей Степашин прямо назвал Свердловскую область «отличницей», которая «заметно подтянулась». «Фонд содействия реформированию ЖКХ — это единственная структура, бюджет которой не был секвестрирован. И на следующий год предполагается выделение 16 млрд.

рублей. У нас дифференцированный подход — все зависит от того, в каком состоянии находится местный бюджет. И есть своя система поощрения. Есть отличники, которые входят в первую десятку, как Свердловская область, есть двоечники. И мы будем поощрять отличников», — заявил С. Степашин перед началом заседания совета.

А что же упомянутые 5 миллиардов рублей? Похоже, они бесследно растворились в дырявой казне области, сегодня уже никто не скажет, на что они ушли. Возможно — на ребрендинг Фонда. Теперь вообще запрещено сомневаться в святости регионального оператора, а для сомневающихся и шибко умных ТСЖ, что хранят свои деньги на спецчетах, — в Екатеринбурге наступили варфоломеевские дни и ночи, о которых мы неоднократно писали на страницах журнала «Председатель ТСЖ».

Так, в № 2 (88) 2015 г. («Чье лицо скрывает маска»), мы рассказывали о екатеринбургском двойнике Госкорпорации — ООО «Фонд содействия развитию жилищно-коммунального хозяй-



ства» и ночных налетах неизвестных вандалов на ТСЖ, на сайте журнала размещали информацию об использовании «коктейлей Молотова» в жилом доме в Екатеринбурге при смене управляющей компании, в № 8(106) 2016 («Час мужества пробил на наших часах») привели ряд примеров, сожженных машин и избиений председателей ТСЖ в Екатеринбурге. И вот новые факты:



2 августа 2016 г. — жестоко избили председателя ТСЖ «Чайковского, 75» Анатолия Девятова, 10 августа — из пейнтбольного ружья расстреляны члены новоиспеченного правления ТСН «ТСЖ Менделеева

16» и окна их квартир. Похожие пейнтбольные ружья уже использовались ранее как устрашение самодостаточного ТСЖ на Эльмаше.

Это не голливудский боевик, это Екатеринбург-2016, где второй год идет бессмысленная и беспощадная война с председателями ТСЖ. Кому выгодна эта война? И так ли уж она бессмысленна? Юристы скажут так: Is fecit — qui prodest, т.е. «делает тот, кому выгодно». И события прошедшего месяца прямо указывают, что это выгодно тем, кто стремится передать в концессию всю систему ЖКХ и «путающиеся под ногами» самодостаточные ТСЖ воспринимают как досадное недоразумение. Иначе чем же можно объяснить бездействие органов исполнительной власти даже когда лицо нападавшего четко зафиксировала видеокамера? Или это слепое бессилие «отличников» — губернатора и Правительства Свердловской области? ■

Ассоциация ТСЖ о коммунальной мафии

Почти повсеместно теплоснабжающие компании конфликтуют с управляющими организациями. В основе разногласий — споры по количеству и качеству поставленного тепла и обоснованности тарифов. Длившееся годами противостояние структур КЭС–Холдинга, контролирующего в Перми производство, транспорт и сбыт тепла, и Ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт» вылилось в создание фильма «Пермь не Вексельбург», вскрывающий подробности тепловых афер.



Премьерный показ фильма с его последующим обсуждением должен был состояться 28 июня 2016 г. в культурно-деловом центре «Мотовилиха». Показа не состоялось. После визита полицейских, уединившаяся с работниками, ответственными за мероприятие, Администрация центра отказалась предоставить оборудование для просмотра фильма. В результате зрители, собравшиеся на презентацию, вынуждены были начать мероприятие не с просмотра, а с обсуждения коммунальных проблем. Обсуждение получилось жарким и содержательным. Многочисленные посты в соцсетях и информация на новостных лентах СМИ об отмене презентации существенно увеличили рейтинг Ассоциации. Фильм, так напугавший пермские власти, все желающие могут свободно посмотреть в сети Интернет.

Пермские ЖКХ — перспективы

О перспективах развития ЖКХ г. Перми на форуме «ЖКХ — новое качество. Муниципальная повестка» 25 августа 2016 г. был запланирован доклад главы города Игоря Сапко. Однако, как пишет в своем блоге председатель правления ТСЖ «Пермский стандарт» Александр Зотин: «Глава города» с трибуны что-то вяло промямлил про будущие выборы Законодательного Собрания и Думы, и что «федеральные законодатели ранее их не слышали», после чего ... убежал

Сапко без доклада». Опустевшей сценой воспользовался сам Зотин и зачитал обращение к участникам форума. Правда, посередине его выступления в зал пришли охранники и попросили очистить помещение... для проветривания. Получив ответ, что депутаты вовсе не так были напуганы, чтобы зал надо было проветривать, охране пришлось ретироваться.

О реальном состоянии пермского ЖКХ

Текст обращения Ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт» к участникам форума «ЖКХ — новое качество»:

«Инфраструктура жизнеобеспечения в Перми находится на грани катастрофы. Коммунальные сети нашего города с 2008 по 2013 захвачены частными структурами известного олигарха Виктора Вексельберга. Это привело к ситуации, когда необходимые средства не вкладываются в ремонт, а полученные через тарифы деньги населения уходят за рубеж. Такая схема в Ижевске зимой 2015/2016 г. уже привела к массовым авариям на системе теплоснабжения. В городе на месяц объявлялся режим ЧС. И это не единичный случай, а порочная система для многих регионов. Наглость и жадность компаний Вексельберга привлекла внимание даже Президента России. Так, по сообщениям «Интерфакса» от 17 августа 2016 г., Президент Владимир Путин потребовал пресечь действия компании ПАО «Т Плюс», которая вместо приведения в порядок воркутинской энергосистемы выставила ее на публичные торги.

При содействии пермских краевых властей регулярно принимаются экономически не обоснованные тарифы. В Перми до сих пор действует система продажи тепла через посредника — «Пермскую сетевую компанию» (ПСК),

при этом конечный тариф для потребителя вырастает на 43%. Схема перепродажи тепла неоднократно признавалась незаконной в суде, но Региональная служба по тарифам и городские чиновники делают все возможное, чтобы ее навязать жителям. Так, администрация Перми, которую возглавляет «сити-менеджер» Д. Самойлов, придумала, как заставить все дома платить в «Пермскую сетевую компанию» по завышенному тарифу. Администрация попыталась присвоить ПСК статус единой теплоснабжающей организации (ЕТО). Именно действия Самойлова по выбору «Пермской сетевой компании» в качестве ЕТО признаны Арбитражным судом незаконными (решение по делу А50-271/2016 вступило в силу 10 августа 2016 г.). Несмотря на осуждение его действий и результаты общественных слушаний, Самойлов с 2017 г. опять согласовал для ПСК статус ЕТО, из-за чего пермские ТСЖ вынуждены снова выйти в суд.

...

Полностью провалилась программа капремонта краевого правительства — через государственный — вместо семи тысяч домов, согласно плану до 2017 г., отремонтирована пара сотен домов. Недавно из фонда уволился уже пятый (!) руководитель.

Однако на форуме с ироническим названием «ЖКХ — новое качество» вы от официальных докладчиков всего этого не услышите. Как нет в программе мероприятия страшного для пермских чиновников слова ТСЖ. Ведь именно товарищества Перми, объединенные в Ассоциацию «Пермский стандарт», последовательно пресекают махинации с тарифами, схемой теплоснабжения и программой капремонта.

Ассоциация ТСЖ «Пермский стандарт» просит вашего содействия в распространении правды о реальном состоянии пермского ЖКХ.» ■

Однажды в Ростове

Внедрение новой «Методики осуществления коммерческого учёта тепловой энергии, теплоносителя» в Ростове-на-Дону вызвало троекратный рост платы за горячее водоснабжение.



«Золотое» ГВС

26 июля группа председателей ТСЖ г. Ростова-на-Дону отправила главе Минстроя Михаилу Меню следующее письмо (публикуется с небольшими сокращениями):

Уважаемый Михаил Александрович!

17 марта 2014 г. Вы утвердили разработанную (непонятно для нас кем) «Методику осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя», которая не подлежала широкому обсуждению в г. Ростове-на-Дону и практически стала известна потребителям тепловой энергии в МКД лишь в июле 2016 г., когда теплоснабжающая организация ООО «Лукойл-ТТК» выставила счет за химически подготовленную воду и тепловую энергию по ГВС, стоимость которой по сравнению с мартом 2016 г. увеличилась в три с лишним раза и составила от 340 до 370 рублей за один кубометр горячей воды. На вопрос: «Почему?» — к представителю «Лукойл-ТТК» в Ростове-на-Дону, последний ответил нам, что в июне месяце расчет количества потребленной тепловой энергии на ГВС производился по утвержденной Вами «Методике...» от 17.03.2014 г.

Анализируя новую и старую формулы для расчета за потребляемую тепловую энергию на ГВС и вычитая из первого алгебраического выражения второе, мы получили разницу за якобы дополнительную израсходованную нами тепловую энергию, пошедшую на циркуляцию.

Разница составила: дельта $Q = V_{\text{цир.}} (t_1 - t_2)$,

где: дельта Q — тепловая энергия, израсходованная при циркуляции ГВС,

$V_{\text{цир.}}$ — объем теплоносителя, возвращаемого в теплосеть,

t_1 и t_2 — энтальпии поданной и возвращенной в теплосеть горячей воды.

Умножив дельта Q на стоимость Гкал, теплоснабжающая организация за счет населения получает огромную прибыль, не ударив при этом палец о палец.

Об этом позаботились разработчики, утвержденной Вами «Методики...». Какие молодцы!

Но на каком основании в утвержденной Вами формуле для расчета количества потребляемой тепловой энергии на ГВС появилась эта составляющая:

дельта $Q = V_{\text{цир.}} (t_1 - t_2)$? Разве может система ГВС работать без циркуляции теплоносителя, которая заложена проектом и которая в МКД была сама собой разумеемся понятием? Разве при расчете отпускной цены на теплоноситель теплоснабжающие организации не включили все свои затраты на потерю теплосодержания при транспортировке в сетях? Разве в цену стоимости теплоносителя не включена прибыль теплоснабжающих организаций?

Так почему же «Методика» направлена на получение сверхприбыли за счет населения, которое, в большинстве своем, живет на невысокие зарплаты и нищенские пенсии, при постоянно растущей стоимости жизни?

По-нашему мнению, разработка «Методики» и ее согласование пролоббировано поставщиками тепловых ресурсов, заранее просчитавших огромные прибыли. Они сумели протолкнуть свою идею в Правительстве и утвердить у Вас в виде «Методики»...

Сегодня работники «Лукойл-ТТК» в Ростове-на-Дону цинично заявляют нам: «Не хотите платить за циркуляцию в ГВС — отключите циркуляцию!»

Но Вы ведь знаете, что произойдет. Вода в стояках остынет, и чтобы дожидаться горячей воды, потребитель будет вынужден сливать ее долго в канализацию...

Кто за все это безобразие заплатит? Население...

Просим Вас разобраться с ГВС и с дополнительно навязанной нам платой за тепловую энергию, пошедшую на циркуляцию ГВС. Запретите применение формулы.

Теперь об отоплении.

В наших домах работают открытые системы теплоснабжения. Сравнивая формулы для расчетов количества получаемой потребителем тепловой энергии по приведенной в «Методике...»:

$$Q = M_1 * (h_1 - h_{\text{ист.}}) - M_2 * (h_2 - h_{\text{ист.}}) \quad (1)$$

И по действующей до настоящего времени:

$$Q = M_1 * (h_1 - h_2), \quad (2)$$

где M_1 — масса теплоносителя, полученная по прямому трубопроводу;

M_2 — масса теплоносителя, возвращенная по обратному трубопроводу;

h_1 — удельная энтальпия теплоносителя в подающем трубопроводе;

h_2 — удельная энтальпия теплоносителя в обратном трубопроводе;

$h_{\text{ист.}}$ — температура холодной воды на источнике,

и вычитая из равенства (1) равенство (2), мы получаем прирост количества тепловой энергии:

$$\Delta Q = M_1 * (h_1 - h_{\text{ист.}}) - M_2 * (h_2 - h_{\text{ист.}}) > 0, \text{ т.к. } M_1 > M_2.$$

Как видим, и здесь формула предусматривает дополнительную прибыль (до 20%) для теплоснабжающих организаций за просто так, за счет населения.

Непонятно, почему потребитель тепловой энергии, у кого балансовая и эксплуатационная ответственность наступает от внешней стены здания, должен оплачивать за снижение энтальпии теплоносителя аж до самого источника (в г. Ростове-на-Дону это река Дон), где температура воды в отопительный период около 4 град. С, хотя обратный трубопровод возвращает теплоноситель в здание котельной, а температура возвращенного теплоносителя > 30 град. С.

Мы же должны заплатить только за потребленную тепловую энергию, именно за то, насколько мы использовали теплосодержание полученной нами и возвращенной воды к границе балансовой принадлежности...

Убедительно просим Вас разобраться в поставленных вопросах и запретить или приостановить действие «Методики осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя».

Подписи

«Лукавая термодинамика» (от слова «динамиль»)

Что тут скажешь? Похоже, ростовчане стали жертвой некой ловкой махинации. Не может изменение методики расчёта само по себе дать эффект трехкратного увеличения платы, не может... Для сравнения откроем платёжку автора этих строк, жителя Подмоскovie: в августовских начислениях, сделанных по той же «Методике», кубометр горячей воды стоит 130 руб. А у ростовчан от 340 до 370 руб. — неслабо?

Разобраться, в чём именно заключается обман, можно после экспертизы — как самих начислений, так и «происхождения» местных тарифов и нормативов. И дело, скорее всего, тут не в рециркуляции; вызванные ею потери тепла наверняка и раньше учитывались в расчётах, обосновывающих местные тарифы на нагрев воды и отопление. Заметим, что для РСО это потери, а для потребителя — приобретение, эти калории отапливают помещения в доме, и их, конечно, надо оплачивать.

По-видимому, «львиная доля» 3-кратного «скачка» платы за ГВС достигнута за счёт: во-первых, двойного учёта потерь на рециркуляцию — и в «сегодняшних» показаниях домового теплосчётчика, и в структуре «вчерашнего» тарифа на нагрев воды (наверняка он либо остался прежним, либо даже вырос). Во-вторых, за счёт того, что РСО делают свои расчёты платежей за теплоснабжение, исходя из возврата воды не в котельную, а в р. Дон. Возможно, есть ещё и другие составляющие, например, использование нулевого теплосодержания холодной воды — той, что используется для приготовления горячей. Это «Методикой» допускается, но при этом РСО обязаны в конце года сделать для потребителя перерасчёт, учитывающий реальную динамику теплосодержания холодной воды за все четыре сезона. РСО обычно стараются об этой своей обязанности позабыть или от её исполнения

«отмазаться». Под любым предлогом, например, ссылаются на отсутствие поверенных термометров (об этом подробнее см. статью А. Балахнина «Чёрная дыра коммунальных услуг (часть 3)» в журнале «Председатель ТСЖ» № 5 за 2016 г.). Так что, скорее всего, дьявол (тот, который в деталях) в данном случае скрывается не столько в формулах «Методики», сколько в лукавом их применении.

Снимает ли это ответственность с авторов злополучного документа? Едва ли. Ведь главное в любой методике — не набор формул, а чёткие, не допускающие произвольного толкования правила их использования. Раз «Лукойл-ТТК» обосновал скачок платежей не чем-нибудь, а данной «Методикой», значит, с этим делом в ней не всё в порядке.

Косвенное тому подтверждение — весной 2016 г. Минстрой разработал проект документа с аналогичным названием, но более высокого ранга — проект Постановления Правительства (ПП) РФ «О коммерческом учёте тепловой энергии, теплоносителя». Он содержит «Правила коммерческого учёта тепловой энергии, теплоносителя» (видимо, альтернативные) и пункт, требующий в 3-месячный срок привести в соответствие с ними рассматриваемую «Методику» (см. <http://regulation.gov.ru/projects#npa=47022>). Впрочем, этот проект надолго «завис» где-то в чиновных кабинетах. А пока он «висит» — «Лукойл-ТТК» делает деньги из воздуха...

Методика, «которая не подлежала широкому обсуждению...»

В этой истории есть и «мораль» № 2: пришлось бы председателям ТСЖ писать своё «протестное» письмо, если бы их полномочный представитель вовремя поучаствовал в обсуждении проекта документа? Ведь полномочный представитель другой стороны: РСО — занимает пост замминистра, и нормативно-правовые акты

(НПА), которые готовят его подчинённые, имеют понятно какую направленность. А потребителей энергоресурсов в процессе подготовки этих НПА к утверждению не видно и не слышно. Отсюда и результат... Написанные задним числом «письма протеста» — это, согласитесь, не самый эффективный способ защитить свои интересы. Может быть, пора подумать о чём-то другом?

К примеру, заглянув на сайт <http://regulation.gov.ru>, можно узнать, что проект злополучной «Методики» был выставлен там на всеобщее обозрение и обсуждался с 28 февраля по 14 марта 2014 г. Но эта возможность была упущена... Разумеется, председателям ТСЖ самим недосуг лазить по сайтам и оперативно реагировать на все «каверзы» чиновной «вертикали». Значит, этим должен заниматься кто-то другой. От их имени и по поручению. Кто? — Вот в чём вопрос. И «цена вопроса» такова, что, не ответив на него, спать спокойно в нынешние времена вряд ли удастся. История с ростовскими платежами иллюстрирует это супер-наглядно. ■

Сергей СТЕПИН

Когда верстался номер: по сообщению председателя президиума Ростовской Ассоциации ТСЖ Сергея Атаманенко, вместо ответа на письмо председателей Минстрой переслал его — для разбора конкретного инцидента с платежами — в Ростовскую ГЖИ. А та переадресовала его в местное МинЖКХ. Сейчас Ассоциация ТСЖ по согласованию с МинЖКХ Ростовской области готовит «круглый стол» по затронутому вопросу, он запланирован на конец сентября. Цель — прийти к общему согласию. Ну, дай-то Бог. В Москве аналогичная история закончилась возбуждением уголовного дела, расформированием столичной РЭК и арестом двух её руководителей (см. <http://www.kommersant.ru/doc/3058880>).

РЕУТОВ: с «Комфортом» или без?

Георгий ГАЕВОЙ

Чем закончится борьба жителей новостроек подмосковного г. Реутова за право самим выбрать себе управдома, — пока не ясно, их попытки избавиться от диктата местной административно-строительно-жилищной мафии пока идут с переменным успехом. Но один суд новосёлы уже выиграли, первая победа налицо.



«Чужие здесь не ходят!»

Волей судеб в последние год-два новостройки г. Реутова стали ареной событий, в которых, как в капле воды океан, отражается общая ситуация в жилищной сфере России.

Есть у нас на рынке жилищных услуг конкуренция? Вроде бы да, потому что есть ЖК РФ с декларациями — о том, что обитатели каждого многоквартирного дома (МКД) вольны выбрать себе в качестве управдома любую из более чем 13 тысяч управляющих организаций (УО). Или создать ТСЖ (это ведь тоже элемент конкуренции). А как обстоит дело на практике... — об этом наш рассказ. Начатый публикацией «Мы выбираем, нас выбирают...» в № 3 нашего журнала за 2016 г.

Напомним читателю, что в последние годы компания «Центрстрой», аффилированная с всеильным «владыкой» — бывшим главой г. Реутова А. Ходыревым (ныне он занимает аналогичный пост в соседнем г. Королёве, но свою «команду» в городе и контроль над местными доходными отраслями, в основном, сохранил), возвела в Реутове целый ряд коммерческих «высоток». Внешне — модерн, а внутри полно недоделок. Непустячных: например, «цена вопроса» в д. 8 по ул. Парковой «потянула» на 80 млн. руб. — так сказал арбитражный суд, обязавший застройщика эти недоделки устранить. Застройщик решение суда проигнори-

ровал и в ответ добился — с помощью ГЖИ, прокуратуры и суда — ликвидации в этом доме ТСЖ, представлявшего интересы собственников: «нет ТСЖ — нет проблемы». Это к вопросу о связях между ТСЖ и конкуренцией на рынке жилищных услуг...

По мере сдачи новостройки получали управдомов — в лице «ручных» УО, подконтрольных той же «команде». В основном — через проводимые администрацией муниципальные конкурсы, якобы открытые, а на деле — с гарантированным отсеком «чужаков». С нарушением законодательства, чему свидетельства — многочисленные судебные решения, в которых итоги этих конкурсов были оспорены. Ещё в арсенале администрации решения комиссии ГО ЧС и — в последнее время — протоколы общих собраний собственников помещений. По субъективной оценке самих собственников (например, д. 38 по ул. Октября), — «липовые», ну, а дальше суд покажет.

«Ручным» УО, принимающим новостройки, их хозяева-застройщики обычно ставят две основные задачи:

- ▶ пресекать все попытки собственников организовать и добиться исполнения гарантийных обязательств;
- ▶ держать плату за содержание и ремонт жилья не ниже т.н. «муниципального тарифа» (для реутовских «высоток» сейчас это 43.41 руб./кв. м), используя полученные деньги не столько по назначению (дом-то новёхонький,

на гарантии), сколько на устранение недоделок или его имитацию («Чтоб только не вякали!»), ну, и на другие «целесообразные» нужды.

Интересы самих новосёлов (это, в основном, финансово состоятельная молодёжь, умеющая считать свои доходы/расходы и не склонная к участию в «лохотронах»), как нетрудно догадаться — прямо противоположного свойства.

На каком из «участков фронта» должно произойти столкновение двух сторон? — Точно, при выборе компании-управдома.

Рыба ищет, где глубже

Понимая трудности борьбы с местным «спрутом», беспокойная молодёжь нашла себе союзника. В лице известной московской фирмы «ПИК-Комфорт». Точнее, всероссийской, т.к. за 16 лет работы компания превратилась в одного из крупных «игроков» на рынке жилищных услуг, сейчас она управляет более чем 300 домами в 7 регионах, большей частью в Москве и Подмосковье (ближайшие точки — Люберцы и Мытищи), остальное в Ярославле, Перми, Калуге, Ростове-на-Дону, Новороссийске и др.

Насколько можно судить, перед нами серьёзный бизнес, который привык доброе имя ставить выше сиюминутной горстки «бабла», липовыми протоколами пачкать руки не станет. От ходыревской «команды» — с её привычной «распальцовкой» — он явно отличается в лучшую сторону. И не только по разговору и внешнему виду сотрудников. Главное, что с застройщиком фирма не связана, и есть надежда, что — вместо того, чтобы быть помехой — она поможет новосёлам добиться исполнения гарантийных обязательств. В этом интересе сторон совпадают. И в части оплаты «ПИК-Комфорт» проявляет скромность, его предложения ниже муниципального тарифа. В общем, то, что надо.

И в Реутове, начиная с прошлой зимы, чередой пошли собрания собственников помещений. С главным пунктом повестки «смена правдома».

«Первый тайм мы уже отыграли...»

Д.18 по ул. Новой стал пионером, первое собрание там прошло в ноябре-декабре 2015 г. Оно кончилось неудачей, многие квартиры пустовали, набралось лишь 25% голосов, тем не менее, из них 80% проголосовали за «ПИК-Комфорт».

В д. 53 по Юбилейному проспекту на очной части собрания, где конкурировали представители местной компании УК «Центрстрой» и «ПИК-Комфорт», мы с вами, уважаемый читатель, 18 февраля уже побывали (см. «Председатель ТСЖ» № 3 за 2016 г.). Здесь «первый тайм» завершился вничью. Сначала своё собрание провели сторонники «ходыревской» УК, голосование закончилось провалом, инициаторы даже протокол вывешивать не стали. Но смутить некоторые умы они сумели: согласитесь, идти на конфликт с местными «князьками» — на это надо решиться... Видимо, поэтому прошедшее вслед за этим альтернативное собрание тоже немного не дотянуло до 50%-го кворума. По мнению местного активиста А. Кафтаникова, во многом из-за того, что сбившие с толку люди просто не стали заполнять бюллетени, решили выждать. Плюс обычная проблема новостроек: некоторые квартиры ещё в стадии «освоения», хозяев не найти. Но, что интересно, владельцы нежилых помещений проголосовали за московскую компанию, а это дорогого стоит. Ну, что ж, осенью будет ещё попытка.

В д. 38 по ул. Октября — жители, недовольные работой одной из «ходыревских» УО, тоже выбрали «ПИК-Комфорт». ГЖИ с голосованием согласилась и внесла дом в лицензию москвичей. Но продолжалась «идиллия» всего несколько дней, после чего наименование УО, управляющей этим домом, с сайта ГЖИ исчезло. Безо всяких объяснений. Пустое место. Хотя на сайте reformagkh.ru по-прежнему значится «ПИК-Комфорт». Сторонники «Центрстроя» из числа собственников подали иск в суд на сторонников «ПИК-К» и начали своё собрание. 16 июня на его очной фазе довелось присутствовать вашему корреспонденту. Устроенный сторонниками администрации бедлам: яростный ор нескольких глоток, всплески агрессии, попытки голосовать экспромтом — за то,

Председатель Совета МКД Новая, 18 Татьяна ДУДКО:



только не эти местные ребята! Они хотят от нас денег, а делать ничего не хотят. Все полтора месяца, пока у нас шло второе собрание, мы просили свою компанию «ЦС-Сервис»: поставьте у нашего подъезда урну за 300 рублей! Но у нас такой возможности не нашлось... На этом фоне ПИК выглядит куда интереснее, он сразу предложил нам плату ниже муниципальной и юридическую под-

«Почему ПИК? Пожив некоторое время с УО, входящими в «ходыревский» холдинг, мы поняли: кто угодно,

держку в судах с застройщиком. 31 мая мы завершили второе собрание, подписали протокол: кворум 52%, из них 68% за ПИК. Вначале ГЖИ написала, что всё нормально, пообещала внести нас в лицензию ПИКа. Но спустя ещё месяц из инспекции пришло сообщение противоположного толка. Нас обвинили, что мы собственников по почте не уведомили, результаты не вывесили и т.д. Хотя всё это мы сделали, есть и документы, и фото. Сейчас мы все копии опять направили в ГЖИ и ждём ответа. В общем, вот уже два месяца ПИК не может к нам зайти из-за препятствий со стороны жилинспекции. Особенность нашего дома в том, что в нём нет ни одной муниципальной квартиры, поэтому администрация лишена возможности оспорить наше голосование в суде. Видимо, поэтому они и решили использовать против нас ГЖИ...»

чего нет в повестке дня (причём, без регистрации тех, кто голосует!) и т.д. — оставил неизгладимое впечатление. Всё по рецепту Черчилля: если аргумент слаб — повысь голос! Классика.

Сейчас обе стороны готовятся к судам, а домом управляет, вроде бы УК «Центрстрой». Правда, на каком основании, непонятно. Сведения из разных источников противоречивы. «Тёмная» история.



Администрация против

В домах Юбилейный проспект, 51 и 55 — события развивались по совершенно другому сценарию: местная молодёжь выступила единым фронтом, и, проведя собрания «на одном дыхании», выбрала «ПИК-Комфорт». ГЖИ протоколы утвердила, и «ПИК-К» приступил к работе. Ни одного штрейкбрехера, готового оспорить решение собрания, администрация в этих домах не нашла, и ей ничего не осталось, как подать в суд иски от своего имени.

