

Андрей Майер:



«Наша задача — не просто благоустроить территорию вокруг домов, а создать своеобразные центры притяжения для комфортного досуга жителей всех возрастов», — стр. 5



12+

# Путеводитель по ЖКХ

ОТРАСЛЕВАЯ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА

Издается с 2008 года

www.projkh.ru

№ 8 (109) май 2017 г.

## Дом в «правовом сумраке»



Недавно к нам в редакцию обратились жители многоквартирного дома по пер. Халтуринскому, 4а. По их рассказам, дом находится в катастрофическом положении, и ему срочно нужна помощь. «Путеводитель по ЖКХ» в очередной свой рейд отправился именно в эту ростовскую многоэтажку. Само появление этого многоквартирного дома на карте нашего города приводит в недоумение многих специалистов и экспертов в области строительства и ЖКХ. Чуть более пяти лет назад на этом месте и в этом здании располагалась мебельная фабрика. Затем производственное помещение владельцами этой недвижимости было перестроено в жилой дом. Кто принимал этот МКД и вводил в эксплуатацию, для собственников жилья остается загадкой. В доме много недоделок, которые застройщик обязался исправить. Но прошло уже пять лет, а воз и ныне там. По словам жителей дома, постоянно происходят аварии на внутридомовых инженерных коммуникациях, нет дренажной системы и первые этажи (цокольные) постоянно заливаются водой, полностью отсутствует благоустройство двора: нет асфальтированных подъездов, тротуаров, озеленения и т.д. Вместо всего этого во дворе расположена замороженная стройка.

Фото автора

стр. 4

Кому на самом деле нужны советы МКД

стр. 5

Федеральная программа в действии: в 2017 году в Ростовской области благоустроят 162 двора

стр. 10

ЖКХ глазами врача-психиатра

стр. 12

Сине-зеленые «пришельцы». Специалисты предлагают устранить причину, а не следствие запаха воды из крана

стр. 14

Коммунально-правовой ликбез: скупой все-таки платит больше

Водоотведение могут исключить из перечня общедомовых расходов

Министром России выступил с инициативой об исключении водоотведения из перечня общедомовых расходов коммунальных ресурсов. Об этом сообщил журналистам глава ведомства Михаил Мень.

Министр пояснил, что достаточно сложно измерить реальный объем водоотведения, необходимого для содержания общего имущества, например, часть расходуемой воды используется для полива.

— Поэтому мы считаем, что для корректного установления норматива необходимо исключить водоотведение из перечня общедомовых нужд, — подчеркнул Михаил Мень.

Напомним, с этого года был изменен принцип оплаты общедомовых расходов коммунальных ресурсов — они были перенесены в категорию жилищных услуг и ограничены нормативом. При этом, в срок до 1 июня 2017 года все субъекты Федерации должны утвердить обновленные нормативы потребления коммунальных ресурсов.

Пресс-служба Минстроя



## Флора & Сервис

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН  
КОМПЛЕКСНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ  
ДЕКОРАТИВНЫЕ РАСТЕНИЯ

г. Ростов-на-Дону: пр. Аксайский, 13д,  
т. (863) 279-15-10  
г. Волгодонск: ул. Прибрежная, 5,  
т. (8639)26-51-51

www.flora-service.ru



Реклама



Фото автора

Ситуация усугубилась три месяца назад, когда управляющая компания «Веста-1», обслуживающая этот дом, приказала долго жить. Кстати, она уже проходила процедуру банкротства и появилась на рынке снова под несколько измененным именем — к названию прибавилась цифра «1». И снова УК проходит процедуру банкротства, все специалисты уволены, а ею занимается внешний управляющий. По словам собственников жилья, последний на общем собрании объяснил им всю тяжесть своего положения и посоветовал как можно быстрее выбрать новую управляющую компанию или организовать ТСЖ. Но три месяца жители колебались и, видимо, ждали, что ситуация разрешится сама собой.

