ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
1 ◄ ► 12
11' 16

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Ирина Ногина:
У нас есть дом, а у дома есть мы — инициативные, неравнодушные и знающие, чего хотим.

«МОЯ МОСКВА» назвала победителей

Социально значимый проект «МОЯ МОСКВА» подвёл итоги работы в 2016 году на торжественной церемонии награждения победителей конкурсов, проведенных организаторами проекта «МОЯ МОСКВА» — на лучшее ТСЖ, ЖСК, Совет дома, городское сообщество по созданию комфортной среды проживания москвичей, где участвовало 45 различных организаций и конкурса средств массовой информации на лучшие журналистские работы по освещению деятельности ТСЖ, ЖСК, городских сообществ, муниципалитетов и префектур по управлению МКД и созданию комфортной среды проживания москвичей, в котором приняло участие 65 журналистов и средств массовой информации.

На коммуникационной площадке собрались участники проекта, эксперты, члены жюри, участники и победители конкурсов.

В самом начале встречи помощник заместителя руководителя регионального Исполкома ОНФ в городе Москве, эксперт проекта Татьяна Новикова поприветствовала гостей и поблагодарила их за активное участие в проекте, а потом вместе с координатором рабочей группы «Качество повседневной жизни» Исполкома ОНФ в городе Москве, экспертом проекта Андреем Троицким провели награждение победителей.

Жюри было достаточно сложно выбрать из всех заявок самые лучшие, т.к. представлены были действительно качественно работающие ТСЖ, Советы домов.

В номинации «Среда комфортного проживания» наградами конкурса отмечены:

1 место: ТСЖ «В Раменках», ТСЖ «Ломоносовский, 18».

2 место: ТСЖ «Цюрупы, 8», Совет дома «Васильевская, 4».

3 место: ТСЖ «Куусинена, 9», ТСЖ «Грин Хаус».

В номинации «Среда общения и комфорта» награждены:

1 место: ТСЖ «Измаил».

2 место: ТСЖ «Сосны-2».

3 место: ТСЖ «Колизей», Совет дома «Рабочая 37».

В категории «Мы вместе» лучшим признано Общественное объединение старших по домам и активных граждан «Единая Таганка», проект «Сквер в Коврове».

Представители Таганки заняли весь пьедестал почета и в номинации «Городское открытие», где первое место получил проект «Двор своими руками», Совет дома «Таганский», второе место отдано теннисному клубу «Таганский», а приз за третье место вручен ОО Единая Таганка (Площадка для выгула собак).

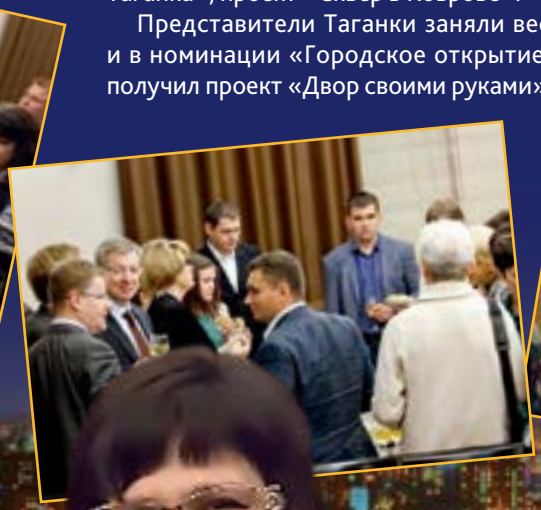
Не забыли в этот вечер организаторы и о замечательной традиции — вручении «Белых меток» лучшим организациям, участвующим в благоустройстве столицы, а также отметили особую работу экспертов площадки.

Важным было активное участие в конкурсе средств массовой информации, т.к. именно они формируют отношение людей к работе организаций по управлению МКД. Среди журналистских работ отмечены и те, которые повествуют о деятельности ТСЖ и Советов домов, и те, которые рассказывают о неравнодушных людях, заботящихся о комфорте в домах, подъездах и на придомовой территории.

Специально утвержденной жюри номинацией «За верность теме» был отмечен журнал «Председатель ТСЖ» в лице главного редактора Сауле Беркимбаевой.

Долго не расходились участники церемонии. Обсуждали итоги проекта, результаты конкурсов. Со всех сторон слышались похвалы победителям конкурсов и добрые слова организаторам проекта.

Никого не оставил равнодушным и фильм о проекте, где практически каждый смог увидеть себя. А если вы по каким-то причинам не смогли присутствовать на мероприятии, скорее переходите по ссылке www.moskvamoya.ru на сайт коммуникационной площадки «МОЯ МОСКВА» и ищите фотографии с церемонии награждения. Возможно, там есть ваши друзья или знакомые. ■



От редакции:
Нам приятно отметить, что среди победителей конкурса оказались лидеры жилищных объединений, которые делились опытом своей работы с читателями журнала, и чьи фото были опубликованы в разные годы на первой странице обложки- Это Людмила Вобликова (ТСЖ «Ломоносовский, 18»), Алла Соколова (ТСЖ «Цурюпы, 8»), Эмилия Хохлова (ТСЖ «В Раменках»), Юрий Шемелин (ТСЖ «Куусинена 9).

Председатель ТСЖ | № 11 (109)/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-tsj.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
Новая Дума – новые надежды 4

Сергей Степин
Чуда не произошло 6

Александр Куликов
«Час с министром» — час острых вопросов 7

«На тебе, Боже, что нам негоже» 9

Андрей Фролов
Жду аналогичных действий от коллег 11

Владимир Самошин
Кадастровый и социальный вариант налогообложения 12

Налог с учетом кадастровой стоимости 13

Юрий Павленков
Проблемы налогообложения жилой многоквартирной недвижимости 14

Что нам мешает жить и радоваться 18

Валентин Григорьев, Леонид Залкинд
Что скрывают счета, долги и тарифы 20

Георгий Гаевой
Аллергия на демократию и конкуренцию 22

Капремонт

Вениамин Гассуль
Конфликтные ситуации при капремонте МКД 24

Сергей Атаманенко
Капремонт общего имущества МКД за счет кредита 26

ТСЖизнь

Ирина Ногина
Оптимизация процесса или шаги к энергонезависимости МКД 29

Вячеслав Мастеренко
Везёт тем, кто везёт 34

В заботе о людях 37

Правоприменительная практика

В Верховном Суде РФ 38

Ольга Суббота
Пущать не велено! 40

Марина Пархачева
ТСЖ считает пени 42

Александр Куликов
Интернет-ресурсы и развитие гражданского общества 45

Техника и технологии

Александр Муллин, Олег Эль-Регистан
Совместимость фасадных красок 46

Александр Балахнин
Изучаем приборы учета ресурсов. Часть 2 48

Дмитрий Нифонтов
Виноват ли председатель ТСЖ? 51

Ольга Долотова
Решаем проблему общими усилиями 54

Город стали становится городом цветов 56

С каждым месяцем, с каждым новым номером журнала (сейчас вы держите в руках 109-й выпуск) мы с одной стороны чувствуем себя все более и более уверенными — у нас становится все больше читателей, авторов, друзей и даже поклонников. Но с другой стороны… как жестко насаждается олигополия в сфере управления многоквартирными домами, коттеджными поселками, и, как полагаю, данная тенденция перекинется и на садовые товарищества.

Удержать, не дать исчезнуть институту самоуправления гражданами своей жилой недвижимостью, не побоюсь даже заявить: не дать гражданам утерять право собственности, приобретенное в результате демократических преобразований 90-х годов, – теперь мы вынуждены ставить перед собой и такую задачу. И в этом деле мы можем рассчитывать только на вашу помощь, дорогие читатели. Для нас весьма важны ваши сообщения с мест, не только вскрывающие «гнойники» коррупции, но и дающие проверенные на вашем опыте методические рекомендации по устранению этих «гнойников». Для нас всех важна демонстрация ваших успехов, достигнутых в рамках «малого государства» – МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ.

Как известно, государственная политика проводится через законы и налоги. Мы всегда стараемся отслеживать новые веяния в законодательстве, касающиеся сферы ЖКХ и жилой собственности. Именно этим материалам отведены, как правило, первые полосы журнала.

Налоговая политика в отношении кадастровой стоимости жилой недвижимости в этом номере полномасштабно представлена статьями наших авторов В. Самошина и Ю. Павленкова (стр.7-12). При подготовке этих материалов в печать все сотрудники редакции воспользовались рекомендациями авторов и изучили кадастровую оценку своего МКД.

Проблемы и успехи по возврату в общую долевую собственность технических помещений в МКД практически с первого номера журнала постоянно отражаются на наших страницах (стр. 13-16).

В этом месяце порадовал факт востребованности судебного иска, подготовленного еще в прошлом году нашим автором Игорем Измайловым в отношении приобретения электронной цифровой подписи для размещения информации в ГИС ЖКХ. Иск подан в суд председателем правления ТСЖ из Владимирской области (стр.11).

Наши читатели обращаются в редакцию по многочисленным проблемам организации управления МКД, в т. ч. целесообразности и окупаемости вложений в энергосберегающие технологии, в отчетность за эту деятельность перед Госжилинспекцией. Своей точкой зрения делится председатель правления московского ТСЖ «В Раменках» (стр.17).

Капремонт в МКД ярко демонстрирует преимущества владельцев спецсчета и мотивирует собственников переходить на эту форму накопления средств. Материалы на стр. 24-28 – яркое тому подтверждение.

Рубрику ТСЖизнь в этом номере украсили двое наших подписчиков: грамотные, целеустремленные и успешные лидеры жилищных объединений из Москвы и Мурманска (стр. 29-37). Такие же полномасштабные материалы мы надеемся увидеть и от тех, кто дебютирует на страницах журнала.

Традиционная рубрика «Правоприменительная практика», надеюсь, в очередной раз поможет читателям разобраться в хитросплетениях законодательства и сверить свою внутреннюю административную и финансовую политику с тенденциями в судебной практике (стр. 38-45).

Среди наших основных подписчиков есть и лидеры жилищных объединений с многолетним стажем, ставшие высокопрофессиональными специалистами в сфере ЖКХ, и начинающие руководители с активной жизненной позицией. Поэтому в рубрику «Техника и технологии» (стр.46-55) мы стараемся подобрать материалы, полезные для обеих категорий.

Читайте, пишите нам и ждите следующего номера!

Сауле БЕРКИМБАЕВА,
главный редактор журнала
«Председатель ТСЖ»

Новая Дума — новые надежды

На пресс-конференции, состоявшейся 14 октября в МИА «Россия сегодня», речь шла о планах законодателей на осеннюю сессию.

В «портфеле» Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы нового созыва уже лежат 124 законодательных инициативы, из них 49 запланировано рассмотреть в осеннюю сессию. Планы, как говорится, напряженные. А во что же выльется эта законотворческая деятельность народных избранников? И на что надеяться рядовому гражданину? Поживем — увидим.

Председатель Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы нового созыва Галина Хованская:

Капремонт + Конституционный суд =?

Одна из главных тем, которая волнует большинство населения РФ, — это тема капитального ремонта. В частности — исполнение предписаний Конституционного суда (КС), которые, согласно закону о КС, мы должны исполнить в течение 6 месяцев. Этот срок истек 11 октября, поэтому мы сразу же приступили к работе по этой теме. Предложенные Правительством законопроекты — это, к сожалению, просто очередная попытка минимизировать расходы публичной власти. Ст. 16 закона о приватизации говорит об обязанности прежнего наймодателя произвести капремонт, который не был проведен на момент приватизации жилого помещения. Но вы могли приватизировать своё помещение в 1993 г., а я своё — в 2016 г. Разница в сумме расходов на ремонт будет очень существенная. А в ЖК РФ сейчас записана норма об обязательствах, существовавших на момент приватизации ПЕРВОГО помещения в доме (т.е., как правило, в 1992–93 гг.), хотя эти обязательства у органов публичной власти сохраняются и после первой приватизации. Это определённая хитрость, и она, безусловно, может быть оспорена в Верховном Суде. Но нужно, чтобы кто-то этим занялся.

Кроме того, КС сказал, что если вас загнали в «общий котёл» против вашей воли, вы имеете право выйти оттуда не через 2 года, а раньше. Правда, при этом придётся в суде доказывать, что муниципалитет не сделал то, что должен был сделать. Я же предлагаю, что если муниципалитет сам признается, что не принял должных мер, то не нужно гнать людей в суд устанавливать этот факт. Если же нет, тогда — да, придётся идти в суд.

В предложенном Правительством проекте я не увидела норму о возможности для граждан, находящихся в «общем котле», изменить в программе срок капремонта. А также норму о компенсациях для граждан в случае каких-либо неприятностей с региональным оператором. Всё это нам придётся добавлять самим.

Кстати, по взносам на капремонт самый большой должник — не граждане, а публичная власть. И на федеральном уровне, и на местном. Причём, вот какой замечательный трюк они придумали: муниципалитет не платит, не платит годами, а когда житель муниципальной квартиры принимает решение стать её собственником, весь этот долг переписывается на него. Поэтому у нас многие муниципалитеты, которые раньше были противниками приватизации, сейчас говорят нанимателям: приватизируйте, на здоровье! Бюджету легче будет. Как это назвать? Правовой нигилизм? Слишком мягко, тут нужны другие слова.

Застарелые проблемы

Ещё очень важно дать нам, потребителям коммунальных услуг, право выбора: переходить на прямые договоры с РСО или оставить всё, как есть сейчас.

По моим сведениям, Правительство РФ готовит поправки, согласно которым у РСО есть право вето по этому вопросу. Но какое имеет на это право РСО, особенно если она одна-единственная? Тем более, что этот вопрос уже урегулирован

ГК РФ, не имеет РСО права на такие действия.

Когда меня спрашивают: выгодны ли прямые договоры гражданам, — я отвечаю: добросовестным плательщика исключительно выгодны. Поскольку они платят только за себя, а не «за того парня». Который может годами не платить, но при этом пользоваться всеми коммунальными услугами. А УО, ТСЖ, ЖСК из-за этого подвергаются опасности банкротства.

Следующая тема — нормативы потребления коммунальных услуг. Наш платёж, если счётчика нет или он вышел из строя, определяется тарифом и нормативом. Как правило, завышенным. Например, в Москве тариф по воде такой, что слона можно купать. Нужно ли регулировать такой норматив? Конечно. На федеральном уровне мы тарифы ограничили, но почему-то забыли про нормативы. Что делать? Есть инициатива — дать полномочия по контролю нормативов жилищной инспекции. Но, к сожалению, жилищный инспектор — лицо подневольное. Он, как правило, находится в структуре органов исполнительной власти и подчинён губернатору. Часто даже работает в штате соответствующего министерства. Как же он будет выносить предписание против своего начальника? Я думаю, таким контролем должна заниматься Федеральная антимонопольная служба (ФАС). Другого варианта я не вижу.

Законопроект, запрещающий хостелы в МКД без перевода в нежилое помещение, к сожалению, затормозился, но мы к нему обязательно вернёмся. Интересный факт: во время избирательной кампании жители домов, где есть хостелы, все 100% голосовали за Хованскую. Знаете, почему? Потому что все сторонники хостелов становятся их активными противниками, как только это заведение появляется в их доме… К сожалению, эта зараза всё время расползается, и пока эта беда не пришла в ваш дом, её надо остановить.

Ещё надо обратить внимание на ограничение общего размера платежа. Рост тарифов на коммунальные услуги ограничен, а общий платёж не ограничен никак и ничем. Ведь в него входит, в частности, взнос на капремонт, который нам устанавливает субъект Федерации. Например, в Москве после введения взноса на капремонт — в размере 15 руб./кв. м — жилищная часть платежа резко потяжелела, и мы ничего с этим сделать не можем. Если граждане хотят платить больше, — ради Бога, это их право. Но во всех остальных случаях, когда действуют нормы, установленные публичной властью, я считаю, платёж должен быть ограничен. И ФАС поддержал эту мою инициативу, а Правительство РФ нет.

«Танцуют все!»

Ещё одна законодательная инициатива, которую хотелось бы провести, — разделение жилищных платежей на две категории.

Есть обязательные платежи на услуги, которые необходимы, чтобы дом не развалился, чтобы нигде ничего не текло и т.д. А есть дополнительные услуги, например, содержание супер-охраны, теннисного корта или парковки. Но ведь не все играют в теннис, автомобили есть не у всех. И тем, у кого в квартире особо взять нечего, охрана не нужна. Пусть эти услуги будут, но — добровольными. И пусть за них платят только те, кто это решение принял.

А сейчас ЖК РФ устроен так, что раз на общем собрании решение принято, платят все. В том числе и бабушка-пенсионерка, которой приходится платить за «хотелки» своего обеспеченного соседа…»

No pasaran!

По поводу скандальных предложений Минстроя, взволновавших жилищное сообщество: а) ликвидация ЖСК, б) обязательное членство собственника в ТСЖ, в) квалификационный экзамен для председателя ТСЖ, — Галина Петровна высказалась резко отрицательно:

Я категорически против ликвидации ЖСК, более того, мы подготовили законопроект, восстанавливающий кооперативы в подлинном смысле этого слова: собственностью пайщика является его пай, а квартирой он пользуется, уходя, человек получает свой пай, рассчитанный по рыночной стоимости с учётом индексации, а квартира остаётся в кооперативе.

Обязательное членство в ТСЖ, если и возможно, — то только в новых домах, где это будет записано в уставе. В старых домах этот номер не пройдёт, т.к. по этому поводу есть решение КС — о добровольности членства.

Квалификационный экзамен? Это бред. Если председатель чувствует свою слабость в какой-то сфере, он вправе нанять компетентного специалиста.

По поводу предложения: голосовать «1 квартира — 1 голос» Г. Хованская высказалась дипломатично:

Этот принцип широко используется в кооперативах. Многие ЖСК давно уже не кооперативы, т.к. кооперативной собственности нет, все стали собственниками квартир, но голосовать продолжают по-прежнему, держатся за эту форму из-за её демократичности. Ведь при этом бабушка из однокомнатной квартиры имеет такой же голос, как бизнесмен из пентхауса, занимающий весь верхний этаж. Но многие считают это несправедливым, они считают: кто платит больше, тот должен иметь больше голосов. Альтернативой этому спору является разделение платежей на обязательные и добровольные, это может смягчить ситуацию…

«Мы все учились понемногу…»

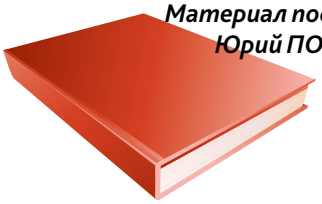
На вопрос корреспондента: «Что Вы думаете по поводу провозглашённого замминистра А. Чибисом лозунга «Управдом — в каждый дом» (подробнее об этом см. «Председатель ТСЖ» № 9 за 2016 г.), — Г. Хованская ответила, что это очень разумно, в Европе давно так делают, но у нас нет в достаточном количестве таких специалистов-управдомов. Да и преподавателей раз-два и обчёлся. А молодые люди-выпускники, допустим, МГСУ, получив квалификацию по управлению недвижимостью, стараются уехать на стажировку за рубеж. И там остаются.

Примерно так же получилось с «детьми боярскими», которых царь Борис Годунов в 1600 г. отправил в Англию учиться всяким премудростям, они успешно отучились — и ни один не вернулся…

Но правда и то, что даже если такой специалист вернётся в Россию — управлять каким-либо МКД, у него правовых оснований не будет, ведь в ст. 161 ЖК РФ предусмотрен способ управления управляющей организацией, управления с помощью управдома-индивидуала нет. Может, поэтому толковая молодёжь и не возвращается? А что касается обучения… Нет госзаказа, нет и массового обучения. Депутаты-единороссы решили, что лицензионного экзамена для директоров УО вполне достаточно. Какая ещё учёба, зачем?

Остаётся пожелать новой Госдуме исправить старые ошибки и не наделать новых. ■

Материал подготовил Юрий ПОЛОНСКИЙ



Сергей СТЕПИН

Чуда не произошло

Прошедший 26–28 октября в ТК «Измайлово» IX Всероссийский семинар «Тарифное регулирование коммунального комплекса и электроэнергетики России» показал, что главные из законодательных новелл, запланированных к 1 января 2017 г.: превращение ТБО в ТКО, запуск в эксплуатацию ГИС ЖКХ, переход на прямые договоры с РСО — к применению пока не готовы. Как минимум, будет перенос сроков.

Монополизм на подходе

Если верить заявлениям представителей Минстроя, ФАС и Минэкономразвития, повсеместный перевод утилизации мусора в разряд коммунальных услуг с 1 января 2017 г., скорее всего, не состоится, он будет перенесён на более поздний срок. Формальное решение пока не принято, но в прогнозных значениях индекса платежей потребителей услуг ЖКХ на 2017 г. соответствующих изменений не предусмотрено.

Эта задержка вызвана неготовностью регионов. Ведь для указанного перехода надо:

а) разработать и утвердить региональные программы и территориальные схемы обращения с коммунальными отходами;

б) на их основе определить соответствующие нормативы и тарифы.

После этого можно выбирать по конкурсу регионального оператора и т.д. Большая часть регионов с этими задачами не справилась, а кое-где ещё и конь не валялся. К примеру, многие места сбора и накопления мусора даже адресов не имеют. Возможно, это торможение отчасти объясняется опасениями, что переход к монопольному вывозу мусора региональным оператором, как это предусмотрено законом № 458-ФЗ, может вызвать существенное повышение индексов платы потребителей.

Доживём до 1 апреля

Что в уходящем году стало самой большим «геморроем» для большинства жилищных объединений? Конечно, ГИС ЖКХ. Требования по срокам размещения информации и штрафные санкции за неразмещение — «драконовские», а готовность самой системы к работе никакой критики не выдерживает. Постоянные сбои, простейших вещей не найти, человек вводит данные — а они куда-то исчезают и т.д., и т.п. Одним словом, «сырец».

