



Путеводитель по ЖКХ

ОТРАСЛЕВАЯ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА

Издается с 2008 года

www.projkh.ru

№14 (99) ноябрь 2016 г.

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

ТРЕЩИНА ПРЕТКНОВЕНИЯ



Фото автора

Ноябрьский рейд «Путеводителя по ЖКХ» был несколько необычным, так как редакция газеты решила посетить многоквартирный дом, о котором еще в начале года рассказывала на страницах нашего издания, вернее об огромной проблеме этой пятиэтажки – трещине на фасаде дома. В то время дом находился под управлением ТСЖ «Нагибина, 23».

стр. 5
Народный контроль в действии
стр. 6
Капитальный ремонт МКД идет по плану
стр. 12
Эффективный энергоэффективный дом
стр. 13
Платные парковки не всем по карману

ФАС России предлагает ввести лимит роста платежей по ЖКХ

Федеральная антимонопольная служба внесла предложение ограничить рост тарифов ЖКХ в России. Предложенный документ предусматривает ограничения роста размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в тех случаях, когда вводятся дополнительные платежи.

«В первый год включения новой коммунальной услуги... не допускается превышение фактического изменения платы граждан за коммунальные услуги в каждом муниципальном образовании субъекта Российской Федерации над величиной предельного индекса, утвержденного в порядке, предусмотренном разделом III настоящего постановления, более чем на 1%», – говорится в проекте документа.

То есть в случае появления новой коммунальной услуги в регионе оплату за коммунальные платежи можно будет повысить только на размер ежегодно утверждаемого индекса плюс 1%. Если же новый платеж станет причиной роста общей суммы за ЖКХ выше установленного лимита, власти регионов должны будут ввести ограничение на повыше-ние тарифов.

Как стало известно, в следующем году в Ростовской области тарифы на ЖКУ вырастут в среднем на 3,6%. Соответствующий документ утвержден Правительством России.

У наших соседей в Краснодарском крае тарифы вырастут на 4%, в Волгоградской области – на 4,2%, в Калмыкии – на 3,5%. Москву ожидает 7-процентный рост тарифов.

Напомним, индексация тарифов происходит ежегодно с 1 июля. Очередная – 1 июля 2017 года.

По материалам российских СМИ.

международная сеть детских центров

Бэбик
Курс раннего развития ребенка

Бэби-творчество
Творческая мастерская для детей

Бэби-английский
Языковые занятия для малышей

Бэби-класс
Курс подготовки ко взрослой жизни

Адаптация к школе
Экспресс курс подготовки к школе

Бэби-шахматы
Знакомство с шахматными азами

АКЦИЯ* 4+4

Для детей от 8 месяцев до 7 лет

г. Ростов-на-Дону
ул. Социалистическая, 154а,
+7 (863) 307-52-02

ЗЖМ, ул. Жмайлова, 19/1,
+7 (863) 333-20-07

СЖМ, пр. Космонавтов, 5В,
+7 (863) 300-59-74

*акция действует для новых клиентов, при приобретении абонемента на 4 посещения



стр. 1

Фото автора

ТСЖ взяло самоотвод

Прошел почти год со дня нашей публикации, а трещина — на месте. Ну, куда ей, в общем-то, деться — капитальный ремонт дома по региональной программе назначен только на 2017 год. В доме должны отремонтировать фасад, подвал и газовые коммуникации. И так, «Путеводитель по ЖКХ» отправился на рейд по адресу: пр. Нагибина, 23.

Надо сказать, что в доме перемены все же произошли. ТСЖ «Нагибина, 23», как говорится, кануло в лету, то есть самоликвидировалось, а многоквартирный дом перешел под управление УК ООО «СпецСтрой».



Фото автора

— Жители в доме недружные, очень сложно управлять ТСЖ и принимать какие-либо решения без согласия большинства. Решили, что без помощи профессионалов не справятся. Вот и закрыли ТСЖ, — пояснила нам последний председатель ТСЖ Валентина Андреевна Баева.

Кстати, на рейде практически все жители дома работой новой УК довольны, нареканий к коммунальщикам у них пока нет.

— Поменяли нам окна, ремонт в подъездах сделали, поддерживают чистоту, поставили общедомовой прибор учета по теплу. Пока претензий к компании нет, — отметила Валентина Андреевна.

А что же с капремонтом?