### К действию подтолкнула авария

Член инициативной группы дома Валентина Аулова на рейде «Путеводителя по ЖКХ» рассказала, что же случилось в их доме накануне Дня Победы. По ее словам, «Донэнерго» проводил ремонтные работы на ул. Береговой — подключал праздничную иллюминацию, и в доме отключили электроэнергию. Собственники жилья позвонили на горячую линию «Донэнерго», и им пообещали, что через два часа электроснабжение в доме появится. Но по прошествии этого времени электричество в доме не появилось. Жители дома, обеспокоенные данной ситуацией, снова позвонили в «Донэнерго», и там им сказали, что все уже подключили, а если в доме нет электричества, дескать, обращайтесь в свою управляющую компанию, чтобы она установила причину. Но напомним, УК «Веста-1», которая обслуживала дом, находится в процедуре банкротства, все работники уволены, то есть домом занимается некому. Здание, к слову, находящееся полностью на электрообеспечении, осталось без электроснабжения. Жильцы обращались во многие инстанции, но им везде отказывали из-за отсутствия формы управления в МКД. И только Пятая информационная служба по вопросам ЖКХ им не отказала в помощи. На дом выехали заместитель директора Департамента ЖКХ и энергетики Максим Рябошапка и заместитель главы администрации Ленинского района по вопросам ЖКХ Иван Литовченко. Благодаря их распоряжениям прибыли бригады, которые смогли установить при-

чину поломки и устранить ее. Электроснабжение в доме появилось, но собственники жилья извлекли из этой ситуации горький урок, который и заставил их действовать более активно. Инициативная группа занялась организацией ТСЖ, а рейд «Путеводителя по ЖКХ» и приглашенные специалисты помогли жителям дома ответить на главные вопросы: что делать и в какие инстанции нужно обращаться.

### «Путеводитель по ЖКХ» на рейде

Этот странный дом мы увидели издалека. Огромные окна, сайдинг, неблагоустроенность вокруг здания — все это привлекает внимание. Член инициативной группы Инна Соколова провела нас по двору МКД. Впечатление, конечно, он произвел на нас удручающее. Больше всего поразила грязная лужа, которая уходит куда-то под фундамент. Кроме того, во дворе дома находится брошенная стройка и больше ничего — испещренное колеями пространство, густо заставленное автомобилями.

На наш рейд мы, как всегда, пригласили представителей ресурсоснабжающих компаний, Департамента ЖКХ и энергетики, а также Фонда капитального ремонта региона.

### Домом нужно управлять

После рассказа членов инициативной группы Валентины Ауловой и Инны Соколовой о проблемах дома слово взяли специалисты городского Департамента ЖКХ и энергетики.

— В соответствии с жилищным законодательством управляющая компания «Веста-1» будет управлять вашим домом до того момента, пока ее не исключат из реестра управления многоквартирными домами, а не до момента банкротства. Поэтому вся процедура банкротства, которая сейчас ведется, — это проблема конкурсного управляющего, и он должен обеспечить управление домом до того момента, пока МКД не будет исключен из реестра. В том случае, если он не выполняет свои обязанности как конкурсный управляющий, вы правомочны направить соответствующую жалобу в Государственную жилищную инспекцию на его бездействие. ГЖИ проведет проверку и примет решение, — дает разъяс-

нение жителям дома заместитель начальника муниципального жилищного контроля Департамента ЖКХ и энергетики Ростова-на-Дону Дмитрий Ежов. — Учитывая, что конкурсный управляющий, с ваших слов, устраняется от управления вашим многоквартирным домом, вы имеете право до истечения договора управления вашим МКД компанией «Веста-1» принять решение на общем собрании собственников многоквартирного дома о принятии иной формы управления либо о расторжении данного договора и выборе другой управляющей компании. В любой момент вы можете организовать собрание и принять одно из приемлемых для вас решений. Все дальнейшие действия уже проводит либо новая УК, либо ТСЖ. Кроме того, ваша инициативная группа может выбрать Совет многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания, который будет выступать от лица вашего дома в различных органах. После принятия решения о создании ТСЖ вы регистрируете его и направляете документы к нам в Департамент ЖКХ и энергетики и Госжилинспекцию. После регистрации товарищества собственников жилья вы начинаете управлять вашим МКД самостоятельно.

— Дмитрий Станиславович, какой статус имеет Совет дома? — поинтересовалась Валентина Аулова.