Недавно это дошло до тех, кто «там, наверху». Согласно протоколу совещания № ДК-П10–223пр, прошедшего 27 октября у зампремьера Д. Козака, для поправки положения Минкомсвязи и Минстрой должны подготовить два законопроекта. Один из них (срок — 7 ноября сего года) должен предусматривать:

- поэтапное размещение информации, обеспечивающей начисление и сбор платежей за услуги ЖКХ так, чтобы всё завершилось в «день X1», в каждом регионе он будет свой, но не ранее 1 июля 2017 г. и не позднее 1 января 2020 г., конкретные сроки для того или иного региона — будут приведены в графике, который утвердит Правительство РФ;
- перенос срока вступления в силу нормы об административной ответственности за нарушение требований к размещению информации — на «день X2». Эта дата для каждого региона также будет утверждена в графике. Будут ли совпадать эти даты — пока не известно;
- перенос срока вступления в силу нормы, — если электронная платёжка в ГИС ЖКХ отсутствует или не совпадает с бумажной, то можно не платить — на «день X1» + 6 месяцев.

Второй законопроект (срок — 1 апреля 2017 г.) должен предусматривать «дифференциацию административной ответственности за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ» (пойми, кто может). Упомянутый выше судьбоносный график — со сроками «дня X1» и «дня X2» для разных регионов — два министра должны подготовить тоже к 1 апреля 2017 г.

Кроме того, в тот же срок министры должны проанализировать состав размещаемой информации на предмет её полноты и целесообразности использования и результаты доложить Правительству. Видно, раньше сделать это было недосуг.

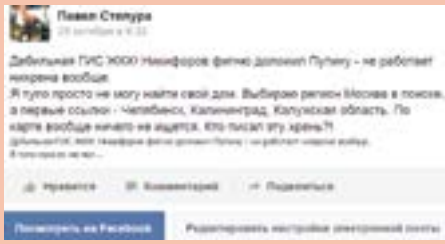
Будем надеяться, Новый год пройдёт более или менее спокойно.

За что боролись...

Когда законопроект, регламентирующий переход на прямые договора потребителей коммунальных услуг с РСО, будет принят окончательно: до конца года или в весеннюю сессию, — пока сказать трудно. Но, судя по заверениям замминистра А. Чибиса, альтернативы этому нет.

Что интересно, на семинаре в Измайлово после 3-х содержательных докладов на эту тему в ходе столь же содержательного обсуждения выяснилось, что многие РСО в ужасе, что им придётся создавать абонентские отделы и заниматься претензионной работой. Трепещут, в основном, те, где нет мощных региональных ЕИРЦ и РКЦ. На реакцию РСО последовала реплика от представителя Минэкономразвития, смысл которой: ну, вы же сами просили прямые договоры, получаете их — и что, опять плохо?

В конце концов, речь зашла о конструктивных мерах, например, что теперь можно будет сбытовую надбавку официально включить в тариф и за её счёт нанимать платёжных агентов. Ну, дай-то Бог. ■



«ЧАС С МИНИСТРОМ» — ЧАС ОСТРЫХ ВОПРОСОВ

Новый онлайн-проект Общественной палаты РФ (ОП РФ)«Час с министром» стартовал в июле 2016 г. Его целью является онлайн-общение министров правительства РФ с региональными общественными палатами, оглашение обращений граждан, поступивших в ОП РФ по профилю министерства. Существует возможность через онлайн-чат писать свои вопросы и комментарии. Вопросы необходимо задавать только по профилю министра, который может ответить на обращение сразу либо взять его на дальнейшую разработку. Периодичность встреч с руководителями ведомств — 1 раз в месяц. График участия глав ведомств в проекте формируется исходя из запроса регионов.

Курирует этот проект секретарь ОП РФ Александр Бречалов.

Александр КУЛИКОВ, председатель региональной общественной организации «Мой дом», г. Мурманск

11 октября состоялся очередной «Час с министром», на котором Михаил Мень — министр строительства и ЖКХ России ответил на вопросы, поступившие из регионов страны.

Наиболее острым вопросом, затрагивающим права собственников жилья всей России, был вопрос о незаконном использовании органами местного самоуправления (третьими лицами) общего домового имущества в МКД и проблеме его возврата законному владельцу. Наталья Николаева — председатель ТСЖ «Добролюбова, 19», член общественного совета при вице-губернаторе СПб по содействию уполномоченным исполнительным органам госвласти СПб в осуществлении контроля за выполнением обязательств организациями жилищно-коммунального комплекса, обратилась к министру:

Н. Николаева: У нас проблема № 1 в МКД Санкт-Петербурга — отчуждение конструктивных элементов домов и подвалов. Т. е. в настоящий момент, к сожалению, наш комитет имущественных отношений продолжает продавать чердаки, подвалы и даже колясочные. Вот вопрос: какие всё-таки меры Министерство предпримет по остановке этих хищений, как простое банальное воровство общего имущества, которое в силу закона принадлежит всем собственникам. Такая же ситуация и в Москве. Из 1200 объектов, которые продает департамент имущества в Москве, 498 подвалов. Ну, это дважды два четыре, это элементарно. Каждый дом состоит из чердака и подвала, т.е. процесс нужно просто останавливать. Спасибо.

М. Мень: Проблема известна нам, не только она касается Петербурга и Москвы, она большинства крупных городов касается. Кое-какие меры мы принимаем. Андрей Владимирович, как мой заместитель, сейчас доложит по конкретике. Пожалуйста.

А. Чибис: Мы действительно заняли достаточно жесткую позицию в отношении всех этих подвалов, чердаков и всего ОДИ. Наши жилинспекторы по обращениям выходят и дают своё заключение по этому поводу. Вчера, кстати, был видео-селектор с участием представителей общественных палат, центров общественного контроля, мы подробно рассматривали эти вещи. Но по Петербургу — там действительно есть пока вопросы продолжения выставления на торги этого имущества. По Москве недавно был доклад на заседании Правительства по Москве, то, что в казну в своё время в 90-е забрали, в начале 2-тысячных, долевое имущество Москва отдает собственникам. Правда, есть проблема, — не все собственники готовы его брать. Не все понимают, что с этим делать. Но, тем не менее, мы с коллегами из Генеральной прокуратуры отработали, и они с нами абсолютно солидарны, есть спорные ситуации, которые можно в суде решить. Но общая политика, задача — чтобы общедолевое имущество было общедолевым имуществом собственников МКД, и они могли дополнительно доходы из этого извлекать, чтобы содержать свой дом.

С. Степашин: Два момента. Первый. Я с Полтавченко сегодня переговорю, как земляк с земляком, тем более мы когда-то служили вместе. Второе. Андрей, нужно дополнить было, что согласно жилищному законодательству, Жилищному кодексу, и подвалы, и крыши, — всё это собственность жильцов. Т. е., тот, кто изымает, тот преступник, должен сидеть сами знаете где. Сначала в следственном изоляторе, а потом под судом. Вот из этого давайте исходить! Вот те, кто слышит нас в регионах, имейте это в виду.

(Стенограмма составлена с прямой трансляции из Общественной палаты РФ https://oprf.ru/press/conference/2325***)***

Повторю. Актуальность возврата захваченного общего домового имущества (ОДИ) в МКД — общероссийская проблема.

Органы местного самоуправления в этом процессе, в соответствии с Европейской хартией местного самоуправления (ETS № 122), ратифицированной РФ Федеральным законом 11 апреля 1998 г. № 55-ФЗ, должны быть в авангарде работы по возврату незаконно удерживаемого чужого имущества, используемого с целью незаконного обогащения, в нарушение интересов собственников жилья, местного населения.

Статья 3. Под местным самоуправлением понимается право и способность органов местного самоуправления регламентировать значительную часть публичных дел и управлять ею, действуя в рамках закона, в соответствии со своей компетенцией и в интересах местного населения. (ETS № 122).

Ситуацию, сложившуюся в России, можно и нужно квалифицировать однозначно: криминал. Этот факт впервые признал столь компетентный человек — доктор юридических наук, профессор, генерал-полковник запаса и уважаемый чиновник, как Сергей Степашин.

Министр Михаил Мень резонно предоставил своему заместителю

слово — доложить о конкретике. Однако именно конкретики от Андрея Чибиса мы и не услышали.

Мы все прекрасно помним «письма счастья» от 23–24 июля 2015 г. направленные генеральному прокурору РФ, руководству Росреестра России, главам регионов, руководителям региональных жилинспекций:

Извлечение из письма от 24.07.2015 № 23061-АЧ/04 Генеральному прокурору России:

«Учитывая вышеизложенное, а также во избежание нарушения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, Минстрой России просит оказать содействие и поручить территориальным органам прокуратуры обратить особое внимание на обращения, предметом которых является информация о фактах нарушения правового режима пользования общим имуществом в многоквартирном доме, особенно когда речь идёт о возможном отчуждении такого имущества».

Извлечение из письма от 24.07.15 № 23064-АЧ/04 руководителю Росреестра России:

«Учитывая вышеизложенное, а также во избежание нарушения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, Минстрой России просит оказать содействие в рамках компетенции Росреестра в защите законных прав собственников помещений в многоквартирных домах и довести до всех территориальных органов Росреестра информацию о недопустимости регистрации права собственности на объекты имущества, имеющие характерные признаки элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Извлечение из письма в региональные Госжилинспекции от 23.07.2016 № 22877-АЧ/04:

«Учитывая вышеизложенное, Минстрой России обращает внимание на необходимость выявления подобных инцидентов на территории субъекта Российской Федерации и при обнару-

Сергей Степашин — российский государственный и политический деятель. Директор Федеральной службы безопасности РФ (1994–1995). (1997–1998). Министр внутренних дел РФ (1998–1999). Председатель Правительства РФ (с мая по август 1999). Председатель Счётной палаты РФ (2000–2013). Доктор юридических наук, профессор, генерал-полковник запаса. Сопредседатель Ассоциации юристов России. С 2007 — председатель Императорского Православного Палестинского Общества. С 2014 — **председатель наблюдательного совета государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ»**

жении соответствующих фактов, а также в случае поступления обращений по данному вопросу, незамедлительно проводить проверку правомерности принятия таких решений, в том числе обращаться за содействием в территориальные органы прокуратуры в целях принятия мер прокурорского реагирования».

Мы все читали эти письма Минстроя, но какой из них толк? Может, работники министерства дадут конкретный ответ, что сделано во исполнение «писем счастья», где и сколько тысяч квадратных метров площадей незаконно используется органами местного самоуправления в нарушение закона, в каком объеме разрешены проблемы, причем не только в столичных городах, но и в провинции.

Напомню, в соответствии с п. 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 1997 года № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Это прекрасно известно руководству Минстроя, что подтверждается цитатой из письма правового департамента Минстроя от 17 августа 2016 г.№ 26526-ОС/02:

«Таким образом, следует учитывать, что письма Минстроя России его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера».

Из данного посыла следует, что заместитель министра А. Чибис вместо разработки юридически значимых документов, вместо отдачи приказа своим жилинспекторам с соответствующей мерой ответственности за его неисполнение, разработки, как сейчас модно называть, «дорожной карты», зарегистрированной в Минюсте России, определяющей юридический порядок возврата из чужого владения общего имущества собственников жилья, а следовательно, обязательной для исполнения на всей территории России структурами всех уровней власти и гражданами Российской Федерации, на протяжении уже не одного года, признавая проблему, не желает её решать по существу.

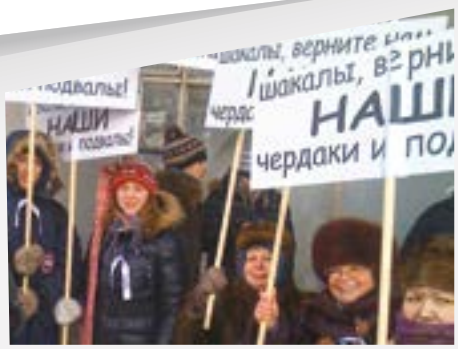
Активисты жилищного движения, его лидеры в ТСЖ, ЖСК, ТСН, ходят в суд, как на работу, тратят невосполнимый ресурс — время, которще принадлежит людям, ради кого они работают, а также финансовые средства — на доказывание прописных истин, которые должен и обязан прописать Минстрой России, вынести на уровень Правительства Российской Федерации, разрешить, наконец, вопрос: «Что делать с вором, который использует закон по своему разумению, а чужое имущество на своё обогащение». А министр должен спросить со своего зама за конкретику, о которой он просил доложить на «Часе с министром». Но конкретики в прямом эфире не прозвучало. Как было отмечено куратором проекта секретарем общественной палаты А. Бречаловым, есть только мечты и обещания светлого будущего.

Поэтому знаменитая фраза Глеба Жеглова, на которую намекнул Сергей Степашин, должна работать: «ВОР ДОЛЖЕН СИДЕТЬ В ТЮРЬМЕ!»,

а далее, как сказал Сергей Вадимович: «Сначала в следственном изоляторе, а потом под судом. Вот из этого давайте исходить! Вот те, кто слышит нас в регионах, имейте это в виду!» ■

«На тебе, Боже, что нам негоже»

Через несколько дней после грозной ремарки в рамках проекта «Час с министром» в Общественной палате РФ Сергея Вадимовича Степашина — в адрес чиновников, причастных к отчуждению общего долевого имущества собственников МКД, Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга распространила следующее заявление:



При участии ГЖИ СПб в 2016 году собственникам возвращено почти 300 помещений общего имущества

Госжилинспекция в составе городской Комиссии по учету имущества Санкт-Петербурга с участием представителей Общественного Совета по ЖКХ при вице-губернаторе Санкт-Петербурга участвует в решении проблемы неправомерного отчуждения помещений многоквартирных домов, обладающих признаками общего имущества, повышения эффективности мер, направленных на восстановление прав собственников помещений в жилых зданиях.

Комиссия была создана в целях организации взаимодействия органов власти при решении вопросов об отдельных объектах нежилого фонда, обладающих признаками общего имущества, ещё 2 февраля 2009 года приказом КУГИ Санкт-Петербурга от 02.02.2009 № 10-п.

Учитывая справедливые и объективные требования граждан, ГЖИ постоянно участвует в работе по выявлению и возврату незаконно отчужденных помещений в состав общего имущества в многоквартирном доме. За период работы Комиссии рассмотрены материалы и возвращены в состав общего имущества многоквартирного дома почти 700 объектов общей площадью 70 тысяч м^2, из них приняты решения в 2015–2016 гг. при участии ГЖИ о возврате жителям помещений общего имущества в многоквартирном доме и об исключении сведений об объекте из Реестра собственности Санкт-Петербурга по 479 объектам площадью 46 144,0 м^2. В том числе:

- в 2015 году приняты решения об исключении сведений из Реестра в отношении 188 объектов общей площадью 19 314,4 м²;
- в 2016 году приняты решения об исключении сведений из Реестра в отношении 291 объекта общей площадью 26 829,6 м².

На конкретных примерах комиссия разбирает факты нарушения прав собственников помещений, связанных с отчуждением общего имущества в многоквартирном доме, состав которого определяется ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и в число которых входят колясочные, лифтовые, лестничные клетки, технические подвалы, чердаки.

Напомним, что, согласно закону, с момента приватизации первого помещения в многоквартирном доме государственного или муниципального жилищного фонда решение об использовании помещений и мест общего пользования жилого здания может быть принято только всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, а не исполнительными органами государственной власти или местного самоуправления. В случае выделения из состава общего имущества отдельных помещений и передачи их в аренду до появления второго собственника помещений в многоквартирном доме помимо государства или муниципалитета судьбу их возвращения в состав общего имущества может решить только суд по иску собственников других помещений, в том числе в случае нарушения порядка передачи или порядка изменения функционального назначения помещений.

Опыт работы Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга по возврату общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах заслуживает особого внимания других субъектов Российской Федерации в части налаживания продуктивного диалога с гражданами. Удельный вес возвращённых в состав общего имущества нежилых помещений в Санкт-Петербурге значительно превышает результаты аналогичной деятельности органов Государственного жилищного надзора в других регионах и позволяет обобщать практику защиты прав собственников жилья.

Официальную информацию ГЖИ комментирует Наталья Николаева, председатель ТСЖ «Добролюбова, 19» (г. Санкт-Петербург).

Действительно, Комиссия по учету имущества СПб в Комитете имущественных отношений (КИО) еженедельно рассматривает порядка 15 помещений, половина из которых признается общим имуществом. Не думаем, что ее работа заслуживает внимания других регионов, т.к. Санкт-Петербург однозначно занимает первое место в РФ по количеству неправомерно отчужденных городом помещений. Полагаем, что помещений общего имущества несколько десятков тысяч в казне города: конструктивных элементов МКД — чердаков и подвалов, а также колясочных и парадных входов. Так что бравурная цифра 291 объект в 2016 году — это мизер на фоне десятков тысяч.

При этом, Комиссия КИО продолжает руководствоваться не законами, действующими в РФ, а своими понятиями. Обосновывает свои отказы в возвращении имущества законным собственникам отсутствием технологического оборудования, хотя в ст. 36 ЖК РФ такого и в помине нет, как нет оборудования в парадных, колясочных или дворницких. Комиссия КИО руководствуется термином «использования» спорного помещения на момент приватизации первой квартиры в доме, полностью игнорируя пояснения Постановления Президиума ВАС № 13391, где использование также должно подтверждаться датой учета и формирования помещения (присвоение кадастрового номера и регистрация). На деле для КИО имеет значение лишь одно: если помещение было незаконно захвачено и используется по настоящий момент, то оно самостоятельное и не является общим имуществом. А петербуржцам достается «На тебе Боже, что нам негоже».

Напоминаем, что основным признаком общего имущества является обслуживание более одного помещения в МКД (ст. 36 ЖК РФ). Дополнительным подтверждением общего имущества является отсутствие учета и формирования помещения на момент приватизации первой квартиры в МКД, т.к. по действующему законодательству общее имущество не требует регистрации.

Кроме того, в протоколах КИО встречаются решения по новой регистрации общего имущества. Один из примеров: подвал по Санкт-Петербургскому пр. 25, где расположен теплоцентр и водомерный узел. Привожу решение Комиссии КИО по этому подвалу дословно из протокола от 29.09.2016:

- «1. Получить заключение ГУП ГУИОН о возможности переформирования нежилого помещения 3-Н с целью выделения самостоятельных помещений для теплоцентра и водомерного узла.
- 2. Включить в Реестр собственности сведения о нежилом помещении, образованном после переформирования нежилого помещения 3-Н.

Нежилое помещение 3-Н на дату приватизации первой квартиры в доме (24.02.1993 г.) использовалось под цели, не связанные с обслуживанием дома, технологическое оборудование обслуживает два жилых дома».

Вот так, спустя 23 года после приватизации первой квартиры в доме, КИО продолжает незаконно отчуждать откровенно технические конструктивные элементы МКД, без которых должная эксплуатация дома просто невозможна. Решения в Комиссии принимают порядка десятка сотрудников КИО при присутствии одного общественника — Белковой Г. Г. и статиста из ГЖИ, мнение которых не имеет никакого значения при таком перевесе рук. Собственники дома не приглашаются для принятия решения о судьбе принадлежащего им имущества.

Так что заявление ГЖИ СПб — неприкрытый пиар и не более. Очередная попытка догнать Москву, как со снесенными киосками на Сенной площади.

ЖДУ АНАЛОГИЧНЫХ ДЕЙСТВИЙ ОТ КОЛЛЕГ

Андрей ФРОЛОВ, председатель правления ТСЖ «Ставрово №13», Владимирская область

Разобщенность жилищных объединений приводит к тому, что все мы пищим и плачем от принимаемых законодательных актов, от безответственных действий органов МСУ, от неправомерных действий чиновников, но… продолжаем есть кактус. Ярким примером тому являются наши потуги для выполнения закона о ГИС ЖКХ (ФЗ № 209).

В соответствии со ст. 4 ФЗ № 209 одним из основных принципов создания, эксплуатации и модернизации системы ГИС ЖКХ является «бесплатность размещения в системе информации, которая подлежит обязательному размещению в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также доступа к такой информации и подключения к системе». Однако каждый из нас был вынужден приобретать электронную цифровую подпись, т.к. для процедуры регистрации в ГИС ЖКХ в соответствии с п. 7 ст. 4 ФЗ № 209 «обязательность использования электронной подписи в соответствии с законодательством Российской Федерации при размещении информации в системе является принципом создания, эксплуатации и модернизации системы».

При этом органы государственной власти Российской Федерации не обеспечили реализацию установленного ФЗ № 209 принципа бесплатности регистрации на сайте ГИС ЖКХ для лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД, и не предусмотрели для нас бесплатного приобретения электронной подписи.

Таким образом, бездействие органов государственной власти Российской Федерации выразилось в непредусмотрении (в соответствии с требованием Закона) возможности бесплатного получения электронного ключа для доступа к системе ГИС ЖКХ.

В результате каждое ТСЖ/ТСН понесло незапланированные убытки в пределах от 2,5 до 5 тысяч руб.

Считаю, что, понуждая нас к приобретению цифровой электронной подписи, чиновники государственных органов исполнительной власти исходили из того, что незначительность суммы на приобретение ЭЦП не станет причиной массовых волнений, но позволит аффилированным структурам развить свой бизнес. Как говорится: «С миру по нитке»…

Обсуждая с коллегами эту проблему, мы нашли на сайте журнала «Председатель ТСЖ» тщательно подготовленный иск о возмещении убытков, причиненных государственными органами исполнительной власти жилищным объединениям в связи с необходимостью приобретения ЭЦП. Иск был разработан юридической компанией «Юр-экспресс» еще в конце прошлого года и размещен на персональной странице постоянного автора журнала «Председатель ТСЖ» Игоря Измайлова — директора компании «Юр-экспресс». Связавшись с редактором журнала, я выяснил, что ни одно жилищное объединение не использовало предложенный вариант отстаивания своих гражданских прав, хотя форма иска была опубликована на сайте журнала, разослана в электронном виде подписчикам, многократно размещалась в соцсетях сотрудниками редакции журнала.

Наше пока еще неформальное объединение гражданских активистов в посёлке Ставрово Собинского района Владимирской области поддержало мое предложение о подаче уже подготовленного иска.