Вопросы у жителей были в основном по капитальному ремонту. Даже бывшая председатель ТСЖ не смогла нам ответить, будет ли в их доме в 2017 году капитальный ремонт или нет. Дело в том, что ТСЖ формировало средства на специальном счете. Жители почему-то решили, что с открытием спецсчета их дом был исключен из региональной программы. Чтобы немного прояснить ситуацию, мы пригласили на рейд представителей администрации Ворошиловского района и Фонда капитального ремонта.

В дискуссии вступила Елена Головинова, начальник технического отдела МКУ «УЖКХ» Ворошиловского района. Она четко, можно сказать, детально ответила по каждому пункту вопроса.

— С чего вы решили, что ваш дом выбыл из Региональной программы капитального ремонта? Я зачитаю вам официальный документ, выписку из Постановления Правительства Ростовской области № 803 от 26 декабря 2016 года о проведении капитального ремонта по Региональной программе. И так, капитальный ремонт в вашем доме по программе капитального ремонта назначен: электроснабжение — 2018 год, газоснабжение — 2017 год, теплоснабжение, водоотведение и холодное водоснабжение — 2028 год, ремонт кровли — 2034 год, ремонт фасада, фундамента и подвала — 2017 год. В вашем доме в 2011 году согласно Федеральному закону № 185-ФЗ (капитальный ремонт с софинансированием собственников жилья 10%) выполнен капремонт кровли и внутридомовых систем теплоснабжения и водоснабжения на общую сумму 2 млн руб. Поэтому ремонт крыши и инженерных коммуникаций передвинут

на более поздние сроки, — сказала Елена Викторовна.

— Скажите, а что делать жителям квартиры № 7 и № 11, где образовалась трещина в палец толщиной. Они вынуждены ее закрывать ветошью, чтобы не дуло, — вступила в разговор житель этого дома.

— Уважаемые жильцы, для начала вам необходимо собрать общее собрание и принять решение, что вы хотите провести обследование, хотя бы визуальное. Если по результатам визуального обследования вам будет рекомендовано инструментальное обследование, то нужно будет провести и его. С 2013 года изменилось законодательство, введен новый 9-й раздел, где законодательно устанавливается, что вся ответственность за капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов ложится на плечи собственников жилья. В связи с этим была разработана Региональная программа, создан Фонд капитального ремонта и установлен минимальный взнос на капремонт, который актуализируется постановлением Правительства Ростовской области ежегодно. Собственниками вашего дома было принято решение о накоплении взносов на капитальный ремонт жилья на спецсчете. То есть вы сами решили копить деньги на своем счете, а не в «общем котле» Регионального оператора. На данный момент по программе капремонта пришло время на проведение капремонта газоснабжения, фасада, фундамента и подвала вашего дома. Насколько я знаю, средств на специальном счете для этого недостаточно. В соответствии с действующим законодательством у вас есть два пути: первый — по договоренности с управляющей компанией взять кредит и выполнить эти работы, второй — идти на общий счет Регионального оператора. Мало того, если ни одно из решений вами не будет принято до первого декабря этого года и вы не передадите протокол общего собрания с решением в Фонд капремонта до первого февраля 2017 года, вас в принудительном порядке переведут на общий счет Регионального оператора — в связи с тем, что собственники многоквартирного дома не имеют пра-

ва срывать Региональную программу. Это все прописано в Жилищном кодексе РФ. А сейчас вы должны обязательно принять решение, как вы поступите с капитальным ремонтом вашего многоквартирного дома, — сказала Елена Головинова.

— Согласно части 12 статьи 175 Жилищного кодекса РФ в случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о смене владельца специального счета в течение трех дней с даты получения такого решения прежний владелец специального счета обязан перечислить денежные средства новому владельцу, а новый владелец счета обязан их принять. У вас реализовано это решение? Средства переведены новому владельцу? — вопрос жителям задала начальник сектора договорной работы НКО «Фонд капитального ремонта» Тамара Крикунова.

— Да, все документы мною были представлены и в ГЖИ, и в администрацию района, — ответила Валентина Баева. — Спецсчет переформлен на УК «СпецСтрой».

