

Наше участие в ЖКХ

Рабочие, члены РОТ ФРОНТА, МОД «Трудовая Тюмень» не могут не заниматься вопросами жилищно-коммунального хозяйства. Это касается абсолютно каждой семьи.

Вопросы по ЖКХ у 90% жителей домов, собственников квартир одного порядка: почему с нас берут много денег, почему сами управляющие компании или ТСЖ ничего не делают? Вопросы правильные, но они в полной мере не раскрывают сути. Чтобы эти вопросы были в десятку, нужно, на мой взгляд, трезво и ясно определить для себя следующие вещи.

Статья 162 Жилищного Кодекса РФ «Договор управления многоквартирным домом» гласит: «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (Управляющая компания) по заданию другой (собственники помещений) обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества данного дома...»

Т.е. одна сторона дает задание, а вторая сторона обязуется его выполнить. И если какой-то спор с УК дойдет до суда, то первым документом будет этот договор. Поэтому для начала нужно иметь договор на управление многоквартирным домом управляющей компанией. К договору прилагаются приложения о периодичности уборки подъездов, придомовой территории, вывозе бытовых отходов, перечень работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома, что входит в общую стоимость дома.

Не рекомендую звонить или ходить в УК с вопросами, по которым четко, однозначно, со ссылками на соответствующие регламентирующие документы вы не разобрались. Чтобы разобраться надо обращаться ко всем знающим людям, но обязательно разбираться! И только после этого задавать свои вопросы. С представителями управляющей компании нужно разговаривать на равных!

В 2013 г. Государственная Дума приняла к ЖК дополнение: статью 161.1 «Совет многоквартирного дома». Я избран председателем Совета дома №57 по ул. Ямская, до этого 2 года был старшим по дому. Что-то мне удается сделать: поменять тарифы, уменьшить стоимость ремонта крыши дома по заявкам жильцов (а эти деньги снимаются с субсчета нашего дома), обустроить детскую игровую площадку и другое. Для того, чтобы разговаривать на одном языке, мне пришлось проштудировать Жилищный Кодекс, постановление правительства РФ, постановление администрации г. Тюмени по жилищно-коммунальному хозяйству, договор управления с УК. В разговоре с работниками управляющей компании всегда надо подчеркивать, что они зависят от нас (а не наоборот), потому что:

- мы их выбираем (а значит нанимаем);
- они получают свою зарплату из наших денег;
- мы через договор даем им задание по дому;
- мы соглашаемся или нет (уменьшаем) предложенные УК тарифы на содержание придомовой территории, содержание общего имущества дома, текущий ремонт, вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание коммуникаций, управление жилым фондом.

Все управляющие компании (а их в Тюмени - 96) - это Общества с ограниченной ответственностью, главная цель которых (из Устава) - извлечение прибыли. Например ООО «Управляющая компания «Запад» в налоговой декларации за 2012 г. показывает (в рублях):

- 1) Сумма полученных доходов - 32743712
- 2) Сумма исчисленного налога - 1964623
- 3) Сумма уплаченного налога - 982311

А вот баланс субсчета нашего дома по отчету ООО «УК «Запад» о выполнении договора управления многоквартирным домом лицевой - 112240 рублей. Это значит, что мы не можем делать хотя бы косметический ремонт в подъездах, выравнивать отвалившееся крыльцо и ремонтировать козырьки подъездов, заказывать текущие ремонты систем холодного, горячего водоснабжения и водоотведения и прочее. Нет денег! Только выполнение аварийных заявок. Как я выяснил, отрицательный баланс более чем у половины домов.

Чтобы действительно сделать работу и доходы управляющей компании прозрачными, только мы должны этого хотеть и делать это.

А. Падерин, председатель Совета дома №57 по ул. Ямская, г. Тюмень

Последнее время В. Путин все чаще устраивает трепку чиновникам за нерадивость. В частности, за состояние ЖКХ.

Возможно, президент опасается, что ЖКХ может спровоцировать протестный пожар, опасный для режима. Народу-то больше ничего и не остается, как выходить на улицу... Тарифы на услуги заоблачные, а качества как не было, так и нет. Собираемые с граждан деньги растворяются в управляющих компаниях. Между тем износ жилья, тепловых, водопроводных и канализационных сетей, по мнению экспертов, достиг 70-80%, только на их первичное восстановление нужно не менее 9 трлн. рублей.