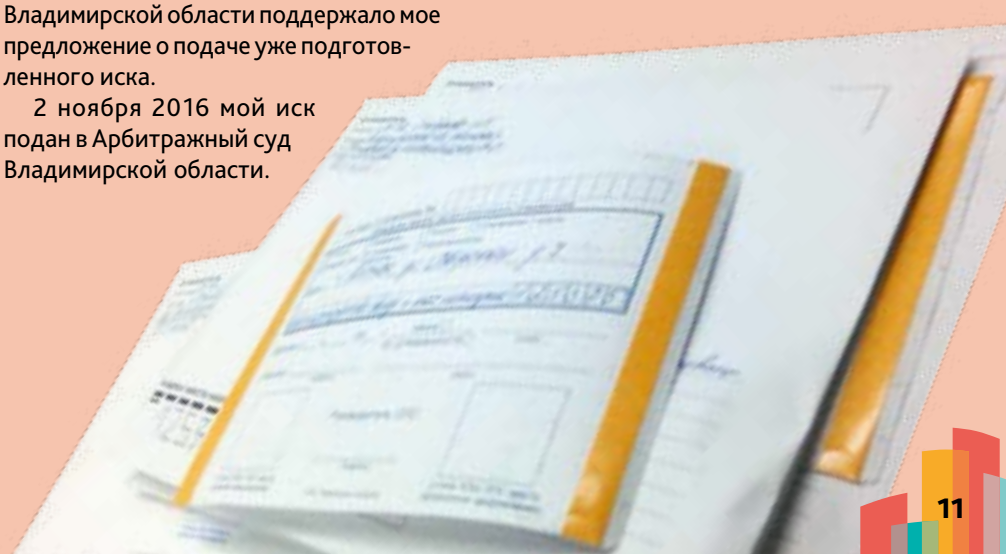
2 ноября 2016 мой иск подан в Арбитражный суд Владимирской области.

В качестве ответчика привлекается Российская Федерация в лице Министерства финансов РФ, в качестве третьих лиц — Министерство связи и массовых коммуникаций РФ и Министерство строительства и ЖКХ РФ. Ответчик и третьи лица надлежащим образом уведомлены.

Одновременно на основании ст. 10 Федерального закона «О Прокуратуре Российской Федерации» я подал заявление прокурору Владимирской области Пантюшину И. С. с просьбой провести проверку и принять меры прокурорского реагирования по фактам причинения убытков жилищным объединениям, государственными органами исполнительной власти.

В прокуратуре, принимая у меня заявление, были удивлены незначительности суммы, которую я намерен истребовать в интересах своего ТСЖ. Мои рассуждения о гражданской позиции вначале не убедили работников прокуратуры. Тогда я привел другую мотивировку: налог за свою машину я плачу примерно в таком же размере, что и стоимость ЭЦП. Так может быть его тоже не стоит выставлять в связи с незначительностью суммы? В результате, внимательно прочитав мое заявление (основанное на правовых нормах, приведенных в иске), сотрудники прокуратуры отметили что их работа существенно облегчается за счет полной проработки законодательной базы составителем заявления. ■

Жду аналогичных действий от коллег! Только коллективными действиями мы сможем повлиять на политику органов исполнительной власти в отношении жилищных объединений.



КАДАСТРОВЫЙ и СОЦИАЛЬНЫЙ вариант налогообложения

Логика авторов и их пособников, навязавших в качестве концепции — применение кадастровой оценки к объектам жилой недвижимости для всех поголовно собственников, — порочна и антинародна.

Владимир САМОШИН, председатель Правления ТСЖ «Яхрома-СБ», член научно-консультативного совета при Общественной Палате РФ, эксперт ОП РФ по жилищной политике, руководитель отделения Союза садоводов России по Дмитровскому району Московской области

Альтернативная концепция

Более 90% собственников квартир в МКД и более 97% собственников частных жилых домов, дач имеют это жилье для постоянного или сезонного собственного проживания и не используют его в качестве собственности, участвующей в рынке недвижимости, то есть в рыночных операциях: продаже, обмене, сдаче в поднаем, залоге, дарении и т.д. Следовательно, возникает главный вопрос: Почему и зачем на объекты, не участвующие в рынке, надо устанавливать рыночную стоимость?

Из главного вопроса вытекают вспомогательные вопросы: Имеет ли власть право городить государственный институт по кадастровой стоимости, максимально приближенной к рыночной стоимости? Как можно на пятилетку вперед рассчитать рыночную стоимость объекта, ведь она является переменной величиной и выявляется только в момент сделки между продавцом и покупателем? Кто и как будет снижать стоимость объекта при обвале рынка недвижимости? Вопросы есть, на которые гражданское общество ответы не получает.

Мною в течение трех лет предлагается иная концепция налогообложения — логичная, понятная, простая, социально выстроенная, адаптированная к текущему моменту и платежеспособности населения, защищающая права собственников жилой недвижимости. Платить налоги за не участвующую в рыночных операциях жилую недвижимость мы должны исходя из балансовой (или инвентаризационной) стоимости. И только при участии жилой недвижимости в рыночном обороте (при продаже, завещании, дарении, обмене и прочее) к ним применяется рыночная (кадастровая) стоимость и соответствующий вид налога: с продажи, дарения и т.д. И соответственно эти налоги на нее следует начислять по рыночной стоимости.

Такое происходит крайне редко: для собственников квартир в МКД, как правило, один раз за поколение (в 20–25 лет), а для собственников частных односемейных домов еще реже. Поэтому кадастровая оценка жилого недвижимого имущества не требуется повсеместно и ежегодно, а только в момент проведения рыночных операций с объектами. Такой подход обеспечит огромную экономию бюджетных средств (от федеральных до муниципальных), людских и временных ресурсов. При таком подходе и собираемость налогов в казну от жилого недвижимого имущества будет больше. Мною проведены соответствующие обнадеживающие расчеты на примере собственного дома в Московской области.

Расчет начисляемых налогов от объектов жилого недвижимого имущества

1. По действующему законодательству (фискальный вариант):

а) за землю: за 2014 г. — начислено и оплачено — 24 000 руб.
за 2015 г. — начислено плюс 20% (4 800) — 28 800 руб.
за 2016 г. — будет начислено плюс 20% (5 760) — 34 560 руб.
за 2017 г. — будет начислено плюс 20% (6 912) — 41 472 руб.
за 2018 г. — будет начислено плюс 20% (8 294) — 49 766 руб.
за 2019 г. — будет начислено плюс 20% (9 953) — 59 719 руб.
Всего за пять лет будет начислено 214 317 руб. или по 42,9 тыс. руб. за год

б) за жилой дом: за 2014 г. — начислено и оплачено — 46 000 руб.
за 2015 г. — начислено плюс 20% (9 200 руб.) — 55 200 руб.

за 2016 г. — будет начислено плюс 20% (11040 руб.) — 66 240 руб.
за 2017 г. — будет начислено плюс 20% (13 248 руб.) — 79 488 руб.
за 2018 г. — будет начислено плюс 20% (15898 руб.) — 95 386 руб.
за 2019 г. — будет начислено плюс 20% (19 077 руб.) — 114 463 руб.
Всего за пять лет будет начислено 456 777 руб. или по 91,4 тыс. руб. в год
Итого начисления за пятилетку за землю и дом составят 671 тыс. рублей

2. По предлагаемой мною концепции логики налогообложения (социальный вариант):

а) за землю:

за 2015 г. — будет начислено (с базы — балансовой стоимости) — 1 000 руб.
за 2016–19 гг. — будет начислено с коэфф. инфляции больше — 4 000 руб.

б) за дом:

за 2015 г. — будет начислено (с базы — балансовой стоимости) — 4 800 руб.
за 2016–19 гг. будет начислено с коэфф. инфляции и износа –19 200 руб.

в) за продажу земли (один раз в 25 лет) — будет начислено – 95 000 руб., (налог с продажи в размере 5% от кадастровой стоимости земельного участка равной 1 900 000 руб.)

г) за продажу частного дома или квартиры (один раз в 25 лет) — будет начислено – 3 000 000 руб., (налог с продажи в размере 5% от кадастровой стоимости дома равной 60 000 000 руб.)

Итого начисления за пятилетку за землю и дом составят 648 тыс. рублей. (1000 + 4000 + 24000 + 19000 + 600000 руб.)

Главные выводы из приведенного расчета:

1. Начисления налогов по фискальному (государственному) варианту и по социальному (альтернативному) варианту близки по величинам.
2. С учетом более высокой собираемости налогов по социальному варианту, по сравнению с фискальным вариантом, второй будет проигрывать первому, т.е. величины поменяются местами.
3. В прямом и явном преимуществе по налоговой нагрузке оказываются 91% собственников жилого недвижимого имущества в МКД и 98% собственников частных односемейных жилых домов и земель поселений, не участвующих в рыночных отношениях, так как ежегодное налоговое давление на них становится посильным и реальным. Следствие — социальное удовлетворение и равновесие.
4. С помощью собственников жилого имущества (земли и объектов капитального строительства), участвующих в рыночных отношениях, восполняются налоговые поступления в государственную казну в полном и гарантированном объеме. Следствие — «Рыночники» делятся прибылью. ■

Когда верстался номер:
Автор сообщил, что члены ТСЖ «Яхрома-СБ» (коттеджный поселок в Московской обл.) в 2016 г., получив уведомления о налоге за 2015 г. (на 20% выше, чем в 2014 г.), стали искать способы совместной защиты своих интересов.

Группа собственников подала коллективный иск о переоценке кадастровой стоимости земельного участка в границах жилого квартала. Первое заседание суда было назначено на 31.10.2016 г. Интересы собственников в суде по доверенности представляет автор статьи. Он будет освещать развитие событий на страницах журнала.

НАЛОГ С УЧЁТОМ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В 28 субъектах РФ граждане, обладающие правом собственности на дом, квартиру, комнату, машиноместо, гараж, в 2016 г. (по итогам 2015 г.) должны оплачивать налог с учетом их кадастровой (рыночной) стоимости. Налог будет ежегодно прирастать на 20% в течение пяти лет.

С 2016 г. ещё 21 субъект перешёл на налогообложение от кадастровой стоимости. В 2017 г. налог на физлиц с учетом кадастровой стоимости будет начислен по 49 субъектам РФ.

Оплатить налог, в соответствии с законодательством, необходимо до 1 декабря 2016, либо оспорить фискальные требования в суде. В противном случае за каждый день просрочки вам придется выплачивать пени — 1/300 ставки ЦБ от суммы задолженности в день, или 12,17% годовых.

Сегодня в судах рассматривается уже свыше миллиона дел, поданных от бизнеса, юридических лиц и физических собственников, по переоценке объектов капитального строительства и земли несмотря на льготы, предоставляемые пенсионерам и владельцам единственного жилья. ■

ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ жилой многоквартирной недвижимости

Юрий ПАВЛЕНКОВ, генеральный директор НП ЭУН «Индустрия Сервейинг», член Комитетов ТПП РФ по экономике недвижимости и ЖКХ

В первых числах октября 2016 г. владельцев жилья пилотных регионов по кадастровой оценке недвижимости буквально потрясли фискальные требования на уплату налога. Так, в Тамбовской области, за среднестатистическую квартиру собственники жилья должны оплатить от 20 до 40 тыс. руб. Какой будет эта цифра в остальных 48 регионах, вовлеченных в пилотный проект, каждый собственник жилья уже узнал или узнает в самое ближайшее время.

Проверь кадастровую оценку своего МКД

Каждый собственник жилья может ознакомится с данными по своему многоквартирному дому, в том числе постановкой на кадастровый учёт земельного участка, кадастровой стоимостью МКД, их основными характеристиками, влияющими на исчисление налога.

Шаг 1. Найти свой объект недвижимости можно набрав в поисковике запрос «Публичная кадастровая карта» (рис. 1). Прокручивая колёсиком мыши нужно увеличить масштаб карты до нужного вам региона/населённого пункта/объекта недвижимости (рис. 2).

Рис. 2

Шаг 2. Слева имеется инструментальная панель, позволяющая раскрыть необходимый параметр поиска: участки (земля), ОКС (здания, объекты капитального строительства), кадастровые округа, зоны. Кроме того, сервис позволяет отыскать объект по адресу и по кадастровому номеру (рис. 3).

В качестве примера можно подробнее рассмотреть учтенный кадастровый квартал под № 77:01:0001001 «г. Москва, Красная площадь, от Кремлевского проезда, проезда Воскресенские ворота до площади Васильевского спуска» (рис. 4).

На данном земельном участке через инструментальную панель можно выделить объект капитального строительства (ОКС) — «Здание мавзолея В. И. Ленина» и ознакомиться с его кадастровой стоимостью (рис. 5)

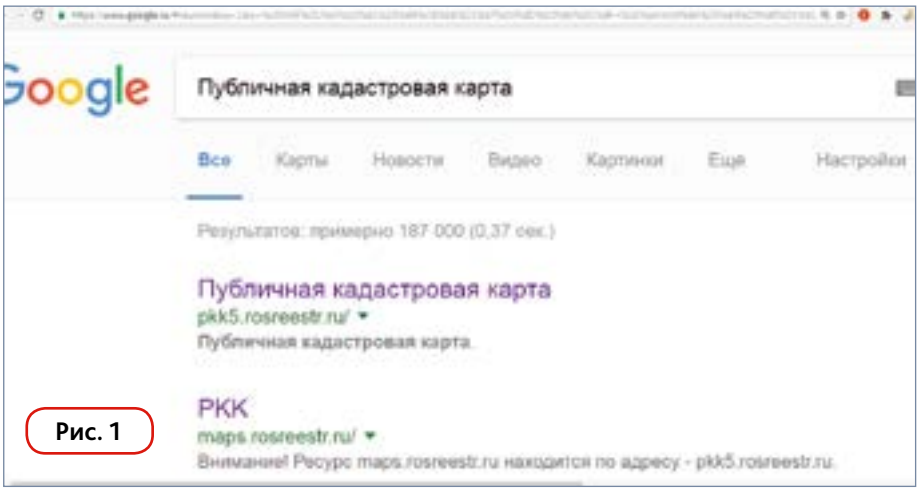


Рис. 1

Рис. 3

Рис. 4

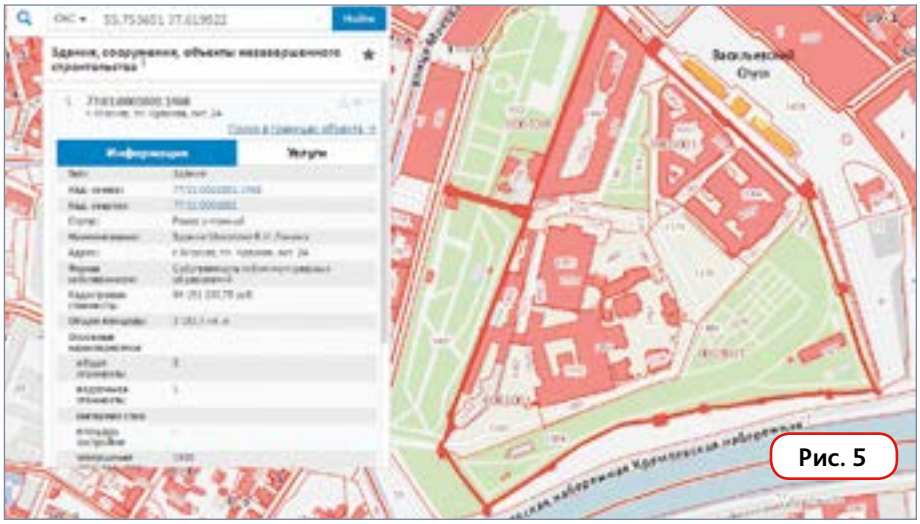


Рис. 5

С чем столкнется собственник жилья

Приведу примеры кадастровой стоимости нескольких сопоставимых по характеристикам и географическому расположению МКД на основе данных публичной кадастровой карты.

Так, на рис. 6 приведены данные публичной кадастровой карты по сопоставимым 9-этажным МКД в одном кадастровом квартале.

На рис. 7 — данные публичной кадастровой карты по МКД, расположенные в одном кадастровом квартале, но с существенно отличающимся параметрами.

И внимательно предлагаю рассмотреть отдельный 4-подъездный дом в том же кадастровом квартале (рис. 8).

К данным публичной кадастровой карты можно сделать следующие комментарии:

1. Земельные участки МКД на карте зафиксированы в границах зданий, что является признаком, подвергающим сомнению не только достоверность, но и допустимость кадастровой оценки.
2. На рис. 6 приведён пример необъяснимой разницы в кадастровой стоимости двух МКД, имеющих одинаковый год введения в эксплуатацию, сопоставимый размер площади и другие существенные параметры в размере 143 млн. руб. Причём, в МКД меньшей стоимости (верхний — 477, 9 млн. руб.) в 2009 году по программе «Ответственным собственникам — отремонтированный дом!» выполнен комплексный капитальный ремонт со всем набором энергосберегающих мероприятий, включая и утепление фасада.
3. На рис. 7 проиллюстрирован другой, более необъяснимый факт — вновь введённый в эксплуатацию двухсекционный МКД, находящийся на гарантии застройщика, в три раза превышающий по площади 9-и этажный МКД, имеющий с ним единую межевую границу, имеет в 2,4 раза ниже кадастровую стоимость.

Ниже приведены удельные стоимости одного квадратного метра в МКД, представленных на рисунках:

9-этажный МКД № 1 = 170 678,6 руб./кв.м
9-этажный МКД № 2 = 239 729,7 руб./кв.м
21-этажный МКД = 18 453,7 руб./кв.м
14-этажный МКД = 169 145,4 руб./кв.м
9-этажный МКД = 326 790 руб./кв.м

Столь существенное различие в кадастровой общей и удельной стоимости (177%) сопоставимых по параметрам, географическому расположению, общему состоянию, составу общедомовой инфраструктуры и другим характеристикам объектов жилой недвижимости не нашло аргументированного объяснения специалистов.

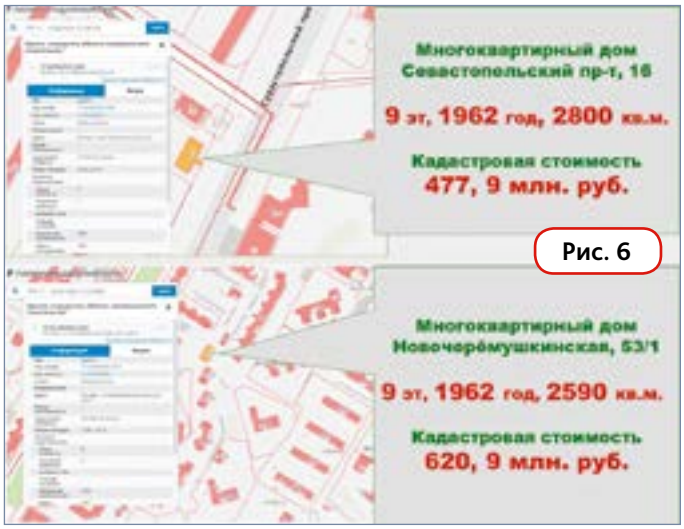


Рис. 6

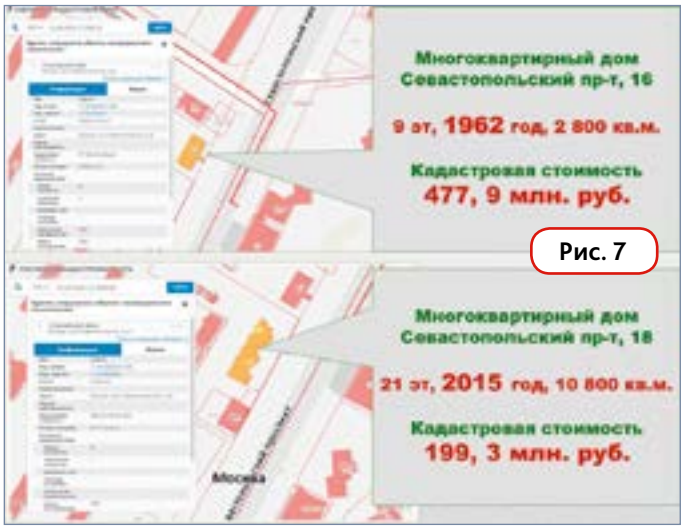


Рис. 7

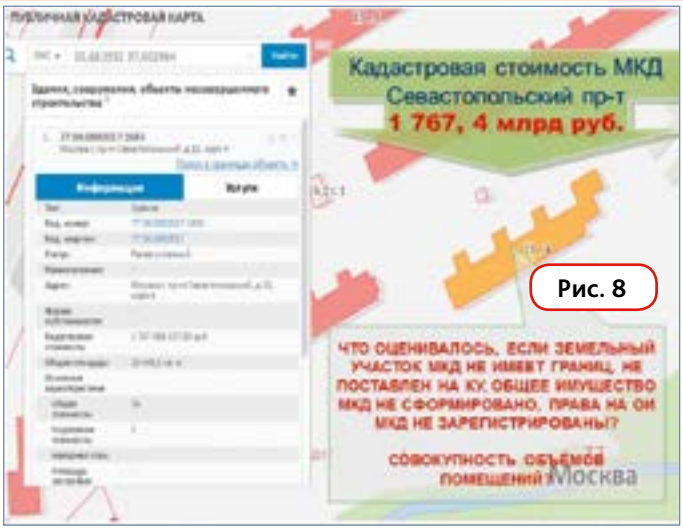


Рис. 8

Какие же факторы в действительности содержат и что отражают данные численные значения? Это:

? арифметическая сумма величин кадастровых стоимостей объектов налогообложения в виде жилых и нежилых помещений;

или

? кадастровая стоимость МКД как единого целого.

Выскажу предположение, что на публичной кадастровой карте отражается арифметическая сумма кадастровых стоимостей помещений. И если это так, то введённая фискальная новация уравнивает владельцев деградирующих, а в отдельных случаях — находящихся в аварийном и предаварийном состоянии объектов жилой недвижимости, с новыми жилыми комплексами, оснащёнными современной инфраструктурой и, как правило, обладающими закрытой придомовой территорией (рис. 9,10).

Дом с оформленным земельным участком

В центральном административном округе Москвы удалось обнаружить МКД, земельный участок которого поставлен на кадастровый учёт не в границах здания, а в соответствии с требованиями Жилищного, Земельного и Градостроительного кодексов — с прилегающей территорией (рис. 9–10). Двор имеет наружное ограждение, регулируемый въезд, стоянку для автомашин, детскую площадку, благоустроенную веранду.

Кадастровая стоимость земельного участка (рис. 9) площадью 5 138 кв. м составляет 608, 2 млн. руб.

Кадастровая стоимость здания (рис. 10) площадью 7 970,3 кв. м составляет 2 604 614 337,00 руб.

Таким образом, удельная стоимость одного кв. м. здания — 326 790 руб., а одного кв. метра двора (придомового земельного участка) — 118 372,9 руб.