Причём, в д. 55 по Юбилейному проспекту на момент проведения собрания в муниципальной собственности не было ни единого метра жилплощади, свидетельства были оформлены только несколькими месяцами позже, когда суд уже шёл полным ходом. И, тем не менее, «ходыревы», нисколько этим не смущаясь, «выкатали» молодёжи кучу претензий: например, почему не уведомили (хотя уведомили), почему не вовремя (хотя вовремя) и т.д. и т.п. Да инициаторы собрания вас вообще не должны были ни о чём уведомлять, вы в то время свидетельств не имели и голосовать не могли! — Но юрист администрации с глубокомысленным видом снова и снова вопрошал на суде: «Так у вас было уведомление или сообщение?!» — «Сообщение, в котором было уведомление — о проведении собрания!». Даже судья сдерживалась с трудом... С этой (и подобными) глупостями хитроумно разобрались, но на проверку полномочий голосовавших и скрупулёзный пересчёт цифр ушли месяцы, суд тянулся с февраля по август, администрация цеплялась к каждой букве, повторяла одни и те же вопросы, доводы и ходатайства по многу раз.

Вообще этот судебный процесс напоминал бы цирк (так и хочется добавить: в сумасшедшем доме), если бы не одно грустное обстоятельство: молодой здоровый неглупый мужик (это про юриста администрации), вместо того, чтобы заниматься чем-то полезным, в рабочее время за неплохую зарплату полгода мучил людей. Ну, допустим, юристу «ПИК-Комфорт» не привыкать. Но парни из числа собственников... Чтобы попасть в суд, они брали на работе отгулы или отпуск за свой счёт. Молодые мамы, уходя на заседание, оставляли дома младших детей под присмотром старших и в перерывах с тревогой отслеживали, что делается в квартире, по мобильнику. А ведь люди всего-навсего хотели реализовать своё законное право: выбрать управдома...

На главный вопрос: «Как новосёлы своим собранием нарушили права и законные интересы администрации г. Реутова? Какие права и чем нарушены?» — юрист администрации ничего путного сказать так и не смог. Вопрос понятен, и понятен ответ. Но суть его настолько лежит вне «правового поля», что юрист нёс откровенную, простите, околесицу. Просто, чтобы не молчать. Да и что тут скажешь? Даже с чисто финансовой стороны выбор «ПИК-Комфорта» для всех реутовцев (включая администрацию города) выгоден: плата за содержание у москвичей на 5 руб./кв. м ниже т.н. муниципального тарифа.

Решение суда по д. 55 (дело № 2-862/2016 на сайте <https://reutov-mo.sudrf.ru>) прозвучало 28 июля: в иске администрации отказать.

По д. 51 судья вначале, уступая требованию администрации, ввела обеспечительные меры — в виде запрета «ПИК-Комфорт» управлять домом до окончания суда — но на первом же

заседании, выслушав доводы новосёлов, отменила своё решение. В этом процессе (дело № 2-872/2016) действие развивается примерно так же, что и в д. 55. Единственно, там власти успели оформить свидетельства до голосования. Но квартир там больше, и проверочная «канитель» ещё более громоздкая и трудная. Например, 19 августа в суде заслушивали собственников-вьетнамцев, подтверждавших факт своего голосования. И маму с грудным ребёнком. Этот суд тянется и поныне. Одно радует, что этим домом уже сейчас управляет тот, кого выбрали сами его обитатели.

В рассветный час

«Зачем администрация затеяла эту бодягу? Ведь нет же аргументов, а мелочными придирками суд не выиграть!» — не раз задавал себе вопрос корреспондент, слушая напыщенное бормотание юриста. И сам же отвечал: «Просто люди цепляются скрюченными пальцами за ускользающее влияние. Наверное, ничего другого они делать не умеют, жить по-другому не могут...».

Разумеется, дело не окончено, есть ещё порох в «начальственных» пороховницах — и для Мособлсуда, и для других резких «телодвижений». Административный ресурс никто не отменял, страх и корысть пока владеют многими — и этими ресурсами «распальцовщики» ещё долго будут пользоваться. Но. Но. С «мёртвой точки» дело сдвинулось, двумя домами в городе москвичи уже управляют. Значит, конкуренция в Подмосковье заработала.

Хотя, возвращаясь к началу нашего разговора, и не так гладко, как это описано в ЖК РФ. ■



Председатель Совета МКД Юбилейный, 51 Светлана КОМАРОВА:
«Для нас выбор управдома - это и качество обслуживания, и устранение

неделок застройщика (гарантия на дом не вечна), и независимое обследование технических систем дома (а значит, гарантия безопасности).

Выбранная нами УО «ПИК-Комфорт» уже успела многое сделать: провела полное обследование всех инженерных систем дома (например, только по ИТП выявлено более 20 замечаний, в том числе — серьезные, по сбоям в работе автоматики), проверила и восстановила системы оповещения и пожаротушения, укомплектовала пожарные шкафы пожарными рукавами, устранила подмеси воды

в системе водоснабжения, закупив насосы, ликвидировала подтопление подвала. По просьбе жителей обслуживаются волейбольная, тренажерная и детская площадки. После ремонта офиса «ПИК-Комфорта» бухгалтер, паспортист и управляющий - у нас в шаговой доступности. Отдельная тема — УО оказывает жителям помощь в предотвращении незаконного (в нарушение проекта) прорубания несущих стен и устройства собственниками первых этажей дополнительных выходов из дома.

В общем, у нас есть, за что бороться.

«ТАЩИТЬ И НЕ ПУЩАТЬ!»

Этим бессмертным лозунгом будочника Мымрецова привычно руководствуются администрация и правоохранительные органы подмосковного Реутова в своих отношениях с населением.

Место встречи изменить нельзя. А время можно.

13 августа в г. Реутов приезжал губернатор Подмосковья Андрей Воробьёв. Его визит планировалось завершить встречей с горожанами. На встречу были приглашены кандидаты в депутаты Мособлдумы, в частности, «опальный» председатель ТСЖ Евгений Куракин, баллотирующийся в областную Думу от «Яблока». Напомним читателю, что Е. Куракин, будучи председателем ТСЖ «Парковая 8», добился судебного решения, обязывающего застройщика устранить в доме недоделки на 80 млн. руб., в ответ застройщик добился ликвидации ТСЖ и фабрикации против его председателя уголовного дела по обвинению в мошенничестве. Мошенничество состояло в том, что Куракин организовал обслуживание дома по расценкам ниже т.н. «муниципального тарифа» (см. «Председатель» ТСЖ № 6, 8, 12 за 2015 г.).

На подходе к месту встречи с губернатором Евгения остановили двое полицейских, проверили документы и объявили задержанным. Несмотря на все протесты и объяснения, кандидата в депутаты скрутили и отвезли в отделение. Там дознаватель Лобазова объявила, что он задержан как свидетель (!) — для дачи показаний. По факту его (Куракина) избиения зимой этого года: вьюжным февральским вечером Евгения подстергли двое и нанесли кастетом несколько ударов по голове. Два месяца парень провёл на больничной койке, а теперь он должен что-то там пояснить, вот его и подвергли принудительному приводу. Ну, а то, что это совпало с визитом губернатора — случайность. Разумеется.

Надо ли говорить, что пока продолжалась встреча с губернатором, Е. Куракина держали в участке. А когда во время встречи отец Евгения встал и рассказал о задержании сына, вызванный на сцену полицейский начальник объявил во всеуслышание, что, дескать, активист вёл себя буйно, будучи пьяным, при задержании оторвал полицейю погон и пуговицу с рубашки (см. <https://youtu.be/kKa8IjN0g9Q>).

Для «отмазки» это сошло, губернатор, ясное дело, сделал вид, что удовлетворён объяснением. Но надо ли говорить, что оба обвинения отпали буквально к исходу того же дня: Куракин представил видео, из которого следовало, что якобы «потерпевший» — участковый Косов через полчаса после задержания находится вместе с задержанным в кабинете в целехоньком наряде, и погон и все пуговицы на месте (см. <https://www.youtube.com/watch?v=CzKiBnOYZnc>). А после того, как губернатор отбыл, и Куракина, повозив по окрестностям, отпустили, Евгений поехал в медчасть и прошёл освидетельствование, которое подтвердило отсутствие алкоголя в крови.

Тем не менее, спецоперация: «Тащить и не пущать!» — в целом удалась: кого надо, затащили, куда следует, и — пока время не вышло — не отпустили.

Кто кому служит

В тот день на встречу с А. Воробьёвым смогли попасть далеко не все желающие реутовцы. Остальным было предложено писать губернатору письма по электронной почте. Жители новостроек, чьи собрания городская администрация ныне подвергает яростным судебным преследованиям, не преминули воспользоваться этой возможностью.



Вот характерный образец народного творчества. ➔

Уважаемый Андрей Юрьевич!

Я собственник квартиры № НН в доме по адресу: г. Реутов, Юбилейный проспект, д. 51

Долгое время у нас была ВРЕМЕННАЯ управляющая организация «РЭУН № 6-Южный», она назначена нам была Администрацией г. Реутов, за время «управления» данная УК нанесла существенный вред нашему общедомовому имуществу, а именно: испортила новые лифты (6 штук), навешав рекламные конструкции, испортила мусорокамеры — использовала их под склады, разбила весь пол-плитку, сдавала в аренду операторам наш подвал, устраивала ночлежки персоналу и т.п. Она начисляла в платежных документах непонятные платежи, которые жителям пояснить не могла. ГЖИ на все претензии жителей к УК ссылалась на то, что она — ВРЕМЕННАЯ, и никаких мер к ней применить нельзя!

Поэтому жители решили выбрать нормальную ПОСТОЯННУЮ УК, я и другие собственники инициировали собрание в соответствии с правом данным нам Жилищным Кодексом РФ. Жители выбрали для себя оптимальную компанию, снизили стоимость услуг, провели все в рамках Жилищного кодекса.

Но на непонятном нам основании Администрация города Реутов подала на нас, СОБСТВЕННИКОВ, в суд!!! Суд длится уже с февраля, жители вынуждены доказывать Администрации, что не хотят платить за услуги РЭУН № 6 Южный, и это право жителей — сменить УК. Нам непонятно, почему Администрация не защищает наши интересы, а продвигает свои Управляющие компании, которые только портят наше общее имущество, и начисляют огромные платежи.

Прошу повлиять на Администрацию г. Реутов, и отозвать бессмысленный иск, не мешать развитию здоровой конкуренции в городе, ведь власть должна быть для людей, а не люди для зарабатывания на них.

Ф.И.О., адрес, телефон.

Как вы думаете, что ответит на это письмо А. Воробьёв? ■

Картина маслом...

Михаил ЦЕДРИК

**Съезд активных собственников, Москва, ДК Зил, 28.07. 2016 г.
Дискуссия о специальных счетах для капитального ремонта**



УЧАСТВУЮТ:

Александр СИДЯКИН, заместитель председателя комитета Госдумы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, руководитель проекта «Школа грамотного потребителя»;

Анна МАМОНОВА, исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР);

Светлана РАЗВОРОТНЕВА, исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль».

А. СИДЯКИН: «...Мы установили планку для банков, в которых могут быть открыты счета для накопления — уставный капитал не менее 20-ти миллиардов рублей. Это автоматически выводит из зоны риска те банки, у которых Набиуллина может отозвать лицензию. Например, жители Гагаринского района и других домов Юго-Западного округа Москвы держали свои счета в банке «Гагаринский». У него действительно отзывали лицензию... Чтобы такого не происходило, мы установили предельно жесткие требования к тем банкам, в которых могут быть открыты специальные счета.

Вопрос из зала, от Смоленска: — Обращаются председатели Советов домов, которые доверили свой спецсчет региональному оператору. В июле стали получать регионального Фонда КР уведомления, что с января 2017 года по этим спецсчетам квитанции выставляться не будут, ссылаясь на то, что закон (теперь статья 171 ЖК РФ) требует от собственников, выбравших спецсчет, выбрать двумя третями и то лицо, которое будет им выставлять квитанции. И, соответственно, сколько это будет для

них стоять. Получается, что с 1 января те, кто платит в «общий котел», и те, кто выбрал спецсчет, — будут не в равных условиях. Владельцы спецсчета должны найти лицо, которое возьмется выставлять платежки, — и это, скорее всего, будут местные УК, которые сегодня либо категорически отказываются от этой деятельности, либо требуют высокую плату. В связи с этим у нас возникает вопрос: так Правительство все-таки поддерживает выбор спецсчета, или — «баба с возу — кобыле легче?»

А. МАМОНОВА: — Собственники к нам обращаются в поисках справедливости. Ведь тому, кто находится у регионального оператора, не выставляются никакие суммы за банковское обслуживание. Да, это так, вы должны содержать спецсчет по тарифу, который установлен банком. То есть, если собственники принимают решение самостоятельно копить деньги и самостоятельно ими управлять, — то они несут все связанные с этим расходы.

Реплика из зала: — Получается, что собственники, которые проявили активность и открыли спецсчет, — наказаны

рублем за свою активность! В отличие от «общего котла», где квитанция выписывается бесплатно. Следовательно, можно всем так и сказать — «...закрывайте свои спецсчета и платите регоператору, как все!» В Москве спецсчетов сегодня 17%, а у нас в Смоленске — всего 4%.

А. МАМОНОВА: — ...Такая позиция есть, и Ваша трактовка не совсем верна... Выбрали спецсчет — несите расходы по закону...

С. РАЗВОРОТНЕВА: — Есть закон, а есть — политика государства, которая направлена на поддержку активного собственника... У нас тут Съезд активных собственников, давайте запишем это пожелание в нашу резолюцию...

А. МАМОНОВА: — ...Да, давайте... Я, собственно это и хотела предложить! (аплодисменты). В Стратегии развития ЖКХ до 2020 года предусмотрено увеличение доли спецсчетов до 50%. Как одна из мер — минимизировать расходы собственников в связи с выбором спецсчета. Спасибо за этот вопрос...

А. СИДЯКИН: — Вообще идеальной представляется картина: у каждого дома в стране — есть спецсчет!

...и чёрно-белый документ

г. Москва, 10 июня 2016 года, Дело № А41-8605/16

Арбитражный суд Московской области, ...рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ТСЖ «Нахабинка» к НО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА» и ООО «МолсоблЕИРЦ»

... Именем Российской Федерации, ...проанализировав представленные в материалы дела, суд находит возможным удовлетворить заявление о возмещении судебных расходов в полном объеме, Руководствуясь статьями 106, 110, 167–170, 174, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд РЕШИЛ:

▲ **ОБЯЗАТЬ** НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» и ООО «Московский областной единый информационно-расчетный центр» предоставить сведения об обязательствах каждого собственника жилых

и нежилых помещений дома 62 и дома 64 по адресу: ул. Красноармейская, пгт. Нахабино, Красногорский район Московской области по перечислению денежных средств в фонд капитального ремонта (взносы на капитальный ремонт) за период с 01.01.2014 г. по 11.05.2016 г. с указанием суммы перечислений и периода задолженности в адрес ТСЖ «Нахабинка» в месячный срок со дня вступления решения в законную силу.

▲ **ВЫСКАТЬ** с Общества с ограниченной ответственностью «Московский областной единый информационно-расчетный центр» в пользу

ТСЖ «Нахабинка» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3.000 (три тысячи) рублей и расходы по оплате услуг представителя в размере 20.000 (двадцать тысяч) рублей.

▲ **ВЫСКАТЬ** с НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» в пользу товарищества собственников жилья «Нахабинка» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3.000 (три тысячи) рублей и расходы по оплате услуг представителя в размере 20.000 (двадцать тысяч) рублей.

Судья Г. А. Гарькушова

Комментарий истца



Андрей БОРИСОВ,
член правления
ТСЖ «Нахабинка»,
Московская область.

Жители двух домов, обслуживаемых ТСЖ «Нахабинка» выбрали способ формирования фонда капитального

ремонта на специальном счете для каждого дома. Однако Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Московской области более полугодом уклонялся от перечисления на спецсчета ранее собранных в «общий котел» денег собственников и не предоставлял сведений о сумме задолженности каждого собственника. ТСЖ «Нахабинка» было вынуждено обратиться в арбитражный суд для защиты интересов собственников. Денежные средства были перечислены фондом только после начала судебного процесса, а сведения о задолженности в надлежащей форме

так и не предоставлены. В связи с чем суд обязал фонд предоставить ТСЖ сведения и компенсировать судебные расходы в размере 40 тыс. руб. По этому делу поступила апелляция от МособлЕИРЦ, в которой они всю вину валят на фонд, а они мол сами не причем, они только деньги собирали. Рассмотрение апелляции 13.09.2016 г. От фонда апелляции не поступило.

На дату выхода журнала (сентябрь 2016 г.) Фонд сведения так и не предоставил, 20 тысяч рублей по решению суда — тоже не выплатил. Судя по их тактике и не выплатит.

ПОСЛЕСЛОВИЕ ОТ РЕДАКЦИИ ЖУРНАЛА «ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ»:

Если бы великий и ужасный питон Каа выступал в качестве модератора на Съезде активных бандерлогов, — это было бы очень смешно. Однако собственникам, имевшим неосторожность проголосовать за открытие спецсчета, — явно не до смеха: на очередном собрании в ДК Зил 28 июля их проблемы комментировала Анна МАМОНОВА, которая перед этим возглавила Ассоциацию региональных фондов КР. То есть, если и сбудется

мечта Александра СИДЯКИНА о том, чтобы каждый МКД в стране хранил свои деньги на спецсчете, — тогда Анна Ивановна просто потеряет работу.

Сам же депутат СИДЯКИН известен тем, что активно продвигал идею принудительного лицензирования ТСЖ через обязательное членство в СРО. У него для этого тогда даже была заготовлена своя коммерческая структура — СРО «Генеральный

альянс организаций ЖКХ». Но тема саморегулирования вышла из моды и теперь, похоже, Александру Геннадьевичу, пора перекалываться в управдомы. Недавно он признался, что вместе с семьей перебирается из Москвы обратно в Казань... Но когда его спросили из зала «...а был ли он когда-нибудь хотя бы председателем Совета МКД?» — СИДЯКИН ответил отрицательно. Может быть, в Казани стоит попробовать?

НЕДАЛЕКО ОТ МОСКВЫ



Олег ДУБОВ,
глава Оленинского района
Тверской области

Где-то на севере Красноярского края есть маленькое озеро с эвенкийским названием Виви, — это и есть географический центр России. Есть Полюс Холода в Оймяконе, есть Центр Космонавтики в Калуге. Воронежцы считают себя первыми русскими корабелями, а жители Сергиева Посада убеждены, что их город — духовная столица России!

Но есть на Среднерусской возвышенности уникальное место, которое можно назвать Полюсом Терпения... Неторопливые ручьи и речушки, что начинают свой бег в здешних болотах, текут в три разных моря — в Балтийское, в Каспийское и в Черное. Тверская область, Оленинский район, водораздел целого континента, всего-то 280 километров от Москвы. Но есть в нашей глубинке то, чего, пожалуй, нет и у столичных жителей: районная власть искренне поддерживает жилищное самоуправление в каждом доме, а капитальный ремонт для народных депутатов — дело чести, а не тема для дебатов, не источник наживы... Не верите?



делать, а взяли затраты на местный бюджет. Это было связано с тем, что, как я и обещал жителям при массовом создании ТСЖ в 2014 году, весь сбор за капремонт до конца 2015 года накапливался на спецсчетах и не расходовался, чтобы создать финансовую базу для капремонта жилья, начиная с 2016 года.

Всего на ремонт жилья в 2015 г. из районного бюджета было направлено 1877,2 тыс. руб., за счет собственных средств трех предприятий ЖКХ, в соответствии с утвержденным финансовым планом — 1094,5 тыс. руб. Программа по текущему ремонту жилья за счет бюджета сохранена и на 2016 год. В нее включены те работы, которые мы не можем проводить в качестве капитального ремонта, но которые являлись нашими предвыборными наказами. Из бюджета выделено 608 тыс. руб., за счет средств предприятий ЖКХ, собираемых с населения — еще 1105 тыс. руб. Всего — 1713 тыс. руб. Запланирован перенос приборов учета из квартир в подьезды в двух домах, где больше всего вопросов по начислению платежей за ОДН. В 10 домах будет произведен ремонт отмостки, также в 10 домах — ремонт труб и вентканалов, в 6 домах — ремонт подьездов.

Итоги 2014-2015 гг.

По заявкам жителей района в 2014 году отремонтировано 20 домов в посёлках Оленино и Мирный. А всего, начиная с 2010 года (без учета аварийных и текущих работ за счет предприятий ЖКХ) отремонтировано 103 дома. Среди этих домов — практически все, по которым поступали наказы избирателей во время предвыборной кампании 2010 года. За пять лет на ремонт жилья направлено из районного бюджета 9,4 млн. руб., в том числе 2,0 млн. руб. в 2014 году.

К сожалению, новый Закон о капремонте жилья перенес эти расходы на население, и мы больше не можем финансировать эти работы. Однако есть вопросы текущего ремонта, которыми мы можем и должны заниматься — как за счет предприятий ЖКХ, так и за счет бюджета. На 2015 год запланирована герметизация швов в 100% панельных домов и завершение установки металлических дверей в подьездах всех многоквартирных домов в Оленино. На эти

цели в районном бюджете предусмотрено 2,5 млн. руб. В 2015 году продолжалась серьезная работа по ремонту жилья. В посёлке Оленино проведена герметизация швов в 16 многоквартирных домах и замена входных дверей на металлические в подьездах 25 многоквартирных домов.

Другими словами, эти работы завершены во всем жилом фонде поселка. Отмечу, что мы, имея право проводить эти работы за счет спецсчетов капремонта жилья, не стали этого



Спецсчет — каждому дому!

Учитывая крайне низкие темпы капитального ремонта домов Региональным оператором, а также сроки региональной программы (первые дома по нашему району были запланированы на 2020 год, а подавляющее большинство — на 2036 и 2041 гг.), решение об открытии спецсчетов было единственно правильным. В 2014–2015 гг. шло накопление денег, на 01.01.2016 г. остаток средств на счетах всех домов района составил 5115,6 тыс.руб.

В шести домах (четыре в Оленино и два — в Мирном) будет перекрыта кровля. При этом мы, при проведении капремонта с использованием спецсчетов, решили отказаться от шифера и крыть кровлю металлом. В трех домах п.Оленино намечен ремонт внутренних сетей водоснабжения, в одном — канализации. В двух домах п. Мирный будут отремонтированы фундаменты, в одном — подвал.



Разумеется, за счет одних только спецсчетов, без поддержки из бюджета проводить капремонт невозможно. Собранием депутатов в 2014 году, по моей инициативе, принято решение о системе поддержки ТСЖ из местного бюджета. При собираемости платежей за капремонт от 70 до 80%, районная субсидия составляет 10% от стоимости работ. При собираемости от 80 до 90%, мы выделяем 20% стоимости, при собира-

которое стимулирует добросовестных плательщиков. Уже в этом году есть одинаковые дома, с одинаковым объемом работ, которые получают разную сумму поддержки из районного бюджета — именно в связи с разной дисциплиной платежей.

По нескольким домам, даже с учетом нашей субсидии, денег на ремонт не хватит. Часть работ в этих домах будет производиться в долг. ТСЖ продолжат рассчитываться с предприятиями ЖКХ из своих дальнейших платежей за капремонт, по соглашениям.

На сегодня Оленинский район — единственный в Тверской области, который смог сохранить все платежи населения за капремонт на своей территории, а не отправлять в «общий котел» — благодаря созданию 65 ТСЖ по всем 96 многоквартирным домам, каждое из которых открыло свои спецсчета. Это очень важно для жителей. Если подавляющее большинство домов запланировано в Региональной программе после 2030 года, то, благодаря сохранению денег в районе, мы проведем ремонт намного раньше. Уже сейчас надо начинать работу над тем, чтобы первые дома приступили к капремонту в 2016–2017 годах.



По состоянию на 01.03.2016 г., в двух домах (Пионерская, 4 и Пионерская, 12) завершены и оплачены работы по капитальному ремонту внутренних сетей электроснабжения. Работу принимали сами жители. Я встречался с председателями обоих ТСЖ, которые положительно высказывались о качестве ремонта.

Самый массовый вид ремонта в 2016 году — установка пластиковых окон в подъездах 57 многоквартирных домов поселка Оленино: все дома поселка, кроме двух, где ТСЖ сами отказались от этих работ. В 2017 году мы планируем установить 100% пластиковых окон и металлических дверей в подъездах многоквартирных домов поселка Мирный (36 домов). Все дома, по которым поступали наказы перед выборами, вошли в это число.

емости от 90% и выше, бюджет финансирует 30% затрат. Это правильное решение,



«ТАКОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НЕ НАДО НИ ЗА ДЕНЬГИ, НИ БЕСПЛАТНО»

Волгоградская область

В городе Камышине Волгоградской области наконец-то завершён капремонт в 4-х домах, стоявших в плане на 2015 г. А жители одного из домов, в котором капремонт запланирован на 2017 год, собирают подписи за отказ от работ.

Как сообщили V1.ru в областном фонде капремонта многоквартирных домов, в Камышине в домах № 19 по ул. Краснодарской, № 4а по ул. Молодежной, № 26 и 26а и по ул. Текстильной завершён капремонт. В соответствии с пожеланиями собственников жилых помещений региональный оператор заменил системы электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, а также капитально отремонтировал кровлю, фасады и подвальные помещения. Стоимость строительно-монтажных работ в общей сложности составила 10,9 млн. руб.

Капремонт в этих домах должен был завершиться 20 декабря прошлого года. Однако из-за затянутых сроков, не вовремя подписанных договоров и невозможности вести ремонт отопления в отопительный период, дома «перешли» в 2016 г. Новый срок сдачи — 1 июня — тоже оказался сорван, за что предполагаются штрафные санкции. Кроме того, именно этот подрядчик в лице УФСИН допустил в прошлом году затопление квартир в доме по улице Краснодарской, 19.

Беспрецедентная ситуация сложилась с планами на ремонт в 2017 г. Сейчас как раз должны проходить собрания жильцов по согласованию перечня работ. Так вот, жильцы дома № 13 по ул. Феоктистова, чье жилье стоит в планах, прямо заявили местным коммунальщикам, что «такого капитального ремонта им не надо ни за деньги, ни бесплатно». Сейчас они отказываются проводить общее собрание, а местных коммунальщиков просто не пускают на порог и готовят петицию с просьбой об отказе от ремонта.

(источник V1.ru)



г. Курск

Жильцы дома 25 на ул. Энергетиков-2 не смогли отказаться от капремонта и остались без крыши.

Письмо в редакцию: «Жильцы дома по адресу г. Курск, ул. Энергетиков-2, д. 25 крайне обеспокоены ситуацией с «проводимым» капремонтом: «Во-первых, не было проведено общее собрание собственников. Во-вторых, собственники не видели ни одной сметы на работы. На сайте регионального оператора Фонда капремонта <http://fondcr46.ru/> есть договор с подрядчиком № КР-026/2016, а также смета работ на наш дом на общую сумму 3 878 223,78 руб. Складывается впечатление, что это просто типовый набросок, так как никто не согласовывал смету с собственниками.

Дело в том, что в нашем доме в 2008 г. был проведён капремонт по федеральной программе, когда Фонда капремонта даже ещё не существовало. В доме была заменена крыша, оштукатурен и покрашен фасад, а главное, заменены все старые коммуникации (трубы водоснабжения, стояки отопления, частично батареи в квартирах (по желанию жильцов), электропроводка, установлены новые вентили, приборы учёта, автоматы) как в подвалах, так в местах общего пользования.

Работа выполнена качественно, до настоящего момента всё в отличном состоянии, исправно служит и в замене не нуждается.

... На сегодняшний момент (а уже вторая половина августа) разобрана кровля, причём даже не на всём доме. Вместо крыши просто натянута плёнка. Было неоднократное затопление квартир на верхнем этаже. ...

Есть большие опасения, что если подрядчик возьмётся за другие работы, то жильцы вовсе могут оказаться без воды, тепла и прочих коммунальных удобств...

(источник Kursk.ru)



Ленинградская область

Согласно региональной программе, в нескольких МКД начался ремонт кровли. Но нынешнее чрезвычайно дождливое лето осложнило как работу кровельщиков, так и жизнь жильцов: квартиры и подъезды заливает водой.