— Если вы формируете средства на капитальный ремонт на специальном счете, вы имеете право проводить капитальный ремонт в любое время при наличии необходимой суммы на специальном счете, но не позднее сроков, указанных в Региональной программе, которая принята 803-м постановлением правительства региона (Постановление Правительства Ростовской области от 26 декабря 2013 года № 803 «Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014–2049 годы. — Прим. ред.». В случае если вы не проведете капитальный ремонт в сроки, установленные Региональной программой, и будет установлена необходимость проведения данного ремонта, в вашем случае это ремонт фасада, фундамента, подвала и системы газоснабжения, органом местного самоуправления будет вынесено постановление о формировании фонда капитального ремонта собственниками этого многоквартирного дома на счете Регионального оператора. Поэтому в соответствии с ч. 7 ст. 189

ЖК РФ вам необходимо срочно принять решение о проведении капитального ремонта фасада, фундамента, подвала и газовых сетей вашего дома, — пояснила Тамара Леонидовна.

— Мы относимся к «СпецСтрою». Мы здесь никто, подчиняемся управляющей компании, какое решение мы можем сами принять? — негодовали собственники жилья. И как ни пытались им внушить представители Фонда капитального ремонта и администрации Ворошиловского района, что именно от их решения, а не от УК, зависит судьба капремонта дома, жители дома по пр. Нагибина, 23, продолжали повторять: решение за них должен принять «СпецСтрой», а они, дескать, люди маленькие и ни за что не отвечают.

Представители УК ООО «СпецСтрой» на встречу опоздали и пришли к ее завершению, когда большая часть жителей дома в спорах о капремонте успела капитально продрогнуть и уйти по своим квартирам. Покинули нас к этому времени уже и представители Фонда капремонта. Поэтому выяснять судьбу спецсчета и дальнейшие действия УК пришлось журналистам, так как без коммунальщиков собственники жилья этого многоквартирного дома не могут или не хотят принимать решение. Многие из тех, кто пришел на встречу, так прямо и сказали: «А пусть этим вопросом занимается УК «СпецСтрой», мы же перешли к ним, теперь это их забота».

Инженер «СпецСтроя» Сергей Лукин заверил нас, что в ближайшие дни переоформление счета будет документально завершено. УК соберет общее собрание жителей, на котором поднимут вопрос капремонта и представят отчет о проделанной работе.

Надеемся, что управляющая компания успеет это сделать быстро. Иначе жители дома будут наказаны за срыв Региональной программы капитального ремонта, а их средства будут перечислены на общий счет.

} Мнение прохожего

Еще во время нашей встречи с жителями дома по пр. Нагибина, 23, мы заметили в сторонке пожилого мужчину, который внимательно наблюдал за дискуссией. И когда жители дома разбрелись по своим квартирам, он подошел к журналистам и сказал, на наш взгляд, очень мудрые слова: «Я живу в доме на ул. Погодина, 3. У нас УК «Квадро», они молодцы, работают на совесть. Но и жители не дремлют. Мы постоянно собираем общие собрания, выносим решения по тому или иному вопросу, и все в доме отлажено и хорошо работает. От жителей многое зависит. Я слушал всех высказывающихся собственников жилья и понял, что здесь дело в равнодушии людей. Они выбрали для себя позицию «моя хата с краю, пусть за меня решает другой», от того и трудности такие с пустяшным, на мой взгляд, вопросом».

Действительно, нежелание услышать и понять друг друга привело к развалу ТСЖ

и может привести к тому, что вместо капремонта в 2017 году дом будет передвинут на ремонт в более поздние сроки.

} Газовое оборудование должно проверяться раз в год

На рейде «Путеводителя по ЖКХ» был представитель «Ростовгоргаза». И к нему жители дома обратились сразу с несколькими вопросами.

— У меня часто отключается колонка из-за резких скачков давления в системе водоснабжения. Что нужно сделать, чтобы этого не происходило? — спросил один из жителей дома.

— Следует подбирать специальные газовые колонки, которые предназначены для более малого давления воды. А вообще нужно устанавливать насосное оборудование в доме, чтобы оно выравнивало давление в системе, — ответил Станислав Харджиев, заместитель начальника службы внутридомового газового оборудования «Ростовгоргаза».

— Подскажите, за что мы платим более 900 рублей за техобслуживание, когда в других районах города люди платят всего 300 рублей? И как часто оно должно проводиться?