Опубликование на публичной карте кадастровой стоимости земельного участка МКД с точки зрения п. 6 в ст. 389 НК РФ «не признаются объектом налогообложения земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома» необъяснимо и вносит организационную чехарду в понимание вопроса участниками отношений.

Таким образом, одну из основных заявленных целей введения налога на основании кадастровой оценки — выравнивание социального дисбаланса различных групп владельцев недвижимости — следует признать нереализованной.

Что предпринимается для урегулирования ситуации

4 октября 2016 г. Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости провёл заседание с повесткой «Налогообложение жилой недвижимости — институциональные, административно-технические, экономические и иные условия, необходимые для реализации налога на имущество физических лиц в части жилой недвижимости».

Независимые специалисты совместно с представителями федеральных органов предприняли попытку в очередной раз разобраться в природе и основных проблемах налога на основании «кадастровой оценки» в МКД.

В заседании приняли участие представители Федеральной налоговой службы, Росреестра, Национальной палаты кадастровых инженеров, оценщиков, профессиональных управляющих, жилищных объединений, службы технической инвентаризации.

С основным докладом о реализации законодательства в области налогообложения имущества юридических и физических лиц выступил начальник Управления налогообложения имущества и доходов физических лиц ФНС России Михаил Сергеев. Он назвал основной целью изменения системы налогообложения недвижимого имущества (переход от инвентаризационной к кадастровой) — необходимость вовлечения объектов недвижимости в налоговый оборот. Докладчик перечислил инструменты реализации налога на недвижимое имущество на основе кадастровой оценки, констатировал состоявшийся переход к данному налогу в 49 субъектах РФ, рассказал об особенностях налогообложения апартаментов и машиномест. По техническим причинам реализация концепции единого объекта недвижимости под кураторством министерства финансов РФ и министерства экономического развития РФ находится в средней стадии проработки.

В ходе обсуждения фискальной новации вновь обнажились её «родовые» и приобретённые изъяны:

- отсутствует собственно правовая категория «жилая недвижимость», а Налоговый кодекс предлагает оперировать понятием «объект имущества», решаясь применить понятие «единого недвижимого комплекса» исключительно в отношении частного жилого дома;
- нет ясного понимания и непротиворечивого определения «кадастровой оценки [стоимости]» [жилой] недвижимости (якобы приближенной к рыночной);

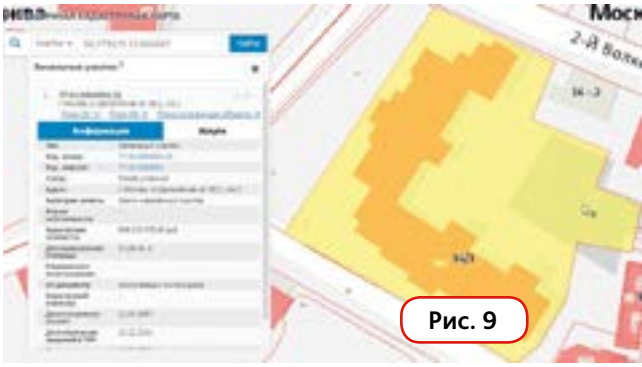


Рис. 9

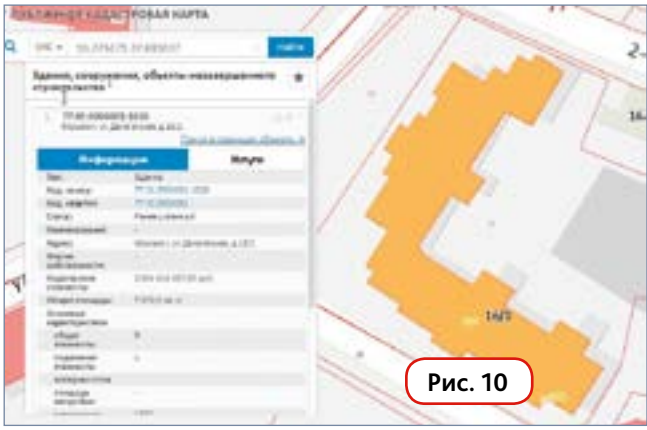


Рис. 10

- отсутствуют согласованные и понятные налогоплательщикам критерии, параметры и факторы, учитываемые в методике кадастровой оценки жилых МКД;
- общее имущество не является объектом налогообложения в МКД.

Итоги заседания

На основании рассмотрения вопросов в ходе заседания Комитета, оценки первичных результатов применения кадастровой оценки в «пилотных» субъектах РФ, а также общих заключений и рекомендаций специалистов, сделаны следующие выводы:

Рис. 11. Структура изменения налогообложения жилой многоквартирной недвижимости от жилого/нежилого помещения к доле в общем имуществе МКД.

1. Формирование идеологических, организационно-структурных, методических и экономических принципов и механизмов реализации налога на жилую многоквартирную недвижимость на основании кадастровой оценки продолжает оставаться в экспериментальной стадии проработки, а по фундаментальным вопросам переживает системный кризис.
2. С 1 января 2017 года начинает функционировать Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) на основе единой учетно-регистрационной системы. ФНС России совместно с Минэкономразвития и Росреестром в первом полугодии 2017 г. получат статистические сведения об организационных результатах и количественных показателях реализации налога на жилую недвижимость. На основании полученных данных необходимо провести комплексный анализ реализуемой системы налогообложения.
3. Уязвимым элементом внедряемой системы кадастровой оценки жилой недвижимости является недостаток актуальной достоверной информации об объектах недвижимости, учитываемой в процессе кадастровой оценки, а также отсутствие сформированного и учтённого общего имущества многоквартирного дома.
4. Кадастровая оценка жилых многоквартирных зданий по своей природе (за счёт включения в оценку географического местоположения ОКС — одного из главных признаков объекта налогообложения) уже учитывает стоимость земли. Однако, до момента установления границ и постановки на государственный кадастровый учёт земельного участка, юридические основания для учёта земли как фактора в кадастровой оценке, и, следовательно, правовые основания для применения методики кадастровой оценки — отсутствуют.
5. Членами Комитета ТПП РФ по экономике недвижимости и приглашёнными специалистами предложена иная модель налогообложения жилой многоквартирной недвижимости, основанная на оценке МКД как единого земельно-имущественного комплекса (ЕЗИК), учитывающей его комплексные характеристики (рис. 11) и параметры. Эти параметры должны обладать понятными для его совладельцев количественными и качественными характеристиками и значениями.

По результатам заседания Комитета принята и направлена заинтересованным ведомствам Резолюция, а также сформирована совместная рабочая группа по совершенствованию системы налогообложения жилой недвижимости, включающая членов Комитета ТПП РФ по экономике недвижимости, Комитета ТПП РФ по ЖКХ и приглашённых специалистов. ■

От редакции:
На упомянутом выше заседании в ТПП РФ начальник Управления налогообложения имущества и доходов физических лиц ФНС России Михаил Сергеев отметил: Основной проблемой на сегодня у нас является то, что инвентаризационная стоимость (МКД, помещения в МКД, частного жилого дома — примечание редакции) перестает определяться и перестает даже уточняться в законодательном плане. У нас уже есть заключение и Министерства экономического развития, и Минфина о том, что мы не можем даже скорректированную БТИ инвентаризационную стоимость, даже если первичная, которая в своё время нам была передана, ошибочная, мы скорректировано не можем использовать… По сути у нас получается, что деятельность органов БТИ и Органов технического учета по корректировке стоимости незаконна… Если гражданин к нам придет со справкой из БТИ об уточненной стоимости, мы не можем эту стоимость использовать. В результате весь негатив от налогоплательщиков, которые недовольны ситуацией и считают, что налог был ранее определен по завышенной стоимости, мы берем на себя. И фактически нам ничего не остается, как толкать налогоплательщиков по сути дела в суд, чтобы они оспаривали наши налоговые уведомления, и неправильно исчисленный налог… Если налогоплательщик пойдет оспаривать наше уведомление, нам ничего не останется, как сторнировать полностью сумму налога исчисленного, и таким образом освободить налогоплательщика от налога полностью, потому что ему в своё время не по нашей, подчеркну, вине, налог был исчислен неправомерно».

ЧТО НАМ МЕШАЕТ жить и радоваться

В редакцию поступило письмо Эмилии Хохловой, — председателя передового московского ТСЖ «В Раменках». В доме внедрены энергосберегающие технологии: установлены необходимые общие домовые приборы учета, регуляторы системы отопления, герметизированы межпанельные швы и произведена окраска фасада, заменена кровля, установлены энергосберегающие светильники в местах общего пользования, которые включаются/отключаются в зависимости от уровня освещенности. Созданы условия для безопасного и комфортного проживания в доме. Ей и людям, живущим рядом, ясно, что в таком доме жить престижно, безопасно, уютно. Правление ТСЖ — команда единомышленников — за короткий срок показала, как можно жить, и радоваться жизни. Однако, решив реализовать на практике приказ Минстроя РФ от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов», вступивший в действие с 21.08.2016 г., столкнулась с проблемой.

Э. Хохлова пишет: «Приказ ввели в августе 2016 г., теперь ответственное лицо (т.е. председатель ТСЖ) обязано провести мероприятия по присвоению класса энергоэффективности МКД, и 1 раз в 5 лет осуществлять подтверждение класса. За неисполнение — «административка» от МосЖилИнспекции.

Казалось, что нет проблем. Однако глубоко ошиблась! Подкупающий посыл в пункте 6 приказа о составлении декларации в произвольной форме, обернулся пониманием того, что произвольная (свободная) форма может быть составлена только человеком, имеющим специальные знания в области энергоаудита. А для того чтобы его заполучить, нужно, как минимум, заключить договор с энергосервисной организацией, оплатить её услуги — от 17 и более тысяч рублей, только тогда можно получить табличку с заветным знаком энергоэффективности дома класса не ниже «В». Всё замечательно, только вот как разъяснить всем собственникам МКД, что это необходимо сделать и обосновать экономическую выгоду от этой работы, а затем, решением общего собрания собственников жилья, утвердить эти расходы!

Любой каприз за наши деньги выполнит аудиторская компания, — это несомненно! Год от года возрастают регулируемые государством платежи за коммунальные услуги, капремонт, необходимость трат за сопровождение системы ГИС ЖКХ, к ним административно подтягиваются энергосервисные отчеты (в нашем ТСЖ давно внедрены все возможные технологии по энергосбережению), за непредоставление которых собственники должны заплатить из своего кармана.

Они уже вложили свои средства в энергосбережение в собственном доме, если есть у надзирающего госоргана сомнения, мы не против, пусть приходят, осуществляют квалифицированный энергоаудит, позаботятся об интересах государства, при необходимости подскажут, как улучшить существующую систему. В чём проблемы?

Только вот штрафами грозить ни к чему! А может вся наша работа не в счёт, а надзор нужен лишь для пополнения бюджета и взимания штрафа?» ■

Комментарий от редакции:

Взглянем на нормативно-правовые документы, регулирующие эти правоотношения: как они структурированы, какие федеральные законы и подзаконные акты работают для реализации федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности…». Насколько эти документы позволяют собственникам жилья получить и понять экономическую и социальную пользу от внедрения энергосберегающих технологий, получения заветного знака-вывески на фасаде дома об его энергоэффективности и его подтверждения 1 раз в 5 лет через декларации в ГЖИ.

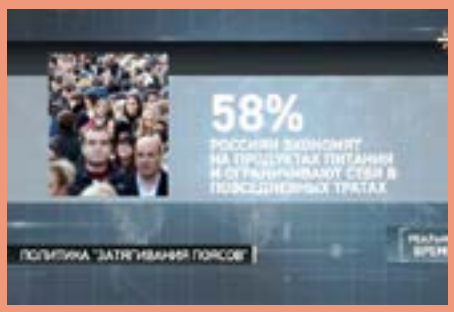
Федеральный закон 261-ФЗ имеет прямые связи с 24-мя федеральными законами, по обратным связям взаимодействует со 117-ю нормативно-правовыми актами, — это федеральные законы, постановления правительства РФ, приказы министерств и ведомств РФ, региональные постановления и приказы.

Для того чтобы реализация закона была ясна и понятна исполнителям на всех уровнях исполнительной власти, Правительство РФ издало распоряжение от 27.12.2010 № 2446-р, «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года», однако оно уже к июню 2013 г. утратило силу.

В действующем Постановлении Правительства Российской Федерации от 31.12.2009 № 1225 «О требованиях к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности» в разделе II определены «Целевые показатели муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности»: общие (п. 7), в муниципальном секторе (п. 8), в жилищном фонде (многоквартирных домах) (п. 9), в системах коммунальной инфраструктуры (п. 10), в транспортном комплексе (п. 11).

Таким образом, все вопросы, касающиеся формирования программы энергоэффективности для наших МКД, возложены на органы местного самоуправления. Для разработки программы, в любом случае, необходимо иметь информацию о жилищном фонде в муниципалитете (в целом по региону, стране). Без этой информации невозможно спланировать разумный бюджет на долгосрочную перспективу и дать оценку его выполнения. Объект управления энергоэффективностью должен быть описан, оценен с позиций проектов МКД, их года постройки, износа элементов зданий с учетом требований ВСН 53–86(р).

Для председателя ТСЖ, ЖСК, ТСН, иного собственника жилья, должны быть разработаны и утверждены «Методические рекомендации для реализации Программы энергосбережения в частном жилищном фонде», — не может обыватель изучить 24 федеральных закона, связанных с энергосбережением,



и со ссылками на 117 подзаконных актов.

По действующим НПА затраты на энергосервис оплачивает конечный потребитель в доме единовременным платежом или в рассрочку. В нынешних условиях побудить население к исполнению закона 261-ФЗ может только информация о сроках окупаемости вложенных средств, дальнейшая перспектива внедрения новаций. Человек должен иметь возможность сделать правильный, экономически обоснованный выбор, за что платить и при каких условиях, за что — нет.

Во времена СССР работали Бюро технической инвентаризации (БТИ), которые своевременно отслеживали и обновляли информацию о состоянии МКД. Государственные отраслевые институты проводили исследования и разрабатывали все необходимые документы, обеспечивающие проектирование и эксплуатацию жилья, разрабатывали экономически обоснованные нормативы, обеспечивая плановое выполнение работ.

Сейчас, этого нет, но существуют гигантские проекты, которые не реализуются и из года в год переносятся на новый срок.

По большому счету, жителям страны Минстрой должен дать ориентир — ресурс в Интернете, на который любой может зайти, узнать, когда построен его дом, по какому проекту, какова степень износа элементов здания и какие энергосервисы необходимо выполнить, чтобы достичь цели. А для принятия разумного решения должно быть сделано ранжирование фонда по проектам, году постройки и стоимости вложений на них. Возможно, что эта мечта реализуется в ГИС ЖКХ. Дай бог! Но для этого нет необходимости все население страны кошмарить неразумными, экономически не обоснованными нововведениями.

Обратимся вновь к «стимулам» в области тарифного регулирования, которые, по задумке Минстроя, должны способствовать снижению трат энергоресурсов. Вместо пряника, настраивающего население на позитивное отношение к нововведениям, стимулируют наличием порки, т.е. наказания или его уменьшение. Стимулы наоборот!

Ни одна ГЖИ в стране не имеет электронных средств объективного контроля параметров коммунальных ресурсов, она не в состоянии провести энергоаудит. Зато имеет административный ресурс для выкачивания денег жителей в местный бюджет за счёт штрафов, что не решает проблемы, а ведёт к недофинансированию жилищных услуг.

Недаром Эмилия Хохлова предлагает прийти МЖИ в её дом, проверить его энергоэффективность, за которую каждый собственник заплатил сам, без внешних вспомоществований, а не обременять её дополнительной работой по оплате знака на фасаде дома о его энергоэффективности.

Что скрывают счета, долги и тарифы

Жизненные вопросы, касающиеся взаимоотношений жилищных объединений с РСО (по материалам семинара саморегулируемой организации «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» в г. Москве).

Ведущие семинара: Леонид ЗАЛКИНД, Валентин ГРИГОРЬЕВ

Л. Залкинд:

— Организатором коммерческого учёта тепла в Москве является ПАО МОЭК, а приборы учёта тепла в большинстве домов принадлежат ГБУ ЕИРЦ. ПАО МОЭК заключило с ГБУ ЕИРЦ возмездный договор на обслуживание этих приборов, и платит за каждое снятие показаний прибора по 5 тыс. руб. Эти деньги включены в тариф, т.е. в конечном счёте, коммерческий учёт тепла оплачивается населением. Если ТСЖ, ЖСК ставят свои приборы учёта и сами начинают снимать показания — эти деньги: 5 тыс. руб. — должны идти к ним? Но РСО категорически отказывается даже говорить обо этом.

Управы постоянно теребят ЖСК, ТСЖ за долги. Которых на самом деле нет, ибо большинство этих т.н. «долгов» образовалось в результате неправильного начисления: по нормативам (при установленном счётчике), из-за «ножниц» между кубометрами и гигакалориями и т.д. Я недавно был в ПАО МОЭК и задал вопрос: «Смотрите, у вас постоянно идёт дебиторская задолженность, которой на самом деле нет. Даже те долги, которые уже списаны по суду, вы всё равно показываете, как будто и не было никакого суда. Почему?» Моэковцы стали спорить, доказывать, что это не так, но мы тут же вместе с ними обзвонили несколько районных отделений фирмы и убедились в правоте моих слов. Вот яркий эпизод: три года назад долг судом списан, а в отчётности МОЭК он всё равно числится за ТСЖ. Мои оппоненты развели руками… Остаётся одно — предположить, что у МОЭКа просто такая политика: везде кричать о том, что население, управляющие компании, бюджет имеют перед ними огромные долги. Заявлять о 7-миллиардном долге, хотя на самом деле он в 2 раза меньше. Чтобы под эту «дуду» выцарапать — с помощью управ и префектур — свои 3,5 миллиарда. Т.е. люди не стесняются поступать, как напёрсточники…

В. Григорьев:

— Сейчас МОЭСК разослала по контрагентам предписание: устанавливайте у себя в домах общедомовые приборы учёта, за электроэнергию будете рассчитываться по ним. Смотрите, что получается. В те киловатт-часы, которые мы оплачиваем (неважно, потреблённые в квартире или при работе лифтов), в числе прочего входят и потери в общедомовых сетях, в тарифе на электроэнергию для населения это учтено. Т.е. один раз мы уже это оплатили, а теперь — при расчётах по общедомовому прибору — это нам будут выставлять по второму разу. И мы опять будем это оплачивать. Ведь стоимость киловатт-часа нам никто не пересматривает… По этому поводу я написал письмо мэру Собянину, в котором квалифицировал эти действия как преступление, предусмотренное ст. 159 УК РФ (мошенничество).

Голос из зала:

— А нам энергетики приписывают к потреблению жителей дома ежемесячно по 200 квт-час, дескать, оплачивайте, иначе долг будет!

В. Григорьев:

— Это, скорее всего, плата за электроэнергию, потреблённую на общедомовые нужды. Когда регион Москва установит такой норматив, вы будете его оплачивать, но это в коммунальные услуги не входит, это будет отдельная графа в жилищных услугах. ■

Вопрос:
Имеет ли право ЖСК платить РСО столько, сколько начислила жителям, а не по общедомовому прибору учёта?
Л. Залкинд:
Да, имеет. В ПП РФ № 603 от 29.06.2016 есть хороший пункт — п. 3 п/п л): «В случае принятия органом государственной власти субъекта РФ решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года объем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, определяется:

а) в случае поставки коммунального ресурса в МКД, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии… — исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) или индивидуального прибора учета за предыдущий год (а при отсутствии таких показаний — исходя из норматива потребления). При этом объем тепловой энергии, поставляемый в МКД, фиксируется двусторонними актами исходя из текущих показаний приборов учета, а объем, подлежащий оплате в текущем месяце, корректируется РСО один раз в год…» Т. е. из начисленных вам в этом месяце, допустим, 100 Гкал вы платите за 80 Гкал (сколько собрали), а оставшиеся 20 Гкал фиксируете актом, в январе-феврале следующего года происходит окончательный расчёт. При этом в течение текущего года РСО не может предъявить к вам претензии, потребовать пени и т.д., она должна ждать января-февраля. Правда, моя рекомендация: если у вас на счёте есть деньги — лучше платить сразу. Чтоб не запутаться.

Мэру г. Москвы
Собянину С.С.

ПАО «МОЭСК» предложило Департаменту топливно-энергетического хозяйства г. Москвы утвердить «Регламент взаимодействия между электросетевыми организациями, собственниками помещений в МКД и электро сбытовыми организациями при установке и переводе в качестве расчетных коллективных (общедомовых) приборов учета в МКД» и Инструкцию « По взаимодействию между ПАО «МОЭСК», исполнителями коммунальных услуг и ПАО «Мосэнергосбыт» при установке и переводе в качестве расчетных коллективных (общедомовых) приборов в МКД».

Целью указанных документов, по утверждению создателей, являются: исключение фактов безучетного потребления, исключение необоснованных затрат УК на оплату электроэнергии на общедомовые нужды, экономия электроэнергии.

Считаем, что указанные документы не должны быть подписаны и реализованы по следующим причинам:

— электроэнергия, потребляемая на общедомовые нужды (ОДН), освещение, работа инженерного оборудования учитывается на основании показаний специально установленных на отдельных электрических линиях приборов учета;
— электроэнергия на ОДН в соответствии с действующим законодательством является жилищной услугой, а не коммунальной. С утверждением норматива расхода электроэнергии на ОДН взаимоотношения между потребителями электроэнергии и ПАО «Мосэнергосбыт» будут приведены в соответствие с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;
— смешение понятий потери электрической энергии в сетях и расход электрической энергии на ОДН приведет к необоснованному и незаконному увеличению стоимости электрической энергии, оплачиваемой населением. Действующее законодательство в сфере электроснабжения учитывает нормативные технологические потери электрической энергии (неизбежные и обоснованные потери) в тарифах и нормативах потребления;
— потери в электрических сетях до квартирных приборов учета, которые будут учитываться в ОДПУ, уже включены в тариф и оплачиваются населением. Расчеты по ОДПУ приведут к двойному необоснованному увеличению нормативных сетевых потерь электрической энергии. Такие незаконные действия ресурсоснабжающей организации содержат признаки преступления, предусмотренного ст.159 УК РФ;
— в тариф включены затраты ресурсоснабжающей организации по ведению расчетов с населением, ведение претензионной работы, которая в этом случае перекладывается на УО без возмещения понесенных затрат;
— ОДПУ, установленные без согласия собственников жилых помещений не могут являться общедолевой собственностью и входить в состав общего имущества. Таким образом на них не могут распространяться балансовая принадлежность и эксплуатационная ответственность. Печальный опыт установки ОДПУ на отопление и горячее водоснабжение привел к катастрофическому результату: у приборов нет хозяина, и они не входят в состав общего имущества. Собственники помещений в МКД вряд ли теперь дадут согласие на установку ОДПУ в своих домах.