Иллюстрированное фотографиями описание своих злоключений жители отправили на сайт газеты «Выборгские ведомости». «Вода течет ручьями по электрощитам, течет даже в подъезде, где крышу уже покрыли, — жалуются жильцы. — Рабочие ссылаются на нехватку материала, якобы им не успели привезти отливы для крыши. Опять отговорки и никакой реакции и действий. А если кого-нибудь ударит током?!».

(источник: konkretno.ru)



г. Тула

Капремонт в МКД № 70 на ул. Болотова в г. Туле закончился в апреле текущего года. В доме установили общедомовые приборы учета тепла, воды и электроэнергии. Со счетчиком воды проблема началась сразу после его установки. Оказалось, что подрядчик — ООО «Ледокол» установил прибор большего диаметра, чем предусмотрено для 8-квартирного дома, и при пуске воды на двух этажах, счетчик не показывал ее расход. Дальше больше: руководитель «Ледокола» в течение 5-ти месяцев (с его слов) не может узнать в АО «Тулагорводоканал» и в нашей управляющей компании МУП «Ремжилхоз», какой счетчик воды нужно установить в нашем доме. Изучила руководящие документы Фонда капитального ремонта, оказалось, что все общедомовые приборы учета должны быть предусмотрены в ПСД (проектно-сметной документации). Наверное, не предусмотрели, если до сих пор не могут определить какой нужен.

(источник vk.com)



Деньги на капремонт могут списать со спецсчета!

Мария СЛАВИНА

При открытии спецсчетов на капремонт большинство председателей ТСЖ/ЖСК при подписании договора с банком, уполномоченным ЦБ РФ на открытие спецсчетов на капремонт, ограничились лишь внимательным изучением договора с банком, полагая, что ссылка на ст. 175 ЖК РФ: «На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений МКД» в договоре с банком является достаточным условием сохранности средств на спецсчете. Большинство лиц, уполномоченных собственниками жилья на открытие спецсчетов, далеко не профессионалы в банковской сфере, поэтому полностью полагались на контроль ЦБ РФ за банками, уполномоченными для этой цели самим государством, тем более что список таких банков был четко огорожен. Оказалось, что такое доверие чревато... Со спецсчетов нескольких ТСЖ были списаны деньги по требованиям третьих лиц. Причем во всех случаях, расчетный счет, начинался с цифр 40703.

Дьявол кроется в деталях

ТСЖ «Ленинградская 21» обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением, о признании незаконными действий Государственного учреждения — Управления Пенсион-

ного фонда РФ в по списанию денежных средств со специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта № 8617/0122/000183,

Леонид Кенсман призывает председателей ТСЖ срочно проверить номер спецсчета.

Если он начинается не с цифр 40705....., то возможно и ваши сбережения под угрозой.

счет № 40703810828100000183, и об обязанности осуществить возврат списанной денежной суммы в размере

22 456 рублей 56 копеек. (дело А29-7559/2014).

ТСЖ, пройдя все судебные перипетии, смогло добиться возврата средств. Но самая важная деталь не была отражена в судебных документах. Дело в том, что если спецсчет на капремонт не начинается исключительно с цифр 40705 — ваши деньги могут быть списаны и вам придется втягиваться в очередные судебные тяжбы.

На эту тонкость при открытии спецсчета указал наш эксперт из Ярославля Леонид Кенсман, председатель ТСЖ «Дзержинский 39», к.т.н. Для доказательства он привел выписку из Положения Центрального банка РФ (<http://docs.cntd.ru/document/902359971>)

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОЛОЖЕНИЕ

от 16 июля 2012 года N 385-П

О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации (с изменениями на 30 ноября 2015 года)

Номер счета первого и второго порядка	Наименование разделов и счетов баланса	Признак счета А, П
407	Счета негосударственных организаций	
40701	Финансовые организации	П
40702	Коммерческие организации	П
40703	Некоммерческие организации	П
40704	Средства для проведения выборов и референдумов. Специальный избирательный счет	П
40705	Специальный банковский счет товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций	П

ЩЕРБИНКАЛИФТКОМПЛЕКТ



Пассажирские и грузовые лифты
Подъемники для инвалидов
Комплекты модернизации лифтов
Запчасти для всех типов лифтов
Консультации, связанные с эксплуатацией лифтов

тел./факс: (495) 505-62-33,
(926) 963-16-78

www.liftkomplekt.ru
E-mail: shlk@shlk.ru

Юридический/почтовый адрес:
142172, г. Москва, г. Щербинка,
ул. Высотная, д. 6

ПРЕВРАТНОСТИ БЛАГИХ НАМЕРЕНИЙ



Наталья АКУЛОВА,
г. Москва



Нашему дому больше ста лет. Это красивый небольшой дом, который спроектировал архитектор Семен Сурков.

Экскурсоводы называют его еще Дом с майоликами — такими крошечными мозаичными узорами на фасаде, с традиционным купеческим торговым первым этажом, со старой, дряхлой, но гордой метлахской плиткой на лестничных площадках, с 12 квартирами внутри.

Все соседи знают друг друга и здороваются. Заботливо трут стены и латают вековые двери.

Мы любим свой дом, бережем его как можем, но он все равно стареет. Стареет и разваливается, как и все от времени.

Последний раз (он же первый) его ремонтировали в 1959 году.

С тех пор дом поседел, трубы прогнили, проводка рассыпалась, крыша потекла.

Поэтому капитального ремонта мы ждали как происшествия Христа — честное слово. Однако, когда он стал для нас не каким-то далёким плановым мероприятием, а повседневной реально-

стью, радостные ожидания обернулись подлинным хождением по мукам.

Что же случилось у нас?

Вот уже не первый год каждый месяц каждый владелец жилых метров отчекрывает по доброй воле (а на самом деле принудительно) вполне себе такие нормальные деньги на капитальный ремонт.

Я расскажу, куда они идут. Точнее, даже покажу.

Сначала у нас появились плакаты с датами, сроками и исполнителями всех запланированных по программе капремонта работ. Исходя из этого оповещения, ремонтники должны были появиться и приступить к своим прямым обязанностям в апреле, потом старт перенесли на май, затем появилась новая официальная дата начала долгожданного события — 1 июня. Нас ожидала замена магистралей теплоснабжения, холодной и горячей воды, канализации. Потом — стояки, следом ещё — электрика.

Сразу отрезвлю — сроки и фамилии ответственных за проведение тех или

иных работ на этих красивых плакатах — полное, простите за грубое определение, фуфло!

Никто ни за что не отвечает, телефоны не работают, а даты — это для галочки, для какого-нибудь не очень принципиального чиновника, а не для вас, дорогие обученные грамоте собственники, не обольщайтесь.

Ремонт шел к нам так вяло, как идет девушка к нелюбимому парню на свидание.

Ремонт все время где-то притормаживал. То бумаги не готовы, то у подрядчиков понос, то в управляющей компании не все дома.

Мы начали забывать, что он будет. Нам напомнили о ремонте спустя 2 месяца после его официального начала.

Поздним вечером, ближе к полуночи пятницы, дверь нашего подъезда открылась и 2 странных типа стали побыстрому, без зазрения совести закидывать на нашу лестничную площадку покрытые налетом ржавчины трубы. На прогнивший и просевший лестничный пролет. Забросали и растворились во мраке ночи. Эта гора металла фактически заблокировала нам выход из подъезда! Хоть из окон прыгай!

Мы звонили везде и всю ночь — от управы- префектуры- полиции до мэрии- пожарных- депутатов: «Нас





замуровали в собственном доме! У нас два инвалида, которым часто необходима скорая помощь, у нас дети, коляски, собаки! У нас дом. Уникальный, авторский, архитектора Суркова! Слышали про такого? Нет? Ну как же? Да, именно, трубы в гнилой пролет накидали, он же рухнет... Упадет... Провалится в подвал!»

На все наши стенания — ноль реакции. Ну-ли-ще!

Приходите в понедельник, как говорится. Будем искать виноватых. Будем разбираться.

Вот, удивительно, да? Когда ты припарковал машину не по правилам, или штраф не оплатил вовремя, или за свет там, за воду задолжал даже по объективной причине (приболел или находился в командировке) — закон у нас работает за будь здоров! За 3 секунды нарисуются инспекторы, надзоры, контролеры, приставы и вырвут у тебя то, что ты им должен. Потому что ты нарушил, ты должен поплатиться. Все справедливо. Все правильно.

Но если нужна помощь и защита тебе, вот лично тебе, — поди-попробуй, попляши, ага, вот так и вот эдак. Станцуй гопака или камаринского... Да хоть джигу-дрыгу! Никто ничего тебе не обязан. Ты кто? Правильно. Ты — никто. А значит — потерпишь эти ржавые трубы на площадке до завтра, а может, до послезавтра. А может, и еще...

Трубы нам убрали через несколько дней. Явились всё те же brave парни и за несколько часов перетащили металл в подвал. А то, что оставили после себя кучу мусора и покоцали напольную плитку — это мелочи, чего обсуждать...

Прошла неделя.

Тишина.

Но однажды поутру в мою дверь позвонили.

Открываю.

Стоит человек 9.

— Здравствуйте! — Говорю им.

Молчат.

— Вы — кто? — Спрашиваю.

Молчат.

— Вам кого?

Один выходит из толпы:

— А нам бы парковку. В вашем дворе. Ремонтники мы. Дом ваш чинить будем.

— А нам бы в таком случае, — говорю я ремонтнику, — проект ремонта и смету.

Ремонтник явно был ошарашен этим вопросом. Сглотнул. Посмотрел на меня, как слон на туман. Топнул по нашей метлахской плитке ковбойским сапогом и, ни слова не говоря, вылетел из подъезда вместе со своей командой.

Потом снова на несколько дней воцарилась тишина неведения.

А потом в подвале поставили... туалетную кабинку. Для ремонтников.

Потом снова нарисовались и сами ремонтники. С каким-то яростным озверением оторвали батареи и отпилили стояки в подъезде, обкурили каждый угол и снова исчезли.

Где смета, где проект? Где хоть кто-то, кто отвечает за эти внезапные половецкие набеги?

Мы искали, но в управе отсылают в жэк, те в управляющую компанию, а та отдыхает. Устала за лето.

А на днях случилось страшное. То ли ночью, пока все спят, то ли днем, пока все на работе, наш дом изуродовали.

Просто взяли и по всем этажам пробурили дыры, в которые из подвала протянули трубы. Пробурили не как гост устанавливает — в углах подъезда, а посередине лестничных клеток, почти как шест в стриптиз-клубе! Изуродовали пол и потолок, соответственно — поломали плитку, наворотили цемента!

И снова дружно исчезли!

Одного ремонтника мы случайно увидели на чердаке, и хоть у него попытались узнать, что происходит.

— Что это вы делаете? — Спросили.

— Это атапление! — отвечает он почти по-русски.

— Но кто разрешил такую прокладку? И почему трубы канализационные?

— И такие халюшие, — отвечает ремонтник, — длугих у наса нету...

— А где бригадир?

— Нету!

— Дайте его телефон!

— Нету у мани телефона!

И убежал.

А мы остались с канализационными трубами вместо отопительных, в разрушенном подъезде, с туалетом в подвале и с четкими мыслями, что весь этот ужас кто-то должен остановить.

Но кто, если не мы?

У соседей нашего дома есть группа в whats app.

Вчера мы долго переписывались. Высказывали идеи — куда ещё жаловаться и кому писать. Одна из идей была — всех выгнать и отказаться от порнографии в стиле садо-мазо под названием «Капитальный ремонт».

Потому что это — не капитальный ремонт, а капитальное разрушение.

Четко спланированное, организованное, подписанное и приведенное в действие.

Соседний дом пережил его, как катастрофу: затопление 5 квартир, пожар на чердаке, задержка отопительного сезона.

Старушка — соседка сказала мне:

— Милая, если есть возможность не делать ремонт, — не делайте. Будет хуже.

— Да хуже, чем есть, не бывает! — улыбалась я.

— Бывает. Много хуже.

Как же она была права. ■



Четыре столпа Анатолия Олейниченко

В Новом Уренгое четыре ТСЖ: «Северный город», «Твой дом» в микрорайоне Энтузиастов, «ЛЕН-17», «ЛЕН-8Б» по Ленинградскому проспекту, — возглавляет Анатолий Олейниченко. Не удивляйтесь, Анатолий — законно избранный председатель в 4-х домах, где у него есть собственность.

ТСЖ «Лен-8Б», ТСЖ «Лен-17» созданы в старом жилфонде (постройки 1981 г.). Как было и как стало, можно увидеть на фото. В подъездах домов, где ремонт не проводился в последние годы, силами товариществ осуществляются качественные отделочные работы, монтируются энергосберегающие светильники с датчиками движения и света. В подъездах устанавливаются современные домофонные системы и пластиковые окна. Входные группы дополнительно утепляются.

ТСЖ «Твой дом», прозванный журналистами «новым ветхим жильем» (из-за массы строительных недоделок и неблагоустроенной территории), и, наконец, дом, с которого начинал Олейниченко свое «председательствование» (ТСЖ «Северный город»), в 2011 г. сданный в эксплуатацию далеко не в лучшем состоянии, а в настоящее время являющийся одним из наиболее благоустроенных домов города по всем показателям — за все эти 4 ТСЖ Анатолий Олейниченко несет персональную ответственность.



Основные принципы Олейниченко:

1. ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ — ЖИТЬ ЛУЧШЕ! (создание максимально комфортных условий за минимальные деньги).
2. РАБОТА БЕЗ ДОЛГОВ (расчеты с РСО в соответствии с заключенными договорами).
3. ОПЕРАТИВНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ПОЖЕЛАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ (выполнять просьбы и пожелания собственников — в разумных рамках).
4. Составляющими успеха ТСЖ являются САМООРГАНИЗАЦИЯ и САМООБРАЗОВАНИЕ.

Именно о таких людях, как Анатолий, говорят: «Мозг», «Хозяин», «Мужик», а, в основном, одним словом — Председатель. С большой буквы. Давайте познакомимся с его опытом работы.

Как я пришел в ТСЖ



Анатолий ОЛЕЙНИЧЕНКО,
г. Новый Уренгой.

Все было впервые и вновь

В ноябре 2009 г. мне позвонили от застройщика д. № 4 в микр. Энтузиастов с предложением принять участие в общем собрании по созданию ТСЖ. Я ничего тогда не знал о том, что скрывается за этой аббревиатурой, и на свой вопрос получил ответ: ТСЖ — это товарищество собственников жилья, которое берет на себя управление конкретным домом.

Большая часть помещений дома в тот период еще принадлежала застройщику. На собрании 25% собственников уже вступивших в свои права выбрали председателем правления ТСЖ, которое мы назвали «Северный город», нашего соседа, работающего в структуре архитектурно-строительного надзора, в расчете на его опыт в строительстве. Я вошел в состав правления в качестве зам. председателя. Застройщик поддержал решение участников собрания. Пред ним стояла задача передать «Северному городу» управление домом, который имел множество строительных недоделок.

30 декабря 2009 г. дом был сдан в эксплуатацию. В апреле следующего года по инициативе председателя ТСЖ был подписан договор с УК «Уренгойжилсервис». Проблемы с ГВС, теплоснаб-

жением, с подачей электроэнергии, с лифтами, отсутствие благоустройства территории вынудили меня в ноябре 2010 г. предложить председателю ТСЖ собрать правление и провести новое собрание. Вместе с председателем мы сделали обход нескольких квартир, чтобы вручить собственникам уведомления о проведении общего собрания. Далее он отказался идти в другие квартиры, и я взял эту работу полностью на себя. При общении с жителями выяснилось множество проблем, связанных как с качеством строительства, так и с результатами деятельности УК. Передал я все собранные заявления от собственников застройщику. Отказа в решении проблем не последовало, но и не было предпринято никаких действий для их решения.

Первый опыт в качестве председателя ТСЖ (2011 — март 2013 гг.)

Итак, общее собрание было назначено на 27 февраля 2011. Присутствовало более 2/3 от общего числа собственников. Собрание поначалу пошло не по той колее. Поступали жалобы в адрес председателя и даже был поставлен вопрос: нужно ли вообще ТСЖ? Но в результате приняли решение о смене председателя и обновлении состава правления. Я был избран председателем, а моим заместителем стал Владимир Соловьев — энергичный деловой человек, благодаря которому в дальнейшем во многих аспектах произошло становление ТСЖ как управляющей организации.

Приступив к своим обязанностям, мы изучили все проблемы дома, принимали участие в локализации аварийных ситуаций, самостоятельно промаркировали все стояки в подвале и изучили всю

систему инженерных сетей в целом. Это помогло нам определиться с составом общего имущества, в т.ч. с имуществом, которое может приносить доход. Открыли счет ТСЖ, на который поступили первые средства от аренды общего имущества сетевой компанией «Ростелеком».

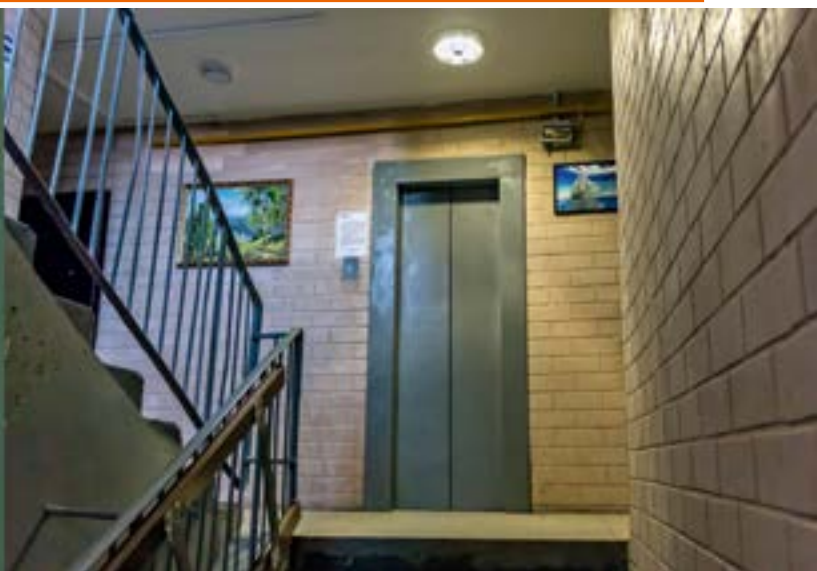
Все услуги собственникам продолжала предоставлять УК «Уренгойжилсервис». Но при этом УК не решила основные проблемы с отоплением и ГВС. В ответ на требования правления ТСЖ директор УК «предложил»: «Не нравится, как обслуживаем, — управляйте сами. У вас есть ТСЖ».

Мы задумались. Предварительно промониторили самые сложные ситуации, возникающие при управлении домом. Выяснили самое слабое звено — аварийное обслуживание. Самостоятельно устранять аварии мы не сможем. Найти компанию на заключение договора только на аварийное обслуживание не удалось. В результате упорных поисков нашли компанию с которой договорились о разделении функций управления:

- ▶ за УК остается работа с РСО, аварийно-техническое обслуживание инженерных систем и устранение недоделок застройщика;
- ▶ ТСЖ берет на себя функцию содержания двора, подъездов и текущий ремонт.

Договор с предшествующей УК был расторгнут и заключен новый с УК «МУП УГХ». За год совместной деятельности я многому научился у профессионалов этой компании — Розы Хлебниковой и Геннадия Павлова. И хотел бы выразить особую признательность Г. Павлову за поддержку в сложный период. Однако, к сожалению, за последующий год мы убедились, что всех взятых на себя обязательств УК «МУП УГХ» не выполняет и взаимодействовать с ТСЖ на паритетных основаниях не готова.





Стали руки сильными и дела красивыми (с марта 2013 г.)

ТСЖ «Северный город» в марте 2013 г. полностью перешло на самоуправление. При этом осталась боязнь аварий, хотя перекрывать стояки мы уже сами научились. Первые месяцы были бессонными. Ждал вызов на аварию в любой момент: «Справлюсь? — Не справлюсь?». Для подстраховки заключил соглашения с рядом специалистов из аварийных служб. После нескольких аварийных ситуаций набрались опыта и уверенности и уже самостоятельно ликвидировали аварии.

Первая самостоятельная подготовка дома к осенне-зимнему периоду тоже заставила «попотеть».

Но уже к 2014 году мы накопили опыт образцового содержания и безаварийного обслуживания нашего МКД.

Шире круг

Во второй половине 2013 г. собственники жилья из 2-х других домов, где у меня есть квартиры в собственности, предложили мне создать ТСЖ и в этих домах для достижения такого же комфорта, как в ТСЖ «Северный город». Представители администрации Нового Уренгоя подзадорили, говоря, что в новом жилфонде работать легко: «Новый дом не сравнить со старым. Попробуй-ка со старым справиться!»

За создание ТСЖ я не взялся, но инициативные группы консультировал. В результате в мае 2014 были созданы два ТСЖ: «Лен-17» и «Лен-8Б». Председателем в обоих домах избрали меня.

Накопленный опыт позволил мне быстро привести в порядок инженерные системы, подвальные и чердачные помещения в этих ТСЖ.

За сравнительно небольшой период оба дома приобрели такие улучшения общедомового имущества, как:

- ▶ отремонтированные входные группы. На всех домах мы установили стальные оцинкованные подъездные двери с домофоном. Группа компаний VIZIT по нашим заказам присылает двери уже со встроенными домофонами. Очень удобно!;
- ▶ ремонт в подъездах с дизайнерской отделкой стен «под кирпич»;
- ▶ замена ламп накаливания на светодиодные светильники с датчиками на свет и звук;
- ▶ замена почтовых ящиков;

VIZIT Комплексное решение для текущего и капитального ремонта подъездов жилых домов

vizit@domofon.ru +7 (499) 251-13-00

Стальная оцинкованная подъездная дверь с домофоном

5 преимуществ:

- полная оцинковка, порошковая окраска, защита порога и внутренней части из нержавеющей стали
- надежные петли, усиленная ручка, электромагнитный замок и доводчик в комплекте
- энергосбережение, тепло- и звукоизоляция, ТУ 5284-015-18396261-2012
- выбор размера из типового ассортимента, простой монтаж дверного блока и наличников
- подъездная часть домофона/видеодомофона в комплекте

Комплектация для подъездов многоквартирных домов. Выходящий доводчик с "арктическим" маслом. Специальные условия для ТСЖ.



- ▶ замена истлевших деревянных окон в подъездах на пластиковые;
- ▶ ремонт лифтовых кабин с установкой зеркал, поручней и заменой полов на металлические;
- ▶ благоустройство дворов и контейнерных площадок;
- ▶ ремонт кровель с применением современных материалов.

В ТСЖ имеются: склады, мастерская, инвентарь, инструментальный цех, дополнительные электроагрегаты — компрессоры, газобаллонное оборудование для работ на кровле и др.

В 2012 г. я приобрел квартиру в соседнем с ТСЖ «Северный город» большом 12-подъездном доме, строящемся по программе переселения из ветхого и аварийного жилья. Хочу отдельно обратить внимание читателя, что всю свою недвижимость я приобрел до того, как ТСЖ «Северный город» перешло на самоуправление, а также я был избран председателем в ТСЖ «Лен-17» и «Лен-8Б». Однако, я отвлекся.

Летом 2014 г. собственники жилья соседнего дома обратились ко мне с просьбой принять дом под управление ТСЖ «Северный город». Я разъяснил инициативной группе, что ТСЖ не может принимать другие дома в управление, нужно создавать своё товарищество. Примечательно, что при создании ТСЖ в этом доме, сданном в эксплуатацию с такими серьезными недоделками, что СМИ «окрестили» его как «новое ветхое жилье» мне не пришлось прилагать никаких усилий. Инициативная группа справилась со всеми вопросами сама, и меня и здесь выбрали председателем.

В настоящее время в этом доме идут строительные работы силами ТСЖ «Твой дом», хотя это не входит в функции управления МКД. Дом преобразуется, а #ЖКХ меняется.



«А мы такие — зажигаем!»

Нельзя не обратить внимания на тот факт, что в доме № 10 по примеру наших ТСЖ по Ленинградскому проспекту образовано ТСЖ «ЛЕН-10». Это самый большой дом из серии старого жилфонда (9-подъездный). После капремонта фасада жители столкнулись с множеством проблем и поняли, что такое бесконтрольность, и создали ТСЖ. В настоящее время стараюсь во всем помочь председателю ТСЖ «ЛЕН-10» Ильфату Сигбатову. Кардинальные перемены в доме уже видны всем. Жители, бывшие противниками ТСЖ агитируют своих знакомых из других домов создать свои товарищества и жить с комфортом.

А в то же время...

Имеют место большие проблемы, зачастую привнесенные извне, и часть из них как будто «подстроена» нашим российским законодательством.

Есть над чем призадуматься, когда бьют по рукам просто за небольшой промах, или за гнусный поклеп, не замечая стараний и проделанного трудного пути к лучшим достижениям в жилищно-коммунальной сфере на благо жителей. Каким бы «праведником» ни был председатель ТСЖ, меч уголовного преследования висит над его головой. Увы, такова наша реальность...

В стране уже появилось много примеров, когда за незначительное нарушение на руководителя ТСЖ заводятся уголовные дела. И в то же время закрываются громогласно заявленные, но затем «забытые» многомиллиардные кражи и повсеместные коррупционные скандалы, в которых фигурируют имена чиновников-«тяжеловесов».

Одной из причин такого положения вещей в управлении МКД, как мне видится, является недостаток юридического и жилищного просвещения наших граждан, не умеющих адекватно оценить сложности самоуправления.

В 2014 г. знакомство с руководителями «Школы грамотного потребителя» (ШГП) Александром Козловым и Романом Ивановым подвигло меня заняться жилищным просвещением: я приступил к проведению семинаров по эффективному управлению МКД в нашем городе, а в мае 2016 по предложению А. Козлова возглавил рабочую группу «ШГП г. Н. Уренгой». Нами уже проведены такие праздники как «День соседей», «День дворового спорта», нацеленные на объединение собственников жилья.

С июля 2016 совместно с «ШГП» и коллегой Савелием Куценко на Ютубе создали свой канал #ЖКХменяется, где знакомим всю страну с прикладным ЖКХ и рассказываем о положительной практике ТСЖ. ■



МЫ ВЫБРАЛИ СВОЙ ПУТЬ



У каждого дома есть своя история. У нашего — она, хоть и короткая, но в некоторой степени — поучительная. Дом сдавался в эксплуатацию в 2003–2004 годах (состоит из двух секций), большая часть жилых помещений реализована в конце 2006 года. Проведя, как у нас водится, внутриквартирные отделочные работы и въехав в свои жилища, новоселы столкнулись с массой проблем: это и строительный брак, допущенный застройщиком (некачественно установленные окна, промерзание наружных стен и т.д.), и отвратительная работа муниципальной управляющей компании по обслуживанию здания. Помыкались мы так года три... И в конце концов поняли: путь хождения по коридорам различных управленческих и надзирающих за порядком госструктур — очень утомительный и малоэффективный. Во что выливается обивание порогов, стучание в двери чиновничьих кабинетов, рассказывать коллегам нет нужды. У вас самих таких историй более чем достаточно.

Второй путь — это объединение жителей — собственников в ТСЖ. Как выяснилось на первых наших собраниях, обсуждениях, тогда никто не знал по-настоящему о том, что такое товарищество, как оно работает, на каких принципах строится его деятельность. Какие-то общие, расплывчатые знания. Но мы понимали, что кроме нас самих никто не будет решать проблемы дома и взялись за дело. Так возникло наше объединение — ТСЖ «Развилка-44», которое было зарегистрировано в феврале 2008 года.