«Когда я относительно недавно говорила, что требуется 6-7 трлн. рублей для восстановления жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, надо мной смеялись. А сейчас называют 9 трлн. и уже никто не смеется...», - замечает председатель комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Петровна Хованская. Многие годы она занимается жилищными проблемами. То, к чему пришла сегодня эта чувствительная для россиян сфера, ее не удивляет. Бесконтрольность, неуправляемость, ценовой хаос предопределены были законами, которые инициировала исполнительная власть, принимала в Госдуме «Единая Россия» и подписывала глава государства. На кого пенять за провалы в ЖКХ? Их могло бы и не быть, подчеркивает Г. Хованская в интервью Галине Платовой:

- В Госдуме предлагалось немало вменяемых, просчитанных, разумных законов. Если бы они были приняты, таких безобразий в ЖКХ не было бы. Но поскольку предложения исходили не от власти и ее партии, а от оппозиции, то их наотрез отклоняли.

Самый острый вопрос - тарифы. Их можно обуздать. В каждую сессию мы, «СправРоссия» и КПРФ, предлагаем законы о сдерживании тарифов. Дважды вносился и рассматривался законопроект об ограничении роста тарифов уровнем инфляции. Простой, понятный документ: объявлена инфляция 6-7% - на столько индексируются пенсии, зарплаты, социальные выплаты, на эту же величину подрастают и тарифы. Тогда не было бы скачков на 100%, 200%, 300%, как произошло в некоторых регионах. Не было бы и 15%, 12%, на которые поднимали тарифы в большинстве субъектов РФ. За законопроект проголосовала вся думская оппозиция. А «Единая Россия» отказалась голосовать. Не получила, видите ли, отмашку сверху...

Позже приняли правительственный закон о долгосрочных тарифах, утверждаемых на срок от 3-х до 5-ти лет. Если же происходит незапланированное повышение, то за это отвечает региональный бюджет. Как будут справляться еще и с этой нагрузкой бюджеты депрессивных регионов, не знаю, у нас их 74 из 83. Да и закон начнет действовать только с 2016 года.

- Президент сокрушается, что инвесторы не идут в ЖКХ. Почему?

- Для инвесторов нужно создать условия, чтобы они понимали, за какое время вернут вложенные средства в коммунальную инфраструктуру. А у нас в ЖКХ нестабильность, тарифы меняются непредсказуемо. Наше ЖКХ воспринимается как черная дыра с непонятными правилами игры. Кто в дыру будет вкладываться?

- У инвесторов есть выбор, идти или не идти в ЖКХ, а гражданам некуда деваться, они вынуждены платить по счетам...

- Знаю, что многим гражданам такие платежи не по карману. В дотационных регионах семье приходится платить за коммуналку почти четверть совокупного дохода. А если это пенсия? Я только что приехала из Архангельска. Там средняя пенсия - 6 тыс. рублей. Отдаст пенсионер четверть этой суммы за коммунальные услуги, а на остальное приказано выжить? Я предлагала установить плату за ЖКУ на уровне не более 10% от доходов жильца. А единороссы отвергли мой законопроект, отказав малоимущим гражданам в защите от растущих тарифов.

- Люди жалуются, что резко возросла плата за воду, в платежах добавляются строчки: водоотведение, общедомовые расходы...