Следовало бы напомнить авторам документов о том, что отношения в МКД регулируются нормами жилищного законодательства, а не распоряжениями департамента г. Москвы.

С уважением, В.А. Григорьев

Георгий ГАЕВОЙ

Аллергия на демократию и конкуренцию

Такой «диагноз» можно поставить администрации подмосковного г. Реутова, глядя на её яростную борьбу с попытками жилищного самоуправления. Два суда администрация уже проиграла, но изобретает новые и новые способы насолить тем, кто принял текст Жилищного кодекса за чистую монету и пытается жить по закону.

В новую жизнь

Первые попытки новосёлов освободиться от управляющих организаций (УО), навязанных застройщиком — холдингом ГК «Центрострой», тесно связанным с всесильным «владыкой» города — А. Ходыревым, датируются рубежом 2015/16 гг. В домах: Новая,18, Октября,38, Юбилейный проспект, 51, 53, 55 — прошли собрания по смене управдома. С «карманных» ходыревских фирм на компанию «ПиК-Комфорт». Почему «ПиК»? Во-первых, она «родом» из Москвы, с главным «врагом» новосёлов — застройщиком не связана, покрывать его «грешки» не будет. Во-вторых, в глазах реутовцев эта компания выглядит представителем честного бизнеса. И не только выглядит.

Пока своего удалось добиться жителям лишь двух домов: 51 и 55 по Юбилейному проспекту. Они дружно провели собрания собственников и, выдержав почти годичную «схватку» с реутовской администрацией в городском суде, живут и здравствуют с новым управдомом.

Судья Мария Корниенко, скрупулёзно разобрав «по косточкам» все злопыхательства «мэрских» юристов, в обоих случаях (решение по дому № 55 прозвучало 28 июля, по дому № 51–29 сентября) отказалась признать собрания собственников неправомочными. Кворум есть, а объяснить суду, чем же решения собственников нарушают её права и законные интересы, администрация г. Реутова так и не сумела. Понятно, что она год «насмерть» билась в суде со своими гражданами, отстаивая коррупционные интересы ходыревского холдинга, но разве скажешь об этом вслух?!

Председатель Совета дома Юбилейный проспект, 55 Алексей Чинёнов:

«На новогодних праздниках наш 55-й дом провел свое первое в истории общее собрание собственников. Одним из принятых решений было решение об избрании в качестве управляющей организации ООО «ПиК-Комфорт», которая — в качестве конкурентного преимущества перед имеющимися в г. Реутов компаниями — снизила тариф «содержание и текущий ремонт общего имущества» на 4,71 руб. / кв. м, взяла на себя все расходы на общедомовые нужды, пошла на внесение в Договор управления принципиальных правок, предложенных собственниками…»

«В пьянстве замечен не был, но по утрам жадно пил холодную воду»

В других домах, дерзнувших нарушить мафиозную монополию, ситуация пока неопределённая.

В доме № 38 по ул. Новая две группы жителей: сторонники и противники «ПиК», — стоят друг против другая в судебных процессах, оспаривая решения двух собраний прямо противоположного содержания. Одно за «ПиК-К», другое за «Центрстрой» — кто кого?

В д. 53 по Юбилейному проспекту холдинг попробовал перехватить инициативу, инициировав очередное собрание с целью повторно выбрать «дочку» застройщика. Ту, что уже раз «кинула» жителей дома. Что интересно, в сообщении о собрании его инициатором был назван замглавы города Д. Чинихин. Но на очную часть собрания 18 октября он не явился, и его сторонникам — из числа собственников — пришлось «отдуваться» самим. «Очка» вылилась в повторение февральского собрания (см. «Председатель ТСЖ» № 9(107) 2016 г. «Мы выбираем, нас выбирают…»). Правда, в усечённом варианте: претендентом на сердца и кошельки жителей выступал один только «Центрстрой», права выбора жителей инициаторы собрания лишили. Почему? Как они будут объяснять соседям, почему забраковали «ПиК»? Ведь в прошлый раз было два претендента.

Мария Кузнецова:

«Мы ездили, общались с «ПиК-Комфортом», я была у них в офисе на Варшавском шоссе… Понимаете, это «бюджетная» компания, дома, которые они обслуживают — это обычные панельные дома, с нормальной, да, чистенькой, но убогонькой территорией. Люди работают не выше того перечня услуг,

который установлен жилищным законодательством…»

Как в том анекдоте: в пьянстве замечен не был, но по утрам жадно пил холодную воду… — Остаётся посочувствовать людям, которые честно искали, но другого «компромата» на «ПиК» не нашли.

Похоже, и это собрание кворума не наберет. А потому через месяц реутовской администрации придётся опять выставлять дом на конкурс. Позиция патовая.

Испытание на прочность

Пока активисты дома № 51 по Юбилейному проспекту ходили по судам, беда подкралась, откуда не ждали.

Председатель Совета дома Юбилейный проспект, 51 Светлана Комарова:

«С лета жители нашего дома стали просыпаться от грохота перфораторов, визга болгарок и тому подобных звуков. Судя по всему, в нашем доме 8 квартир на 1-м этаже скупили коммерсанты. Не для жилья, а для того, чтобы потом переоборудовать их в нежилые помещения — под магазины, офисы, кафе и т.д. и т.п. Они долго выжидали, а летом этого года — как будто с цепи сорвавшись — дружно приступили к оборудованию того, что на строительном языке называется «входная группа»: начали превращать окна в двери, устраивая пандусы, делая ступеньки и т.д. Главное — что при этом они безо всякого стеснения пробивают несущие стены! Без их предварительного усиления, как это положено по строительным нормам и правилам. Например, вот как в третьем подъезде.

Одним шумом дело не ограничилось, в близлежащих квартирах и в подъезде по стенам пошли трещины. Жители вызвали МЧС, приехали два аварийно-спасательных наряда, они собирались уже начинать эвакуацию людей, но их областной начальник в последний момент её всё же отменил. В другом месте коммерсанты, установив железные двери (и попутно перекрыв доступ к пожарному гидранту!), «прирезали» к своему магазину часть общего коридора. Фасад дома изуродован, на стенах дома красуются рекламные конструкции, вывески и прочее, что сопутствует его коммерческому использованию.

Почему, на каком основании они так обращаются с нашим общедомовым имуществом?! Из ответа Администрации мы узнали, что, оказывается, в июле-сентябре 2015 г. в нашем доме были проведены заочные собрания, в них приняли участие от 83,67% до 94,9% (в новостройке-то!) собственников. И большинство высказались ЗА порчу стен дома! — Однако ни мне, ни другим собственникам об этих собраниях ничего не известно, в опросных листах наши подписи подделаны. И более того, недавний суд установил, что в июле-сентябре 2015 г. в доме вообще не было 94,9% собственников. — Нет слов.

Куда мы только ни писали: и главе, и губернатору, в обе прокуратуры: местную и областную — и, конечно, в ГЖИ, даже замминистра А. Чибису письмо отправили, — всё бесполезно. Сейчас готовим иск в суд, ведь сейчас подделка подписей — это уголовная статья…»

С посредником и без

Ещё один эпизод «подковёрной борьбы» — история с договором теплоснабжения для двух «вольнолюбивых» домов.

Приступив к управлению, «ПиК» начал переговоры с местным РСО — Мособлэнергогазом. Весна и лето прошли в согласованиях, стороны «вылизали» текст, определились с приборами учета, договор должен был заработать с 1 октября. Как вдруг буквально накануне — письмо из Мособлэнергогаза с отказом от подписания договора. Мотив: подводящие сети не наши, они принадлежат местной сетевой компании. А раньше — что, не знали об этом?!

Директор департамента энергосбережения и учета коммунальных ресурсов ООО «ПиК-Комфорт» Д.В. Сушков:

«У нас было намерение заключить договор напрямую с компанией, обеспечивающей генерацию тепловой энергии в г. Реутов, минуя ООО «Р-СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ» (РСК) (это бывшее МУП «Реутовская теплосеть»). Это позволило бы снизить тариф на тепловую энергию и уменьшило бы платежи жителей по сравнению с нынешним уровнем, так как ООО «Р-СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ» пришлось бы обращаться в уполномоченный орган для установления тарифа на транзит тепловой энергии для МКД, выбравших ООО «ПиК-Комфорт» в качестве управляющей компании. К сожалению, достичь этого не удалось, местный монополизм оказался «крепким орешком». В любом случае, мы будем продолжать работать в направлении снижения себестоимости тепловой энергии для жителей».

Остаётся добавить, что сетевая компания, выступающая в роли этакой «собаки на сене», тоже подконтрольна тому же всесильному «владыке» г. Реутова. Или, может быть, дело в том, что пресловутая ЕТО задолжала Мособлэнергогазу немалые суммы? Судя по материалам арбитража (см., например: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/775fb593-b8f5-4336-a02a-c7f0d27c6dc5/A41-17458-2016_20160711_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf), счёт идёт на сотни миллионов рублей. Впрочем, удивляться нечему. Монополизм — штука удобная (для монополиста), но разорительная (для потребителей его услуг). ■

Конфликтные ситуации при капремонте МКД, находящихся в управлении ТСЖ (ЖСК)

Вениамин ГАССУЛЬ,
канд. экономич. наук,
почетный строитель России,
г. Санкт-Петербург

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), находящемся в управлении ТСЖ и ЖСК, решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете исполнителями функций заказчика капремонта становятся сами ТСЖ и ЖСК. Деятельность заказчика в силу целого ряда объективных и субъективных причин неизбежно связана с возникновением конфликтных ситуаций с подрядчиком, выполняющим работы по капремонту.

Каким образом ТСЖ и ЖСК могут разрешить или не допустить возникновение конфликтных ситуаций? Об этом речь в настоящей статье.

Истоки конфликтов

Конфликтные ситуации могут возникать между управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК) и региональными операторами, выполняющими роль заказчика, с одной стороны, и подрядными организациями — с другой стороны. Истоки таких ситуаций лежат в противоположности интересов. Заказчик заинтересован в качественном, полном и своевременном производстве работ по капремонту, а подрядчик стремится к сдаче заказчику работ любым способом и к скорейшей их оплате.

Практика показывает, что конфликтные ситуации возникают в большинстве случаев в результате отсутствия у заказчика опыта в общении с подрядчиком, незнания или недостаточного знания заказчиком вопросов согласования принимаемых технических решений и измененных смет. Кроме того, конфликтные ситуации могут возникать из-за наличия в подрядном договоре неточных формулировок и нечетких графиков производства работ, из-за неправомерной замены подрядчиком предусмотренных проектно-сметной документацией материалов и применения материалов низкого качества, произведенных фирмами с негативной репутацией и без соответствующих сертификатов, а также из-за других проблем, которые могут возникнуть в процессе работ по капремонту.

Заказчик должен предотвратить такие ситуации и их негативные последствия. Задача непростая со многими неизвестными. Для её решения требуется опыт в прогнозировании событий и способность к анализу причин возникновения конфликтов. Заказчик должен уметь вести конструктивный диалог с подрядчиком.

Подрядный договор

Прежде всего следует внимательно рассмотреть все пункты подрядного договора и прилагаемых к нему сметы и графика производства работ. Например, в договор может быть включен пункт о том, что дополнительно выполненная работа оплачивается за счет сметного резерва и за счет средств заказчика, не предусмотренных условиями подрядного договора.

Во-первых, подрядный договор на производство работ, финансируемых с участием бюджетных средств и выполняемых в соответствии с программой капремонта, должен предусматривать только условия выполнения работ, отраженных проектно-сметной документацией. Все другие работы, которые хотел бы выполнить заказчик, могут быть предусмотрены отдельным договором, не связанным с упомянутой программой.

Во-вторых, нельзя исключить ситуацию, при которой недобросовестный подрядчик укажет заказчику на необходимость выполнения определенных работ, не учтенных сметой и превышающих по стоимости величину сметного резерва. В обычных условиях подрядчик, ознакомившийся с проектно-сметной документацией, выигравший конкурс (тендер) на производство работ и не указавший своевременно заказчику на необходимость выполнения дополнительных работ, обязан выполнять эти работы без увеличения общей цены (стоимости) по договору.

Это положение вытекает из п.п.3 и 4 ст. 743 Гражданского кодекса РФ.

Заказчик должен внимательно изучить смету на предмет включения в нее всего комплекса работ, представленного в дефектной ведомости.

График производства работ должен быть подробным, с разбивкой по подъездам и видам работ.

При ремонте фасада следует настаивать на работе по «захваткам», что значительно сократит срок пребывания жильцов дома в дискомфортных условиях.

Нельзя допускать неопределенности в сроках окончания работ. Например, срок производства работ определяется в 8 месяцев со дня допуска к их началу (или со дня подписания договора), но не позднее первого декабря. Это означает, что начало работ должно быть не позднее 1-го апреля, т.е. для выполнения работ остается не менее 8 месяцев. Если начало работ по каким-то причинам будет перенесено, например, на месяц позже, то либо продолжительность их выполнения сократится до 7 месяцев, либо срок их окончания увеличится на месяц. Такой неопределенности допускать не следует. Скорее всего необходимо, исходя из нормативных сроков выполнения работ, определить их начало и срок окончания в качестве требуемого ограничения. Срок начала работ определить с некоторым «запасом», указав «не позднее такого-то числа». Продолжительность работы не указывать, она определяется разницей между сроками окончания и начала работ.

«В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы» (Гражданский кодекс РФ, ст. 708).

Таким образом, в договоре указывается срок допуска к работе и срок полного окончания работ. За срыв сроков предусматриваются штрафные санкции. Это исключает всякую неопределенность и возникновение на этой основе конфликтных ситуаций.

Учитывая, что подрядный договор попадает к заказчику в оформленном виде и с подписью подрядчика, следует все изменения оформить дополнительным соглашением с подрядчиком. Это соглашение может не выходить за пределы двух подписавших его организаций и служить своеобразной страховкой от всяких неопределенностей в отношениях сторон.

Замена материалов

Конфликтные ситуации могут возникнуть при замене подрядчиком предусмотренных проектно-сметной документацией материалов. При этом заказчик устно или даже письменно согласовал эту замену. Происходит подобное при повышенной заинтересованности подрядчика в использовании какого-либо нового, более дешевого материала и полном отсутствии у заказчика информации о свойствах этого материала и возможности его применения в той или иной инженерной системе или конструкции МКД.

Например, в Санкт-Петербурге при капремонте систем отопления почти повсеместно в домах с элеваторными узлами стояки и подводки к отопительным приборам из стальных труб заменили полимерными трубами. Действующими нормами такая замена запрещена, она, помимо всего прочего, приводит к значительному сокращению срока службы труб.

На практике согласование такой замены может происходить примерно следующим образом. Прораб подрядчика приносит заказчику образец полипропиленовой трубы с алюминиевым сердечником, выдает его за нержавейку и описывает все достоинства полимерной трубы, которыми она действительно обладает. При этом умалчивается о недостатках трубы и запрете ее применения на домах с элеваторными узлами, о чем, кстати, прораб может и не догадываться.

Заказчик, не обладающий необходимой информацией о свойствах полимерных труб и возможности их применения в системах отопления, соглашается на замену стальных труб полимерными.

Обе стороны довольны, особенно подрядчик, т.к. стоимость полипропиленовых труб с алюминиевым сердечником в два раза дешевле стоимости предусмотренных сметой узлов из стальных труб. Применение других полимерных труб дает еще большую экономию. То обстоятельство, что полимерные трубы прослужат значительно меньший срок, подрядчика не волнует, а заказчик об этом просто не знает.

Однако незнание вопроса не освобождает от ответственности за его решение. Заказчики и подрядчики должны твердо усвоить этот постулат.

Рассмотренная ситуация вряд ли может быть признана конфликтной между заказчиком и подрядчиком, но она может перерасти в конфликтную между заказчиком и жильцами дома и привести к самым негативным последствиям.

Можно рассмотреть еще один пример из практики замены материалов при капремонте МКД. Проектно-сметной документацией была предусмотрена в одном из ТСЖ замена отработавших два нормативных срока чугунных радиаторов М-140 АО на новые чугунные радиаторы МС-140.

Подрядчик устно, без предъявления паспортных технических характеристик предложил заменить чугунные радиаторы на импортные алюминиевые. Заказчик также устно согласился. После этого следовало бы рассмотреть технические характеристики алюминиевых радиаторов, таблицу пересчета радиаторов М-140 АО при их замене алюминиевыми и получить гарантии подрядчика на замену отопительных приборов в пределах сметной стоимости.

С технической точки зрения такая замена вполне допустима. Она значительно облегчает работу подрядчика при подъеме радиаторов на этажи, разноске по квартирам и установке на месте монтажа.

Однако, заказчик и подрядчик сразу после устного согласования вывесили объявление о том, что каждый жилец может выбрать любой тип радиатора: чугунный или алюминиевый.

Во-первых, централизованная замена приборов с участием бюджетных средств должна предусматривать использование одного типа приборов.

Во-вторых, и это представляется наиболее важным, создаются предпосылки для конфликтных ситуаций.

Практика показывает, что выбор одного из нескольких технических приборов с различными внешними данными и отличиями в эксплуатации должен осуществляться специалистами, способными сделать оптимальный, с точки зрения среднестатистического жильца, выбор и обосновать его. Этот выбор должен быть предложен всем жильцам как наилучший

В случае, когда жильцам предлагается самим сделать выбор отопительных приборов, технические и эксплуатационные качества которых им практически неизвестны, неизбежно возникают смены предпочтений. При этом предпочтения могут измениться после установки отопительных приборов в квартире, что приведет к конфликтной ситуации.

Так как до сведения жильца информация о технических характеристиках радиаторов своевременно не была доведена в полном объеме, установленные по его просьбе чугунные радиаторы должны быть заменены на алюминиевые и наоборот. Это следует из закона «О защите прав потребителей». Иначе возникнет конфликт.

В рассматриваемом примере председатель ТСЖ, инициативная женщина, оценив обстановку, приняла и реализовала единственно правильное решение, алгоритм которого может быть рекомендован при замене любых материалов в процессе капремонта.

Было оперативно созвано совещание с участием руководителя подрядной фирмы и представителя РЖА, осуществляющего технадзор. На совещании подрядчик представил паспорт алюминиевого радиатора со всеми техническими характеристиками и сертификатом соответствия.

Была согласована всеми участниками таблица пересчета установленных в доме чугунных радиаторов М-140 АО на алюминиевые с учетом сохранения тепловой мощности.

Подрядчик представил письменное подтверждение о готовности выполнить капремонт с заменой чугунных радиаторов на алюминиевые по прилагаемой таблице пересчета тепловой мощности и без увеличения сметной стоимости (цены работы по подрядному договору).

На основании принятого решения, в целях скорейшего доведения его до всех жильцов и предотвращения возможных конфликтов, ТСЖ оперативно выпустило "Информационный листок", опустив его во все почтовые ящики. В этом листке не только подробно указывались технические характеристики алюминиевых радиаторов, но была приведена таблица пересчета отопительных приборов. Такая же таблица была передана работникам подрядной организации.

Таким образом, жильцы могли убедиться, что замена радиаторов производится точно по таблице пересчета с сохранением тепловой мощности отопительных приборов.

В результате практически все жильцы без колебаний проголосовали за алюминиевые радиаторы, исключив тем самым предпосылки для возникновения в будущем каких-либо конфликтных ситуаций.

Приведенный пример последовательных действий управляющей организации может служить ориентиром при замене различных материалов, предлагаемой подрядчиком или инициируемой самим заказчиком. ■

(Окончание в сл. номере)

Капремонт общего

Любой многоквартирный дом — это живой организм со своей инженерной инфраструктурой и социально-психологическим климатом, который постоянно требует ухода, а со временем и лечения, т.е. капремонта.

Кредит является одним из источников финансирования капремонта при условии погашения его за счет обязательных взносов, собираемых на специальный счет.

Хочу поделиться опытом кредитования капремонта ТСЖ «Калининец».

Сергей АТАМАНЕНКО, председатель президиума Ростовской Ассоциации ТСЖ, г. Ростов-на-Дону

Немного о прошлом

Дом ЖСК «Калининец» (общая площадь 3520 кв. м, 5 этажей, 90 квартир) был сдан в эксплуатацию 27 августа 1970 года. 25 августа 1998 г. состоялось общее собрание собственников помещений, принявших новый Устав организации и решение о преобразовании ЖСК в ТСЖ. На собрании присутствовали 76 из 90 членов ЖСК.

Традиции, заложенные при строительстве дома, живут до сих пор. Поэтому и новые собственники относятся к дому с ответственностью и пониманием.

Большинство собственников помещений и членов их семей относятся к дому как к своему, как к своей квартире, поэтому стараются поддерживать порядок в здании и вокруг него.

Проведенный весной 2004 г. мониторинг технического состояния дома показал износ конструктивных элементов и инженерных коммуникаций дома более чем на 46%, что свидетельствовало о необходимости срочного капремонта. Поэтому на общем собрании собственников было принято решение не ждать аварийных ситуаций, а утвердить план проведения капремонта и тариф 2 руб./кв. м.

В 2005 г. был проведен капремонт системы отопления, водоснабжения, водоотведения с применением современных материалов и технологий.

Однако полностью и вовремя рассчитаться с подрядчиком у ТСЖ не хватило финансов. На общем собрании члены ТСЖ поддержали предложение председателя правления о необходимости взять кредит. Однако Сбербанк РФ в силу своих организационно-правовых документов не мог выдать кредит некоммерческой организации, поручителями которой стали бы пенсионеры — собственники помещений, выступившие с такими пожеланиями.