Шаг за шагом

Но полноценно работать ТСЖ начало только с июня следующего года, потому что муниципальная управляющая компания, которая «обслуживала» наш дом, всячески противилась тому, чтобы отпустить товарищество в свободное плавание. Конечно, кому хочется терять многоквартирный дом большой площади, в котором жители исправно ежемесячно вносят плату за ЖКУ, а их возмущения о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества можно просто игнорировать? Но наше правление было настойчиво, и в конце концов мы получили долгожданную свободу от опеки работающей ни шатко ни валко управляющей ком-

пании. Себе в помощники в качестве эксплуатирующей организации взяли одну небольшую компанию из Москвы. С ней мы до конца 2014 г. работали сообща, а с января 2015 г. ТСЖ уже настолько окрепло, что было принято решение самостоятельно обслуживать дом, без привлечения управляющих или эксплуатирующих организаций. Почти весь персонал обслуживавшей дом организации перешел в штат ТСЖ, несколько специалистов взяли «с улицы» по итогам собеседования. При подборе персонала я на первое место ставила личные качества человека, такие как равнодушие, порядочность и ответственность, а потом уже профессиональные. Как показало время, я не ошиблась в своем выборе, и у нас сложился сплоченный коллектив профессионалов.

С журналом «Председатель ТСЖ» и его главным редактором я познакомилась в мае 2010 года, когда у нашего товарищества были не самые легкие времена. В апреле нам стало известно, что подвал дома был оформлен в муниципальную собственность. Фактически общее долевое имущество собственников квартир в многоквартирном доме, являющееся таковым с 2004 г., в 2009-м было поставлено на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимости, а в 2010-м Видновский городской суд признал право на данный объект за МОСП Развилковское.

Естественно, что, узнав об этой новости, большинство собственников квартир в доме приняло решение вернуть отчужденную собственность. Тогда руку помощи жителям дома протянули

И НЕ СВЕРНЕМ С НЕГО >>>>

Год сдачи в эксплуатацию	2003
Общая площадь	29 862 м ²
Жилая площадь	20 965,3 м ²
Площадь земельного участка, в границах которого расположен дом	16 387 м ²
Дата регистрации ТСЖ	08.02.2008 г.
Площадь придомового земельного участка	1650,5 м ²
Ежемесячные начисления на капитальный ремонт	174 012 руб.
Сайт ТСЖ	www.razvilka44.ru



Наталья СОЛОВЬЕВА,
председатель правления
ТСЖ «Развилка-44»,
Московская область

такие же рядовые граждане, как и мы, в основном председатели и члены правления ТСЖ города Москва, Московской области, других городов России, руководители общественных организаций и, конечно же, сотрудники журнала, который мы выписали, как только узнали о его существовании. Мы решительно встали на защиту своих прав в суде. Очень не хотела Администрация поселения отступить от «своего» имущества, передавать в руки тех, кому оно якобы не нужно. А ведь это не только более 1800 квадратных метров подвальных помещений, но и все коммуникации, за обслуживание которых с жителей дома бралась плата. Новоиспеченный собственник подвала, опечатав помещения, не планировал обслуживать инженерные коммуникации, находящиеся в них. В судах в общей сложности я провела 1,5 года, но все процессы были выиграны и подвал вернулся в нашу соб-

ственность. Вдобавок к судебным тяжбам на молодое ТСЖ «накинулись» проверяющие инстанции: Госадмтехнадзор, прокуратура, налоговая инспекция, Администрация сельского поселения Развилковское. Но мы никогда не могли позволить себе нарушить закон, поэтому проверки прошли успешно, но нервы нам потрепали изрядно. Однако эта судебная эпопея лично мне дала неоценимый опыт, который помогает мне в работе и сейчас.

Немалых сил нам стоила работа по формированию и постановке на кадастровый учет земельного участка, в границах которого расположен дом. В 2012 году участок был поставлен на кадастровый учет, а с 2015 года у собственников квартир в доме появилась возможность зарегистрировать в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним свое право с указанием размера доли на данный земельный участок. Администрация поселения и Ленинский

отдел Росреестра Московской области активно препятствовали данному мероприятию. Поэтому нам снова пришлось обращаться в суд. В этот раз судебное разбирательство длилось год, но только в одной инстанции — районном суде.

Глаза боятся, а руки делают...

Наше товарищество продолжает развиваться. Дом выгодно выделяется на фоне других домов поселка. Чистые отремонтированные подъезды, цветники во дворе, убранная в любое время года придомовая территория, организованные машиноместа, ухоженные детские и спортивные площадки.

Мы полностью заменили игровое оборудование на дворовой детской площадке для детей в возрасте до 5 лет. Благодаря финансовой помощи Министерства ЖКХ Московской области во дворе дома была организована новая детская площадка — для детей возрастной категории от 5 до 14 лет. Участвуя в программе «Газпром — детям», мы получили денежные средства на ремонт спортивной площадки, также расположенной на придомовой территории дома.

На территории дома были организованы дополнительные машиноместа для автотранспорта жителей, в рамках благоустройства ТСЖ построен дополнительный съезд с внутриквартального проезда, что дало возможность без причинения неудобств жителям соседних домов закрыть придомовую территорию нашего дома для проезда и парковки постороннего автотранспорта. За несколько лет нам удалось с привлечением денежных средств сторонних организаций полностью провести благоустройство придомовой территории.



С мая 2014 года в Московской области стартовала программа по капитальному ремонту МКД. Наше товарищество, как и многие другие ТСЖ и ЖСК, открыло специальный счет фонда капитального ремонта дома. Мы уже ощутили положительные моменты от открытия данного счета. Пока другие управляющие компании проходят долгую бюрократическую процедуру получения у регионального оператора денег на экстренный или плановый капитальный ремонт, например, лифтов, мы за счет денежных средств, накопленных на специальном счете в 2014 году, отремонтировали электродвигатель одного лифта и заменили лебедку другого. Простой лифтов составил не более 20 дней, при этом мы не брали денежные средства с других статей расходов, а сделали все так, как требует законодательство РФ: работы капитального характера провели именно за счет денежных средств фонда капитального ремонта дома.

Пример для соседей

Решая текущие проблемы нашего дома, мы помогаем и жителям соседних домов. Например, я уже писала, что построив дополнительный проезд, мы приобрели возможность закрыть сквозной проезд через двор постороннего транспорта. И вместе с тем — дали возможность беспрепятственно проезжать автомобилям жителей поселка в сторону школы и от многоквартирных домов, расположенных около школы, на внутриквартальный проезд. А, установив около дома для наших жителей автомат по продаже свежего совхозного молока, мы получили немало благодарных слов и от жителей соседних домов, у которых появилась возможность круглосуточно покупать молоко недалеко от дома. Или такой пример. Проведя непростую работу с ресурсоснабжающей организацией, нам удалось добиться замены теплообменников в ЦТП, тем самым вернув возможность получать горячую воду надлежащей температуры не только жителям нашего дома, но и двух МКД, которые обсуживаются этим же ЦТП.

Раз в год на большой парковке с торца дома совместно с директором ЗАО «Совхоз им. Ленина» Павлом Николаевичем Грудининым мы проводим ярмарку-продажу совхозных овощей, фруктов и мяса. Приобрести свежие продукты по небольшому ценам приходят жители всего поселка и близлежащих деревень.

В октябре 2015 года в доме мы открыли спортивный зал, в котором

все желающие могут на бесплатной основе заниматься спортом, основное требование — являться жителем дома. Решение об открытии спортивного зала и о выделении определенной суммы для приобретения тренажеров принималось на общем собрании собственников помещений в доме. Для занятий отведено несколько подвальных помещений, что позволило организовать залы с кардио-тренажерами, силовыми тренажерами, зал для игры в настольный теннис. Поддержав инициативу правления ТСЖ, многие жители принесли в зал свои домашние тренажеры, спортивный инвентарь и оборудование. Во время занятий здесь можно увидеть и взрослых, и подростков, и родителей с детьми. Для детей у нас установлена шведская стенка со специальным оборудованием.

Отвоеванный у Администрации помещения подвал мы используем и для других целей. Например: организуем здесь ежегодные новогодние утренники для детей жителей дома, также выделили часть площади для хранения велосипедов (в доме отсутствуют колясочные на первых этажах). Часть подвальных помещений мы сдаем в аренду индивидуальным предпринимателям за небольшую, можно сказать, символическую плату. Это помимо небольшого дохода приносит ТСЖ ощутимую пользу, которая заключается в том, что подвал всегда находится под присмотром, и за счет денежных средств арендаторов в нем проводится косметический и текущий ремонт. Несмотря на то, что в части подвальных помещений высокие потолки и инженерные сети проходят под ними, подвал остается подвалом. В связи с отсутствием в доме дренажной системы происходит постоянное подтопление подвала грунтовыми водами. С 2004 по 2009 годы весь подвал дома был затоплен водой. После организации ТСЖ вода была откачана, подвал очищен и частично проведена гидроизоляция. Однако периодически после выпадения обильных осадков подтопление продолжается. Персонал ТСЖ вместе с арендаторами стойко сопротивляются природным стихиям, и нам это удается уже на протяжении 7 лет. После каждого дождя или таяния снега мы оперативно очищаем подвальные помещения от воды. Это еще одно доказательство того, что в доме есть хозяева.

За прошедший период ТСЖ участвовало в нескольких конкурсах, в 2012 г. в районном конкурсе «Двор образцового содержания» одержало победу, получив в качестве приза снегоуборочную машину, а также было награждено дипломом высшей сте-

пени Министерства ЖКХ Московской области. В 2014 году я как председатель правления товарищества приняла участие в ежегодном конкурсе на премию Губернатора Московской области «Наше Подмосковье». За мой проект на тему «ТСЖ — как институция, как форма управления, как образ жизни» я была награждена дипломом второй степени.

Мы активно развиваемся, помогаем и консультируем жителей не только нашего района и региона, но и других регионов РФ по вопросам качественного управления многоквартирным домом. Многие обращаются за консультацией по телефону или электронной почте (например, жители Магадана, Рязани, Воронежа, Москвы и других городов). Кто-то приезжает к нам в гости (в основном жители и коллеги нашего региона), кто-то приглашает к себе (побывали в нескольких многоквартирных домах Ленинского района Московской области). Руководители ТСЖ нашего района общаются между собой, мы обсуждаем нововведения в законодательстве, консультируем друг друга по интересующим вопросам. Большинство коллег и просто граждан, не имеющих отношения к ЖКХ, узнают о нашем товариществе через сайт в сети интернет, который мы создали в 2010 году и регулярно пополняем информацией.

В этом году еще один дом нашего поселка выбрал ТСЖ как форму управления многоквартирным домом, зарегистрировав ТСН, которое с августа начало самостоятельную работу. Мы им активно помогаем.

В будущее смотрим с оптимизмом, у нас огромные планы и большие возможности. ■



Не будьте идиотами!

Мы неуклонно стремимся расширять круг обсуждаемых вопросов, активно привлекая председателей ТСЖ к обмену опытом, рассказу о путях решения возникающих в их практике проблем. В этой публикации мы затрагиваем тему, связанную с деятельностью садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ). Ведь не секрет, что немало собственников жилья в МКД являются и членами СНТ. Принцип управления деятельностью СНТ аналогичен ТСЖ: и там и там собирают деньги на обслуживание инфраструктуры, и там и там проводятся общие собрания, на которых решают все актуальные вопросы: На общих собраниях выбираются правление и ревизионная комиссия, слушают отчет о расходах, согласовывают смету на будущее.



Ольга СУББОТА,
журналист

Сравнение двух СНТ

Недалеко от СНТ «Роща» (Московская обл., Одинцовский район), в котором я владею земельным участком, находится СНТ «Люгер». Два СНТ вполне соизмеримы по общей площади участков, которые принадлежат в обоих СНТ, в основной массе, отставным военным, получившим свои участки около 20 лет назад. Хочу привести небольшой сравнительный анализ. Думаю, он поможет «рощинцам» понять ситуацию, в которой они оказались в последние годы, а иного читателя заставят задуматься о своем СНТ (или ТСЖ/ЖСК). Данные по СНТ «Роща» получены из открытых источников, а также из решений Общих собраний, а данные по СНТ «Люгер» мне любезно предоставил председатель его Правления Александр Беспалов.

Итак:

1. В СНТ «Роща» 349 участков (по 6 соток), 248 членов. В СНТ «Люгер» 300 участков (по 8 соток), 295 членов.
2. В Правление СНТ «Роща» избрано 3 человека, в СНТ «Люгер» — 7 человек. Согласитесь, большее число людей в правлении способствует более качественному принятию решений и равномерному распределению рабочей

нагрузки. К чести членов СНТ «Роща», поступило-таки на собрании 2016 г. от одного члена предложение выбрать 5 человек в Правление, но собрание не проголосовало за это разумное предложение. Никому не надо? Зато проголосовали за мнение председателя оставить Правление в прежнем количестве.

3. В СНТ «Роща» зарплата Председателя, утверждённая на собрании 2013 года, — 56 500 руб., в СНТ «Люгер» вознаграждение — 25 000 руб.
4. В СНТ «Роща» члены ревизионной комиссии и члены Правления получают вознаграждение 10–15 тысяч руб., в СНТ «Люгер» эти категории общественников работают на безвозмездной основе.
5. После собрания в СНТ «Люгер» для общего ознакомления не стенде вывешивается постатейная смета. В СНТ «Роща» ни отчет, ни смета не вывешиваются.
6. В СНТ «Роща» были замечены случаи голосования лиц, не являющихся членами СНТ. В СНТ «Люгер» каждому члену СНТ (при предъявлении книжки или доверенности) выдают пластиковую табличку с помощью которой происходит голосование.
7. В СНТ «Роща» считают только голоса тех, кто против, в остальных случаях говорят — большинство. В СНТ «Люгер» считают все без исключения голоса.
8. В СНТ «Люгер» люди не боятся задавать вопросы, спорить, делать предложения, проявлять активность, в СНТ «Роща» — обреченно молчат.
9. В СНТ «Роща» автора побили за видеосъемку общего собрания, в СНТ «Люгер» против видеосъемки общих мероприятий никто не возражает.

Я бы могла ещё сравнивать два Товарищества по различным позициям. Но и так видно, что сравнение это идет явно не в пользу СНТ «Роща». А ведь основной состав и СНТ «Роща» и СНТ «Люгер» — военные, не трусливые, в общем-то, люди. Я спросила председателя СНТ «Люгер» Александра Беспалова, в чем он видит мотивацию работать на своей должности за 25 000 рублей? Он ответил: офицерское звание не позволяет поступать нечестно и не соблюдать законодательство, а, кроме того, он хочет воспитывать своих детей законопослушными и ответственными гражданами своей страны.

Какая мотивация у Председателя СНТ «Роща» не знаю, диалога у нас не получается.

Противостояние

Противостояние автора и председателя СНТ «Роща» началось в мае 2013, примерно через год после избрания нового руководства СНТ. Началось все с неработающего уличного электросчетчика, оплаченный в кассу СНТ в размере 8000 руб. Вследствие этого оплата за электроэнергию вынужденно осуществлялась по показаниям домашнего счетчика. Председатель СНТ-г-жа Монаина решать проблему отказалась, мол, оплачен счетчик в 2012 г. при предыдущем Председателе, с него и спрашивайте. Зато напомнила, что у меня долг по взносам за 2013 г. Долг действительно был, но законная просьба показать Решение общего собрания по сумме взносов привела Монаину в ярость. Документы не дали, а вечером отключили мой дом от электричества.

Долг я погасила, но возобновлять подачу электричества никто не спешил.



Кто владеет рубильником, тот владеет СНТ.

На общем собрании в 2013 г. ревизионной комиссии, которая «осмелилась» проверить работу нового Председателя, не дали возможности отчитаться криками и шумом, заглушая их отчет. Членов комиссии быстренько признали незаконно избранными и их отчет никто не услышал. На том же собрании под надуманным предлогом с подачи вошедшей в раж г-жи Мониной меня исключили из членов СНТ.

Такое поведение председателя Правления вынудило меня подать в суд, по решению которого я должна быть восстановлена в членстве, подача электричества возобновлена. А затребованные документы Решения общего собрания за июнь 2012, август 2012, июль 2013 предоставлены. Председатель правления явно не горела желанием следовать решению суда и мои обращения игнорировала. Ну, и чтобы окончательно показать, кто в СНТ хозяин и выше всяких законов, мой дом еще дважды отключали от электричества, несмотря на имеющийся прямой договор с ПАО «Мосэнергосбыт», который заключен в 2014 г. А в 2015-м отрезали водопровод, ведущий к моему участку. Слава Богу и моему отцу, на участке есть колодец.

В 2015 и 2016 гг., чтобы не числиться в черном списке должников, мне пришлось оплачивать пользование инфраструктурой СНТ без договора, но Правление эти деньги возвращало.

Общее собрание 2016

В СНТ «Роща» зарегистрировано 349 участков. По списку, вывешенному перед собранием, в СНТ 238 членов. Спрашивается, кто же эти более ста человек, владеющие участками, но не входящие в состав полноправных членов? Индивидуальных договоров в СНТ нет. Не являясь членами, они платят членские взносы, но остаются за бортом данного правового объединения.

За две недели до собрания я проверила актуальность информации о предстоящем мероприятии на информационном стенде.

Из всей повестки, меня, как собственника земельных участков на этой территории, интересовали две темы: договор с индивидуальным пользователем и реконструкция электросетей СНТ, так как после исключения из членов СНТ, я подписала прямой договор с Гарантирующим поставщиком, а также намереваясь заключить договор с СНТ на пользование объектами инфраструктуры.

А как журналиста меня интересовали процессы решения насущных проблем — как оповещают, как голосуют, какие решения принимаются, как реагирует собрание, как члены СНТ проявляют активность, как отчитывается ревизионная комиссия, как отчитывается председатель Правления, какие меры к неплательщикам будут применяться, насколько они законны. Так как собрание должно было быть отчетно-выборным, оно вызвало особенный интерес. Уже несколько лет садоводами ведутся разговоры, что необходима альтернатива нынешнему председателю. Но они остаются именно разговорами, не доходящими до внесения альтернативной кандидатуры в список для голосования. На деле же никто не хочет брать на себя ответственность за организацию дел в «Роще». Как пел Владимир Высоцкий, «настоящих буйных мало, вот и нету вожжаков».

Перед собранием я предупредила Председателя СНТ, что я — журналист, предъявила редакционное задание от журнала «Председатель ТСЖ» на тему «Организация и практика проведения общих собраний в СНТ», оставила г-же Мониной копию задания. Затем включила видеокамеру и приготовилась снимать происходящее.

Но не тут-то было... Мониная стала призывать мужчин вывести меня с собрания. Практически на её призыв откликнулся лишь один участник — г-н Е. Монин, муж председателя Правления. На глазах ста человек он набросился на меня со спины, стал вырывать камеру из рук. Естественно, расставаться со своим имуществом я не собиралась. Тогда Монин стал избивать меня. Момент нападения записался на видеокамеру. От сильного удара я упала, ударилась головой. Голова гудела. С трудом поднявшись, я вызвала по телефону полицию и убрала камеру, чтобы снизить градус агрессии. Я хотела продолжить свою журналистскую работу уже без видеосъемки. Но председатель Правления про-

должила требовать, чтобы меня выгнали с собрания, мотивируя, что это закрытое собрание, предназначенное только для членов СНТ. Мои доводы, что у меня есть редакционное задание, что собрание проходит в лесу на общественной территории, что на собрании рассматриваются вопросы, затрагивающие меня как индивидуального садовода, действия не возымели. И когда ко мне подошел здоровенный мужик, пообещавший разбить мне голову, я подумала, что нужно спасти свою жизнь. Уже вслед я услышала угрозы в мой адрес.

Мне с грустью пришлось констатировать, что журналистам здесь совсем не рады.

Особенно меня поразило то, с какой жестокостью на глазах сотни человек били женщину, журналиста, — и это только за попытку выполнить свои журналистские обязанности!

Может быть, я осмелилась на съемку на засекреченном военном объекте? Отнюдь! Безусловно, такое поведение председателя Правления СНТ и её «защитников» не является случайным, — это явный признак сокрытия собственных «тайн». А тайные дела, как известно, должны вершиться без посторонних глаз и видеодоказательств.

Из выше сказанного следует...

В СНТ «Роща» совсем не приходится говорить о прозрачности принимаемых решений. Гласное общественное собрание превращается в «междусобойчик», где принимаются решения для «своих». А «чужие», пусть и журналисты, будут безжалостно изгнаны. Есть у Правления контролирующий орган — Ревизионная комиссия, но она в СНТ «Роща» ограничивается общими словами. В отчете отсутствуют цифры, характеризующие происходящую конкретику. Не представляются членам СНТ такие ключевые документы, как смета и отчет.

Но собственники платят деньги, о расходовании которых должны полу-



чать детальные и подробные отчеты. Неужели всех это устраивает? Хочется воскликнуть — не будьте идиотами! Вы — настоящие хозяева, на средства которых существует Товарищество, а не покорные слуги председателя Правления!

Эта ситуация заставляет задуматься о том, что иные СНТ представляют собой государство в государстве, живущее по каким-то своим особым законам. Законом, выгодным не собственникам, а обнаглевшему руководству объединения садоводов. И пока люди составляют «послушное большинство», мы не построим правовое государство, стоящее на страже законов, обеспечивающих права и свободы каждого гражданина, а не того или иного клана, облеченного властью, пусть даже малой, даже в рамках Товарищества — жилищного или садового. Гражданская пассивность необратимо ведет к безнаказанности, общество, которое не хочет и не умеет защищать свои интересы, неминуемо попадает в подчинение к сильным и властным проходцам, решающим ключевые вопросы в свою пользу. И уж тогда не приходится ждать пощады...

Многое сейчас меняется в нашей жизни, но, к сожалению, система сложившихся отношений по принципу «хозяина» и «слуги» так и остается непробиваемой. И по-прежнему «нужные» решения принимаются единогласно. А что стоит за этим единодушием? Вдумчивый наблюдатель заметит страх быть отвергнутым, равнодушие, нежелание быть ответственным гражданином своей страны.

Существуют специальные приемы, позволяющие сохранять устоявшийся порядок, сохраняющий привилегии руководства. Среди них можно назвать захлопывание выступлений людей, стремящихся выяснить вопрос по существу и пролить свет на реальную работу. Кроме того, здесь можно назвать принятие важнейших вопросов хозяйствования в самом конце собрания. Это своеобразное взятие на измор, когда



пожилые и больные люди просто-напросто не в состоянии присутствовать на мероприятии до конца. Стоит заметить, что ситуация с членскими взносами, как правило, рассматривается в числе заключительных пунктов повестки дня.

«Тварь дрожащая или право имею?»

Уходя с собрания, я с грустью смотрела на моих соседей, которые молча наблюдали, как муж председателя бил меня. Мне было стыдно за них. Что происходит с моими соседями, почему они боятся, почему они безучастно позволяют творить беззаконие? Надеюсь, мои вопросы не останутся риторическими. Я очень на это надеюсь! Ведь это наша совместная собственность и наша совместная жизнь! Станьте, наконец, ее хозяевами...

Не будьте идиотами! Не подумайте — это не оскорбление. Древние греки, вошедшие в историю своей мудростью и рассудительностью, очень любили участвовать в общественной жизни, и идиотами они называли пассивных людей, добровольно отказавшихся от всякого влияния на собственную судьбу. ■

ОТ РЕДАКЦИИ:

Возмутительная расправа с нештатным корреспондентом нашего журнала Ольгой Субботой была снята на её видеокамеру. Кроме того, в травмпункте зафиксированы полученные побои, а в отделении полиции г. Кубинка оставлено заявление пострадавшей с просьбой принять меры к гражданину Монину, воспрепятствовавшему деятельности журналистки. Нам стало известно, что г-н Монин в свою очередь нанес «ответный удар» — тоже обзавелся справкой о нанесении побоев ему, напавшему на журналистку. Видимо, он прекрасно усвоил военную тактику: лучшая защита — это нападение. Да, незавидная у гражданина Монина участь — вести себя не по-мужски. Нам интересно, какие меры примет полиция г. Кубинки? Сможет ли она разобраться в том, кто же виноват в конфликте, кого и за какие провинности следует привлечь к ответственности. За что? Во-первых, за нападение на женщину, которая пожалала присутствовать на общем собрании, послушать, о чем пойдет речь. Заметим, что у неё на руках есть невыполненное правлением решение суда о восстановлении в членстве в СНТ. А во-вторых, и это для нас очень важно: воспрепятствование выполнению нештатным сотрудником журнала «Председатель ТСЖ» профессиональной журналистской деятельности.

Или всё произошедшее будет спущено на тормозах из-за «отсутствия состава преступления»?

Просим правоохранительные органы Одинцовского района и Московской области принять эту публикацию в качестве официального заявления для рассмотрения по существу вопроса и ответа редакции.



ХОСТЕЛЫ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ: ПЕТЕРБУРЖЦЫ ПРОТИВ!



Продолжается работа над законопроектом, запрещающим открывать в жилых домах средства размещения, как бы они ни именовались — хостелами, мини-отелями, меблированными или гостевыми комнатами. Этот проект уже принят Государственной Думой РФ в первом чтении.

Но и без новых нормативных актов совокупность норм ныне действующего российского законодательства не позволяет оказывать гостиничные услуги в жилых домах. Закон говорит, что помещение для всех видов бизнеса (кроме исчерпывающего списка, в котором нет гостиничных услуг) должно иметь статус нежилого. Если такое помещение находится в жилом доме, то оно обязательно должно иметь отдельный вход. При этом такое помещение не может находиться над жильем, только под ним. Также необходимо согласовать проект перепланировки, если таковая потребуется. Так гласит закон!

Однако хостелеры Петербурга (да и других городов) продолжают настаивать

на легитимности своего существования в обычных квартирах. Их поддерживает городской комитет по туризму и Минкульт РФ. Они говорят о необходимости развивать малый бизнес. И никто из них не упоминает о том, что в данном случае

поддержка стимулирует нарушение закона.

Хостелы в жилых многоквартирных домах — незаконны, они нарушают права граждан на благоприятную среду обитания, создают в домах невыносимую обстановку, без согласований и проектов



вмешиваются в инфраструктурные сети домов, живут за счет граждан в буквальном смысле слова, увеличивая платежи за коммунальные ресурсы ОДН.

Кроме того они, как прозвучало недавно на совещании в Смольном, отнюдь не способствуют ни увеличению турпотока, ни наполнению городского бюджета.



Таков круг проблем, которые обсуждались на пресс-конференции, состоявшейся 5 сентября. В пресс-конференции приняли участие:

- ▶ Гульнара Борисова, президент Ассоциации ТСЖ Центрального района
- ▶ Светлана Морозова, юрист Ассоциации.
- ▶ Николай Марков, председатель ТСЖ «Восстания, 3/5».

Были приглашены также представители жилищного комитета «Петрозелектросбыта» и ГРО «ПетербургГАЗ».



Акция солидарности

Никакой политики. Просто ряд ТСЖ Центрального района пришли к выводу, что проблема хостелов в их домах обострилась настолько, что пора любыми способами привлечь к ней всеобщее внимание. Начиная со 2 сентября, собственники стали вывешивать на своих домах баннеры:

Хостелы, ночлежки! Прочь из жилых домов!

Может быть, прочитав эти слова, горожане и чиновники поймут, насколько трудно и опасно жить, если твой дом превращают в вокзал, а тебя — в заложника так называемого малого бизнеса.

К этой акции решили присоединиться ТСЖ по адресам:

Лиговский проспект, 107; Литейный проспект, 46; ул. Малая Конюшенная, 4/2; ул. Чернышевского, 51; ул. Итальянская 12; ул. Большая Московская, 1–3; ул. Восстания, 3/5 и другие.