— Совет МКД выполняет функции общественного контроля при управлении многоквартирным домом УК. Пока вы выбираете форму управления, Совет дома представляет ваш МКД от лица общего собрания (главного органа управления многоквартирного дома) в соответствии с теми полномочиями, которые ему предоставит общее собрание. За 10 дней вы должны оповестить собственников жилья многоквартирного дома о проведении общего собрания. Если у вас будут какие-то вопросы, вы можете прийти на консультацию в Департамент ЖКХ и энергетики или в МКУ Ленинского района, где вам все расскажут и покажут. Но вам придется это делать все самим, так как в вашем доме нет муниципальных квартир, поэтому администрация (города, района), к сожалению, участвовать в собрании и принятии решений не будет.

— У нас определена дата собрания, и мы уже заочно проводим голосование, раздаем соответствующие бланки, но на повестку дня вынесли только определение формы управления, — отметила Валентина.

— Я бы вам порекомендовал в данном случае ставить сразу несколько вопросов, в том числе выбор Совета дома и наделение его определенными полномочиями, — добавил Дмитрий Ежов.

### Выйти из тени

Собственники жилья в доме по адресу пер. Халтуринский, 4а проживают в своих квартирах больше пяти лет. Но ни разу за это время они не получали квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт и, соответственно, не платили положенные по закону взносы. Жильцы хотели выяснить, по какой причине сложилась такая ситуация, выработать алгоритм необходимых действий, чтобы открыть спецсчет многоквартирного дома и самостоятельно распоряжаться взносами на капремонт.

— Дело в том, что вашего дома нет в «Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ростовской области на 2015-2049 г.». Поэтому для начала нужно обратиться в орган местного самоуправления — в Администрацию Ленинского района, чтобы дом включили в Регпрограмму, — поясняет жителям ведущий юристконсульт юридического отдела НКО «Фонд капитального ремонта» Евгения Рой. — Это можно уже делать сейчас, не дожидаясь выбора формы управления, в рамках ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» по инициативе любого собственника МКД, либо подать обращение от лица Совета дома, избранного общим собранием собственников помещений. В течение трех месяцев с даты включения вашего МКД в Региональную программу вам нужно определиться со способом формирования фонда: либо на специальном счете, либо на счете Регионального оператора (общий котел). Как только счет будет открыт, нужно уведомить об этом Фонд капитального ремонта и Госжилинспекцию. Всю необходимую информацию, а также образцы документов можно найти на официальном сайте Фонда капремонта [www.фондкрро.рф](http://www.фондкрро.рф).

### А если случится авария

Жителей дома очень волновал совсем не праздный вопрос: если в доме случится какая-то авария — по водоснабжению или

электричеству — куда можно обратиться за помощью?

— В случае каких-либо технических проблем вне дома необходимо обращаться в сетевую организацию «Донэнерго» по адресу Мечникова, 41, или по тел. 232-07-37. Если же проблемы с электричеством возникли внутри дома, то можно обратиться в любую уполномоченную организацию, имеющую право на проведение электромонтажных работ, — отвечает Денис Никифоров, главный специалист-эксперт Южного производственного участка Ростовского межрайонного отделения ПАО ТНС энерго Ростов-на-Дону. — У нас с ООО «Донэнергоконтроль» намечен рейд в ваш дом. Нам необходимо провести опломбировку счетчиков (первая проводится бесплатно) и уточнить некоторые данные по площадям и собственникам квартир для выставления счетов за электроэнергию.

— А ваша организация может запросить в УК «Веста-1» паспорта на наши электросчетчики? — задала вопрос Денису Александровичу Инна Соколова.

— Мы можем запросить у управляющей компании данные о показаниях приборов учета электроэнергии. Документы на приборы учета должны быть у собственников, — ответил Денис Никифоров.

### } За услуги нужно платить

— Водоканал отвечает за содержание сетей до границы (стены) дома — это 491 Постановление Правительства РФ, — ответил заместитель директора Департамента учета и анализа АО «Ростовводоканал» Виктор Карницкий. — К внутридомовым сетям водоканал отношения не имеет, поэтому вам нужно быстрее определяться с формой управления, чтобы не оставаться без обслуживающего персонала дома. Мы с вами работаем по индивидуальным лицевым счетам с 1 июля 2016 года. То есть каждая квартира получает квитанцию на оплату водоснабжения. По этому поводу хочу сказать, что собственники помещений (абоненты) вашего дома имеют суммарную задолженность перед АО «Ростовводоканал» в размере 472 тысячи рублей. Есть такие квартиры, которые вообще не платят за потребленный ресурс. Вам, как инициативной группе, нужно наладить работу с должниками уже сейчас, пока еще не ор-

ганизовано ТСЖ. Договоры с водоканалом каждому абоненту заключать не обязательно. Подтверждением наших взаимоотношений является квитанция на оплату ресурса.