Председатель правления не стал выступать гарантом по кредиту, чтобы не вызывать различных кривотолков и пересудов. Тогда один из членов ТСЖ — Людмила Григорьевна Буйлова сама предложила свою кандидатуру и выступила гарантом возврата кредита. Залогом являлась ее заработная плата. Большое и искреннее ей спасибо за проявленную инициативу. А общее собрание еще раз показало, что жильцы дома доверяют не только друг другу, но и правлению, поддерживая его стиль управления домом.

В результате кредит был надлежащим образом оформлен на ТСЖ, использован по назначению и, самое главное, досрочно погашен. А расходы собственников жилья на коммунальные услуги в результате произведенных работ капитального характера сократились примерно на 15%.

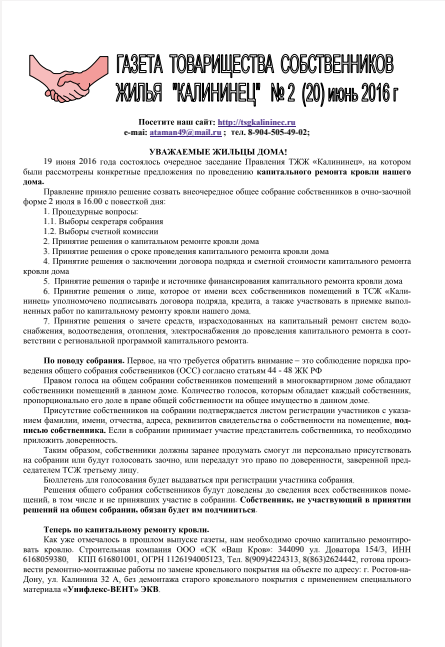
Ремонт кровли

Впервые ремонт кровли мы проводили в 2002 г. В те годы нам удалось войти в городскую программу «Кровля» и отремонтировать крышу нашего дома. Я тогда понимал, что далее никаких бюджетных средств нам выделяться не будет, поэтому за состоянием кровельного покрытия следил с особым пристрастием. Так, через нашу домовую газету убедил собственников в необходимости установки единой телеантенны и усилителей сигнала на подъезды (вместо нескольких антенн, установленных ранее), а далее ограничил доступ на кровлю кому бы то ни было.

На крышу поднимались только в самых необходимых случаях: 2 раза в год, — для составления акта осмотра технического состояния и для прочистки вентканалов. В результате наша кровля прослужила 14 лет без протечек и дополнительных ремонтов.

Но ничего вечного не бывает, и весной 2016 г. у нас возникла необходимость в ремонте кровли. Средств, накопленных на спецсчете, не хватало. И вновь мы задумались о кредите. Консультиро-

имущества МКД за счет кредита



ГАЗЕТА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "КАЛИНИНЕЦ" № 2 (20) июнь 2016 г

Посетите наш сайт: http://tsgkalininec.ru
e-mail: ataman49@mail.ru ; тел. 8-904-505-49-02;

УВАЖАЕМЫЕ ЖИЛЬЦЫ ДОМА!

19 июня 2016 года состоялось очередное заседание Правления ТЖЖ «Калининец», на котором были рассмотрены конкретные предложения по проведению **капитального ремонта кровли нашего дома.**

Правление приняло решение созвать внеочередное общее собрание собственников в очно-заочной форме 2 июля в 16.00 с повесткой дня:

1. Процедурные вопросы:
1.1. Выборы секретаря собрания
1.2. Выборы счетной комиссии
2. Принятие решения о капитальном ремонте кровли дома
3. Принятие решения о сроке проведения капитального ремонта кровли дома
4. Принятие решения о заключении договора подряда и сметной стоимости капитального ремонта кровли дома
5. Принятие решения о тарифе и источнике финансирования капитального ремонта кровли дома
6. Принятие решения о лице, которое от имени всех собственников помещений в ТСЖ «Калининец» уполномочено подписывать договора подряда, кредита, а также участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту кровли нашего дома.
7. Принятие решения о зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт систем водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения до проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

По поводу собрания. Первое, на что требуется обратить внимание – это соблюдение порядка проведения общего собрания собственников (ОСС) согласно статьям 44 - 48 ЖК РФ

Правом голоса на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Присутствие собственников на собрании подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, **подписью собственника.** Если в собрании принимает участие представитель собственника, то необходимо приложить доверенность.

Таким образом, собственники должны заранее продумать смогут ли персонально присутствовать на собрании или будут голосовать заочно, или передадут это право по доверенности, заверенной председателем ТСЖ третьему лицу.

Бюллетень для голосования будет выдаваться при регистрации участника собрания.

Решения общего собрания собственников будут доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании. **Собственник, не участвующий в принятии решений на общем собрании, обязан будет им подчиниться.**

Теперь по капитальному ремонту кровли.

Как уже отмечалось в прошлом выпуске газеты, нам необходимо срочно капитально ремонтировать кровлю. Строительная компания ООО «СК «Ваш Кров»: 344090 ул. Доватора 154/3, ИНН 6168059380, КПП 616801001, ОГРН 1126194005123, Тел. 8(909)4224313, 8(863)2624442, готова произвести ремонтно-монтажные работы по замене кровельного покрытия на объекте по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Калинина 32 А, без демонтажа старого кровельного покрытия с применением специального материала «**Унифлекс-ВЕНТ» ЭКВ**.

(ИЗ ГАЗЕТЫ)

На нашем спецсчете на 20 июня с.г. — 236 160, 86 рублей.

Для того, чтобы выполнить работы и полностью рассчитаться с подрядчиком, мы можем воспользоваться программой ОАО КБ «Центр-инвест» и взять льготный кредит 850 тысяч рублей под 11% годовых на 4 года и 4 месяца.

Залогом или поручительством по кредиту являются наши ежемесячные поступления на спецсчет в сумме 22883, 25 руб. при 100% сборе, т.е. при отсутствии должников по оплате ЖКУ, которые, к сожалению, у нас имеются.

На заседании правления рассматривались различные варианты погашения кредита. В результате был предложен следующий вариант, который прошу поддержать.

Для сокращения срока выплаты основной суммы и процентов по кредиту взять кредит на 2 года и установить тариф на капремонт 11, 00 руб. с кв. м., т.е. ежемесячный сбор составит — 38 725,5 руб. На погашение кредита будет ежемесячно направляться 35 500 руб., а на спецсчете будет оставаться 3225,5 руб. В этом случае кредит будет погашен за 2 года. Кроме этого, при таких условиях в августе 2018 на нашем спецсчете будет (3225,5 руб. х 24 м-ца) = 77 412,00 руб., предназначенные для ремонта газопровода. В то же время банк предоставляет возможность досрочного погашения кредита.

При таком расчёте сбор на капремонт с однокомнатной квартиры площадью 27 кв. м составит 297 руб., 2-комнатной — площадью 42 кв. м. — 462 руб., 3-комнатной — 57 кв. м. — 627 руб.

вались со Сбербанком РФ, в котором открыт наш спецсчет, и банком ПАО КБ «Центр-инвест», предлагающим специальный кредит для проведения капремонта, с подрядчиком о составлении дефектной ведомости, сметы и сроках проведения работ. Банк «Центр-инвест» предложил оригинальный кредитный продукт. Поручительством по кредиту являются наши стопроцентные сборы на спецсчет. В июне 2016 г. мы начали разъяснительную работу с собственниками. Спецвыпуск нашей газеты получил каждый собственник жилья. Там мы подробно рассказали о необходимости ремонта крыши, его стоимости (1 млн. 100 тыс. руб. без НДС), подрядчике, применяемом материале, необходимости кредита и способах его погашения, а также о залоге или поручительстве.

В июле 2016 г. состоялось общее собрание собственников с повесткой дня:

1. Процедурные вопросы (выборы секретаря собрания, выборы счетной комиссии);
2. Принятие решения о капремонте крыши дома;
3. Принятие решения о сроке проведения капремонта крыши дома;
4. Принятие решения о заключении договора подряда и сметной стоимости капремонта крыши дома;

Внимание!

Наш опыт показал, что при проведении собрания необходимо тщательно прописать п. 7 повестки общего собрания по проведению капремонта. Выглядеть он должен следующим образом: «Финансирование работ по капитальному ремонту крыши дома осуществить за счет средств, накопленных на спецсчете в размере (указать сумму), за счет кредитных средств (указать сумму) кредита, выданного по кредитному договору банком ОАО КБ «Центр-инвест» сроком на 3 года, с правом досрочного его погашения со спецсчета на капитальный ремонт (указать № своего спецсчета), открытого в Сбербанке РФ.

О ремонте кровли со слов подрядчика

Владимир Ванеев, директор СК «Ваш кров»:

— Обследовав кровлю дома ТСЖ «Калининец», мы совместно с Сергеем Александровичем составили перечень работ по ремонту крыши общей площадью 1185 кв. м.

В перечень вошли:

- демонтаж парапетного обрамления;
- демонтаж прижимного фартука;
- вырубка мягкого примыкания;
- подготовка основания кровли;
- обработка праймером;
- установка аэраторов;
- наклейка защитного слоя на карниз;
- монтаж основного покрытия;
- монтаж мягкого примыкания в два слоя;
- монтаж прижимной планки;
- монтаж парапетного обрамления;
- замена дверей выхода на крышу;
- уборка и вывоз мусора.

Для ремонта кровли использовали материал с эластичной основой из полиэстера, разработанный специально для наплава на старое покрытие и имеющей эффект «дышащей» кровли. Срок службы материала при температуре от –20 до +100 градусов 15–20 лет. Гарантия до 5 лет.

Для отвода паров из-под кровельного покрытия были установлены аэраторы, из расчёта — 1 аэратор на 100 м. кв. Наличие аэраторов позволяет избежать одной из основных «болезней» плоских кровель — воздушных пузырей.

Отвод атмосферных осадков с кровли по проекту дома был предусмотрен посредством подвесных желобов. Со дня сдачи в дома в эксплуатацию вся система не ремонтировалась и в период дождей доставляла жителям существенные неудобства. Поэтому в договоре мы предусмотрели замену подвесных желобов диаметром 150 мм (169 пог. м). Замена желобов предусматривала следующий перечень работ:

- демонтаж свес-карниза,
- демонтаж старого жёлоба,
- монтаж ухватов,
- монтаж нового жёлоба,
- монтаж карнизов.

Все виды работ и смета были вынесены на обсуждение общего собрания. Каждый собственник жилья мог проконтролировать ход выполняемых нами работ. Но в ТСЖ «Калининец» собственники полностью доверяют Атаманенко и поэтому кроме него никто не поднимался на крышу в период проведения ремонтных работ.

5. Утверждение сметной стоимости капремонта крыши дома;
6. Принятие решения о тарифе на капремонт дома;
7. Принятие решения об источнике финансирования капремонта крыши дома;
8. Принятие решения о лице, которое от имени всех собственников помещений в ТСЖ «Калининец» уполномочено подписывать договоры подряда, кредита, а также участвовать в приемке выполненных работ по капремонту крыши нашего дома;
9. Принятие решения о зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт систем водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения до проведения капремонта в соответствии с региональной программой капремонта.

На общем собрании присутствовало 75% собственников, одобривших каждый пункт повестки.

Чтобы быстрее погасить кредит, собственники единогласно приняли решение о новом тарифе на капремонт. Вместо определенного областным правительством — 6,4 руб./кв. м установили — 11 руб./кв. м.

Подрядчик ООО «СК «Ваш кров» в течении августа ответственно и с хорошим качеством выполнил работы, предусмотренные сметой и договором. ■

Когда верстался номер:

Автор сообщил, что он вновь должен прибегнуть к кредиту в связи со срочной необходимостью замены теплового ввода в дом. Прямая и обратная трубы теплового ввода прослужили 46 лет. При подготовке дома к зиме дефекты не проявились, но спустя несколько дней после начала отопительного сезона произошла утечка теплоносителя. В аварийном порядке пришлось поменять 25 метров трубопровода на новые трубы с ППУ изоляцией. При наличии ППУ изоляции трубы защищены от внешних воздействий. В частности, от блуждающих токов трамвайной линии, расположенной рядом с домом.

На собрании было принято решение об увеличении взносов на капремонт еще на 5 руб. Таким образом взнос на капремонт составил 16 руб. с 1 кв. м при ежемесячной оплате на содержание и техническое обслуживание МКД — 17,8 руб. с 1 кв. м.

Оптимизация процесса
или шаги к энергонезависимости МКД

Продолжаем начатую в № 8 нашего журнала за этот год тему - о секретах успеха московского ЖСК «Чертаново-18». С его председателем Ириной Ногиной мы беседуем об энергоэффективности. В самом трудном, но и самом интересном её аспекте – применительно к теплоснабжению.

Отопление и ГВС занимают в наших платёжках «почётное» первое место, беря на себя от 45 до 80% стоимости всех услуг ЖКХ, а взаимоотношения с поставщиками тепла для многих председателей — зачастую едва ли не самый «больной» вопрос. Для москвичей уж точно. И во многих регионах положение такое же. Если не хуже, например, см. статью «Однажды в Ростове» в № 9 журнала — о ГВС, внезапно ставшем в этом южном городе прямо-таки «золотым».

Ирина Анатольевна, давайте сразу возьмём быка за рога. Сейчас многие жилищные объединения в столице страдают от того, что общедомовые теплосчётчики — некогда установленные в московских домах за счёт бюджетных средств, но не переданные ни собственникам, ни управляющим организациям (УО) — как-то очень дружно вышли из строя, и МОЭК, пользуясь этим, начисляет им плату по нормативу. Естественно, завышенному — по сравнению с реальным потреблением. Аналогичная проблема — с «перетопом»: даже в теплую погоду МОЭК даёт на входе в дом такую температуру, что на батарее можно чуть ли не пирожки печь. Чтобы не платить лишние деньги, ТСЖ, ЖСК, ЖК приходится писать письма в инстанции, ходить по судам и т.д. А вы как боретесь с МОЭКом?

— Когда мне задают подобный вопрос, я отвечаю: в судах с «МОЭК» не борюсь, я борюсь с ним в подвале своего дома. В том смысле, что представителей этой организации мы в наш подвал не пускаем. Судиться — не самое эффективное дело. Предположим, что вы выиграете суд (а большинство проигрывает), время и деньги на адвокатов потратите, а проблемы-то всё равно останутся. Через некоторое время они опять возникнут. И тогда что, опять судиться?

Ведь с чего начинается энергоэффективность? С приборов учёта. Теплосчётчик появился у нас, как и в большинстве московских домов: пришли работники ДЕЗа, без спроса открыли подвал и установили прибор. Потом разные госструктуры его долго передавали с баланса на баланс и, в конце концов, «потеряли», а «беспризорный» счётчик через некоторое время работать, ясное дело, перестал. Чтобы узнать его дальнейшую судьбу, мы разослали письма в профильные три адреса, и везде нам ответили: прибор не наш. Тогда мы решением правления признали его бесхозным и демонтировали. А на это место установили свой собственный прибор учета.

Специализированная организация сделала проект быстро, но процедура согласования его с «МОЭК» заняла более 4 (!) месяцев. «Главное тепловое ведомство» столицы тянуло «волынку», даже на наши письма не отвечало. А по телефону нам откровенно говорили: «Мы не знаем, куда вас послать, в какой отдел, у нас такого «согласователя» нет. Ставьте прибор без согласования!» Однако мы понимали цену этим словам и продолжали настаивать на письменном согласовании проекта. И, в конце концов, добились своего, хотя для этого пришлось использовать, скажем так, личные связи.

И при постановке прибора на коммерческий учёт это нас прямо-таки выручило, когда специалисты-моэковцы (другие, не те, что тянули с согласованием) сопротивлялись нам, как могли, с большим гонором «надувая щёки», требовали убрать «это самодеятельное безобразие». В ответ я им сначала показала распоряжение замдиректора «МОЭК» И. П. Пульнера — с анализом используемых в ОАО «МОЭК» узлов учета тепловой энергии и рекомендацией использовать наш прибор в МКД, — а потом и проект с подписями и штампом «согласовано». Не «разрешено», а именно «согласовано». Чувствуете разницу? Волшебное слово «согласовано», надлежащим образом заверенное, открыло нам пути к независимости от РСО. Самодеятельность тут чревата последствиями, надо делать всё, как положено: проект, согласование, монтаж, наладка, постановка на учет в соответствующем ведомстве. Иначе ты будешь сто раз прав (по сути!), но у твоих противников будет законное право сказать тебе: нет. В одном доме, насколько я знаю, председатель ЖСК с помощью фирмы ОАО «Данфосс» смонтировала дорогостоящую систему автоматики — аналог АВАРСа, но поскольку должным образом её не оформила, моэковцы пришли и всё сломали. Без возможности восстановления. Деньги были потрачены зря, а уж моральный ущерб не сосчитать. Женщина не выдержала удара и сложила с себя полномочия председателя правления ЖСК.

В общем, с тех пор, как мы установили свой узел учета тепловой энергии в апреле 2014 г., никого из посторонних в подвал не пускаем. Ключи от всех технических помещений храним у себя в ЖСК. Отвечают за них сотрудники ЧОП. Завели журнал их выдачи с указанием причины выдачи и кому выдали. Без согласования с техническим директором (комендантом) ключи не выдаются.

Кстати, есть расхожая фраза: «прибор учёта сам по себе ничего не экономит», — но это не совсем так. Вот, например, в нашем случае: после годичной работы нашего теплосчётчика мы при расчётах за тепло вместо общегородского норматива теплопотребления — 0,016Гкал / кв. м в месяц стали применять свой норматив, рассчитанный по показаниям теплосчётчика (как это предписано ПП РФ-354). Наш норматив оказался равен 0,011 Гкал / кв. м в месяц, почти в полтора раза меньше городского. С 1 января 2016 г. это для наших жителей дало весьма ощутимую экономию.

Наверное, вы не ограничились установкой теплосчётчика, а сделали что-то ещё?

— Конечно. Еще у нас установлена система АВАРС, которая меняет диаметр сопла гидроэлеватора в зависимости от температуры воздуха: тепло на улице — сопло уменьшается и наоборот. Это тоже даёт немалую экономию. При этом подачу теплоносителя можно регулировать ещё и вручную: если мы видим, что в доме жарковато, а система по каким-то причинам сопло не поджимает, — можно пойти и «дожать» его вручную.

Почему именно АВАРС?

— Сначала я мечтала смонтировать импортную хорошо известную систему. Но когда МосЖилНииПроект сделал для нашего 22-хэтажного дома серии КОЛЭ проект, оказалось, что это удовольствие для нас слишком дорого. Т. к. необходимо смонтировать три системы, по одной на каждый подъезд, а не одну. На это нужно было потратить более 2 млн. руб. И мы на правлении решили установить отечественный аналог — АВАРС. Так сказать, сработали в «русле» модного сейчас импортозамещения. Это дешевле, и мы пока что (тьфу-тьфу-тьфу!) довольны.

А кто вам делал проект? Кто ставил систему?

— Спасибо специалистам фирмы ООО «Техносервис» и её директору Андрею Петровичу Пугачу. Проанализировав теплотехнические характеристики нашего дома и его сетей, они пришли к выводу, что нам подойдёт система автоматического регулирования теплопотребления на основе водоструйных аппаратов с регулируемым соплом (АВАРС). При её внедрении МОЭК не потребовал от нас разработки проекта и его согласования, т.к. стоявший у нас раньше элеватор был заменен на агрегат с аналогичными характеристиками, но только с регулируемым соплом. Затраты на монтаж оказались малобюджетными, а энергосбережение очевидным. Сейчас специалисты этой организации обслуживают у нас АВАРС и АСКУЭ.

Поговорим теперь про АСКУЭ...

— Добиться энергоэффективности дома, не поставив современную систему учёта и контроля потребления ресурсов, едва ли возможно, ибо платёжная дисциплина жителей очень низка. И если контролировать индивидуальные счётчики «вручную», неизбежны ошибки, неразбериха и постоянные конфликты на этой почве. А автоматизированная система контроля и учёта энергоресурсов (АСКУЭ) — очень удобная штука, тех проблем, что возникают, когда один потребитель даёт показания счётчика 15-го числа, другой — 25-го, а третий вообще забывает об этом, — у нас нет. В каждой из 240 квартир стоит импульсный датчик, который измеряет расходы холодной и горячей воды, ретранслятор дистанционно передает сигналы на компьютер, расположенный в помещении правления. В 12 квартирах, где водосчётчики не установлены, оплата воды рассчитывается по нормативу с повышающими коэффициентами.

В одно и то же время: в ночь на 26-е число каждого месяца (в это время мало помех) система опрашивает все счётчики и «выгружает» информацию в каждый из лицевых счетов. Бухгалтеру остаётся только заполнить платежки.

АСКУЭ работает у нас уже более 5 лет, её использование практически исключило «человеческий фактор». А до этого он давал нам немало проблем, чуть ли не треть переданных жителями показаний на поверку оказывалась неверной, были и откровенные обманы. Сейчас система позволяет проконтролировать и месячное, и суточное, и часовое потребление, протечки и ситуацию, когда потребитель ставит около счётчика магнит, — система сразу это «видит». Бывало, что и расчётчик ошибался, поэтому раньше к бухгалтеру в часы приёма люди с претензиями по расчету обязательных платежей шли вереницей, устраивали в правлении митинги, а сейчас на приеме никого нет. «Платежки» (у нас это называется информационный документ по оплате обязательных платежей ЖСК) мы высылаем собственникам ежемесячно на электронные адреса. Вопросы тоже можно задать расчетчику по электронной почте. На прием приходят только те, у кого нет электронного адреса, или не установлены водосчетчики, а таких в нашем доме мало, не более 20 человек.

На чём ещё можно сэкономить?

— Ещё одна «теплоёмкая» тема (и соответственно, ещё одна составляющая энергоэффективности) — это балансировка теплового контура дома. Она рассчитывается проектировщиками, и в ходе эксплуатации никто её нарушать вообще-то не вправе. А что получается в реальности? Некоторые жители дома, делая, как им казалось, евроремонты своих квартир, срезали проектные стальные отопительные приборы «Универсал концевой» и «Универсал проходной» (кстати, с хорошими характеристиками теплоотдачи!) и установили самостоятельно, без согласования с проектировщиками и правлением красивые импортные конвекторы.