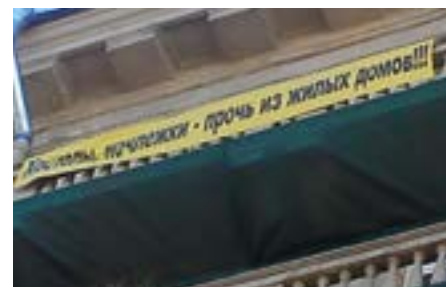
Аналогичные баннеры готовы заказать и вывесить товарищества Москвы и других регионов, дома которых пострадали от «дикого» хостельного бизнеса.

Одним из таких в Петербурге стало ТСЖ «Захарьевская, 9». Несколько лет председатель товарищества Владимир Александрович Семёнов вёл борьбу с хостелом, незаконно работающем на 6-м этаже старинного дома-памятника. Некогда здесь расселили восьми-комнатную коммуналку и оборудовали 30 койко-мест. Так что собственники, долгое время вкладывавшие в свой дом много сил и денег, теперь живут, как на вокзале. И при этом имеют на руках ответы от всех — ВСЕХ! — властных и правоохранительных инстанций о незаконности существования хостела.

Незаконно, но никто ничего сделать не может и не хочет!

Более 50 председателей ТСЖ Центрального и Петроградского районов решили поддержать своего коллегу и направили телеграммы губернатору Полтавченко с просьбой обратить внимание на проблему незаконных хостелов. И начать с ТСЖ «Захарьевская, 9». ■

Контакты для прессы:
+7921-932-16-03, +7921-336-26-84



Ушел из жизни великолепный Человек — морской офицер, ставший волею судьбы первым президентом Ассоциации ТСЖ Центрального района Санкт-Петербурга, — Владимир Александрович СЕМЁНОВ.

Сначала защищая родные берега, а затем — идею самоуправления, свой дом и дома своих товарищей, он был всегда серьёзен, тщательно скрывая свое неумное чувство юмора. Не боялся идти на конфликт с чиновниками ради ясной и благородной цели — защиты прав собственников жилья, которые ущемляются везде и всеми.

Мы не забудем смеющегося Саню, когда он одерживал в споре с «сильными мира сего» победу, не забудем его строгого и монотонного голоса, когда он пытался вбить в головы сомневающихся очевидные истины.

Мы не забудем его — статного, по-офицерски подтянутого мужика,

за помощь, за ту сильную руку, которую он всегда протягивал тонущему в море законодательного безбрежья товарищу.

Мы не забудем его дотошность и скрупулезность, с которыми он разбирался в сложных перипетиях управления домом, с кажущейся легкостью разбираясь в каверзных вопросах.

Мы счастливы, что в нашей стране есть такие офицеры, с гордостью и великодушием защищающие нас от внешних и внутренних врагов.

Покойся с миром! Мы тебя помним! Товарищи по Ассоциации.

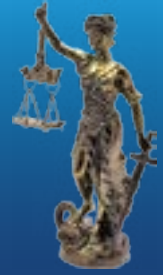


Сотрудники редакции журнала «Председатель ТСЖ» глубоко скорбят вместе с родными и близкими Владимира Александровича Семёнова о кончине яркого и по-русски щедрой души человека. Вечная память!





Верховный Суд Российской Федерации



Размещение кондиционеров и вентиляционного оборудования на стенах МКД возможно лишь по решению общего собрания

По материалам Определения № 306-ЭС16-4477 от 12 мая 2016 г

ОАО «Сбербанк России» (Ульяновское отделение № 8588), являясь собственником нежилых помещений, общей площадью 151 кв.м, расположенных на 1 этаже МКД произвел реконструкцию жилого дома путем возведения пристройки к зданию общей площадью 50 кв.м, а также на несущей стене дома установил семь кондиционеров и вентиляционное оборудование, осуществив врезку в несущую стену МКД вентиляционного канала без согласия иных собственников данного МКД. ТСЖ «Спектр плюс» обратилось в суд с заявлением к ПАО «Сбербанк России» (далее Банк) о признании пристройки самовольной постройкой и демонтаже самовольно возведенных кондиционеров, вентканалов, устройства шумоизоляции.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций частично поддержали требование ТСЖ. Суды обязали Банк за счет собственных средств в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу произвести демонтаж принадлежащих ему кондиционеров и вентиляционного канала, расположенных на несущей стене МКД. В остальной части требований отказано. Частично удовлетворяя требования ТСЖ суды исходили из следующих норм права:

- ▶ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется

по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 и п. 1 ст. 247 ГК РФ).

- ▶ в силу ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права.
- ▶ согласно п. 1 ст. 135, ст. 137, п. 8 ст. 138 ЖК РФ, ТСЖ в силу своей правовой природы вправе как законный представитель собственников помещений в МКД требовать устранения нарушений их прав, в т.ч. при отсутствии установленного порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Руководствуясь вышеприведенными нормами гражданского законодательства, а также ст. 36, 44 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными ПП РФ от 13.08.2006 № 491 и установив, что кондиционеры «сплит-системы» размещены ответчиком на несущей стене дома, являющейся общим имуществом собственников помещений в МКД, без согласования с другими собственниками помещений этого дома, суды пришли к выводу об удовлетворении иска в отношении указанного имущества Банка.

В кассационной жалобе, поданной в ВС РФ, «Сбербанк России» просил отменить ранее принятые судебные акты. ВС РФ отказал «Сбербанку России» в рассмотрении кассационной жалобы.

Авария на первом запорном вентиле. Кто несет ответственность?

По материалам Определения СК по гражданским делам ВС РФ N93-КГ16–2 от 12 июля 2016 г

Собственник при ремонте квартиры поменял первый запорно-регулирующий кран стояка ХВС. В результате аварии на нем (на отводе внутриквартирной разводки) произошёл залив квартиры и истец понес материальный ущерб.

Решением первой инстанции иск собственника жилья к управляющей организации удовлетворен. Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался Правилами содержания общего имущества в МКД от 13 августа 2006 г. № 491 и установил, что неисправность возникла на участке ответственности управляющей организации. Апелляционная инстанция отменила решение первой инстанции, сославшись на отсутствие доказательств соблюдения требований к качеству работ при выполнении самовольного переоборудования инженерных сетей в квартире истца, в ходе которого произведена замена и монтаж запорно-регулирующего устройства.

Собственником жилья подана кассационная жалоба в ВС РФ с целью отмены апелляционного определения.

Проверив материалы дела, Судебная коллегия ВС РФ находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК РФ, для отмены апелляционного определения.

В рассматриваемом Определении СК по гражданским делам ВС РФ указывает на Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в котором предусмотрено:

- ▶ параметры и другие характеристики систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством техобслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния систем инже-

нерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством РФ (п. 1 и п. 2 ст. 36).

Т.е. замена запорного вентиля не освобождает управляющую организацию от исполнения своих обязанностей по содержанию общего имущества МКД, возложенных на нее заключенным договором.

СК по гражданским делам ВС РФ, отправляя дело на новое рассмотрение, отметила следующее: **управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МКД, несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества.**

Надлежащая правовая оценка Верховного суда обстоятельств споров по общему долевому имуществу

По материалам Определения № 305-ЭС16-8813 от 08 августа 2016 г.

За городом Москва (в лице Департамента государственного имущества (далее ДГИ) было зарегистрировано право собственности на нежилые помещения площадью 72,4 кв. м и 58 кв. м, находящиеся в холле первого этажа МКД по адресу: Москва, Флотская ул., д. 17. Данные помещения образованы в 1994 г. в результате перепланировки холла первого этажа путем возведения кирпичных стен. Клокова Г. В., а в дальнейшем еще пять лиц, являющихся собственниками квартир в указанном доме, полагая, что спорные нежилые помещения относятся к общему имуществу собственников МКД и право собственности на эти помещения у жильцов дома возникло в силу закона, обратились с иском в арбитражный суд в защиту прав и законных интересов других лиц (собственников помещений в названном МКД). Одобрение собственниками помещений в МКД действий Клоковой Г. В. на обращение в арбитражный суд с иском к ДГИ о признании права общей долевой собственности собственников помещений в МКД следовало из п. 8 протокола общего собрания собственников помещений, состоявшемся 25.01.2016.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций, оценив по правилам ст. 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, разъяснениями, содержащимися в п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (далее ВАС РФ) от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», правовой позицией Президиума ВАС РФ, изложенной

в постановлении от 02.03.2010 № 13391/09, пришли к выводу об обоснованности иска.

Суды исходили из следующего:

- согласно техпаспорту 1976 г. и экспликации, спорные помещения (детская комната, комната вахтера, колясочная, комната для хранения вещей) с момента постройки МКД предназначались для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД и для обслуживания общего имущества собственников МКД;
- ▶ до 1994 г. помещения не выделялись для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома;
- ▶ по состоянию на май 1992 г. (дату приватизации первой квартиры в доме) спорные помещения относились к общему имуществу МКД, а, следовательно, перешли в общую долевую собственность собственников помещений в этом доме;
- ▶ при таких обстоятельствах требования собственников о передаче в их общую долевую собственность спорных нежилых помещений, относящихся к общему имуществу, правомерны.

Однако ДГИ совместно с арендатором указанных помещений подал кассационную жалобу в ВС РФ с просьбой отменить принятые по делу судебные акты.

Судья ВС РФ Грачева И. Л. отказала заявителям в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

По материалам Определения ВС РФ № 305-ЭС16-8840 от 08.08.2016

ТСЖ «Рождественский бульвар, д. 10/7» обратилось с иском к ДГИ г. Москва о признании за собственниками помещений в МКД по адресу: Москва, Рождественский бульвар, д. 10/7, стр. 1 права общей долевой собственности на техническое подвальное помещение общей площадью 380,6 кв. м в результате ранее произведенной перепланировки, учтенное как единое помещение № II, в состав которого входят 26 комнат (кадастровый номер 77-77-11/099/2007-640).

Принимая во внимание заключение судебной экспертизы, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что техническое подвальное помещение является общей долевой собственностью собственников в данном МКД. Выводы судов согласуются с правовой позицией, изложенной в п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», п. 58 постановления от 29.04.2010 Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной

практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ДГИ обратился с кассационной жалобой в ВС РФ.

В Определении ВС РФ по данному делу отмечается, что вопреки доводам жалобы, судебные акты приняты на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств. Доводы заявителя были предметом исследования судов и им дана надлежащая правовая оценка. Иная оценка заявителем кассационной жалобы обстоятельств спора не подтверждает существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 291.6, 291.8 АПК РФ, судья В. В. Попов отказал в передаче кассационной жалобы ДГИ для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

КАК БЫ ВЕРНУТЬ ПЕРЕПЛАТУ?



Марина ДОБРУНИК,
эксперт ОНФ

Через так называемых «гарантирующих поставщиков» в год проходит свыше 2 трлн. рублей. Эти гарантирующие поставщики сами ничего не производят, ничего не транзитируют и ничего не потребляют, кроме денег.

Владимир ПУТИН 04.02.2016

Высшая судебная инстанция указала на незаконность присвоения гарантирующим поставщиком прав исполнителя коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК), без корреспондирующих обязанностей и ответственности такого исполнителя.



Илья САВИНОВ,
эксперт ОНФ

10 августа 2016 г. на сайте Верховного Суда РФ появилось долгожданное Определение от 14.07.2016 по делу № 9-АПГ16–13.

Судьи ВС РФ отменили Решение Нижегородского областного суда от 24.02.2016 по делу № 3а-1/2016 и признали недействующим пункт 1 Решения РСТ Нижегородской обл. от 23.12.2014 № 61/2, которым установлены сбытовые надбавки на 2015 г. для гарантирующего поставщика (ПАО «ТНС энерго НН»), применяемые им при формировании отпускных цен (тарифов) на электрическую энергию для трех категорий потребителей: «население» и приравненные к нему категории потребителей, «сетевые организации», покупающие электрическую энергию для компенсации потерь электрической энергии, и «прочие потребители».

В Определении указано, что сбытовые надбавки признаются недействующими с 1 января 2015 г., то есть с даты их установления и введения, поскольку затрагивают права граждан и организаций в 2015 г.

Необоснованными Верховный Суд посчитал более 1,8 млрд. руб. затрат из 3,7 млрд. руб., включенных РСТ в необходимую валовую выручку ОАО «НСК» в 2015 г.

Общезвестно, что цена на электроэнергию — это сумма четырех составляющих: цена покупки на оптовом рынке, тариф за услуги по передаче электроэнергии, тариф на услуги инфраструктурных организаций и сбытовая надбавка гарантирующего поставщика (ПП РФ № 442, № 1178, № 1179).

Если сбытовая надбавка признана незаконной, значит незаконен и тариф на электроэнергию.

Тем не менее, 11 августа 2016 г. руководитель РСТ Семенников А. В. заявил: «Признание сбытовой надбавки незаконной не уменьшит счета нижегородцев за электроэнергию. Население не опла-

чивает сбытовую надбавку, а оспоренные прокуратурой расходы отражены в сбытовой надбавке для прочих потребителей и электросетевых организаций».

По мнению Семенникова А. В.: «Своим решением Верховный Суд фактически установил новые правила регулирования сбытовых надбавок гарантирующих поставщиков, что может привести к дестабилизации на рынке энергетики, от чего могут пострадать все потребители».

ПАО «ТНС энерго НН» начисляет и взимает плату за электроэнергию, в том числе, потребляемую в процессе использования общего имущества в МКД, для ~ 1,2 миллиона граждан, проживающих в Нижегородской обл.

Согласно пояснениям Прокуратуры, потребителями услуг ПАО «ТНС энерго НН» являются управляющие МКД организации (УО, ТСЖ, ЖСК), которые как исполнители коммунальных услуг должны самостоятельно осуществлять доставку и изготовление платежных документов, а также съем показаний приборов учета.

В силу закона исполнители коммунальных услуг обязаны приобретать коммунальные ресурсы для предоставления их собственникам помещений в МКД и, следо-

вательно, признаются абонентами по договору энергоснабжения (ст. 541 и 544 ГК РФ, ч. 6.2 ст. 155, ч. 3 и 4 ст. 162 ЖК РФ).

Верховный Суд указал, что действующее жилищное законодательство не допускает возможности прямой оплаты собственниками, нанимателями помещений в МКД коммунальных услуг гарантирующему поставщику, за исключением случая осуществления собственниками помещений дома непосредственного управления таким домом (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ). Согласно частям 5, 7, 7.1 ст. 155 ЖК РФ, гарантирующие поставщики могут осуществлять функции исполнителя коммунальных услуг только в случае принятия собственниками помещений МКД соответствующих решений.

Однако, как при установлении сбытовой надбавки органом регулирования, так и при рассмотрении спора в суде первой инстанции, не устанавливалось количество индивидуальных жилых домов, а также количество МКД, собственниками помещений которых принято решение о перечислении денежных средств напрямую гарантирующему поставщику, либо находящимся в непосредственном управлении собственником помещений.

Затраты (расходы) ОАО «НСК» в 2015 году, признанные Верховным судом экономически необоснованными

	руб.
1. проценты по обслуживанию кредитов	432 570 375,36
2. резерв по сомнительным долгам	563 859 463,33
3. услуги по управлению ПАО ГК ТНС энерго	128 040 000,00
4. услуги вневедомственной охраны	349 975,57
5. биллинговые услуги	51 002 222,13
6. услуги по съему показаний приборов учета и проверке соблюдения гражданами условий заключенных договоров	654 416 697,33
Всего, необоснованные расходы (затраты) ОАО НСК	1 830 238 733,72
Необходимая валовая выручка, утвержденная для ОАО НСК	3 709 263 843,92
Необходимая валовая выручка без необоснованных затрат ОАО НСК	1 879 025 110,20
Полезный отпуск электроэнергии для всех категорий потребителей, квт*час	9 172 600 880
«Котловая» сбытовая надбавка для всех категорий потребителей, руб./квт*час	0,40439
«Котловая» сбытовая надбавка без необоснованных затрат, руб./квт*час	0,20485

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015
полезный отпуск	Млн. квт*ч	9 072,37	8 981,76	9 172,60
Выручка	Млн. руб.	31 336,60	33 606,10	35 259,57
Себестоимость	Млн. руб.	17 582,50	18 132,50	18 502,85
Валовая прибыль	Млн. руб.	13 754,10	15 473,60	16 756,72
Фактическая сбытовая надбавка	руб./квт*ч	1,52	1,72	1,83
Коммерческие расходы	Млн. руб.	13 108,50	14 360,20	15 265,63
Прибыль от продаж	Млн. руб.	645,60	1 113,40	1 491,09

Таким образом, в очередной раз высшая судебная инстанция указала на незаконность присвоения гарантирующим поставщиком прав исполнителя коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК), без корреспондирующих обязанностей и ответственности такого исполнителя.

По оценке экспертов ОНФ, фактическая «котловая» сбытовая надбавка ПАО «ТНС энерго НН» в 2015 г. составила ~ 1,83 руб./квт*ч. Гарантирующий поставщик ежегодно выводит через аффилированные (зависимые) компании ~ 10–12 млрд. руб. в виде так называемых «коммерческих расходов».

Оценка произведена на основе данных, взятых из финансовой отчетности (форма № 2 к балансу) и официальных отчетов о деятельности гарантирующего поставщика.

Данный факт подтвержден возбуждением в июле 2016 г. уголовного дела в отношении руководителей ПАО «ТНС энерго НН» по признакам преступления, предусмотренного п. «б» ч. 2 ст. 199 УК РФ (уклонение от уплаты налогов в особо крупном размере).

Более того, в августе 2016 г. ПАО «ТНС энерго НН» вернуло бюджету более 2 млрд. руб.

Гарантирующие поставщики — ОАО «НСК», ЗАО «ВЭС», ООО «Русэнергосбыт» — с 01 января 2013 г. корректируют стоимость электрической энергии для населения Нижегородской обл. по методике, описанной в Информационном письме РСТ Нижегородской обл. № 516–4516/13 от 15.10.2013: «Потребитель-гражданин оплачивает за коммунальную услугу по так называемому тарифу «в пределах социальной нормы» за объем электрической энергии, определенный путем перемножения 50 квт*ч на количество зарегистрированных граждан в данной квартире, весь остальной объем электрической энергии, потребитель должен оплачиваться по так называемому тарифу «сверх социальной нормы».

ТСЖ на передовой

Ограбление населения Нижегородской обл. идет уже четвертый год. Сопротивляются только отдельные ТСЖ.

Пробив «колею» Решением Арбитражного суда Нижегородской обл. от 28.11.2013 по делу № А43–14718/2013 (ТСЖ «Лагуна-Ф»), ОАО «НСК» поставило «на поток» взыскание корректировки стоимости электроэнергии исходя из 50 квт*ч, количества зарегистрированных в МКД граждан и так называемых тарифов «в пределах и сверх нормы».

В ст. 24 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» определено, что утверждение порядка установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии отнесено к компетенции Правительства РФ.

Согласно абзацу 13 ст. 12 ГК РФ и п. 4 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских и жилищных прав, суд не применяет противоречащие закону акты государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этих актов недействительными.

Тем не менее, судьи АС НО, 1ААС, АС ВВО придерживаются противоположной позиции и применяют методику корректировки стоимости электрической энергии, описанную в Информационном письме РСТ Нижегородской обл. № 516–4516/13 от 15.10.2013.

Выводы

Выводы экспертов ОНФ из Заключения по результатам проведения общественной экспертизы выполнения Указа Президента № 600 от 07.05.2012 и Постановления Правительства РФ от 22.07.2013 № 614 на территории Нижегородской обл.:

• Рост платы за электрическую энергию для населения превысил допустимые предельные индексы.

Применение 50 квт*ч на «душу населения» и так называемых тарифов «в пределах и сверх соц. нормы» привело к росту платы населения за электрическую энергию в 2013 г. ~ на 20–80% по сравнению с декабрем 2012 г. (в зависимости от количества зарегистрированных в конкретном «домохозяйстве»).

Что недопустимо, поскольку рост платы за коммунальные услуги огра-

ничен предельными индексами ~ 6% в год (п. 1 ст. 157.1 ЖК РФ).

При этом наибольший материальный ущерб причиняется одиноко проживающим и малосемейным гражданам, членам садоводческих, огороднических и дачных объединений и гражданам, проживающим в жилых домах, оборудованных электроплитами, электронагревателями воды и другим стационарным электрооборудованием (кондиционерами, насосами, обогревателями т.п.).

• Так называемые тарифы «сверх соц. нормы» для населения сравнялись с нерегулируемыми ценами на электроэнергию для юридических лиц.

По нашему мнению, Прокуратура Нижегородской обл. в состоянии прекратить описанный «коммунальный беспредел», оспорив в суде Решения РСТ Нижегородской обл. за 2013–2015 гг. по установлению для населения так называемых тарифов «в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии», а также методику применения 50 квт*ч на «душу населения», описанную в Информационном письме РСТ Нижегородской обл. № 516–4516/13 от 15.10.2013.

Полагаем, что именно Прокуратура Нижегородской обл. должна запросить у ПАО «ТНС энерго НН» сведения о начислениях платы за электрическую энергию по ~ 1,2 миллионным лицевым счетам и обязать вернуть каждому «домохозяйству» корректировку стоимости электрической энергии, начисленную по методике РСТ, а также плату за электрическую энергию, потраченную на общедомовые нужды. ■

От редакции:

Следственный комитет России возбудил уголовное дело в отношении бывшего руководства Региональной энергетической комиссии (РЭК) Москвы, которое до расформирования организации занималось регулированием цен на коммунальные тарифы в мегаполисе. По делу уже задержаны экс-руководитель РЭК Павел Гребцов и его заместитель Сергей Сасим. Оба были арестованы по решению Басманного суда столицы.

Потерпевшими по делу признаны все жители города. В настоящее время нанесенный должностными лицами ущерб оценивается в 130 миллионов рублей.

Представители следствия считают, что задержанные, не имея на то оснований, удовлетворяли подаваемые МОЭСК в РЭК заявки, в числе которых содержались расходы на сертификацию электроэнергии. В СКР считают, что чиновники должны были исключить данную графу.

РЕМОНТА НЕТ, НО СПЕЦСЧЕТ ФУНКЦИОНИРУЕТ



Марина ПАРХАЧЕВА,
ЗАО
Консалтинговая группа
«Экон-Профи»

ТСЖ, являющиеся владельцами спецсчета на капремонт, испытывают определенные трудности в части учета и налогообложения средств на спецсчете (счет 55 «Специальные счета в банках»), даже если до проведения капремонта еще далеко.

Рассмотрим подробнее операции, связанные с функционированием спецсчета исходя из того, что ТСЖ применяет «упрощенку».

Взносы на капремонт

Уплачиваемые собственниками помещений в МКД взносы на капремонт имеют целевое назначение, определенное ЖК РФ, исключающее их использование владельцем счета по своему усмотрению.

Целевые средства в бухучете отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» (на отдельном субсчете, в данном случае, например, «Фонд капремонта»). Начисление собственникам помещений в МКД взносов на капремонт отражается в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (на отдельном субсчете, например, «Расчеты по взносам на капремонт»), а их оплата с использованием счета 55 «Специальные счета в банках».

Пример:

Допустим, что за месяц все собственники помещений в МКД обязаны уплатить взносы на капремонт в размере 32 000 руб. Фактически за месяц на спецсчет поступило 29 000 руб.

Отражение операций на счетах бухучета:

1. Начислены взносы на капитальный ремонт:
Дебет счета 76 Кредит счета 86—32 000 руб.;
2. Денежные средства в оплату взносов на капремонт поступили на спецсчет в банке:
Дебет счета 55 Кредит счета 76—29 000 руб.

Дебетовый остаток счета 76 в размере 3000 тыс. свидетельствует о том, что не все собственники уплатили взносы.

С точки зрения налогообложения целевые средства, направленные на финансирование капремонта общего имущества МКД, являются доходами, не учитываемыми при определении налоговой базы по единому налогу при «упрощенке», в силу п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ и положений подп. 14 ч. 1 ст. 251 НК РФ.

В аналогичном порядке следует учитывать бюджетные средства, выделенные на капремонт, которые как с точки зрения бухгалтерского, так и налогового учета признаются целевыми (подп. 14 ч. 1 ст. 251 НК РФ).

Следует отметить, что собственники помещений в МКД вправе принять решение об ином порядке формирования фонда капремонта: в счет исполнения обязанности собственников по уплате взносов направить на спецсчет доходы (прибыль) от хозяйственной деятельности ТСЖ либо от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ).

В этом случае на формирование фонда на капремонт будут направлены денежные средства, оставшиеся в ТСЖ после налогообложения и сформированные на счете 99 «Прибыли и убытки». Фактическая оплата будет проведена с расчетного счета ТСЖ (счет 51) на спецсчет (счет 55).

Автор принципиально не применяет счет 84 «Нераспределенная прибыль

(непокрытый убыток)», обычно используемый в подобных случаях, поскольку ТСЖ не имеют «нераспределенной» прибыли — она по определению не может быть направлена на какие-либо цели, кроме уставных. Подобной позиции придерживается и Минфин России, что, в частности, следует из Информация Минфина России от 24.12.2015 № ПЗ-1/2015 «Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций». Так, в п. 24 указанной информации говорится о том, что сумма чистой прибыли отчетного года списывается НКО заключительными оборотами декабря в кредит счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки» (минус счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»).

Пример:

Допустим, что за месяц все собственники помещений в МКД обязаны уплатить взносы на капремонт в размере 32 000 руб. По решению собственников фонд капремонта формируется из доходов от хозяйственной деятельности и (или) доходов от передачи в пользование общего имущества.

Отражение операций на счетах бухгалтерского учета:

1. Начислены взносы на капремонт:
Дебет счета 99 Кредит счета 86—32 000 руб.;
2. Денежные средства в оплату взносов на капремонт переведены с расчетного счета на спецсчет в банке:
Дебет счета 55 Кредит счета 51—32 000 руб.

Однако фонд капремонта может пополняться не только за счет средств собственников и ТСЖ. Так, обслуживающий спецсчет банк может начислять проценты за пользование денежными средствами.

Проценты за пользование денежными средствами

В общем случае, когда речь не идет о спецсчете на капремонт, проценты

банка, начисленные за пользование денежными средствами ТСЖ, являются внереализационными доходами ТСЖ и подлежат отражению на счете 91 «Прочие доходы и расходы». Но с фондом капремонта ситуация иная.

Согласно ч. 1 ст. 170 ЖК РФ проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на спецсчете, образуют фонд капремонта. Эти средства не соответствуют понятию дохода, как экономической выгоды владельца счета: хотя они и принадлежат собственникам помещений МКД, но не могут быть свободно израсходованы по их желанию. В связи с чем их следует учитывать как целевые средства на счете 86 «Целевое финансирование», минуя счет 91 «Прочие доходы и расходы».

Пример:

Допустим, что согласно договору банковского счета, кредитное учреждение начислило на счет капремонта проценты на остаток денежных средств на счете в размере 2500 руб. и перевело их на спецсчет.

Отражение операций на счетах бухгалтерского учета:

1. Отражено поступление процентов за пользование денежными средствами на спецсчете:

Дебет счета 55 Кредит счета 86–2500 руб.

Средства целевого назначения, полученные в виде процентов за пользование денежными средствами, не являясь доходом ТСЖ, не подпадают под налогообложение. На это указывает и Минфин России. Так, в своем письме от 15.07.2015 N03–03-ПЗ/40671 министерство прямо указывает, что средства в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, имеют определенное федеральным законом целевое значение, исключая их использование владельцем счета по своему усмотрению, в связи с чем, не учитываются владельцами спецсчета в налогооблагаемых доходах. Аналогичный вывод сделан и в письме Минфина России от 26.02.2016 N03–07–11/10713.

Представляется, что указанные выше положения в полной мере применяются и в отношении процентов, полученных за размещение свободных денежных средств на депозите в банке.