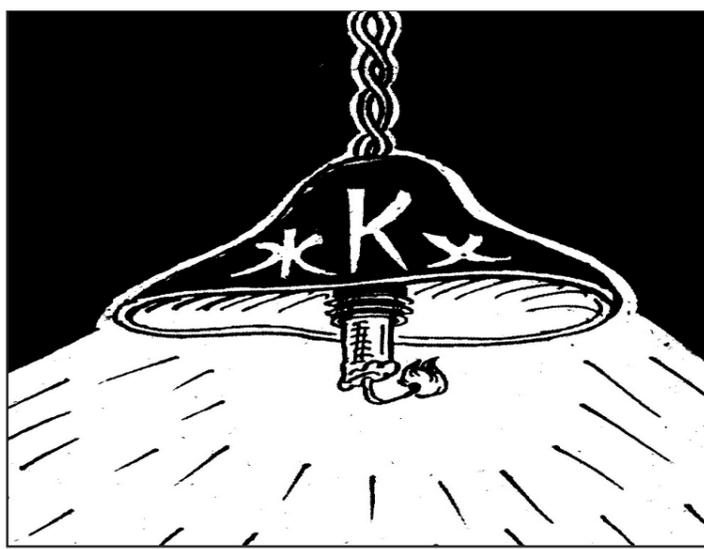
- В домах, где нет счетчиков, региональные власти устанавливают свои «нормативы». В Москве, например, 320 литров воды в сутки на человека плюс 64 литра на общедомовые нужды. В 384 литрах слона можно вымыть. Реально человек потребляет 90, максимум 120 литров воды в сутки. Чтобы пресечь аппетиты ресурсников и не платить за соседа, нужно ставить счетчики, общедомовые и в квартирах.

Я обращалась в городское хозяйство Москвы, чтобы там снизили завышенные нормативы. Они обещали, но ничего не сделали...

- Счетчики - хорошее дело, но за их поверку граждане должны платить коммерческим компаниям. Расценки у всех разные - от 500 до 1 тыс. и более рублей за поверку одного счетчика. Это новая статья расходов для жильцов?

- Да. Раз в 4 года надо де-

В ПЛЕНУ ЖКХ



лать поверку счетчиков горячей воды, и раз в 6 лет - холодной. Но цена процедуры должна быть невысокой, что возможно только при конкуренции, которой у нас нет. Так что и в несложном вопросе потребитель проигрывает.

- Происходит много жалоб и скандалов, связанных с ТСЖ (Товарищество собственников жилья). Почему?

- Как им не быть, если, к примеру, в Москве понасаждали массу фальшивых ТСЖ. Когда разобрались что к чему, тот, кто создавал эти ТСЖ и спускал разнарядки префектам, превратился в главного их ликвидатора. Ирония судьбы?

Огромные деньги из бюджета города выделялись на создание этих ТСЖ. Вот в чем еще вопрос.

- Совершенно недоступным для большинства наших граждан стало жилье. Почил в бозе приоритетный проект «Доступное жилье», народ остался ни с чем, даже льготные очереди. По этой причине многодетные матери проводят голодовку у московского офиса «Единой России». В ветхом жилье, рискуя жизнью, ютятся тысячи россиян.

- Утешить особо нечем... В бюджет должны закладываться средства на переселение граждан. Но финансирование этого направления ослаблено.

- Как правительство собирается выполнять свои обязательства перед гражданами?

- Оно кивает на госкорпорацию «Фонд содействия реформированию ЖКХ». Мы продирали срок деятельности этого Фонда до 2015 года. Но подчеркну, что акценты здесь ставятся исключительно на снос аварийного жилья. Отселиться будут жильцы только из жилья, признанного аварийным на 1 января 2012 года. Только! Но и этот объем до 2015 года, думаю, вряд ли будет исполнен. Поэтому придется продлевать жизнь фонда до 2017 г.

На капитальный ремонт вообще выделяются чисто символические средства. Более месяца назад Госдума обратилась к правительству с просьбой увеличить финансирование капремонта. Ответа нет.

- Как вы оцениваете эффективность Фонда ЖКХ?

- Это очень дорогостоящая структура. Работники фонда имеют высокие доходы. Из минрегиона ушли в фонд квалифицированные кадры, потому что там платят минимум в 2-2,5 раза больше, чем, скажем, депутату.

В принципе я не поддерживаю госкорпорации. Это непонятные структуры по правовой при-

роде. Но так решило правительство... Фонд сформирован, и на сегодня он для дотационных регионов стал единственным источником финансирования капремонта жилья и переселения граждан из аварийных домов.

- Это же посредник, который ничего не производит...

- Да, это посредник. Я с самого начала считала, что бюджетные средства, отправленные в фонд, это 240 млрд рублей, нужно было передать регионам.

- На Госсовете В. Путин требовал не путать ветхое и аварийное жилье. Чем отличается одно от другого?