В результате произошла полная разбалансировка системы отопления, перекос тепловой нагрузки, по разным стоякам тепло распределялось неравномерно, где-то перетоп, где-то недотоп. Но если сказать жителям: «верните всё взад», нетрудно догадаться, куда они меня пошлют… Поэтому мы установили на каждый стояк по дополнительному балансировочному клапану, произвели наладку, составили таблицу параметров по каждому стояку и с их помощью выровняли нагрузки. Теперь при последующих вмешательствах жителей в систему (этот «творческий процесс» остановить невозможно!) мы с помощью балансировочных клапанов просто производим периодическую переналадку системы. Только за счёт этого можно сэкономить от 20% до 40% тепловой энергии. И сделали мы это первым делом, ещё до установки системы АВАРС.

Кто вам в этом помог?

— ЗАО «ИнТЭСКо», а руководил работами Александр Павлович Безгласный. Мы остались очень довольны сотрудничеством — настолько, что теперь всегда приглашаем его в качестве независимого эксперта в «разборках» с «МОЭК». А они, к сожалению, случаются.

Например?

— По жалобе жильца одной из квартир, что у него в квартире в отопительный сезон периодически появляется гул, представители «МОЭК» собрали грозную «компетентную» комиссию, привлекли представителей ГБУ «Жилищник», управы, жилинспекции, ГКУ ИС. Они гул не услышали, но на всякий случай потребовали демонтировать систему балансировки клапанов. Несмотря на то, что в директивном письме филиала № 11 «Горэнергосбыта» есть прямое указание на внедрение этой системы в целях энергосбережения и повышения эффективности использования поставляемой тепловой энергии. Мы отбились от слаженного натиска «специалистов» уважаемых организаций только благодаря тому, что догадались пригласить для участия в комиссии независимого эксперта Безгласного Александра Павловича, который координировал монтаж и внедрение системы балансировки. Причиной гула оказались нестабильно работающие насосы устаревшей конструкции, стоявшие в принадлежащем МОЭКу тепловом пункте, который питает наш дом теплом. И ещё благодаря тому, что на титульном листе проекта стояла такая маленькая продолговатая штампулечка — «согласовано».

А как вы решали проблему финансирования? Ведь чтобы получить экономию, надо сначала вложиться в энергосбережение. Как вы уговорили на это жителей?

— Нас выручает то, что в нашем доме есть нежилые помещения, которые нам удалось отстоять в борьбе с чиновниками ДИГМ г. Москвы. С 2000 по 2006 гг. — 6 лет — ушло на суды и ещё 2 года — на выселение работников управы и муниципалитета (об этом подробнее см. «Председатель ТСЖ» № 8 за 2015 г. — прим. ред.). Причём, судебные юридические услуги стоили очень дорого, часть

помещений пришлось отдать в счёт оплаты работы команды сильных адвокатов. Сдав отвоёванное имущество в аренду, мы получили источник «первоначального накопления» средств для ремонтных работ, развития дома, энергосбережения. А потом пошло-поехало, каждый шаг по пути экономии давал нам деньги для следующего шага. Вот у меня в таблице цифры месячной экономии по обязательным платежам: квартира-«однушка» — –560 руб./мес., «двушка» — 832 руб./мес., «трёшка» — 1105 руб./мес., «четырёшка» — 1378 руб./мес. Неплохо?

А что касается жителей… На это не стоит рассчитывать, на энергосбережение денег из своего кошелька они не дадут. Они и так много платят за услуги ЖКХ. И по позиции «содержания и ремонт жилья» эти траты не проведешь. Там еле хватает на текущие расходы по содержанию помещений общей долевой собственности. Да и большинство граждан у нас сейчас ни во что не верят, едва заговоришь об энергоэффективности — у них сразу же в голове мысль: воруют… Поэтому я действовала за счет резервного фонда, куда мы направляем экономию по всем позициям, в том числе по коммунальным

услугам (опять-таки по решению общего собрания).

Этот резервный фонд мы создали еще в 1994 г., согласно положению, утвержденному на собрании. Эти средства мы направляем на ремонтные работы, ресурсосбережение, на выполнение 2-годичной программы развития дома, которая также утверждается общим собранием и размещается на информационном стенде. Этот порядок попыталось в суде оспорить наше вечно недовольное меньшинство, «активисты-деструктивисты». Не получилась, суд они проиграли.

Так что с жителей дополнительные средства я не собирала, а поступила по-другому: для начала заручилась решением общего собрания, что 300 тыс. руб. нашей «водяной» ежегодной экономии также будут направлены в резервный фонд. Эти деньги решили пока не тратить, а копить на монтаж системы АСКУЭ. Так и получилось, за четыре года накопили на установку системы АСКУЭ, в частности, протяжку передающей сигналы трассы по всему дому, установку в каждой квартире, на этажах, в нежилых помещениях ретрансляторов, которые передают сигналы с датчиков водопотребления в АСКУЭ.

Средства пошли также на установку специальной программы, покупку дополнительного компьютера, наладку системы, подбор коэффициентов для разных счетчиков. И мы оплачивали работу и расходные материалы из средств резервного фонда по мере выполнения работ, установки передатчиков, что было прописано в договоре. Получилась оплата пролонгированного действия, в рассрочку. Скорость накопления средств и их вложение в систему примерно совпали. Попасть во все квартиры было трудно. Нужно было ловить момент: кого-то дома нет, кто-то живет за городом или за границей, а кто-то и вообще не хочет устанавливать счётчик. Приходилось терпеливо вести разъяснительную работу и ждать. Хорошо, что директор ООО «Техносервис» А. Пугач шел нам навстречу: если мы задерживали платеж, он ждал поступления денег, но работы не прекращал.

Да, но тут сразу же встаёт «больной» вопрос — о «прозрачности» расходования средств…

— Ну, ещё бы. Это важнейший вопрос. Отчетное общее собрание проводим ежегодно. И для упрощения понимания отчетного доклада со множеством цифр я придумала своё ноу-хау — разноцветную номограмму-схему, которую мы называем «ромашкой», это наглядное пособие форматом листа А4. В отчетном периоде «ромашку» передаем в ревизионную комиссию как приложение к основной таблице поступлений и расходов, а также размещаем на доске информации. В течение года я демонстрирую её и проверяющим, и рядовым членам (и не членам) ЖСК, а также гостям, председателям ЖСК и ТСЖ, которые приходят перенять опыт эффективного самоуправления. Короче, всем, кто желает быстро разобраться в экономической составляющей нашей работы.

Сердцевина «ромашки» — это резервный фонд и 6 (шесть) лепестков по часовой стрелке:

На схеме прописаны основания начислений и суммы расходов по каждой позиции. Нетрудно посчитать, сколько мы получили, сколько потратили, сколько осталось. Во время нашего последнего очно-заочного собрания в апреле-мае 2016 г. я обсудила эту схему-«ромашку» с 90% наших членов ЖСК и собственников квартир. Даже если человек приходил и говорил: «Хочу разобраться, как вы тут воруете», — я с ним не спорила, а подводила к стенду, где висит разноцветная красавица-«ромашка»: «Хорошо, давайте ненадолго станем бухгалтером и экономистом. Вот наши взносы на содержание дома, коммунальные услуги, тарифы установлены Правительством Москвы. Вот взнос на капремонт, его тоже установило нам столичное Правительство, а мы его утвердили. С этим согласны? — Ну, да. Согласен. — Вот внутренние взносы на дополнительные услуги: охрану, видеокамеры, на содержание консьержек, содержание технических систем безопасности, территории (она у нас оформлена в общую долевую собственность), содержание стоянки автомобилей и прочее. Всё это мы принимали на собрании. Помните? Согласны? — Да. Помню. Согласен». Ну и дальше в таком духе. И человек уходит успокоенный и голосует осознанно…Иначе незнание и непонимание вызывает недовольство, подозрения и недоверие к правлению и председателю.

I.	**Оплата содержания жилого помещения (СОЖ);**
II.	**Оплата иных услуг, помимо СОЖ;**
III.	**Оплата КУ, пр. услуг (радио, антенны, домофона);**
IV.	**Взносы в фонд капитального ремонта;**
V.	**Взносы на ОПТ от пользователей фиксированными местами парковки;**
VI.	**Поступления от деятельности Правления, приносящий доход.**

Наше Правление профессионально решает вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, занимается административными, юридическими и финансовыми вопросами в интересах жителей.

Целевой индикатор — стоимость квартир в доме, техническая составляющая содержания коммуникаций, управление в настоящее время находится на высоком уровне.

Нам удалось снизить расходы на обслуживание дома и на оплату отопления, используя в этих целях резервный фонд и доходы ЖСК. Это позволило капитализировать наше имущество и снизить обязательные платежи:

1) с 1 июля 2015 г. по направлению — помимо СОЖ (внутренние дополнительные платежи) было 27,03, стало — 22,53 руб. /кв. м мес.;
2) с 1 февраля 2016 г. на 14 руб./ кв. за обслуживание домофона — было 64 руб./кв., стало 50 руб./кв.;
3) с 1 января 2016 г. снизились платежи за теплоснабжение за счет выполнения программы ресурсосбережения.

Кроме того:

а) за счет экономии по отдельным направлениям начислений в резервный фонд членам ЖСК (собственникам) не производили;
б) оплачивали коммунальные услуги на общие домовые нужды (ОДН) за счет резервного фонда;
в) обязательные платежи и взносы на обслуживание части общей долевой собственности — придомовой территории собственникам, не имеющим фиксированные места парковки, не начисляли.

Мы достигли результатов, которые пропорциональны затраченным усилиям и денежным средствам, и внесли их в копилку развития нашего дома. Однако мы понимаем, что предстоит решить еще не одну проблему, чтобы сделать наш дом ещё более удобным, бесконфликтным и желанным для проживания. Наше правление всегда открыто для обсуждения проблем, чтобы найти решение, в наибольшей степени отвечающее пожеланиям жителей. ■

Беседовал Георгий ГАЕВОЙ

От редакции:

Перефразируя известную фразу Льва Толстого, все успешные ТСЖ, ЖСК, ЖК идут к успеху примерно одинаковым путём, одни больше преуспели в одном, другие в другом. Но все преодолевали одни и те же «тернии»: криминальный «отъём» нежилых помещений чиновной «братией», третирование жилищных объединений всевозможными госструктурами (особенно — из категории «проверяльщиков»), прессинг со стороны РСО, невежество и недоверие собственников, собственные узость кругозора и нехватку знаний. И, тем не менее, каждый такой рассказ обладает своим неповторимым «выражением лица», вселяет уверенность, что «не боги горшки обжигают». И что «дорогу осилит идущий».

Везёт тем, кто везёт

Вячеслав МАСТЕРЕНКО, председатель правления ТСЖ «Карла Маркса-61», г. Мурманск

Дом серии 464-Д, год постройки 1988 г., 10-этажный, 1-подъездный, 80 квартир, общая площадь 2940 м^2

Наша пятилетка

Надоело людям жить в доме, в котором с даты его рождения — 1988 г., не делался ремонт, системы и коммуникации находились в запущенном состоянии, процветали антисанитария и безответственность к общему имуществу жителей дома.

По этой причине в сентябре 2010 собственники жилья решили и создали ТСЖ «Карла Маркса-61». За пять лет многое удалось сделать:

Выполнили работы по установке общедомовых приборов учета на все виды коммунальных ресурсов, провели мероприятия по тепло-, энергосбережению: отремонтировали входную группу, установили пластиковые стеклопакеты и пластиковую дверь с доводчиком в подъезде, реконструировали освещение мест общего пользования, установив энергосберегающие светильники с датчиками включения/отключения. (2011).

Все двери в технологические помещения дома: выход на кровлю, в подвал, мусорокамеру, — заменили на металлические утеплённые с установкой надежных запорных устройств (2012).

Произвели замену розлива ХВС и ГВС, запорной арматуры на пластиковые, старый металлический без ремонта и замены эксплуатировались с 1988 г. Установили новый лифт «Отис-2000R». На входе в дом, на всех этажах и в лифте, установили вэб-камеры видеонаблюдения. В подвале вместо старых канализационных лежаков проложили новые трубопроводы водоотведения (2013).

В бойлерном помещении подвала установили индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с автоматическим погодо-зависимым регулированием, новый пластинчатый теплообменный аппарат, заменили все розливы отопления с запорной арматурой на новые. Ранее своего ИТП не было, по проекту использовался бойлер, расположенный в соседнем доме (2014).

Выполнен капремонт кровли, косметический ремонт подъезда, продолжили плановый ремонт межпанельных швов (2015).

Капремонт (замена) стояков ливневой канализации, ремонт крыльца с укладкой прорезиненной декоративной плитки — эти работы выполнены в 2016 г.

Когда финансы не романсы

Читатель наверняка скептически отнесётся к информации о достижениях ТСЖ за 5 лет существования и задаст вопрос: «Где деньги, Зин?».

Действительно, наличие финансовых средств или их отсутствие определяет возможности ТСЖ, как и любого хозяйствующего субъекта. Когда же средства формируются из платежей граждан, то их сбор во многом зависит от своевременного исполнения жителями платежной дисциплины, понимания всех и каждого, с какой целью стремиться и на что тратятся деньги.

Самыми ощутимыми у нас были затраты на:

- замену выработавшего свой ресурс лифта на энергоэффективный — «Отис-2000R»
- установку нового ИТП с автоматическим погодозависимым регулированием, с пластинчатым теплообменником.

Без привлечения средств со стороны обойтись было весьма затруднительно, а накопить необходимую сумму можно было лишь спустя годы. По этой причине ТСЖ активно включилось в борьбу за участие в городской программе стимулирования и поддержки инициатив граждан по управлению МКД на территории г. Мурманска. В ней могли участвовать все ТСЖ, ЖСК и ЖК.

Пройдя конкурсный отбор, ТСЖ выиграло право на получение финансовой поддержки города, который взял на себя львиную долю оплаты капремонта — 89%, так что собственники заплатили только 11% своих средств.

ТСЖ «К.Маркса-61», набрав наибольшее количество конкурсных баллов, опередило всех претендентов. Правда, это было весьма непросто: необходимо было подготовить 17 различных документов: справок, расчетов, заказать и оплатить проекто-сметную документацию, экспертное заключение независимой экспертизы. На это ушёл не один месяц кропотливого труда. Эти победы в конкурсах позволили в 2013 г. произвести замену лифта, выработавшего свой 25-летний ресурс, а в 2014 г. установить ИТП с автоматическим погодозависимым регулированием и новый пластинчатый теплообменник.

Можно добавить, что свои 11% оплаты за ремонт ТСЖ смогло оплатить исполнителям по факту приёма-сдачи работ, а непосредственно люди (собственники и наниматели помещений) имели возможность вносить свои доли ежемесячно в рассрочку в течение 2013–2014 гг. пропорционально площадям квартир, о чем было принято решение общего собрания собственников. Такая форма оплаты снизила финансовую нагрузку на бюджет и не была обременительной для людей с небольшими доходами.

Все остальные ремонты и преобразования в доме выполнялись без привлечения сторонних средств в счёт платежа за «содержание и текущий ремонт», установленного общим собранием в 2011 г. в размере 26 руб./м^2. Этот тариф сохраняется до настоящего времени.

Изначально разумная политика, принятая общим собранием собственников, основывалась на том, что сэкономленные средства от внедрения энергосберегающих технологий аккумулировались на счете в резервном фонде и использовались на благо всего дома, повышая уровень комфортности и безопасности проживания в нём.

Оптимизация расходов лежит в основе финансовой стратегии ТСЖ, позволяя создать резервный фонд. Причём она затрагивает не только энергосбережение на общедомовые нужды, но и экономию накладных расходов. Например, самостоятельное начисление и выпуск квитанций товарищества в форме единого платежного документа (ЕПД).

Закончив практически все дорогостоящие и трудоёмкие работы, обеспечивающие комфортное проживание в доме с использованием энергосберегающих технологий, собственники на общем собрании в марте 2016 г. приняли решение, что сэкономленные средства, по итогам финансового года, теперь можно направить на ежегодный перерасчёт платы за коммунальные ресурсы.

Перспективы и трудности

Мы завершили капремонт всех элементов общей инфраструктуры, не требующих усилий по организации доступа. Осталось самое сложное — это осмотр и капремонт общих стояков, расположенных в квартирах, к которым доступ ограничен и может быть осуществлён только по согласованию с собственником. Единственный, неконфликтный метод решения проблемы, — убеждение, извещение, согласование с собственниками. Это проблема и сверхзадача, которой ТСЖ занимается в текущем году.

В случае не достижения понимания, — юридическое оформление отказа в доступе к общедомовому имуществу и воспрепятствовании осуществлению ремонтных работ общедомового имущества, со всеми вытекающими последствиями. Эти последствия известны из судебной практики, вина отказника в последствиях отказа судом оценивается адекватно, и, по решению суда, виновное лицо оплачивает ущерб из своего кармана.

Потому в ТСЖ разработана типовая форма Акта отказа в доступе к элементам общих инженерных сетей, которая, возможно, будет полезна для практического применения в жизни:

Акт

не предоставления доступа к общим стоякам в квартире для производства ремонтных работ

Настоящий акт составлен в том, что собственник (квартиросъёмщик) квартиры № _ по ул. _____, д.___ был проинформирован со стороны ТСЖ о необходимости ремонта (замены) стояков гвс/хвс, но допуск к общим стоякам водоснабжения проходящих через квартиру для проведения своевременных ремонтных работ на стояках собственник не предоставил. Информирование и предложение о ремонте стояков гвс/хвс произведено через почтовые ящики, также через общедоступный информационный щит в подъезде дома, определённый местом и способом информирования по решению общего собрания собственников, протокол № __ от _____, также через сайт ТСЖ в сети интернет по адресу _____ _____.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ, собственник помещения несет бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

В случае отказа собственника от предложения работ по ремонту стояков гвс/хвс, не предоставления доступа к стоякам для проведения своевременных ремонтных работ ответственность за возникновение аварийных ситуаций и связанное с этим возможное залитие помещений ложится на данного собственника.

Настоящий акт составлен в 2 экземплярах, один из которых вручен для ознакомления собственнику квартиры № …

С актом ознакомлен:

_____/_____/

Акт составлен в присутствии:

Председатель правления ТСЖ_____

Собственник квартиры № _____

Собственник квартиры № _____

Представитель подрядной организации по техническому обслуживанию общедомовых систем отопления и гвс/хвс _____

С кем поведёшься, от того и наберёшься

Положительным фактором, при создании ТСЖ, способствовавшим общению и взаимопониманию соседей, явилось то, что дом одноподъездный. Однако в 80 квартирах живут люди с разным уровнем достатка, разным пониманием уровня комфортности проживания, разным уровнем образования и культуры. Поэтому сплотить людей ради достижения общей цели всегда не просто.

Шесть лет существует ТСЖ на ул. К. Маркса 61. Важно, что удалось создать (подобрать) команду единомышленников, соратников, понимающих важность совместной работы на благо всех жителей дома. В команде — специалисты, имеющие профессиональные знания по подъемно-транспортным механизмам, проектно-сметному делу, электронике, бухучёту, юриспруденции. Поэтому управление домом осуществляется профессионально.

В рамках одной статьи невозможно рассказать о всех важных нюансах организации модели и процесса эффективного домоуправления. В каждом МКД свои проблемы, особенности, которые необходимо учитывать при создании и отладке системы управления.

Хочу акцентировать внимание на наиболее важном, в плане расходов, факторе. Факторе, влияющем на эффективное управление, — договорной работе. Неформальное отношение к ней обеспечит исполнение взаимовыгодных условий при предоставлении коммунальных услуг. Рассмотрение проектов договоров в редакции ресурсников, требует тщательного анализа текстов, при необходимости составления протоколов разногласий и предъявление их РСО. В случае отклонения протокола, председатель должен использовать своё право на защиту интересов ТСЖ в суде.

Словом, наше дело правое. Побеждает тот, кто работает, коллективно отстаивает свои интересы, используя все доступные законные средства.

Мурманское ТСЖ «К. Маркса 61», руководствуется этими принципами и имеет результаты, с которыми жить становится интереснее, комфортнее, веселее. Капитализация жилья в доме возросла, он имеет особую популярность среди потенциальных покупателей на рынке вторичного жилья. Все достижения товарищества наглядны и не требуют доказательств. ■

В заботе о людях

ТСЖ «Строитель» создано решением общего собрания МКД по ул. Силикатная, 49, корпус 2 в г. Мытищи Московской области. В феврале этого года товарищество отметило своё десятилетие.

Благодаря усилиям правления ТСЖ, жильцы видят чистоту в подъездах, ухоженную дворовую территорию в виде газонов и клумб, детской площадки, пользуются исправно работающими лифтами и инженерными коммуникациями.

В 2008 г., впервые участвуя в конкурсе «Лучший Мытищинский дворик». ТСЖ «Строитель» заняло 3-е призовое место.

В 2009 г. товарищество награждено дипломом первой степени по результатам смотра- конкурса на лучшую дворовую территорию в подноминации «Лучший цветник придомовой территории».

На следующий год ТСЖ «Строитель» заняло первое место в смотре-конкурсе на лучшую дворовую территорию городского поселения Мытищи и первое место в номинации «Двор образцового содержания» Московского областного смотра-конкурса «Квартал (двор) образцового содержания» за 2010 г. среди ТСЖ. И это далеко не все достижения товарищества, возглавляемого бессменным председателем правления Светланой Тхай

Верховный Суд Российской Федерации

Следите за формулировками

По материалам определения ВС РФ № 307-ЭС16-9546 от 17 августа 2016 г.

ТСЖ «КультРассвет» с апреля 2006 управляло 3-мя домами. Для их обслуживания были заключены договоры с РСО. С июня 2009 г. в одном из этих МКД создано ТСЖ «Суздальский 57». Новое ТСЖ, приступив к управлению, соответствующие договоры с РСО не заключило. Начиная с июня 2009 г. по май 2011 г. (до момента заключения прямых договоров) ТСЖ «Суздальский 57» выставляло собственникам квитанции на оплату ЖКУ, где получателем значилось ТСЖ «Суздальский 57».

ТСЖ «КультРассвет» подало в суд иск о взыскании с ТСЖ «Суздальский 57» 7 381 965, 94 руб. неосновательного обогащения. Указанная сумма является суммой, выставленной истцу и оплаченной им РСО.

Возражая против удовлетворения иска, ответчик, в частности ссылался на то, что в спорный период собрал с населения 468 484,40 руб., о чем свидетельствуют карточки лицевых счетов.