— Техническое обслуживание газового оборудования должно проводиться ежегодно. Стоимость в этом году по преysкуранту составила 932 рубля. Это сумма за обследование двух газовых приборов: газовой плиты и колонки, так как в доме на Нагибина, 23, во всех квартирах установлены газовые колонки. Во время обхода квартир слесарь должен специальным аппаратом проверить, нет ли утечки газа, провести визуальный осмотр газового оборудования, смазать краны, дать заключение его работы. Газовое оборудование должно работать исправно, поэтому жители квартир обязаны за этим следить и не препятствовать слесарю проводить ежегодную проверку, — пояснил Станислав Валерьевич.

— Вы же знаете, что в последнее время в нашем городе под личиной представителей горгаза в квартиры пытаются проникнуть мошенники. Как быть? Как нам отличить настоящего слесаря от самозванца? — задали вопрос представителю горгаза собственники квартир МКД.

— Вы можете позвонить в «Ростовгоргаз» и узнать, проводятся ли обходы в вашем доме и кто из слесарей работает на данном участке. Затем потребуйте документ у человека, который пришел к вам, и сравните данные.

} Ресурсники с нами

На встрече были и представители ресурсоснабжающих компаний донской столицы: «Газпром Межрегионгаз Ростов-на-Дону», ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону», Ростовводоканал. Редакция газеты выра-



фото автора

жает огромную благодарность всем ресурсоснабжающим компаниям за участие в рейдах «Путеводителя по ЖКХ», за их открытость и желание помочь людям, обратиться в различных коммунальных вопросах.

Жители дома Нагибина, 23, воспользовались ситуацией и засыпали вопросами представителей ресурсоснабжающих компаний.

Так, у начальника Северного производственного участка Ростовского межрайонного отделения ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» Дмитрия Глушко жители дома поинтересовались: «Не воруют ли электроэнергию у них собственники нежилых помещений — различных магазинов и организаций, которые находятся на первом этаже их дома, не доплачивают ли жители за них общедомовые нужды?»

— Нет, перед рейдом мы проверили нежилые помещения в вашем доме. Все они оснащены своими приборами учета электроэнергии, а за общедомовые нужды собственники нежилых помещений платят так же, как и вы, — сумму, рассчитанную в соответствии с занимаемой площадью. Нарушений в вашем доме нами выявлено не было, — сказал Дмитрий Олегович.

Начальник отдела «Север» Департамента по контролю исполнения договоров АО «Ростовводоканал» Дмитрий Оликов пояснил жителям дома, как происходит начисление платы за общедомовые нужды по холодному водоснабжению.

— В этом доме нет общедомового прибора учета по холодной воде. По ныне действующему законодательству в данном случае плата за общедомовые нужды начисляется по нормативу. Норматив этот — 0,02 м³/м² площади общего пользования.

Также жители дома сетовали на частые порывы сетей водоснабжения, которые происходят рядом с их МКД.

— Только вроде сделали ремонт, смотришь, опять рядом где-то прорвало, нель-

зя ли сразу отремонтировать весь участок водопровода, — жаловались они.

Специалисты «Ростовводоканала» уточнили эту информацию. Порыв на водопроводной линии был зафиксирован в июне этого года. Работники водоканала тогда оперативно устранили его и выполнили благоустройство. Так что говорить о частых порывах на сетях водоснабжения здесь не приходится.

К «Межрегионгазу» у собственников жилья вопросов не было. Их работой жители в основной массе довольны.

— Газ мы оплачиваем по отдельным квитанциям, где все прописано четко и понятно, — рассказали «Путеводителю по ЖКХ» жители дома по пр. Нагибина, 23.

} Вместо послесловия

Осенние сумерки быстро спустились на донскую столицу. Люди стали больше походить на двигающиеся тени. А ветер и холод, которые царили в этот день в нашем городе, окончательно заморозили всех присутствующих на рейде: жителей дома, представителей ресурсоснабжающих компаний, администрации Ворошиловского района, журналистов, поэтому дискуссию продолжать становилось все сложнее и сложнее. Порывы ветра заглушали голоса людей. Поэтому постепенно толпа разбрелась. Оставались спорить самые стойкие.

Завершая рейд на Нагибина, 23, мы зашли посмотреть только что отремонтированные подъезды. Конечно, есть недочеты, но общая картина неплохая — новые пластиковые окна, почтовые ящики, свежешкрасенные и побеленные стены. Есть надежда, что УК ООО «СпецСтрой» займется вместе с жителями и вопросами капремонта. А «Путеводитель по ЖКХ», как всегда, держит ситуацию на контроле.



фото автора