

Содержание и ремонт жилья: не многовато ли будет?

Ликбез для тех, кто сомневается, правильно ли управляющие компании расходуют средства

Отношения собственников жилых помещений и управляющих организаций сложно назвать гармоничными. Собственники удивляются, почему при больших платежах по статье «Содержание и ремонт жилья» они еще не живут в белокаменных хоробах. Управляющие организации, наоборот, недоумевают: как при недостатке средств делать тот самый ремонт? Мы попробовали разобраться в этом противоречии.

Для тех, кто не смог

Как выяснилось, определять размеры платы за ремонт и обслуживание жилого помещения должны сами его владельцы, то есть собственники квартир. Согласно нормам ЖК РФ с 2005 года эти полномочия перешли к главному органу управления домом — общему собранию собственников жилого помещения. Но что делать, если жильцы на собрания не ходят и голосовать не хотят? Штрафных санкций за это не предусмотрено, хотя это именно обязанность, а не право...

— В случае если собственники не приняли такое решение, органы местного самоуправления имеют право самостоятельно определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, — пояснила первый заместитель директора департамента городского хозяйства мэрии Ярославля Наталья Шетнева. — В нашем случае этими полномочиями наделена мэрия города Ярославля. Это же касается платы за те жилые помещения, которые находятся в социальном найме. Сегодня в Ярославле жители не более десяти процентов домов выбрали индивидуальный размер платы. Даже многие ТСЖ, где, как правило, живут более активные собственники, берут за основу принятый мэрией размер платы за содержание жилья.

Наибольшее количество многоквартирных домов, где установлен индивидуальный размер платы за содержание жилья, сегодня находится в Заволжском и Фрунзенском районах. Управляющие организации провели здесь серьезную работу. В Кировском районе дела обстоят несколько хуже, но не по вине управляющих организаций, а из-за специфики жилого фонда. Здесь много старых домов, домов — объектов культурного наследия, степень износа конструктивных элементов которых, а также стоимость содер-



Наименование	Начислено	Счетчик	Показания счетчиков
			Предыдущие Текущие
Вывоз	1-41	107-58	
Отопление	52-27	3988-20	
Содержание жилья	9-00	686-70	
Домофон	20-00	20-00	
ИТОГО		4802-48	

жания предусматривают серьезное увеличение расходов на текущий ремонт.

Не все то золото...

Отметим, что даже собрание собственников при всем желании не может установить нулевой размер оплаты по строке «Содержание и ремонт жилья», поскольку существует постановление Правительства Российской Федерации, которым утвержден минимальный перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, обязательный к исполнению. Потому что без регулярных регламентных работ — осмотра электросетей, подвалов, кровель, фундаментов — невозможно сформировать планы текущего ремонта. А без этого инфраструктура многоквартирных домов довольно быстро обветшает — и речь придется вести уже о ремонте капитальном. Именно из-за этого в отношениях собственников, управляющих организаций и городских властей периодически возникает недопонимание.

— Нам достаточно часто приходится отвечать на вопросы о том, почему значительная на первый взгляд сумма в 16,6 рубля с квадратного метра в месяц не позволяет управляющим организациям содержать дома в идеальном порядке, — поясняет Наталья Шетнева. — Вопросы снимаются, когда мы начинаем детально разбираться и разъясняем жителям, что на собственном текущем ремонте в ней заложено всего 2,34 рубля. Большая часть средств идет на обслуживание жилья, то есть на профилактику конструкций и инженерных сетей. Таким образом, на текущий ремонт со средней квартиры в 50 квадратных метров мы получаем 117 рублей в месяц. Или 1404 рубля в год. По минимуму этого должно хватать для самых первоочередных работ, но в домах, особенно построенных более 30 лет на-

зад, часто возникают проблемы «более чем первоочередные» — необходимо устранять последствия аварийных ситуаций. Для замены лопнувших стояков, элементов мягкой кровли при протечках, восстановления работоспособности лифтов расходуются деньги все из той же статьи, что серьезно осложняет планирование текущих ремонтов.

Имеет значение и площадь дома. Чем он больше, тем проще формируется его бюджет на текущий ремонт. К примеру, дом на Московском проспекте, 163, известный как «китайская стена», всегда будет в профиците. А вот дома в 50 — 70 квартир имеют менее выгодное положение.

Тайное становится явным?

Еще недавно некоторые руководители УК прикрывались от запросов собственников жилья формулировкой «коммерческая тайна». Прекратилось это после выхода постановления Правительства РФ за номером 730, в котором управляющим организациям предписывается раскрытие всех аспектов своей деятельности. Правда, смету на каждый отдельный ремонт они все равно не публикуют — закон не обязывает. А меж тем, если бы управляющие компании точнее раскрывали свои затраты, детализируя, куда идет собранная с жильцов копейка, недопонимания было бы меньше.