- Ветхий фонд - это бытовое высказывание. Такого термина в законодательстве сейчас нет. В 47-м постановлении правительства РФ говорится об «аварийных жи-

нотой рукой к министру финансов. А это - скупой рыцарь. Хранить в кубышке, тем более в заграничной, деньги, в которых так нуждается общество, неразумно. Резервы опделенные нужны, но ведь колоссальные деньги оттягиваются!

- Галина Петровна, от комитетов, который вы возглавляете, люди ждут иных решений и законов, чем принимались ранее. Сможете оправдать их надежды?

- Знаете, как трудно в комитете, когда большинство - не мое... Люди начинают говорить: ну, Хованская - председатель, что же она не может... А не понимают, что 12 человек - больше, чем 10. И что любое решение проводит «Единая Россия». Самое неразумное, самое вредное... Захотели сбор денег на капитальный ремонт домов проводить по принципу общего котла: все собственники должны отдать деньги, а потом чиновники будут ими распоряжаться, когда и как ремонтировать ваш дом, назначать подрядчиков. Ни в одной цивилизованной стране такого нет! Главное, мол, отдайте деньги, а больше от вас ничего не надо, мы за вас все решили.

Мы, оппозиция, сопротивлялись такому решению. А сейчас новая напасть надвигается. Единороссы по приказу сверху продавливают законопроект, обязывающий вступать в СРО (саморегулируемые организации) - управляющие жильем организации, ТСЖ и ЖСК (жилищно-строительные кооперативы). Вступать - значит вносить взносы, которые придется нам, гражданам, выложить из своих карманов. Это же полнейшая нелепость! ТСЖ и ЖСК не являются коммерческими организациями и по определению не могут быть членами СРО, где объединяются предприниматели. Если это пройдет вопреки моему мнению и моим союзников, то в платежках увеличится цифра за счет игр в СРО. Еще и эту структуру мы, жители, будем содержать за свой счет. Причем сумма взноса не будет учитываться при расчете субсидий (адресной помощи) малоимущим. А потом появится национальное объединение, куда заставят вступить саморегулируемые организации, и туда потребуют от них, считай - от нас, вносить средства, потому что нацобъединение тоже захочет кушать.

- Какими могут быть взносы?

- Даже если по рублику с квадратного метра жилья, а в России это около 3 млрд квадратных метров, то у получателя будет, образно говоря, очень большая, хорошая рубашка... Сейчас нам не нравятся доходы в Фонде реформирования ЖКХ, а доходы того, кто возглавит запроецированное национальное объединение, еще больше не понравятся. Разница только в том, что Фонд - это временное явление, а национальное объединение - навсегда. Вот такие дела...

- Что нужно сделать для наведения порядка в ЖКХ?

- Принять законы, усиливающие роль государства. Сейчас государство не выполняет свою обязанность по защите нас, граждан, от аппетитов естественных монополий, ресурсоснабжающих организаций, посредников и чиновников, придумывающих формы и методы, как больше обирать жильцов.

Додумались уже до того, что банкротят управляющие организации, рисуя по своей «методике» бумажные долги за ресурсы, которые не предоставили, пользуясь отсутствием счетчика в доме. Начали банкротить даже ТСЖ. Есть даже судебное решение об обращении взыскания на общее имущество собственников дома. Или судебное решение, когда наложили взыскание на локальную котельную, которую граждане приобрели за свой счет. Отдадут ее частнику, и тот будет устанавливать плату за обогрев. Это, конечно, нонсенс...

- ЖКХ превратилось в зону противостояния власти и народа. Тарифы назначаются по максимуму, а отдача - нулевая. Право на жилье осталось только на бумаге. Что дальше?

- Китайским скачком не решишь проблему, которая запущена. 20 лет не было нормального финансирования. Конечно, необходимо нормальное законодательство. Думская оппозиция пытается его создавать. Но нас меньшинство. И результат в итоге такой плохой, что удивляет даже президента. ...Я бы посоветовала людям на выборах глубже задумываться, за кого они голосуют. Если они не ходят на выборы, то их голос будет использован против них. Это надо понимать.

«Советская Россия» №66, 2013 г.