Кроме процентов за пользование денежными средствами, на счет капремонта могут поступать и пени за просрочку уплаты взносов.

Пени за просрочку

Как и в ситуации с процентами банка, пени, уплаченные собственниками помещений в МКД в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, образуют фонд капремонта (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ). Соответственно и эти средства не являются доходом ТСЖ, а учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

Отметим, что пени либо должны быть признаны должником (путем их уплаты) либо могут быть начислены по решению суда. До этого момента их не следует учитывать в виде увеличения фонда капремонта. Иными словами, в бухгалтерском учете проводок по начислению пеней не будет (их начисление может отражаться в аналитическом учете), а будут только записи по уплате пеней с одновременным увеличением фонда целевого финансирования.

Пример:

Допустим, что за месяц на спецсчет поступили пени в связи с просрочкой платежа взносов на капремонт собственниками помещений в МКД в размере 1000 руб.

Отражение операций на счетах бухгалтерского учета:

1. Уплачены пени за просрочку взносов на капремонт:

Дебет счета 55 Кредит счета 86–1000 руб.;

В налоговом учете пени, уплаченные собственниками помещений в МКД в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, не попадают в налогооблагаемую базу для исчисления единого налога при «упрощенке» по тем же основаниям, что и проценты банка.

То же самое мнение высказал и Минфин России, указав, что проценты за ненадлежащее исполнения обязанностей по уплате взносов на капремонт, поступающие от собственников жилья и зачисляемые на спецсчет фонда капремонта МКД, не признаются доходом и не учитываются ТСЖ при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН (письмо Минфина России от 22.01.2015 N03–11–03/2/69510).

Если по договору с банком сопровождение спецсчета осуществляется бесплатно, других проблем с ведением счета до начала капремонта у ТСЖ нет. Однако многие банки не хотя бесплатно обслуживать спецсчета, и тут возникает специфическая проблема, с которой надо разбираться.

Обслуживание счета

Начнем с того, что операции по спецсчету строго ограничено рамками ст. 177 ЖК РФ и связаны как напрямую с расходами на проведение капремонта общего имущества в МКД, так и опосредованно (например, через получение кредитов). Одной из таких «разрешенных» операций является списание комиссионного вознаграждения банку в соответствии с условиями договора специального счета (п. 6 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ).

Одновременно, из ч. 1 ст. 174 ЖК РФ следует, что фонд капремонта, сформированный исходя из минимального размера взносов собственников помещений, неприкосновенен до момента начала работ по капремонту, и может быть израсходован только на их финансирование и кредитование.

Получается, что списать комиссионное вознаграждение банку за обслуживание (сопровождение) счета можно, но расходовать средства собственников помещений в виде минимального взноса нельзя. В связи с часто задаваемыми вопросами по этому поводу свое видение ситуации изложило Министерство строительства и ЖКХ РФ в письме от 07.05.2014 N12315-АЧ/04 (ответ на вопрос N7).

Так, Министерство подтвердило, что уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капремонт. И предложило несколько вариантов решения проблемы.

Вариант 1: Источником выплат комиссионных вознаграждений банку являются начисленные им же проценты за пользование денежными средствами. По мнению автора, сюда же можно причислить и пени за просрочку платежа.

Если этих денег достаточно, чтобы перекрыть оказанные банком услуги — проблема решена.

Пример:

Допустим, что кроме взносов на спецсчет поступили от банка проценты за пользование денежными средствами, находящимися на спецсчете, в размере 1700 руб. и суммы пеней от собственников помещений, своевременно не оплативших взносы на капремонт, в размере 600 руб.

Комиссия банка за ведение счета составляет 2000 руб. ежемесячно и была списана им со счета капремонта. Взносы на капремонт установлены исходя из минимального размера взноса на капремонт.

Отражение операций на счетах бухгалтерского учета:

1. Отражено поступление процентов за пользование денежными средствами на спецсчете:
Дебет счета 55 Кредит счета 86–1700 руб.;
2. Денежные средства в оплату пени поступили на спецсчет в банке:
Дебет счета 55 Кредит счета 86–600 руб.;
3. Всего на счет поступило денежных средств, кроме взносов на капремонт: 2300 руб. (1700 руб. + 600 руб.);
4. Комиссия банка (2000 руб.) может быть списана за счет поступивших средств, без затрагивания фонда капремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса;
5. Комиссия банка списана со спецсчета:
Дебет счета 86 Кредит счета 55–2000 руб.

Если поступивших денежных средств в виде процентов от банка и пеней от собственников помещений не хватает для оплаты банковских услуг, спецсчет можно пополнить иным способом.

Вариант 2: Источником выплат комиссионных вознаграждений банку являются средства фонда капремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный размер.

Здесь речь идет о дополнительных взносах собственников помещений в фонд капремонта, причем такое решение должно быть принято собственниками помещений на общем собрании, а операции по счету проводятся в ранее рассмотренном порядке.

Существует, казалось бы, более простой способ, предлагаемый Министерством строительства и ЖКХ РФ, — оплатить услуги банка по ведению спецсчета с другого счета.

Вариант 3: Источником выплат комиссионных вознаграждений банку являются иные средства, размещенные владельцем спецсчета на других банковских счетах. В этом случае надо догово-

риться с банком о том, что оплата услуг за ведение счета по капремонту может быть произведена с другого счета.

Несмотря на простоту этой операции возникает вопрос: а за счет каких источников будет списана комиссия? И можно ли ее включить в состав расходов, учитываемых при налогообложении?

Некоторые авторы предлагают решать проблему следующим образом: включить расходы на содержание спецсчета в смету путем ее увеличения и учесть их в расходах, уменьшающих сумму единого налога, исчисляемого при применении УСН. Но целевой характер расходов от этого не меняется и фактически включение в смету дополнительных расходов, связанных с ведением счета капремонта, равносильно дополнительному платежу в фонд капремонта, который на спецсчет не попадает, а сразу «уходит» в оплату услуг банка.

Включение же подобных расходов в смету по статье «Содержание и ремонт общего имущества» вряд ли возможно, поскольку это также целевые деньги, предполагающие производство текущего, а не капитального ремонта.

По мнению автора, источником финансирования в данном случае могут являться лишь средства ТСЖ, полученные от хозяйственной деятельности и (или) за счет предоставления в аренду общего имущества. Соответственно, расходы по оплате комиссии банка за ведение спецсчета не будут учитываться при налогообложении, а для их учета в целях бухгалтерского учета следует использовать счет 91 «Внереализационные расходы».

Обратите внимание, что для подобного использования доходов ТСЖ, как и в предыдущем случае, необходимо получить одобрение общего собрания собственников.

Пример:

Допустим, что комиссия банка за ведение счета составляет 2000 руб. ежемесячно

и других поступлений на спецсчет нет. Взносы на капремонт установлены исходя из минимального размера взноса на капремонт, при этом договором с банком предусмотрено, что оплата услуг может производиться с другого счета ТСЖ.

Собственники помещений приняли решение о том, что оплата услуг банка по ведению спецсчета производится за счет доходов от хозяйственной деятельности.

Отражение операций на счетах бухгалтерского учета:

1. Начислена комиссия банку за ведение спецсчета:
Дебет счета 91 Кредит счета 76–2000 руб.;
2. Комиссия банка за ведение спецсчета списана с расчетного счета:
Дебет счета 76 Кредит счета 51–2000 руб.

В заключение отметим, что в настоящее время законодатели считают, что собственники помещений в МКД, которые формируют фонд капремонта на счете регионального оператора, поставлены в неравное положение с теми из них, которые выбрали ведение спецсчета. Это связано с тем, что во втором случае собственники помещений должны нести дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг банка, в котором открыт спецсчет, в то время как при формировании фонда капремонта на счете регионального оператора они покрываются из бюджета субъекта РФ.

В связи с чем в Госдуму внесен Проект федерального закона № 1041772–6 согласно которому по решению общего собрания средства фонда капремонта, формируемого на спецсчете, также могут использоваться для оплаты расходов, связанных с предоставлением платежных документов на уплату взносов на капремонт, истребованием задолженности по уплате взносов на капремонт и пеней, открытием спецсчета и совершением по нему операций. ■



«Коммуналка» доходом ТСЖ не является

Об этом достаточно ясно высказался Верховный Суд РФ в своем определении от 15.03.2016 № 307-КГ16-635. Но обо всем по порядку.

Все началось с налоговой проверки одного из ТСЖ, применяющего УСН. Товарищество заключило ряд договоров, без которых невозможно обеспечить нормальное функционирование дома, в том числе — на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту МКД, договоры с РСО.

ТСЖ посчитало, что ни денежные средства, поступившие на содержание и ремонт общего имущества, ни коммунальные платежи не являются его доходом, подлежащим налогообложению, и не учитываются при определении предельного размера доходов, позволяющих применение «упрощенки».

Однако налоговая инспекция сделала противоположный вывод, который неоднократно высказывал Минфин России (см., к примеру, письмо Минфина России от 21.04.2015 № 03-03-07/22593): платежи за коммунальные услуги, поступающие на счет ТСЖ, для целей налогообложения должны учитываться в составе его доходов с одновременным отражением в составе расходов, в части, подлежащей перечислению соответствующим организациям, оказывающим эти услуги (например, плата за ГВС и ХВС, вывоз мусора и т.п.).

Заметим, что многие специалисты в области налогообложения говорят: какая разница, учитывать или нет в доходах «коммуналку», ведь доход равен расходу и, в конечном итоге, единый налог при УСН или налог на прибыль при общей системе налогообложения все равно платить не придется. Однако они не обращают внимания на то, что при определении предельного размера доходов, позволяющих применять «упрощенку», надо учитывать все поступления, признаваемые доходами, а с учетом позиции Минфина России — и платежи, поступающие от собственников помещений в оплату услуг коммунальщиков.

Именно этим и воспользовались проверяющие. Признав доходами платежи за коммунальные услуги, налоговики пересчитали лимит доходов для применения «упрощенки» и посчитали, что ТСЖ потеряло право на применение УСН.

Это повлекло за собой доначисление товариществу налога на прибыль, соответствующих пеней и штрафов, а также штрафа за непредставление соответствующих деклараций (всего на сумму более 6 млн. руб.).

ТСЖ с такой позицией налоговой службы не согласилось и обратилось в суд.

Суды всех инстанций поддержали позицию ТСЖ в силу следующего.

Во-первых, суды указали, что **денежные средства, поступившие на содержание и ремонт общего имущества в силу прямого указания пп. 14 ч. 1 ст. 251 НК РФ не подлежат учету ТСЖ в качестве дохода**. Заметим, что в указанном положении закона речь идет о ремонте общего имущества, однако суды несколько расширили это понятие, включив в него и обслуживание общего имущества.

Во-вторых, суды сделали вывод **об отсутствии у ТСЖ какого-либо собственного экономического интереса** при осуществлении расчетов между собственниками помещений и РСО.

Для этого они разграничили понятия «управляющая компания» и «ТСЖ»:

- ▶ УК осуществляет деятельность по управлению МКД на профессиональной основе и получает за это вознаграждение;
- ▶ ТСЖ представляет собой объединение жильцов для управления МКД и действует строго в интересах его членов.

Товарищество, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а **в интересах собственников помещений** (членов ТСЖ). В этих отношениях у товарищества нет самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов граждан — членов ТСЖ.

Соответственно обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги, не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров

с жильцами — членами ТСЖ. Именно поэтому при реализации услуг по регулируемым ценам (тарифам), например, услуг по энергоснабжению, ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам, по тарифам, утвержденным для населения, а не для юрлиц.

Исходя из отсутствия самостоятельного экономического интереса, суды отклонили довод инспекции о том, что ТСЖ, вступая в отношения с третьими лицами, которые привлекались для обслуживания, эксплуатации и ремонта жилых домов, заключал договоры с производителями работ (услуг) от своего имени, а не от имени членов ТСЖ.

Во-третьих, суды указали, что **денежные средства на оплату коммунальных платежей**, полученные ТСЖ и перечисленные соответствующим организациям, **не перешли в собственность товарищества**.

Интересно, что инспекторы попытались продать в судебных разбирательствах «фирменный» прием Минфина РФ: коммунальные платежи не являются доходом только в том случае, если ТСЖ заключит посреднический договор с собственниками помещений, выступая в отношениях между ними и коммунальщиками в качестве посредника (см., к примеру, письмо Минфина РФ от 13.03.2015 № 03-11-11/13540).

Однако судьи вполне справедливо развенчали и этот миф. Более того, апелляционный суд прямо указал: в связи с особенностями правового регулирования создания и деятельности ТСЖ агентские договоры и договоры поручения между ТСЖ и собственниками жилых помещений в МКД не подлежат заключению.

Таким образом, платежи, полученные от собственников помещений в МКД на оплату ремонта и содержания общего имущества, а также коммунальные платежи, перечисляемые соответствующим исполнителям услуг, не являются доходом ТСЖ от реализации товаров (работ, услуг), подлежащим налогообложению. ■

«СОСЕДСТВО» С БЕСХОЗЯЙНЫМИ СЕТЯМИ

НЕ ПРЕТЕНДОВАТЬ!

Бесхозные сети — руководство к действию!

При строительстве объектов капитального строительства (в том числе МКД) одним из важнейших этапов является подключение коммуникаций (создание или реконструкция сетей тепло-, водоснабжения (водоотведения), предназначенных для передачи соответствующего коммунального ресурса.

Каковы же причины появления бесхозных сетей инженерно-технического обеспечения к объектам капитального строительства? Согласно ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, не имеющая собственника, чей собственник неизвестен или от права собственности на которую собственник отказался.

Обратимся к законодательству, разграничивающему зоны ответственности между застройщиком (инвестором) и предприятиями сетедержателями.

Согласно п.п. 35 и 37 ПП РФ от 16 апреля 2012 г. № 307 «О порядке подключения к системам теплоснабжения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ», в зону ответственности застройщика входит подготовка внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта к подключению. В свою очередь, к обязанностям теплоснабжающей и теплосетевой организации относятся действия по созданию (реконструкции, модернизации) тепловых сетей до точек подключения и (или) источников тепловой энергии.

В соответствии с п. 86 Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ, утвержденными ПП РФ от 29.07.2013 №644 и типовым договором о подключении организация водопроводно-канализационного хозяйства осуществляет подключение к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения до границы земельного участка заявителя, а в случае подключения (технологического при-

соединения) МКД — до границы инженерно-технических сетей холодного водоснабжения, находящихся в данном МКД (см. Апелляционное определение ВС РФ от 29 сентября 2015 г. № АПЛ15-375)

Однако привилегированное положение публичного образования (земельный участок под строительство в большинстве своем приобретает из земель, находящихся в публичной собственности, орган местного самоуправления (далее МСУ) выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), монопольное положение РСО и сетевых организаций приводят к тому, что застройщик инвестирует строительство сетей технологического присоединения вплоть до места врезки в централизованные сети, не требуя исполнения публичным образованием муниципальной услуги по технологическому подключению.

Законодательно это обосновано в том случае, когда отсутствует утвержденная инвестиционная программа организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, или в утвержденной инвестпрограмме отсутствуют необходимые мероприятия по созданию объектов технологического обеспечения (п. 7 ПП РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 23.08.2014) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

Однако, реализовав строительство сетей подключения (инженерно-технического присоединения), в большей мере, чем это устанавливает законодатель, застройщик навлекает на себя обязательство по передаче вновь построенных сетей в публичную собственность.

Правомерное возложение обязанности по безвозмездной передаче в муниципальную собственность сетей инженерно-технического обеспечения на лиц, осуществляющих строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, возможно только в рамках технических условий на подключение (п. 7 ПП РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 23.08.2014) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»). Решение Вяземского районного суда Смоленской области от 02.04.2015 по делу № 2-51/2015).

В соответствии с указанной выше нормой органам МСУ рекомендуется принимать в муниципальную (государственную) собственность созданные за счет правообладателя земельного участка сети инженерно-технического обеспечения за пределами границ земельного участка.

В то же время правовое регулирование создания объектов коммунальной инфраструктуры в рамках выполнения условий по техническому присоеди-



Ирина ФЕДОРЕЕВА,
юрисконсульт
ООО «ФД Финанс»,
член ТСЖ «Кедровая
падь», г. Хабаровск

нению вновь построенных зданий может иметь свои особенности. В частности, в постановлении Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 определено, что в инвестиционных контрактах и договорах на строительство жилищного фонда должно предусматриваться условие о признании собственностью города Москвы всех построенных объектов инженерного и коммунального назначения. Указанные объекты принимаются Департаментом имущества Москвы от организаций-заказчиков и прочих лиц и передаются специализированным организациям в аренду. Специализированным организациям предписано приступать к эксплуатации этих объектов с момента подписания акта технической приемки и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае неисполнения застройщиком своих обязательств по передаче вновь построенных сетей либо бездействия органа муниципальной власти по принятию их на учет (например, в связи с недостаточным финансированием), либо в случае ликвидации застройщика (администрации поселения), сети технологического подключения фактически становятся бесхозными.

Последствия для собственников

Для собственников МКД оставление вопроса о судьбе внешних сетей без каких-либо юридических действий влечет за собой, в первую очередь сложности при согласовании условий договоров снабжения коммунальными ресурсами.

Ввиду неосведомленности конечные потребители зачастую несут бремя по содержанию и обслуживанию бесхозного участка сетей, присоединенного к внутридомовым инженерным коммуникациям, в том числе устраняют последствия аварий, в случае с тепловыми сетями несут расходы по оплате тепловых потерь на участке сетей, не принадлежавшем собственникам помещений по праву.

Длительная эксплуатация имущества (ремонт, обслуживание и т.д.) может быть расценена судом признаком владения и основанием для приобретения объекта недвижимости в собственность в силу приобретательной давности, что может крайне осложнить передачу спорных сетей в муниципальную собственность (Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 «Нельзя признать объект недвижимости бес-

хозным лишь потому, что владелец не зарегистрировал право собственности на него»; судебная практика по делу А73-14697/2015).

К тому же, выполняя функции эксплуатирующей организации, потребитель согласно ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О теплоснабжении» лишает тепловые сети статуса «бесхозных».

Аварии на бесхозном участке сетей могут привести не только к порче и повреждению общедомового имущества, но и имущества третьих лиц. Как следствие возможны требования от собственников и (или) арендаторов помещений о возмещении убытков.

В случаях, если порыв либо авария произошли на участке сетей, отвечающем признакам бесхозного имущества, РСО будет устранять лишь причина аварии с целью восстановления подачи коммунального ресурса. Однако предъявить требования о возмещении убытков в результате бездействия органа МСУ, ресурсоснабжающей или сетевой организации будет затруднительно (судебная практика по делу № А73-16112/2014).

Это обосновывается тем, что бесхозные сети, на которых произошел порыв либо авария, не переданы сетедержателю на законных основаниях, соответственно организация коммунального хозяйства виновной стороной являться не будет.

Как вывод, собственникам МКД не стоит пренебрегать «соседством» с бесхозными сетями, которым не присвоен статус таковых.

Необходимой мерой является обращение в органы МСУ с заявлением о принятии внешних сетей подключения (технического присоединения) к МКД в перечень бесхозного имущества, назначении организации по их содержанию и обслуживанию, с последующим принятием имущества в муниципальную собственность.

Принятию сетей способствует наличие технической документации, утвержденной РСО, возможность технологического подключения новых абонентов, состояние передаваемых сетей, тот факт, что сети являются транзитными.

Однако практика показывает, что потребитель коммунального ресурса, в отличие от профессиональных участников рынка, существенно ограничен в возможности участвовать в процессе формирования перечня бесхозного имущества, представления доказательств об отсутствии возможных собственников, как следствие зача-

стую обращение остается без удовлетворения.

К обстоятельствам отказа может относиться тот факт, что перечень общедомового имущества не является закрытым, что отсутствие записи в едином реестре прав на недвижимое имущество не является доказательством отсутствия у них владельца, в другом случае это может быть тот довод, что судьба сетей подключения, как вещь предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи, то есть МКД, как единого комплекса, связана с ней общим назначением и должна следовать судьбе главной вещи (ст. 135 ГК РФ), в случае если использование сетей ограничено, что спорные сети созданы исключительно для нужд определенного дома или группы домов и т.д.

Либо орган МСУ отказывает в постановке бесхозного имущества на учет в связи с отсутствием необходимой технической документации и незаконно возлагает на собственников дома обязанность несения расходов по подготовке соответствующего пакета документов за собственный счет.

При наличии уже заключенного договора снабжения коммунальными ресурсами отказы мотивированы тем, что между потребителем коммунальных услуг и РСО заключен акт границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на тех условиях, что спорные сети входят в зону ответственности потребителя.

В этом случае важно понимать, что с момента разъяснения органами муниципальной власти статуса спорных сетей начинает течь срок исковой давности для возможности предъявления требования о признании договора ресурсоснабжения в части акта разграничения недействительным, в случае, если тот устанавливает границу зоны ответственности иную, чем предусматривают 491 Правила содержания имущества в МКД, утвержденные ПП РФ от 13.08.2006, который составляет один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ, судебная практика по делу А41-22117-2014). ■

В следующем номере более подробно будет рассмотрена ситуация с отказом на обращение заявителя о постановке спорных сетей на учет и судебная практика как мера защиты интересов собственников МКД.

Эра ГИС ЖКХ. Начало



Владимир РЯЗАНСКИЙ,
эксперт по информатизации ЖКХ,
советник Главы Управы
Пресненского района ЦАО
г. Москвы.

Отказаться от размещения информации в ГИС ЖКХ не получится: все ТСЖ, ТСН, ЖК, независимо от размера теперь обязаны иметь свой кабинет, свою ЭЦП и свой раздел в общей системе.

Зачем это нужно? Во-первых, это освоение очень крупных сумм — на разработке, на монополизации процентов с платежей, на ключах ЭЦП, на сопутствующих услугах. Во-вторых, это якобы контроль — детализация до каждого отдельного дома, квартиры и собственника, масштабируемая до района, города, области, региона и всей страны в целом; да ещё и делаемая чужими руками как бы не за счёт бюджета. В-третьих, и к сожалению, не в главных, это всё же инструментарий: для какого-никакого межведомственного взаимодействия, для планирования капремонта и текущего содержания, для общения с жителями и для учёта расходов и доходов. Причины, по которым эта цель утрачена — тема для отдельных статей.

Регистрация в системе ГИС ЖКХ для поставщика услуг населению (ТСЖ, не делегировавшие управление УО, особенно в части расчётов, относятся именно к ним) разделена на четыре этапа:

1. Получение ключа. Если у вас уже есть ключ (приобретали ранее усиленную квалифицированную подпись для сдачи деклараций по НДС) то новый ключ вам не понадобится. Если нет — придётся оформлять. Иногда его предлагают с лицензией на Крипто. Про, иногда без оной; иногда на спе-

циальном носителе (Рутокен), иногда просто на флешке — всё зависит от наглости конкретного продавца. При этом ключ вам понадобится всего 1 раз, в момент регистрации организации в ЕСИА и подтверждения полномочий председателя. Дальше все действия может проводить тот, у кого есть полномочия «Администратора профиля организации»

2. Авторизация в ЕСИА Госуслуг (<http://esia.gosuslugi.ru>)
3. Регистрация в системе ГИС (<http://dom.gosuslugi.ru>, остерегайтесь подделок)

4. Первичное заполнение данных об управляемом доме.

Относительно стабильно система ГИС ЖКХ работает в браузере Mozilla Firefox. В Chrome не работает ЭЦП, Internet Explorer лучше не использовать никогда, в первую очередь из-за многообразия версий и вирусной опасности. Вероятность того, что председатель ТСЖ самостоятельно внесет все данные в ГИС ЖКХ, увы, мала. Поэтому для консультаций с IT-шниками рекомендую установить Firefox, TeamViewer и Skype.

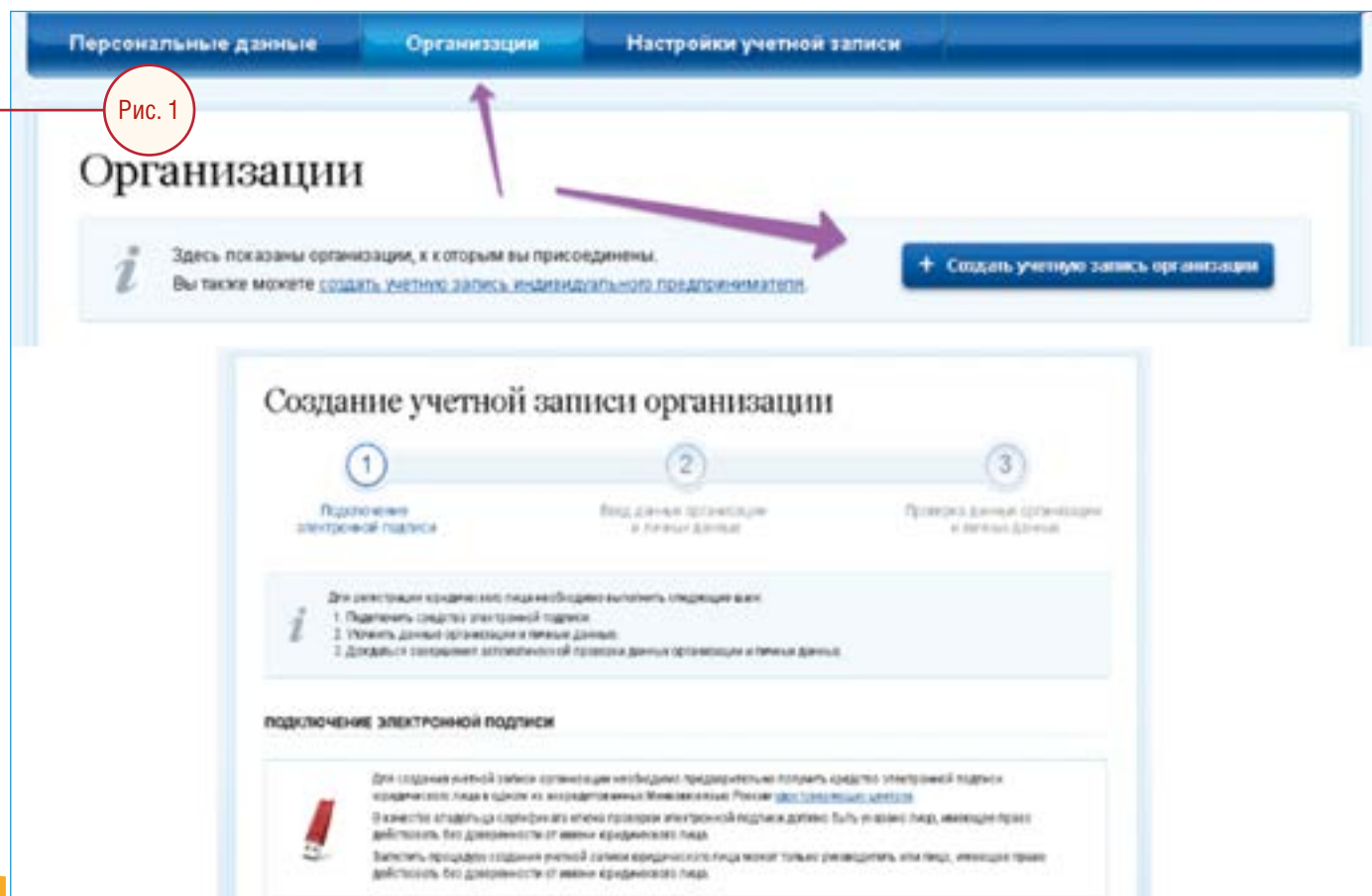




Рис. 2

свой кабинет как жителя, выходим. Снова заходим «с помощью электронных средств», далее выбираем вход от имени юрлица.

Я не встречал ситуаций, когда бы система «не ругалась» на шифрование не по ГОСТ — поэтому ставим галочку и нажимаем «Продолжить» (рис. 3).