Впрочем, если собственник считает, что управляющая организация действительно не справляется со своими обязанностями, не предоставляет соответствующих услуг нормативного качества, но при этом исправно собирает деньги, он может обратиться в органы государственного жилищного надзора (департамент государственного жилищного надзора) либо в органы муниципального жилищного контроля (муниципальная жилищная инспекция) для проведения проверки в отношении

такой УК и привлечения ее к ответственности за выявленные нарушения.

Кроме того, собственник может обратиться в суд с иском о нарушении его прав как потребителя. С него даже пошлину не возьмут... Правда, аргументами придется запастись серьезными. К примеру, заключением независимой строительной экспертизы — в судах больше верят фактам, нежели словам.

А нам — хватает!

Можно пойти и иным путем. Полностью взять управление домом под свой контроль, создав ТСЖ. Дело это, конечно, непростое, но если путь все же любой до конца, выясняются любопытные подробности.

— Мы в своем ТСЖ приняли решение собирать средства по статье «Содержание и ремонт жилья» в размере, установленном постановлением мэрии, — делится опытом председатель ТСЖ одного из домов Фрунзенского района Ирина Тютрюмова. — Наш дом один из первых в микрорайоне, он построен в начале семидесятых годов прошлого века, и в нем всего 80 квартир. Но при разумном подходе даже его можно содержать должным образом, не выходя за рамки установленного тарифа. Более того, наш дом уже несколько раз получал звание «Дом образцового содержания». Почему этого не получается у многих управляющих компаний? Наверное, об этом нужно спрашивать у них...

Когда дом дружный, председатель честный, управляющий толковый, а ревизионная комиссия бдит, такая форма управления, как ТСЖ, работает отлично. Но для этого в деле контроля за тем, как и на что расходуются средства, необходима активность самих собственников жилых помещений. А судя по тому, что визиты собственников из разорившихся ТСЖ в департамент городского хозяйства не прекращаются, ситуация в товариществах пока немногим лучше, чем в сфере крупных управляющих компаний.

Вывод из этого напрашивается всего один: деньги нужно считать не только на стадии оплаты счета, но и потом, когда они расходуются на общие нужды. Это, безусловно, хлопотно, но вполне окупается тем, что крыши не текут, батареи греют и свет горит, а в подъезде — покрашено и чисто.

Анатолий КОНОНЕЦ

Фото из соцсетей

За мусор и там и тут?

? В середине прошлого года я был вынужден перевезти к себе тещу, которая не может обслуживать себя самостоятельно. Из своей квартиры, где она является собственником, теща выписалась и прописалась к нам. Но счета за вывоз мусора ей продолжают приходить! Почему? Ведь в той квартире никто не живет, а значит, и мусор не выносит! И почему теперь на наш адрес приходят счета и за нее тоже? У меня теперь две тещи и обе мусорят?

Ю. Б.

— Такой порядок начисления установлен постановлением правительства РФ 354 (в редакции от 15.12.2018). Согласно этому постановлению начисление платы за мусор производится на количество зарегистрированных. Если же информация о зарегистрированных отсутствует, начисление производится на собственника независимо от того, живет он в своем доме или квартире или нет, — пояснил заместитель генерального директора филиала «Ярославский» ООО «Хартия» Александр ФОМИН.

— В ситуации, которую описал ваш читатель, необходимо просто прописать тещу обратно в ее квартиру, — пояснили нам в коллегии адвокатов Фрунзенского района. — Это, с одной стороны, нарушает нормы закона 5241-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» в редакции от 03.04.2017. С другой — этот же закон не обязывает гражданина РФ регистрироваться по месту пребывания в жилом помещении, если жилое помещение, в котором он зарегистрирован по месту жительства, находится в населенном пункте того же субъекта Российской Федерации.

ЯЗЫКОМ ЦИФР

В соответствии с Жилищным кодексом РФ в коммунальные услуги входит обращение с ТКО. Эту услугу оказывает единый рег-оператор.

С 1 января жители многоквартирных домов будут платить за данную услугу 75,2 рубля с человека, а жители частного сектора — 85,22 рубля. С 1 июля начнется второй этап увеличения тарифов. На нем жители многоквартирных домов будут платить 97,84 рубля, а частный сектор — 110,89 рубля.

Отметим, что тариф, установленный в Ярославской области, является одним из самых низких в ЦФО. В Костромской области он установлен на уровне 114,5 рубля с человека для жителей многоквартирных домов, в Курской — 131,62 рубля, в Тамбовской — 144,5 рубля.