— Виктор Михайлович, большая часть жителей нашего дома платит по норме, так как у них не зарегистрированы и не опломбированы счетчики учета воды. Нельзя ли пригласить представителя водоканала, чтобы сразу всему дому опломбировали индивидуальные приборы учета? — поинтересовался у специалиста водоканала житель дома.

По словам Виктора Карницкого, водоканал не делает опломбирование по обращению жильцов. Но Виктор Михайлович не остался в стороне от этой проблемы жителей и смог договориться со специалистами водоканала о проведении опломбирования приборов учета сразу у всех нуждающихся в этой услуге абонентов дома по адресу: пер. Халтуринский, 4а.

Также членов инициативной группы интересовало, смогут ли они после создания ТСЖ запрашивать информацию в водоканале о должниках, чтобы затем бороться с неплательщиками. Виктор Михайлович подтвердил, что ТСЖ такие полномочия имеет.

### } Мы вне закона?

Инициативная группа старалась задавать специалистам, приглашенным на рейд, как можно больше уточняющих вопросов. Полученную информацию они записывали в блокноты, особенно если это касалось телефонов и адресов различных структур, в которые придется обращаться Совету дома.

Жителей также волновал еще один наиболее острый вопрос, насколько законно был построен их дом и действительно ли он введен в эксплуатацию.

— Может быть, все наши документы на собственность вообще «липа»? Как нам это узнать? Наш дом здесь стоит законно? Мы сами видели, что на сайте самозастройщик наш дом числится в этих списках. Где нам узнать всю информацию о нашем доме, о котельной, которая обогревает наш дом?

— Чтобы решить любые вопросы, даже связанные с получением какой-либо документации или информации, вам нужно как можно быстрее определиться с формой управления. И тогда при заключении договоров на поставку газа



Фото автора

вы выясните у «Газпром межрегионгаз» информацию о вашей котельной, — объясняет ведущий специалист отдела коммунально-энергетического комплекса городского Департамента ЖКХ и энергетики Константин Петренко. — По вопросам технической документации на дом, ввода его в эксплуатацию вы можете обратиться в Департамент координации строительства. Данные вопросы относятся к их полномочиям, именно они подписывают документы о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

— Только через обращение в суд заинтересованных лиц самозастройщик может быть узаконен либо принято решение о его сносе, — уточнил заместитель начальника муниципального жилищного контроля Департамента ЖКХ и энергетики Ростова-на-Дону Дмитрий Ежов. — На каком основании ваш дом попал в реестр самозастройщиков вы также можете выяснить в Департаменте координации строительства.

— Строители оставили наш дом с большими недоделками. У нас нет плитки в подъездах. Что нам с этим делать? — спрашивает Валентина Аулова.

— Это все общедомовое имущество, и его ремонтом должны заниматься управляющая компания либо ТСЖ, — ответил Дмитрий Ежов.

Постепенно небольшая спортивная площадка для воркаута, расположенная перед домом, заполнилась собственниками жилья. Инициативная группа воспользовалась этой ситуацией и стала раздавать документы для голосования. Специалисты ресурсоснабжающих компаний и Департамента ЖКХ и энергетики разъехались, а жители многоквартирного дома по адресу: пер. Халтуринский, 4 а, продолжали обсуждение.

### } Послесловие

После рейда редакция «Путеводителя по ЖКХ» получила от инициативной группы дома вот такое СМС-сообщение: «Большое спасибо за вашу огромную работу. Встреча, организованная редакцией газеты, очень помогла нашему дому в становлении ТСЖ и в решении многих проблем, сложившихся в нашем доме».

Журналисты нашего издания очень надеются, что наш рейд действительно поможет в становлении нового товарищества собственников жилья на всех законных основаниях, и ситуация в доме по пер. Халтуринскому, 4а, наладится. И «сумеречное» положение дома сменит ясная погода. Главное, что «лед тронулся».

Ольга Молоткова



Фото автора