Если всё хорошо — откроется пользовательское соглашение, сначала от имени организации, затем от физлица. Будьте внимательны при заполнении — отредактировать эту форму впоследствии сложно. Если у вас нет сайта — впишите туда ссылку на вашу анкету на Реформе ЖКХ. Лучше не оставлять пустым ни одно из полей (рис. 4). Внимательно смотрите на адрес: система любит подписывать ненужные строения или корпуса, у нас так вместо пары домов случайно оказались зарегистрированы тепловыпуски, установленные в отдельных строениях, и пришлось исправлять ошибку.

После анкеты у вас откроется девственно-чистое поле с двумя пунктами — Администрирование и Обращения. Эта глупость многих сбивает с толку, как бы торжественно завершив процесс на самом начале, но излечить её пока не удалось. Вам надо зайти в Администрировании во вкладку «Сотрудники», выбрать себя и проставить галочки прав доступа к функциям системы. Только тогда вы увидите полное меню (там много разделов).

Примечательно, что сотрудникам так же необходимо зайти в систему сначала как физлицу, затем от имени юрлица, причём строго после подписания председателем пользовательского соглашения. Иначе им сообщат, что организация не зарегистрирована, и что сделать это может только председатель. Кстати, внутри системы вы до этого никого, кроме председателя, не увидите. Потом, когда каждый зайдёт, придётся им тоже выставлять права, но не раньше.

На втором этапе вам нужно зарегистрировать кабинет физлица (руководителя организации) в ЕСИА Госуслуг. Это сравнительно просто, надо лишь указать телефон или e-mail, далее для подтверждения аккаунта нужно будет сходить на почту или в ближайшее отделение банка структуры ВТБ. Многие там уже регистрировались в ЕСИА, например, для получения загранпаспорта.

Важно: если в вашей организации работают несколько человек, то зарегистрировать желательно всех. <https://esia.gosuslugi.ru/registration/>. Без подтверждения как сотруднику зайти в кабинет ТСЖ на ЕСИА не получится. Можно будет просматривать размещенную информацию только как просто жителю. Кстати, для них вся система ГИС ЖКХ действительно бесплатна.

После входа руководителя как физлица (ему, кстати, ходить не надо куда, аккаунт подтвержден ЭЦП) надо зарегистрировать организацию — это делается там же, в кабинете на ЕСИА (рис. 1).

Здесь надо проконтролировать, чтобы все данные строго соответствовали информации в текущей выписке из ЕГРЮЛ. Её можно получить на <http://egrul.nalog.ru>. Бывают подводные камни — например, если ИНН руководи-

теля не указан в ЕГРЮЛ, то и в кабинете ЕСИА его не должно быть до окончания авторизации.

Затем надо выставить права для входа в ГИС ЖКХ. Это делается в кабинете организации в ЕСИА, через вкладку «Доступ к системам» (рис. 2). При этом во вкладке «Сотрудники» должны уже быть добавлены все, кто будет работать в ГИС. Руководитель должен быть внесён в оба типа доступа (Администратор и Уполномоченное лицо), остальные на ваше усмотрение.

Третий этап — вход в ГИС ЖКХ. Ключ вставлен, заходим на <http://dom.gosuslugi.ru>, сначала как физлицу, видим

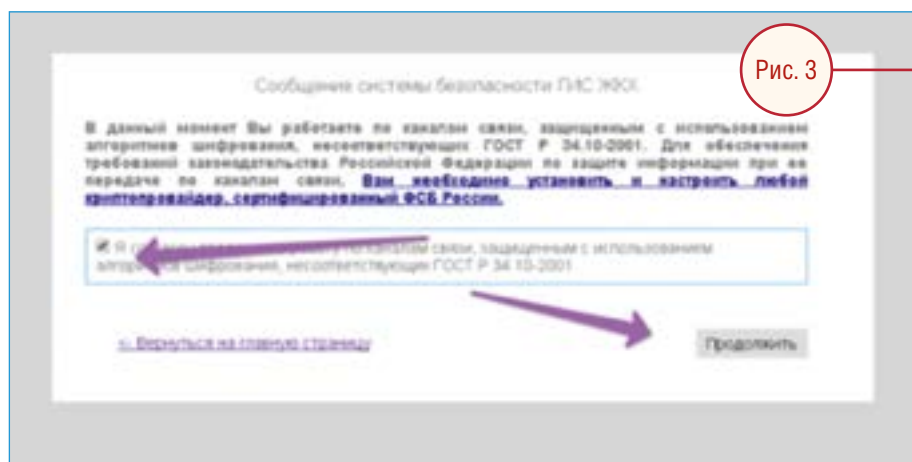


Рис. 3

Рис. 4

Рис. 5

Рис. 6

Часто случается, что председатель входит от имени организации, и его сразу вышвыривает обратно на главную страницу (рис. 5). Это означает, что сведения в данных ГИС ЖКХ не совпадают с данными ЕСИА. Тогда придётся писать заявку в техподдержку, иначе это не лечится, и прикладывать кучу скриншотов. Об этом я уже писал на сайте MKDU.ru.

Начали, зарегистрировались, что дальше?

Первичную (формальную) проверку органов исполнительной власти (ОиВ) вы не пройдёте до того момента, как внесёте свой первый дом в систему. Но для того, чтобы добавить дом, по инопланетной логике системы сначала необходимо добавить Устав ТСЖ и причину для его регистрации (Протокол выбора способа управления) (рис. 6). Затем потребуется

внести дом в договор и перечислить услуги, которые есть в доме. Будьте внимательны: лучше сразу поставить все, какие есть, но проследить, чтобы не появилось чего-то новенького (например, газоснабжения в домах с электроплитами). Впрочем, если у вас один дом — путаница вам не грозит (рис. 7).

Внесли, сохранились, утвердили — статус устава Действующий.

Если в управлении вашего ТСЖ или ЖСК несколько домов — их все необходимо указать в графе «Дома в управлении», иначе в следующем разделе они будут недоступны. Для УО на каждый дом нужен отдельный договор управления. Внимательно следите за правильностью написания каждого адреса!

Переходим в реестр объектов жилого фонда. Кнопка «Добавить дом» теперь доступна, и выбор только из списка домов в управлении. Раньше была функция добавления дома вручную, теперь её нет — всё строго по Росреестру. У поиска случаются глюки (месяц назад и в столице сплошь и рядом, потом испра-

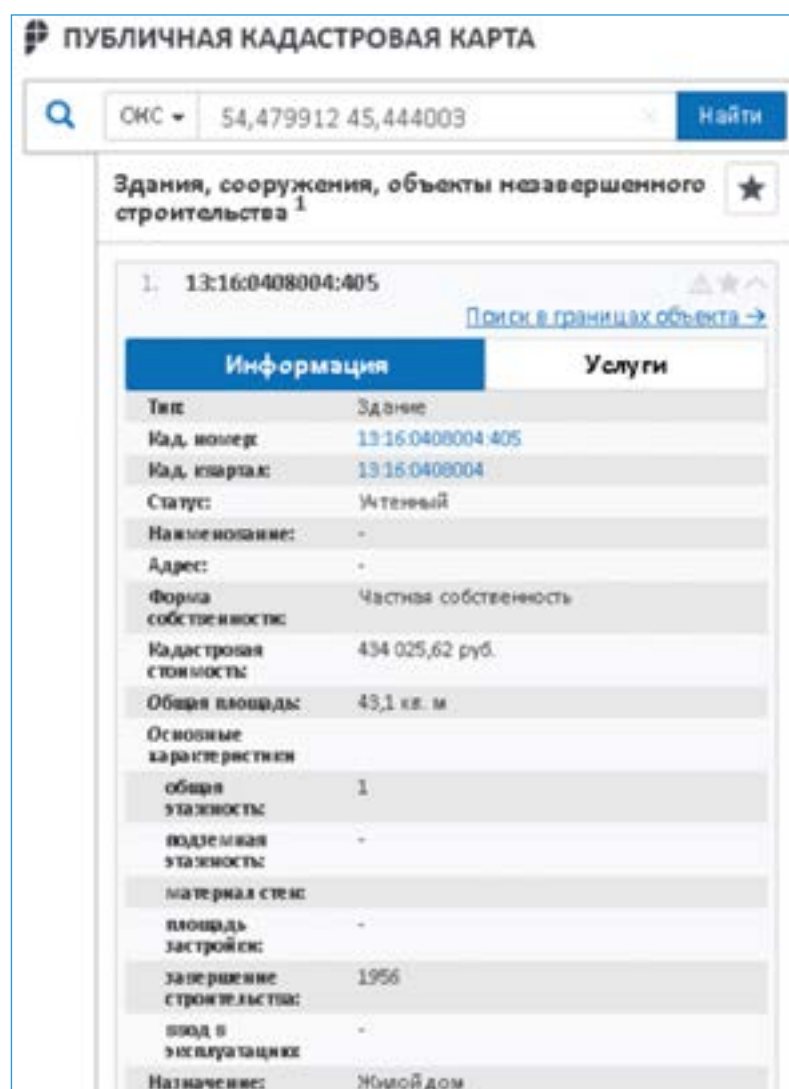
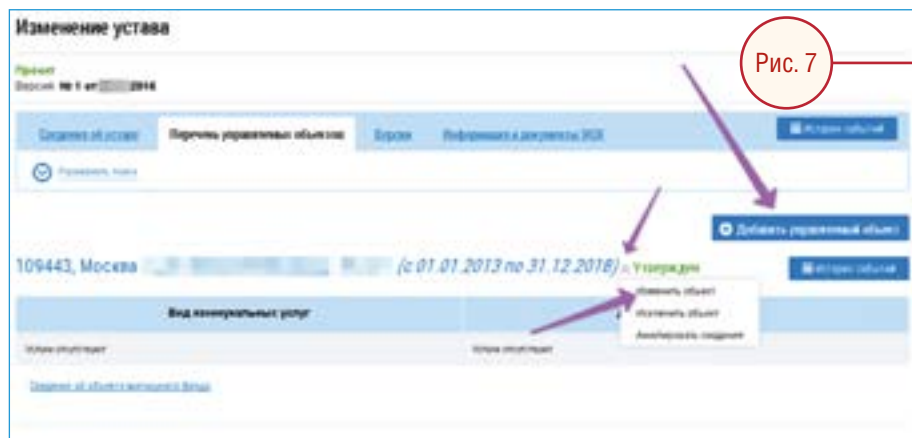
вили, в регионах вполне возможны по сей день). Для первичной регистрации при возникновении ошибки (ничего не найдено) можно воспользоваться кнопкой «Дом не найден в Росреестре», но потом его всё равно придётся подкрепить. Для этого есть маленький секрет: найдите кадастровый номер ОКС вашего дома на Публичной Кадастровой Карте Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru> и впишите его в поиск, очистив остальные поля (рис. 8). Если и так не найдётся — стучите в бубен техподдержки.

После выбора дома по Росреестру открывается окно паспорта, в котором уже предзаполнены поля значениями, которые вы не можете изменять. По кнопке «+Операции» вы можете «Выбрать сведения из Реформы ЖКХ». Тут тоже часто возникает ошибка, якобы недоступности портала Реформы (рис. 9). Это лукавство, портал работает стабильно, ошибка на самом деле означает, что кривой поиск ГИС не нашёл нужный дом на Реформе. Иногда это случается из-за несовпадения адресов — поэтому выше я дважды предупреждал про значимость строений и корпусов.

Если данные из Реформы ЖКХ перенесены успешно, или даже при наличии ошибки вы указали недостающие «обязательные» значения, то нажатие на кнопку «Сохранить» переключит вас на «секретный» уровень распределения квартир по подъездам (рис. 10). Будьте очень осторожны, внося туда информацию: вернуться в это окно практически невозможно. Если произошла ошибка — обязательно сохраните содержимое адресной строки браузера (рис. 11). Оно пригодится как для обращения в техпод-

держку, так и для выполнения каких-либо дальнейших действий с подъездами. Иначе распределение квартир по ним может занять многие часы из-за непродуктивного интерфейса.

Допустим, всё удалось, дом в системе внесён, основные сведения из Реформы ЖКХ и Росреестра перенесены. Но и это ещё не всё. Вам нужно перейти к описанию объекта жилого фонда и перенести туда тоже информацию из Реформы ЖКХ, причём отдельно по техническим элементам строения, отдельно по ком-

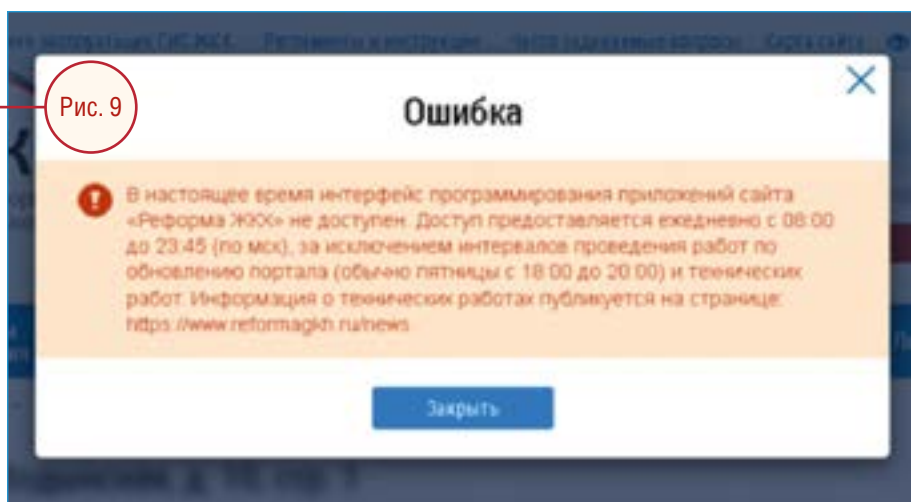


0408004

16



Рис. 9



муникациям (рис. 12). Вкладку «Лифты» придётся заполнять вручную, ориентируясь на паспорт каждого лифта или на наклейку на его двери.

Значений с Реформы переносится довольно мало: в ней было всего 300–400 полей для заполнения, а в ГИС ЖКХ более полутора тысяч параметров. Зато пока немногие из них помечены как обязательные, так что заполнять их можно постепенно, хотя делать это всё равно придётся. К следующему сезону при подготовке к зиме у вас уже будут требовать максимально заполненный электронный паспорт дома (как он выглядит сейчас — можно посмотреть в Реестре Объектов Жилого Фонда с главной страницы сайта <http://dom.gosuslugi.ru/#/houses>).

Ещё важные и значимые разделы, которые придётся заполнять вручную, а не через таблицы и шаблоны для

импорта — это сведения о специальном счёте капремонта и об общедомовых приборах учёта. По капремонту в Реестре решений должно быть четыре записи: об открытии счёта (понадобится копия протокола ОСС и справка из банка), о размере взноса, о размере фонда и о порядке предоставления платёжных документов. Здесь формы относительно понятны, в них разве что многовато обязательных полей (рис. 13).

С общедомовыми приборами сложнее — там много сведений, которые придётся списывать с паспорта, а он имеется в наличии далеко не всегда. Система загрузки через Excel-шаблоны позволяет обойти некоторые из требований обязательности, но делать это следует с осторожностью. Мы сталкивались с проблемой регистрации ОДПУ, который считает и отопление, и горячую

воду — его не удалось зарегистрировать по двум параметрам без участия техподдержки. Однако тему управления балансовыми ОДПУ в ГИС ЖКХ и взаимодействие с РСО следовало бы раскрывать отдельной статьёй для специалистов.

Загрузка данных через шаблоны

У ТСЖ и ЖСК пока не так много сведений, нуждающихся в заполнении через распознавание Excel-таблиц. К ним относятся массовые списки, которые заполнять вручную попросту глупо: перечень членов ТСЖ / участников кооператива, реестр лицевых счетов, список ИПУ по водоснабжению. Функциональность начислений через ГИС мы ещё не изучали, но предположительно там тоже будут свои нюансы.

Основное, что здесь нужно понимать при начале пакетной передачи сведений — это «где брать шаблоны», «что значат цифры в загружаемых из системы файлах» и «как привести существующие данные в соответствие с предлагаемым шаблоном».

В системе ГИС ЖКХ шаблоны размещены в правом меню, во вкладке «Результат импорта / экспорта файлов» малозаметная ссылка «Шаблоны файлов для импорта». Внезапно там осуществляется переход в публичную часть портала, где шаблоны сложены в тематические архивы. Рядом с каждым шаблоном лежит подробная инструкция с описанием каждого поля.

Рис. 10

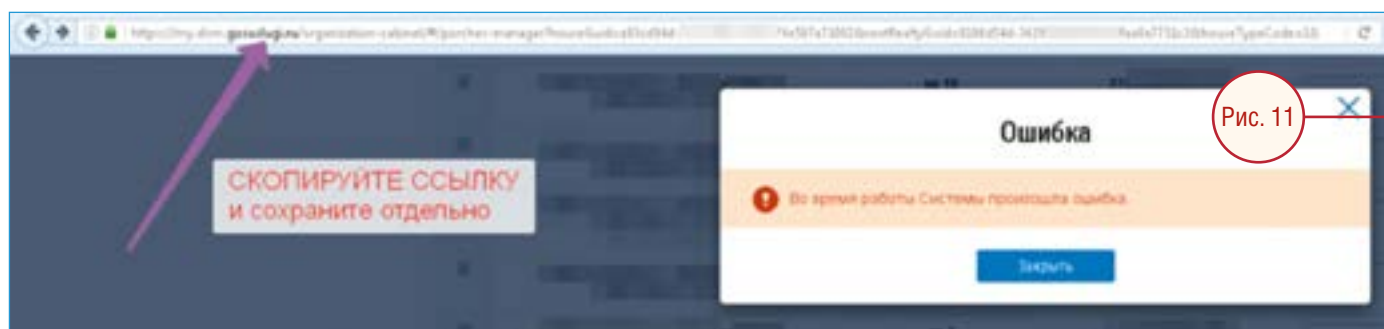


Рис. 11

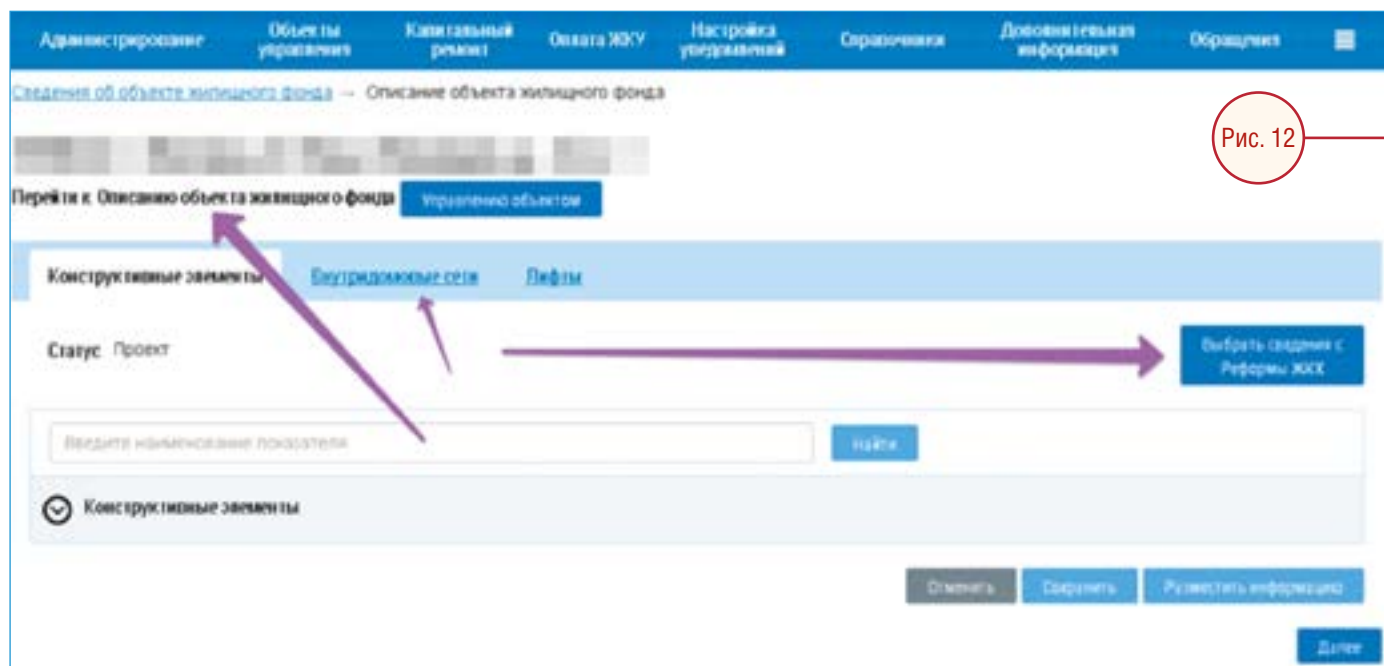


Рис. 12

Самое непонятное там — это специальные идентификаторы из множества цифробуквенных комбинаций. Здесь в помощь приходит выгрузка данных из раздела лицевых счетов — соответствующая кнопка «выгрузить информацию» там ставит задачу на экспорт. Значения GUID помещений копируются в шаблон оттуда, GUID дома совпадает с кодом ФИАС и при необходимости может быть однозначно распознан через сервис <http://fias.nalog.ru> — будем надеяться, что в ближайшее время разработчики всё же сжалятся над рынком и снизят планку требований к пользовательской квалификации в компьютерной обработке данных.

Подводя итоги данной статьи, по сути оказавшейся пользовательской инструкцией для новичков к ГИС ЖКХ, хотелось бы пожелать пользователям терпения и усидчивости. В отличие от привычных систем, в ГИС не предусмотрено статистики по «проценту заполненности», на которую любят ориентироваться всевозможные контролёры, и это вроде бы и хорошо — нет повода для рисования показателей, а вроде и не очень — процесс заполнения кажется бесконечным.

К сожалению, даже на данный момент продукт далёк от готовности

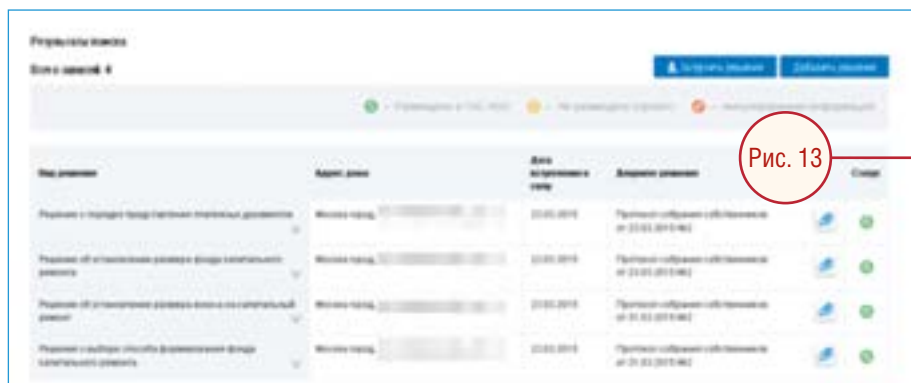


Рис. 13

к промышленному использованию, что не отменяет, увы, обязательность его эксплуатации. Пока в законы и приказы не внесут корректировки, ситуация напоминает популярный анекдот про русский способ накормить кошку горчицей, а ТСЖ оказываются в положении подопытных мышей, вынужденных питаться кактусом. Сегодня регламентные процедуры занимают многие часы, потраченные на обучение пользованию этим инструментом. Но, как и всегда, есть надежда, что рано или поздно система будет доработана до пригодного состояния.

Естественно, внедрение ГИС ЖКХ открывает бескрайние горизонты для деятельности специалистов по обработке

информации, а также многочисленных программистов, пишущих костыли для приспособления её к сложному деловому процессу ЖКХ и управления МКД. Фактически, мы наблюдаем и поневоле участвуем в информационно-промышленной революции, начатой на рынке ЖКХ страны ещё в 2011 году. Назвать её однозначно конструктивной или деструктивной пока нельзя, время покажет. В любом случае полезно вести внимательный учёт времени, ресурсов и усилий, потраченных на эту историю, и надеяться на компенсацию их результатом.

В свою очередь, автор выражает готовность оказывать консультативную помощь «потерпевшим» жилищным объединениям. ■

«ПЛАТИТЬ НЕЛЬЗЯ ЭКОНОМИТЬ» — ПОСТАВЬ ЗАПЯТУЮ САМ



Виктор ГАФАРОВ,
гл. инженер
ООО «Термо-М»

Применение систем автоматического регулирования потребления тепловой энергии МР-01 дает значительную экономию потребления тепла каждый отопительный сезон. Смотрите, делайте выводы и принимайте решение — где будете ставить запятую.



Алексей НЕХИН,
ген. директор
ООО «Термо-М»

Старые, оставшиеся в наследство от СССР схемы теплоснабжения были в основном ориентированы на надежность поставки энергоносителей, но не были предназначены для целей энергосбережения. В результате, в осенние и весенние периоды, наблюдаются массовые перетопы помещений, вызванные необходимостью поддержания температуры воды на ГВС. Так, к примеру, для географической широты г. Минска (Республика Беларусь) продолжительность перетопов даже для холодной или затяжной зимы составляет более 1000 часов за сезон. Не имея возможности влиять на этот процесс, все излишки тепловой энергии ложатся на потребителя. Рост стоимости энергоносителей, является стимулом для экономии.

Появление современного оборудования позволило перестроить не меняющиеся десятилетиями схемы теплоснабжения непосредственно у потребителей тепловой энергии. Фактически уже потребители, т.е. мы с вами, а не поставщики тепловой энергии стали самостоятельно создавать себе желаемые условия комфорта в помещениях и управлять своими затратами на теплопотребление. В целях демонстрации эффективности новых подходов предприятием «Термо-К» ООО (г. Минск), являющимся производителем приборов учета и систем регулирования тепловой энергии в республике Беларусь, совместно с ООО «Термо-М» (г. Москва) при активном участии «Протвинского энергетического производства» в 2011 г. был выполнен пилотный проект по реконструкции тепловых пунктов на 6 объектах г. Протвино (Московская область) с учетом бюджетных требований по стоимости оборудования.

Для учета реально потребляемой тепловой энергии в тепловых узлах были установлены широкодиапазонные индукционные теплосчетчики ТЭРМ-02. Вместо наследия советских времен — электроваттов были смонтированы бесшумные компактные циркуляционные насосы, регулирующие клапаны седельного типа с электроприводами КС, управляемые электронными свободно программируемыми регуляторами МР-01, а также регуляторы перепада давлений для поддержания постоянного необходимого гидравлического режима.

Принцип действия модернизированного теплового узла

Механизм работы регулятора МР-01 следующий: электронный блок регулятора температуры постоянно контролирует температуру наружного воздуха и рас-

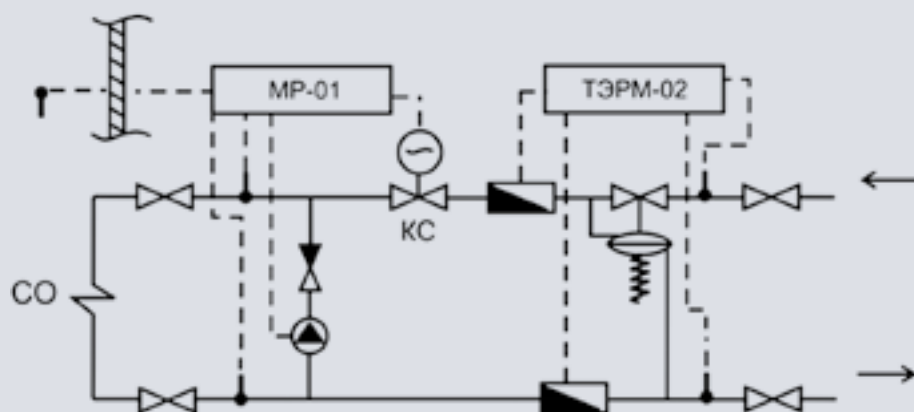
считывает необходимую температуру теплоносителя согласно температурному графику. При наладке регулятора температуры МР-01 возможно заложить скорректированный температурный график, отвечающий реальным требованиям к температуре помещений конкретного здания. Т.е. потребитель закладывает желаемую температуру в помещении с учетом дней недели, времени суток.

Итак, микропроцессорный блок рассчитал необходимую температуру теплоносителя и сравнил ее с фактической. Пропорционально величине рассогласования температурный регулятор выдает управляющий импульс на регулирующий орган — седельный клапан. Положение седельного клапана регулирует поток теплоносителя, получаемый за деньги от теплосети. Снижение такого потока (расхода) по команде от микропроцессорного блока температурного регулятора приведет к снижению платежей за потребляемое тепло, но при этом температура в помещении останется комфортной.

Рис. 1. Схема теплового узла до реконструкции.



Рис.2. Схема теплового узла после реконструкции.



Таким образом в данном проекте были реализованы следующие функции регулирования:

1. Поддержание заданной температуры в помещениях в зависимости от температуры наружного воздуха с контролем температуры в обратном трубопроводе и защитой системы отопления от замораживания.
2. Снижение температуры в помещении ночью и натоп с учетом рабочих

Итоги модернизации теплового узла

По прошествии пяти лет появилась возможность реально зафиксировать полученную экономию тепловой энергии, а также просчитать сроки окупаемости внедренных мероприятий по реконструкции.

Так было проанализировано теплопотребление двух сходных по назначению

пература в отопительный сезон 0,81С°) экономия составила 29% и 470 000руб соответственно.

Реконструкция теплового узла для МКД

Основываясь на реальных распечатках, которые председатели ТСЖ сдают в теплоснабжающую организацию, мы подготовили сравнительную таблицу потребления и платежей за отопление в домах с различными тепловыми нагрузками с регулятором температуры и без.

Применение систем автоматического регулирования потребления тепловой энергии MP-01 дает значительную экономию потребления тепла каждый отопительный сезон.

Экономия тепла больше в годы с теплой неустойчивой зимой.

Окупаемость установки системы регулирования быстрее в домах с большей тепловой нагрузкой.

Смотрите, делайте выводы и принимайте решение — где будете ставить запяту. ■

Тип здания	Тепловая нагрузка (Гкал/час)	Отопительный сезон	Потребление до установки теплорегулятора (Гкал)	Потребление после установки теплорегулятора (Гкал)	Экономия потребления тепловой энергии за период (Гкал)	Экономия платежей за период (руб с НДС)	Стоимость комплекта оборудования (руб с НДС)	Срок окупаемости оборудования (год)
25-ти этажный жилой дом	0,515	2014-2015	1 035,82		258,96	510 043,58	190 000,00	0,37
		2015-2016		776,88				
17-ти этажный жилой дом	0,695	2014-2015	1 271,20		368,65	726 074,94	210 000,00	0,29
		2015-2016		902,55				
2-х этажное здание детского сада	0,363	2014-2015	928,80		204,34	402 452,34	150 000,00	0,37
		2015-2016		724,46				

и выходных дней (температурный режим управления для каждого дня недели).

Это позволило:

- ▶ решить проблему перетопов в весенние и осенние периоды;
- ▶ получить относительную независимость режимов системы теплопотребления от входных параметров сети (температуры и располагаемого напора);
- ▶ поддерживать заданную температуру внутри помещений при несоблюдении теплоснабжающей организацией температурного графика ЦКР;
- ▶ за счет свободно программируемого контроллера MP-01 получить возможность устанавливать любую требуемую температуру внутри помещений и тем самым управлять своими затратами на теплопотребление;
- ▶ получить значительную экономию тепловой энергии и финансовых затрат.

объектов с регулированием и без регулирования:

- ▶ Д/сад № 5 с тепловой нагрузкой 0,157Гкал/час (установлен учет расхода теплоносителя);
- ▶ СОШ № 3 с 0,0584 Гкал/час соответственно (установлен учет расхода, а также система регулирования теплоснабжения).

В отопительный период 2010 г. при средней фактической температуре в отопительный сезон -1,41С° (при СНиП для г. Протвино -3,73С°) в СОШ № 3 благодаря системе регулирования достигнута экономия тепловой энергии по сравнению с д/сад № 5 (в сопоставимых величинах) на 17%, что в денежном выражении составило 203 300руб.

В значительно более теплом периоде 2015 г. (средняя фактическая тем-

000 «Термо-М» г. Москва

www.termo-k.ru

Тел./факс: (495) 783-96-40
(многоканальный)

Рис.3. Фото теплового узла после реконструкции.



ДА БУДЕТ СВЕТ!

Часть 2.

Ремонт электрики. Практические советы по контролю капитальных работ в МКД

Мы завершаем серию статей об организационных и технических проблемах при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах. В данной публикации мы рассмотрим, каким образом производится контроль за непосредственным выполнением конкретных работ по капитальному ремонту системы электроснабжения в МКД.



Олег ЭЛЬ-РЕГИСТАН,
помощник
председателя правления
ЖСК «Нейтрон»



Александр МУЛЛИН,
инженер-строитель,
эксперт

При заказе проектно-сметной документации необходимо очень внимательно подготовить техническое задание, на основании которого и будет сделана ПСД (проектно-сметная документация). Нужно учитывать, что большинство домов строилось достаточно давно и система электроснабжения, заложенная при их проектировании, часто бывает устаревшей. В современных квартирах количество электроприборов значительно больше, чем это было пятнадцать или двадцать лет назад, а значит и потребление электричества значительно возросло. Система электроснабжения для общедомовых нужд, разработанная в прошедшие периоды, часто не отвечает задачам энергосбережения, остро стоящих сегодня из-за постоянно возрастающих тарифов на электричество. Например, при освещении

подъездов в тёмное время суток очень эффективными являются датчики движения с помощью которых зажигается основной свет на период, необходимый для прохода проживающих в подъезде жильцов, и т.д. Но ещё раз подчёркиваем, что любая проектно-сметная документация, подготовленная для проведения капитального ремонта систем электроснабжения, подлежит обязательному согласованию в уполномоченных органах энергонадзора. Если же необходимо провести ещё и замену общедомового счётчика, то необходимо согласование и с энергосбытом.

Теперь рассмотрим необходимость замены кабеля, относящегося к общедомовому имуществу. Электропитание подаётся в МКД по силовому кабелю определённого сечения. Это сечение зависит от потребляемой домом мощности.

Как вычислить сечение провода?

Чем больше нужно подать воды, тем большего диаметра нужна труба, так и для тока. Чем больше потребляемая электроприборами величина тока, тем больше должно быть сечение жил проводов в кабеле.

Что же такое сечение жил провода и как его вычислить? Если вы перекусите провод и посмотрите на него с торца, то увидите жилу провода, вот площадь торца этой жилы, то есть площадь круга и есть сечение провода. Чем диаметр круга больше, тем больше сечение провода и, следовательно, провод способен, разогреваясь до допустимой температуры, передать больший ток.

Сеч. каб. мм ²	Проложенные открыто						Проложенные в трубе					
	Медь			Алюминий			Медь			Алюминий		
	Ток А	W, кВт 220В	380В	Ток А	W, кВт 220В	380В	Ток А	W, кВт 220В	380В	Ток А	W, кВт 220В	380В
0,5	11	2,4										
0,75	15	3,3										
1,0	17	3,7	6,4				14	3,0	5,3			
1,5	23	5,0	8,7				15	3,3	5,7			
2,0	26	5,7	9,8	21	4,6	7,9	19	4,1	7,2	14,0	3,0	5,3
2,5	30	6,6	11,0	24	5,2	9,1	21	4,6	7,9	16,0	3,5	6,0
4,0	41	9,0	15,0	32	7,0	12,0	27	5,9	10,0	21,0	4,6	7,9
6,0	50	11,0	19,0	39	8,5	14,0	34	7,4	12,0	26,0	5,7	9,8
10,0	80	17,0	30,0	60	13,0	22,0	50	11,0	19,0	38,0	8,3	14,0
16,0	100	22,0	38,0	75	16,0	28,0	80	17,0	30,0	55,0	12,0	20,0
25,0	140	30,0	53,0	105	23,0	39,0	100	22,0	38,0	65,0	14,0	24,0
35,0	170	37,0	64,0	130	28,0	49,0	135	29,0	51,0	75,0	16,0	28,0

Марка и сечение кабеля указываются проектировщиком и согласовываются в органах энергоснабжения. В марке кабеля указывается его свойства: степень изоляции, бронированность, негорючесть и т.д. Учитывая вышеизложенное понятно, что замена кабеля возможна только на марку (тип) указанный в проектно-сметной документации. При этом необходимо учитывать и указанный выше рост потребления электроэнергии. Ещё раз напоминаем, что представители проектировщика перед подготовкой ПСД должны выйти на Ваш дом, произвести необходимые замеры (измерение трасс прокладки кабеля, состояние кабелегонов, замер сопротивления изоляции и т.д.).

Причины, по которым возникает необходимость замены силового кабеля

Прежде всего нарушение изоляции кабеля. Сопротивление изоляции кабеля должно соответствовать определённой величине для каждого типа кабеля. Уменьшение этого параметра (сопротивление изоляции) приводит к следующим последствиям:

- ▶ возникает ток утечки, что приводит к повышению суммы оплаты за электроэнергию;
- ▶ по проводу начинает протекать электрический ток большей величины, чем тот, на который рассчитано сечение провода; это приведёт к нагреву проводника, дальнейшему разрушению изоляции и возникновению короткого замыкания, которое в случае неисправности защиты приведёт к возникновению пожара;
- ▶ микротрещины в изоляции провода могут привести к несчастному случаю, т.к. прикосновение к такому проводнику вызовет удар электрическим током со всеми вытекающими последствиями.

Сопротивление изоляции току является основным показателем состояния изоляции, и его измерение является неотъемлемой частью испытаний всех видов электрооборудования и электрических цепей. Нормы проверок и испытаний изоляции электрооборудования, определяются ГОСТ, ПУЭ и другими директивными материалами. Сопротивление изоляции практически во всех случаях измеряется мегомметром — прибором, состоящим из источника напряжения — генератора постоянного тока чаще всего с ручным приводом, магнито-электрического логометра и добавочных

сопротивлений. Поскольку в мегомметрах есть источник постоянного тока, то сопротивление изоляции можно измерять при значительном напряжении (2500 Вт в мегомметрах типов МС-05; М4100/5 и Ф4100) и для некоторых видов электроаппаратуры одновременно испытывать изоляцию повышенным напряжением. Однако следует иметь в виду, что при подключении мегомметра к аппарату с пониженным сопротивлением изоляции напряжение на выводах мегомметра также понижается.

В подавляющем большинстве проектов электроэнергия подаётся в дом через ВРУ (входное распределительное устройство), которое должно располагаться или в полуподвальном помещении, или на первом этаже. Эти требования предусматривают защиту от залива ВРУ.



В ВРУ расположены автоматы на вход электроэнергии и на выход (по подъездам), кроме того, может располагаться счётчик учёта электроэнергии общедомовой.

Далее кабель по подвалу подводится к подъездам, образуя так называемые «стояки». В подвале силовой кабель укладывается на открытый кабелегон, выполненный в виде металлической перфорированной полки «лоток».

По кабелегону, выполненному в виде стальной трубы, силовой кабель подаётся с первого до последнего этажа дома, запитывая каждую лестничную площадку через ЩЭ (щиты этажные).



ЩЭ оборудуются для каждой квартиры следующим набором: счётчик учёта электроэнергии, дифференциальный автомат (дифавтомат), автоматы защиты розеток и автоматы защиты освещения.



Автоматы защиты реагируют на максимально допустимый ток, установленный для данной квартиры и короткое замыкание. Дифавтомат реагирует на утечку тока (если кто-либо прикоснётся к оголённым проводам), короткое замыкание и максимально допустимый ток. Счётчик учёта электроэнергии может быть различного типа: однотарифный, многотарифный, — главное требование, чтобы он был опечатан представителями энергоснабжения.

В схеме энергоснабжения дома должно быть предусмотрено освещение подъездов, лестничных клеток и подвала. Тип осветительных приборов, их место расположения и схема подключения описываются в проектной документации.

В соответствии с требованиями техники безопасности все провода укладываются в закрытые кабелегоны таким образом, чтобы исключить доступ к оголённым проводам. Металлические кабелегоны и силовые щиты должны быть заземлены. ■



БАРЬЕРЫ В ОБЩЕНИИ

Что мешает нам правильно понимать друг друга?



Ольга ДОЛОВА,
психолог

Порой бывает, что в процессе общения вы, казалось бы, совершенно ясно выразились, а собеседник понял ваши слова иначе, интерпретировал их по-своему, а результате чего цель взаимодействия не была достигнута, проблему не удалось разрешить, отношения стали натянутыми или разгорелся конфликт. Подобное недопонимание обычно происходит из-за различных барьеров в общении. В этой статье мы разберем подробно, какие барьеры существуют и как их преодолеть.

В процессе общения взаимодействие происходит по одной схеме. Сначала один собеседник формулирует мысль, которую собирается донести до другого. Затем он внутренне облекает ее в слова, фразу, текст, — этот процесс называется кодированием. На следующем этапе сообщение в виде фразы или текста передается собеседнику. Но для того, чтобы понять смысл сообщения, собеседник переводит его на свой собственный язык, свою систему понятий, то есть декодирует. В результате содержание сообщения усваивается, и человек может дать конструктивный ответ, но сначала он должен сформулировать мысль, закодировать ее и так далее по заданной схеме.

На каждом этапе передачи информации от одного собеседника к другому могут возникнуть помехи, барьеры, которые искажают смысл и содержание сообщения.

Самые очевидные барьеры — физические. Это может быть шум, который заглушает голос, слишком большое расстояние между собеседниками, дефекты речи, помехи при разговоре по телефону или во время радиопередачи. Но с подобными барьерами люди достаточно научились справляться, поэтому мы поговорим о других барьерах, возникающих в материальной среде.

Первая группа барьеров, которую хотелось бы отметить — личные барьеры. Как понятно из названия, они связаны с личностными особенностями собеседников, как того, кто передает сообщение, так и того, кто получает. К личностным особенностям относятся, например, агрессивность, враждебность, застенчивость, неумение общаться. Барьерами могут быть различия в ценностных суждениях, компетентность человека (его знания, опыт, навыки) —

например, когда вы, как руководитель, пытаетесь донести свои аргументы по поводу какой-либо проблемы до человека, который не имел управленческого опыта. Это может быть затруднительным в силу отсутствия у него необходимого уровня компетентности.

Барьером может стать и негативный опыт взаимодействия в прошлом. К примеру, если вы, будучи председателем ТСЖ, вступили однажды в острый конфликт с кем-либо из жильцов, то следующая попытка решить проблему может быть осложнена негативным восприятием друг друга. Слова и звуки-паразиты в речи также затрудняют верное понимание человека, передающего информацию.

Отдельно хотелось бы выделить такой барьер, который называется избирательным слушанием. Он заключается не просто в неумении слушать собеседника в принципе, а базируется на выборочном восприятии отдельных частей сообщения человеком, принимающим информацию. Нередко в этом случае он просто блокирует новую информацию,

если она противоречит имеющимся у него взглядам и суждениям. В результате получаемое сообщение искажается так, чтобы соответствовать его взглядам, либо попросту игнорируется. Договориться с таким человеком бывает очень сложно. Проследите за собой, не охраняете ли вы собственное сложившееся представление о мире путем блокирования новой информации? Возможно, это мешает вам видеть и понимать очень многое.

Следующая группа барьеров — фонетические. Подобное препятствие создается особенностями речи говорящего. Слишком быстрая, нечеткая речь, отсутствие пауз или их неверное расположение в речи, неверно поставленное ударение в предложении, в результате чего происходит смещение акцента — все это затрудняет понимание информации собеседником. Не стоит при разговоре резко повышать голос — в таком случае понимание моментально блокируется.

Существуют и так называемые языковые барьеры. Они заключаются не только в том, что собеседники могут говорить на разных языках и для понимания друг друга им требуется переводчик, а также в более мелких языковых различиях, которые, тем не менее, могут сильно исказить смысл и привести к неверному пониманию друг друга. Разные слова и выражения мы можем интерпретировать по-разному, поэтому важно, чтобы каждый собеседник понимал значение слова и интерпретировал его в контексте общения.



К языковым барьерам относятся и диалекты, так же одно слово в схожих языках может пониматься по-разному. Однажды я была свидетелем конфликта, который разгорелся из-за неверной трактовки русского фразеологизма девушкой, прекрасно говорящей на русском языке, но выросшей в другой культуре и не понимающей переносного смысла фразеологизма. Будьте осторожны с употреблением подобных выражений, если не уверены, что собеседник вас поймет.

Особой разновидностью языковых барьеров являются внутригрупповые. К ним относятся профессиональный сленг, жаргон определенных социальных групп и прочее. Подобные «языки» облегчают общение людей в группе, но для тех, кто в группу не входит, это может стать серьезным препятствием на пути к пониманию. Поэтому способ преодоления этого барьера очевиден: не употребляйте профессиональный сленг в общении с человеком, не являющимся представителем данной профессии, а если ваш собеседник позволяет себе это делать, — вежливо объясните, почему вам обоим выгодно понимать друг друга, и как сленг мешает этому.

Семантические барьеры схожи с языковыми. Они возникают в результате неправильного понимания значения символов, которыми могут быть как слова, так и жесты. Удар кулаком по столу один человек воспримет, как жест решительности, а другой — как агрессию. Контролируйте употребление резких жестов, либо уточняйте свою точку зрения при этом словами и мимикой, например, улыбкой, чтобы показать доброжелательные намерения.

Вот так плавно мы можем перейти от семантических барьеров к культурным. Они возникают в связи с культурными различиями собеседников. Это

может быть незнание национальных традиций, обычаев, норм общения. Сюда относятся особенности приветствия, громкость голоса при разговоре, манера держаться, дистанции между людьми, использование различных жестов. Например, в арабских странах жест, при котором вы машете ладонью к себе, зовя кого-то, будет воспринят, как оскорбление — так подзывают только животных. Чтобы позвать человека, нужно вытянуть руку параллельно земле ладонью вниз. Чтобы собеседник понял вас верно, и не возникло конфликта на почве культурных различий, следует заранее ознакомиться с основными национальными традициями общения. Однако подобная рекомендация имеет место быть, когда вы заранее готовитесь к важной встрече с представителем другой культуры, да и учесть все невозможно. В повседневном же общении, когда необходимость совместного решения какого-либо вопроса с носителем иной культуры может возникнуть внезапно, достаточно просто придерживаться общих правил этикета.

Мешает общаться и верно понимать друг друга так называемый статусный барьер. Он заключается в том, что при общении людей, имеющих заметное различие в статусе, например, начальник подчиненный, лицо с более низким статусом воспринимает различие в статусе как угрозу, боится задать вопрос или высказать свое мнение, опасаясь показаться некомпетентным или навлечь на себя гнев. Иногда люди ведут себя таким образом не только с человеком более высокого статуса, а просто со старшим по возрасту собеседником. Однако различие в возрасте может быть причиной появления и других барьеров. Например, молодежный сленг может быть непонятен человеку старшего

возраста (эту преграду можно отнести и к языковым барьерам), люди разных поколений могут иметь разные приоритеты и ценности, наряду с этим у пожилых людей порой замедляются все процессы в организме, в том числе процессы переработки информации, в результате чего им бывает трудно уследить за динамично меняющейся ситуацией и темой разговора, в итоге возникает недопонимание.

И отдельно можно выделить такие барьеры, как нежелание общаться или решать проблему, недоверие к человеку, доносящему информацию, которое автоматически переносится на недоверие к самой информации, отсутствие мотивации для общения по разным причинам, в первую очередь это личная неприязнь, а также предрассудки, негативные установки. Преодолеть барьеры этой группы наиболее сложно. При очевидном нежелании собеседника общаться и воспринимать ваши слова верно, приходится идти на переговоры. Нужно спокойным и твердо донести до собеседника тот факт, что несмотря на все обстоятельства, по причине которых он не желает эффективно общаться, вам необходимо вместе решить возникшую проблему.

В завершение хотелось бы еще раз привести общие принципы, использование которых поможет вам доносить информацию до собеседников так, чтобы она была воспринята и понята максимально верно и полно, что поможет избежать конфликтов на работе и в личной жизни.

Первое и самое главное — говорите с собеседником на его языке. В процессе общения вы можете узнать или оценить культурную и профессиональную принадлежность, уровень интеллектуального развития, возраст собеседника и построить свою речь таким образом, чтобы он понял вас максимально верно. Всегда беспристрастно говорить в общепринятых терминах, не допуская двусмысленности и витиеватости речи.

Как уже упоминалось, чтобы не попасть в неприятную ситуацию с представителями другой культуры, не обязательно изучать его культурные традиции, достаточно просто соблюдать общие правила этикета — они достаточно универсальны. Говорите мягким голосом, не торопитесь, расставляйте паузы и акценты. Старайтесь не повышать голос — лучше его понизить, низкий голос способствует более полному восприятию ваших слов и имеет еще одно пойти волшебное свойство — оказывает убеждающее воздействие на собеседника.

Надеюсь, данная информация позволит вам минимизировать конфликты по причине взаимного недопонимания. ■



ЗА УРАЛЬСКОЮ



Шестой год подряд в г. Кургане проводился в рамках муниципальной целевой программы «Любимый город» конкурс на лучший двор. Интерес у горожан к этому мероприятию постоянно растет. Если в первом конкурсе соискателями призов было всего 17 домовладений, то в этом году заявки на участие подали 61 соискатель. Список номинаций конкурса неоднократно расширялся и видоизменялся. В этом году организаторы также подготовили для курганцев сюрприз — новую номинацию «Балкон (лоджия) многоквартирного дома». Борьба за звание победителя проходила также в номинациях «Двор многоквартирного дома», «Прилегающая территория к жилому дому индивидуальной застройки», «Прилегающая территория к административному зданию (офису)», «Подъезд многоквартирного дома». На проведение конкурса из городского бюджета было выделено 2 млн. рублей. Большая часть из этой суммы — свыше 1, 8 млн. рублей — составила призовой фонд для поощрения в категории «Двор МКД».

Из положения о конкурсе:

«...7. Звание «Лучший двор — 2016» в номинации «двор многоквартирного дома» присваивается при выполнении следующих условий:

1. участие жильцов в работе по благоустройству и озеленению придомовой территории, поддержанию чистоты и порядка, ремонту и сохранению малых архитектурных форм, проведение субботников, проявление творческой инициативы в эстетическом оформлении двора;
2. выполнение санитарных норм и правил, устанавливающих требования к благоустройству дворовой территории;
3. содержание малых архитектурных форм (наличие и состояние скамеек, детских и спортивных площадок, урн, устройств для сушки белья, выбивания ковров);
4. содержание контейнерной площадки (внешний вид и санитарное состояние);
5. озеленение дворовой территории: наличие цветников, газонов, своевременная обрезка кустарников и деревьев, покос травы;
6. состояние фасада дома, санитарное состояние подъездов многоквартирного дома, наличие доски (досок) объявлений;
7. освещенность дворовой территории.



Грядой...



Максимальная оценка конкурса — 70 баллов. Максимальная оценка каждого пункта — 10 баллов.

При наличии дополнительных оригинальных элементов благоустройства, выполненных самими жильцами, оценка увеличивается на 5 баллов.»

...победители Конкурса на номинацию «двор многоквартирного дома» награждаются Почетными грамотами Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана и денежными средствами на благоустройство придомовой территории многоквартирного дома в следующем размере:

- 1-е место — 2 номинанта — по 200 000,00 (двести тысяч) рублей;
 - 2-е место — 4 номинанта — по 170 000,00 (сто семьдесят тысяч) рублей;
 - 3-е место — 6 номинантов — по 110 000,00 (сто десять тысяч) рублей;
- поощрительные призы — 70 000,00 (семьдесят тысяч) рублей;

В прошлом году среди победителей оказались двор МКД № 12 по ул. Глинки и двор МКД № 11А в 3-м микрорайоне.

По правилам конкурса, призванного поощрять инициативу, уже побеждавшие в нём не могут вновь подавать документы на участие в течение следующих трех лет.

Чтобы объехать все дворы, претендующие на звание победителя, конкурсной комиссии понадобилось целых три дня! Курганцы, как всегда, постарались на славу. Они сделали все для того, чтобы именно их двор запомнился, стал лучшим, не похожим ни на какой другой: сажали цветы, обустроили детские площадки, украшали их сказочными героями и экзотическими животными, сделанными из подручных материалов, наводили порядок на придомовых территориях. Особо старательные горожане несколько месяцев посвятили благоустройству. И вот настал этот день, когда были названы лучшие из лучших.

В номинации «Двор многоквартирного дома» победителями конкурса стали:

- ▶ двор МКД № 18 в 5-м микрорайоне;
- ▶ двор МКД № 99 по ул. К. Мяготина.

Второе место заняли:

- ▶ двор МКД № 15 в 4-м микрорайоне;
- ▶ двор МКД № 1 в 5-м микрорайоне;
- ▶ двор МКД № 4 в 6-м микрорайоне;
- ▶ двор МКД № 56 Б по ул. Карбышева.

В числе призеров, отмеченных наградами за 3 место оказалось ТСЖ «Коли Мяготина 179» (председатель правления Елена Пересторонина) и ЖСК № 15 Курганского отделения ЮУЖД (председатель правления Андрей Маслов).

Из положения о конкурсе:

...10. Звание «Лучший подъезд» присваивается при выполнении следующих условий:

1. техническое состояние и санитарное содержание подъезда;
2. состояние входных дверей в подъезде;
3. обеспечение безопасности (металлические двери, домофон и т.д.);
4. состояние оконных переплетов, остекления;
5. состояние осветительных приборов в подъезде;
6. наличие нумерации квартир, почтовых ящиков;
7. ограничение доступа в подвальные и чердачные помещения;
8. наличие информационных стендов;
9. участие жильцов в художественно-эстетическом оформлении подъезда (наличие комнатных цветов, наглядной агитации, плакатов и т.д.).

Максимальная оценка — 90 баллов. Максимальная оценка каждого пункта — 10 баллов.

При наличии дополнительных оригинальных элементов оценка увеличивается на 5 баллов.

Победителем в этой категории конкурсантов стал подъезд № 1 многоквартирного дома № 18 в 5-м микрорайоне.

Второе место заняли:

- ▶ подъезд № 2 многоквартирного дома № 8 по ул. Свердлова;
- ▶ подъезд № 1 многоквартирного дома № 12 во 2-м микрорайоне.

В новой конкурсной номинации «Балкон (лоджия) многоквартирного дома» победу одержали жильцы квартиры № 3 многоквартирного дома № 55 по ул. Гоголя.

Церемония награждения победителей конкурса состоялась в День рождения Кургана — 20 августа.

Поздравления победителям адресовали депутат Курганской городской Думы, председатель конкурсной комиссии Сергей Сухарев, заместитель директора Департамента социальной политики Администрации Кургана Роман Сидоров и заместитель директора Департамента развития городского хозяйства Дмитрий Панасевич. Они поблагодарили всех участников конкурса за старания и стремление сделать свой двор чище, краше и уютнее, а также вручили призерам и победителям дипломы и денежные сертификаты.





**Информационно-аналитический журнал
«Председатель ТСЖ» —
ваш надёжный компас в море ЖКХ с 2007 года.**

Не забудьте оформить подписку на 2017 год.
Наш индекс в каталоге «Роспечати» — 82301.

Счёт для оплаты подписки через редакцию
можно скачать на сайте журнала

www.pr-tsjs.ru