В целях проверки довода ответчика и установления суммы, фактически собранной ТСЖ «Суздальский 57» с населения, суд истребовал у ОАО «Сбербанк России» выписку о движении денежных средств по расчетному счету ответчика за спорный период.

По результатам анализа данной выписки истец представил акт сверки взаимных расчетов, согласно которому за период с 01.01.2010 г. по 31.05.2011 г. ответчик собрал с жителей МКД 2632592 руб. 16 коп.

Карточки лицевых счетов, на которые ссылается ответчик, не признаются судом надлежащими доказательствами, опровергающими данные выписки о движении денежных средств по расчетному счету ТСЖ «Суздальский 57».

Относительно выписки ТСЖ «Суздальский 57» указывало, что выставлялись квитанции только на оплату жилищных услуг, денежные средства на оплату коммунальных услуг не собирались.

Однако в выписке по расчетному счету было указано, что оплата производилась населением за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ).

Указанная в выписке по расчетному счету формулировка «Платежи за ЖКУ» позволила судам сделать вывод о том, что денежные средства собирались ответчиком как за жилищные, так и за коммунальные услуги.

ТСЖ «Суздальский 57» не представило доказательств, опровергающих названный факт, несмотря на то, что именно на ответчика в силу ч. 1 ст. 65 АПК РФ возложено бремя доказывания обстоятельств, на которых основаны возражения ответчика.

Ответственность за неустановление общедомового прибора учета

По материалам постановления ВС РФ № 309-АД16-10052 от 5 октября 2016 г.

Жилинспекция вынесла постановление о привлечении ТСЖ к ответственности с назначением наказания в виде штрафа в размере 20 000 руб., предусмотренной ч. 4 ст.9.16 КоАП РФ (предусмотрена административная ответственность за несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований энергетической эффективности, предъявляемых к МКД, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в МКД). Основанием для привлечения к ответственности послужил факт неустановления общедомового прибора учета электрической энергии в МКД.

ТСЖ пыталось оспорить постановление административного органа.

Суды трех инстанций пришли к выводу о наличии у товарищества, как у ответственного лица за содержание МКД, обязанности по установке общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов в МКД на границе балансовой принадлежности товарищества, неисполнение которой образует объективную сторону административного правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 9.16 КоАП РФ. Верховный Суд оставил жалобу ТСЖ без удовлетворения.

Самостоятельный иск перспективнее встречного

По материалам определения ВС РФ № 301-ЭС16-12041 от 30 сентября 2016 г.

РСО обратилась в Арбитражный суд с иском к ТСЖ о взыскании 239 392,15 руб. задолженности по оплате поставленной электрической энергии по договору энергоснабжения с января по июнь 2013 г., процентов за пользование чужими денежными средствами с 06.12.2013 г. по 14.03.2014 г. в сумме 5942,88 руб. и далее по день фактической оплаты долга.

В свою очередь, ТСЖ обратилось в суд со встречным исковым заявлением к обществу о взыскании 303 643,35 руб. неосновательного обогащения с января 2013 г. по январь 2016 г., 48 926,21 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами с 14.02.2013 г. по 16.03.2016 г. и далее по день оплаты.

Согласно п. 1 ст. 132 АПК РФ ответчик до принятия арбитражным судом первой инстанции судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, вправе предъявить истцу встречный иск для его рассмотрения совместно с первоначальным иском.

Однако ТСЖ своевременно, т.е. на предварительном судебном заседании, встречный иск не заявило.

В соответствии с п. 5 ст. 159 АПК РФ арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении заявления или ходатайства в случае, если они не были своевременно поданы лицом, участвующим в деле, вследствие злоупотребления своим процессуальным правом и явно направлены на срыв судебного заседания, затягивание судебного процесса, воспрепятствование рассмотрению дела и принятию законного и обоснованного судебного акта, за исключением случая, если заявитель не имел возможности подать такое заявление или такое ходатайство ранее по объективным причинам.

На основании изложенного, встречное исковое заявление было возвращено товариществу судом первой инстанции. Апелляционная и кассационная инстанция поддержала определение суда первой инстанции.

Кроме того суды пришли к выводу, что при рассмотрении требований основного и встречного исков у суда возникнет необходимость устанавливать и оценивать различные обстоятельства спора, в том числе различные периоды правоотношений сторон (основной иск: январь-июнь 2013 г.; встречный иск: январь 2013 — январь 2016 гг.), что в свою очередь привело бы к затягиванию судебного процесса по основному исковому заявлению и, соответственно, осложнению разрешения спора, что не будет соответствовать целям эффективного правосудия, суд считает нецелесообразным рассмотрение в одном процессе первоначального и встречного исков. Указанные обстоятельства являются основанием для подачи не встречного иска, а самостоятельного иска. Согласно ч. 6 ст. 129 АПК РФ возвращение искового заявления не препятствует повторному обращению с таким же требованием в арбитражный суд в общем порядке.

ТСЖ пыталось обжаловать в Верховном Суде решения судов по возврату встречного иска. Но жалоба не была прията к рассмотрению.

Отслеживать корреспонденцию по юридическому адресу – обязанность юрлица

По материалам определения ВС РФ № № 304-ЭС16-14119 от 17 октября 2016 г.

Арбитражный суд в порядке упрощенного производства рассмотрел дело по иску РСО к ТСЖ о взыскании задолженности. Ответчик в течение срока хранения заказной корреспонденции не явился за получением копии судебного акта по извещению органа почтовой связи. Арбитражный суд на основании п. 2 ч. 4 ст. 123 АПК РФ признал ТСЖ лицом, извещенным надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, и рассмотрел дело в его отсутствие.

ТСЖ пыталось опротестовать решение суда, рассмотренного в отсутствии ответчика.

Суды трех инстанций сделали выводы о том, что юрлицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по этому адресу своего представителя.

Верховный Суд подтвердил предшествующие выводы судов (п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица») и отказал ТСЖ в передаче его кассационной жалобы для рассмотрения Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ.

Третейское соглашение – дело тонкое...

По материалам определения ВС РФ № 307-ЭС16-11953 от 30 сентября 2016

ООО «Чистый дом» в 2011 г. подписало с ТСЖ ряд договоров подряда и третейское соглашение. В соглашении было предусмотрено, что стороны передают все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с исполнением обязательств по договорам на рассмотрение Постоянно действующему третейскому суду «Северо-западный Третейский суд ЖКХ» при Обществе с ограниченной ответственностью «Городские Инновационные Технологии».

В течение 4 лет, имея определенные претензии к ООО «Чистый дом» по исполнению работ по договорам, ТСЖ не выплатило обществу денежные средства на общую сумму 1 192 412 руб.

Общество обратилось в постоянно действующий Северо-Западный Третейский суд ЖКХ при ООО «Городские Инновационные Технологии», который вынес решение о взыскании с ТСЖ в пользу ООО «Чистый дом» денежных средств в полном объеме, а также расходов на юридические услуги представителя и расходов по оплате третейского сбора в сумме 20 224 руб.

ТСЖ не исполнило решение Третейского суда.

Общество обратилось в Арбитражный суд о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения Третейского суда.

Возражая против удовлетворения заявления, ТСЖ ссылалось на то, что при рассмотрении третейским судом иска Общества к ТСЖ были нарушены принципы беспристрастности и независимости третейского судьи по отношению к одной из сторон спора.

Суды отклонили доводы ТСЖ, изложенные в отзыве, ссылаясь на Постановление Конституционного Суда РФ от 18 ноября 2014 г. № 30-П, в котором разъяснено, что действующее законодательство не предполагает отказ в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда либо его отмену на том лишь основании, что сторона, в пользу которой оно принято, является одним из учредителей автономной некоммерческой организации, при которой создан данный третейский суд. При этом, конкретизировано, что для отмены решения третейского суда или отказа в выдаче исполнительного листа на его принудительное исполнение необходимо устанавливать нарушения принципа беспристрастности при рассмотрении конкретного спора именно составом третейского суда.

Попытка ТСЖ оспорить выводы судов в ВС РФ оказалась безуспешной.

Пущать не велено!

В прошлом номере мы рассмотрели установленную законом обязанность Правления СНТ/ДНП предоставить документы садоводам по их требованию и действия в случае отказа. Сегодня сделаем обзор других противозаконных «мероприятий», которые проводят некоторые руководители правлений СНТ/ДНП, организуя, как они утверждают, «режим безопасности» на территории товариществ.

Ольга СУББОТА, журналист

Изучая судебную практику и лично участвуя в судебных процессах при защите своих прав как владелец садового участка, я нередко приходила к выводу, что в разбирательствах садоводов и СНТ судебное решение чаще всего выносится в пользу юридического лица не столько в силу законности действий СНТ, сколько по той причине, что у дачников элементарно не хватает сил, времени, знаний, да и финансовых возможностей для борьбы с беззаконием. В разных судах, рассматривая заявления с одним и тем же предметом иска, судьи зачастую выносят противоположные решения, что зависит, в том числе и от ораторского мастерства адвоката.

Надо понимать, что, если у Председателя СНТ зарплата составляет 78 000 рублей (это реальная цифра; к сожалению, не могу сообщить название товарищества, так как на общем собрании эту сумму не утверждали), он готов изжить любого неугодного, а, значит, и бороться за свое доходное место под солнцем будет всевозможными способами, тратя деньги членов СНТ на высокооплачиваемых юристов.

Не хочется, чтобы у читателей сложилось впечатление, что председатели СНТ в большинстве своем — хапуги. Совершенно нет. Многие мои знакомые, услышав, что происходит в нашем СНТ, приводят в пример свои товарищества, где председатель усердно работает за 15 000 рублей в месяц и отчитывается за каждую потраченную копейку, добивается передачи электрических сетей на обслуживание в МОЭСК, чтобы членские взносы были меньше; покупает мини-трактор, чтобы сократить ресурсы для привлечения сторонних организаций при уборке снега в зимний период и т.д.

У меня нет цели столкнуть дачников и правление лбами, но я всецело убеждена, что отношения между садоводом и объединением должны быть основаны на законодательстве, и СНТ не имеет права следовать порочному принципу, когда, как сказал проницательный баснописец И. А. Крылов, — «у сильного всегда бессильный виноват».

Как сказано выше, толкование некоторых норм закона, доказательная база зависят от ораторского мастерства и глубины профессионализма адвоката. Но есть ситуации, которые закон трактует однозначно, как бы ни был красноречив представитель адвокатуры. Об одной из них речь пойдет далее.

Многие садоводы-дачники знают, что есть у председателей СНТ/ДНП головная боль, вызванная проблемой несвоевременной уплаты членских взносов, оплаты счетов за предоставленные коммунальные услуги — свет, воду и т.п. Такие должники, а вместе зачастую и «строптивые» собственники, которых не устраивают те или иные решения правления, подвергаются таким видам «наказания», как отключение электричества и препятствование в проезде на участок.

Логично, что, если есть долги, их нужно взыскивать через суд. Но, видимо, по мнению некоторых председателей СНТ, «суды — для слабаков», и стоит провести карательные меры через Общее собрание, как всё принятое на собрании магическим образом приобретает законную силу.

Итак, собрание решило: должника на территорию СНТ на автомобиле — не пущать! Пусть оставляет своё транспортное средство где угодно — за пределами территории товарищества, пока не погасит свои долги. Рассчитался с правлением, — нет проблем. Не рассчитался — сам, мол, виноват. Как будто разумно. Как ещё повлиять на должника? Тем более, «народ решил», изволь, подчиниться требованию большинства!

Однако законно ли это? Как бы ни морщились «местечковые законодатели», однозначно — нет, не законно!

Не будем забывать, что кроме членских отношений (или отношений по договору с индивидуальным садоводом) гражданина с юридическим лицом, существуют и права самого гражданина, собственника. Неуплата каких-либо взносов не лишает неплательщиков их прав собственности на участки. А собственник имеет право пользоваться своим имуществом беспрепятственно! Иначе сам смысл права собственности здесь просто выхолащивается.

Такой подход подтверждается многочисленными судебными решениями, взятыми из открытых баз сайтов судов.

Например:

1. Наро-Фоминский городской суд (Дело № 2–332/2010) Решением от 01 марта 2010 г. обязал председателя правления СНТ «Заречье» не чинить препятствий проходу проезду и передвижению транспорта на земельный участок гр-ну Разуваеву Игорю и лицам, посещающим его земельный участок.
2. Ленинский районный суд г. Оренбурга (Дело № 2–4752/2015) Решением от 6 августа 2015 г. признал незаконным решение общего собрания членов СНТ «Гидропресс — Госматрезервы — Станция Оренбург» в части ограничения права проезда на территорию товарищества лицам, имеющим долги перед СНТ. Также суд обязал правление не чинить препятствия этим гражданам.
3. Емельяновский районный суд Красноярского края (Дело № 2–1399/2015) Решением от 17 марта 2015 г. запретил СНТ «Солнышко» совершать действия, направленные на создание препятствий по доступу Боровику А. М. на личном транспорте на принадлежащий ему земельный участок.
4. Наро-Фоминский городской суд (Московская область) (Дело 2–1274/2014) Решением от 15

апреля 2014 г. обязал Садоводческое некоммерческое товарищество «Мосрентген» обеспечить беспрепятственный проезд на принадлежащий истцу на праве собственности земельный участок, в том числе с гостями, не чинить препятствий проезду транспорта на земельный участок со строительными материалами, выдать комплект ключей от ворот для беспрепятственного въезда на территорию СНТ «Мосрентген».

Приведу также несколько цитат из судебных решений:

«Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца (п. 45 Пленума ВС РФ N10 и Пленума ВАС РФ N22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

«…решение общего собрания об установлении новых видов ответственности, в том числе в виде ограничении проезда на территорию товарищества членам, имеющим задолженность, правомерным быть признано не может…»

«Федеральный закон N66-ФЗ, устанавливая ответственность садоводов, такого вида санкции, как ограничение в проезде на территорию товарищества, не устанавливает»

Как видите, судебная практика довольно обширна, решения выносятся в пользу «оставленного за воротами» дачника, и законодательством не предусмотрено ограничение проезда в СНТ/ДНП.

Для понимания того, какими основными законами защищены ваши права на проезд к частной собственности, обратимся к главному закону страны — Конституции РФ.

Во-первых, ст. 27 Конституции РФ закреплено право свободы передвижения по всей территории РФ. Если законом предусмотрено какое-либо ограничение, то оно должно быть чётко прописано: на каком основании, на кого распространяется, кто принимает решение, есть ли полномочия у этого лица принимать такие решения.

Во-вторых, согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации законом охраняется право частной собственности. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть ограничен или лишен своего права, если нет соответствующего решения суда.

Ограничение права прохода, проезда собственника к принадлежащему ему земельному участку не допускается законом. Это будет приравнено к ограничению права собственности, что соответственно, недопустимо по Конституции РФ. Никакой председатель СНТ/ДНП и никакое решение общего собрания не могут заменить собой действующее законодательство и ограничить садоводов в правах на пользование своим имуществом. Важно понимать, что решение правления СНТ или общего собрания имеет меньшую юридическую силу, чем федеральное законодательство, и установленные общим собранием ограничения недопустимы.

В-третьих, дороги, проезды СНТ является территориями общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, и к которым нельзя запретить доступ согласно Градостроительного кодексу РФ (ГрК РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ Гл. 1 ст. 1 п. 12).

В-четвертых, в соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно ст. 12 ГрК РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно ст. 209 ГрК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст. 60 Земельного кодекса РФ действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В силу ст. 304 ГрК РФ собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Что делать, если проезд к Вашему участку закрыли/ограничили/ставят условия проезда (только после уплаты долга)?

1. Немедленно вызывайте полицию. Пишите заявление в 2-х экземплярах. Просите сотрудника полиции расписаться на одном из них о принятии документа: фамилия, дата, роспись. Важно получить от полиции протокол — кто, когда, кого не пускал, и на основании какого документа.
2. Снимайте происходящее на видео- и аудионосители, привлекайте свидетелей. Ваша задача — зафиксировать факт намеренного создания препятствий для прохода или проезда. Не пытайтесь протаранить шлагбаум! Иначе вам придется чинить собственность СНТ. Кроме того, ваша репутация законопослушного дачника окажется под угрозой.
3. Напишите жалобу в прокуратуру. Все процессуальные документы обязательно пригодятся при рассмотрении дела в суде.
4. Если правление после приезда полиции продолжит творить беззаконие, то остается одна дорога — в суд с исковым заявлением о нечинении препятствий в пользовании частной собственностью.

Суд обяжет СНТ не чинить препятствия в проезде на вашу собственность.

Председателей, вставших на путь беззакония, хочется предостеречь — не усугубляйте ситуацию! Запретить собственнику проход и проезд к принадлежащему ему земельному участку нельзя, он всё равно выиграет суд, а на плечи членов товарищества лягут судебные расходы как самого СНТ, так и садовода.

Законным способом получения долгов является обращение в суд с требованием взыскания денежных средств. Все остальные способы — вне закона. ■

ТСЖ считает ПЕНИ

Марина ПАРХАЧЕВА,
ЗАО
Консалтинговая группа
«Экон-Профи»

Как известно, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (далее КУ), а также — взносы на капремонт, обязаны уплатить управляющей организации соответствующие суммы пеней в порядке, предусмотренном ч. 14 и ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ.

При этом ТСЖ может требовать уплаты пеней с лиц, в чьи обязанности входит внесение платы за жилое помещение, КУ и иные платежи, одобренные собственниками помещений. Такими лицами применительно к ТСЖ являются (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ):

- собственники помещений в МКД (физические или юридические лица) с момента возникновения права собственности на такие помещения (неважно, являются ли они жилыми или нежилыми);
- лица, принявшие помещения от застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи (либо непосредственно застройщик, не передавший помещение, данный вариант далее не рассматривается).

Далее для простоты обе указанные категории лиц обозначим как «собственники помещений в МКД» и рассмотрим порядок взимания пеней с собственников помещений — физических лиц.

Прежде, чем перейти непосредственно к алгоритму расчета пеней, необходимо определить период просрочки.

Платежи по ЖКУ и взносам на капремонт считаются просроченными, если их оплата не произведена в установленный срок. Чтобы определить сумму пеней с несвоевременно уплаченных платежей необходимо знать срок оплаты и период просрочки.

Срок оплаты

Сроки внесения платы за жилое помещение и КУ установлены в ч. 1 ст. 155 ЖК РФ — **ежемесячно до десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов товарищества. В дальнейшем будем считать, что общее собрание членов ТСЖ решения об установлении иного срока внесения платы за ЖКУ не устанавливало. Если в ТСЖ все же установлен иной срок, датой отсчета для взыскания долгов по «коммуналке» будет не 10 число месяца (как в приведенных ниже примерах), а иная установленная общим собранием ТСЖ дата.

Казалось бы, все очень просто: если собственник помещения своевременно — до 10 числа текущего месяца числа — не оплатил платежи по ЖКУ за предшествующий месяц, можно говорить об их просрочке.

Однако это вопрос спорный: ведь в силу подп. 1 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ ТСЖ имеет встречное обязательство — **своевременно известить собственника помещения о соответствующих начислениях** путем предоставления ему не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим (если решением ТСЖ не установлен иной срок), платежных документов (в т.ч. в электронной форме).

Иными словами, чтобы собственник помещения мог своевременно исполнить обязательства по уплате ЖКУ, он должен своевременно получить соответствующие платежные документы. А ТСЖ — представить в суд соответствующие доказательства.

Многие суды в отсутствие доказательств передачи собственнику помещения платежных документов, считали невозможным определить период просрочки по уплате ЖКХ, поскольку неизвестна дата, с которой она началась.

Такой ситуацией в полной мере пользовались должники, пытаясь откреститься от уплаты пеней. Но в настоящее время ситуация изменилась.

Во-первых, суды стали все чаще обращать внимание на то, что собственники помещений знают о наличии у них обязанности в установленный законом срок вносить платежи за содержание и ремонт общего имущества дома, а потому могут сами обратиться в УК или ТСЖ за оформлением платежных документов и на их основании произвести оплату. Соответственно, для освобождения от уплаты пеней именно собственникам следует представить доказательства того, что они такие действия совершили, либо были какие-то обстоятельства, препятствующие этому (см., к примеру, постановление АС Дальневосточного округа от 28.06.2016 по делу № А73–16692/2014, оставлено без изменения определением ВС РФ от 16.09.2016 № 303-ЭС16–11560).

Во-вторых, в настоящее время действует новый алгоритм расчета пеней в отношении ЖКУ и взносов на капремонт, о котором подробно изложено в следующем разделе, согласно которому **в первый месяц просрочки пени не начисляются**. Соответственно собственник помещения имеет не 10 дней, как ранее, а 40 дней для получения платежных документов и оплаты ЖКУ без пеней. И ему будет очень сложно доказать в суде наличие каких-либо обстоятельств, помешавших обратиться в ТСЖ за платежными документами, и уплатить обязательные платежи.

Обратите внимание: течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты, которой определено его начало (ст. 191 ГК РФ). Так, если срок уплаты установлен как 10 число месяца, период просрочки начинает течь с 11 числа того же месяца.

Период просрочки

Как следует из ст. 155 ЖК РФ, окончанием просрочки по ЖКУ и взносам на капремонт (периода, за который начисляются пени) является дата фактической оплаты задолженности. При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки (постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 № 14088/13).

Таким образом, период просрочки платежей определяется со следующего дня после установленной крайней даты оплаты ЖКУ и заканчивается в день оплаты включительно.

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести взносы на капремонт за июнь 2016 в срок до 10 июля 2016, однако фактически уплатил их в 25 сентября 2016.

Определение периода просрочки:

Срок считается с 11 июля до 25 сентября 2016 включительно и составляет 77 дней (21 день в июле, 31 день в августе и 25 дней в сентябре).

Зная, как определить период просрочки, обратимся к алгоритму начисления пеней по ЖКУ и взносам на капремонт.

Сразу отметим, что начисление пеней собственникам помещений за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг и взносов на капремонт различается. Начнем с наиболее простого варианта — расчета пеней за просрочку платежей по взносам на капремонт.

Пени по взносам на капремонт

Согласно ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ пени в отношении собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью уплативших взносы на капремонт, начисляются с 31-го дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России. Рассматриваемый далее порядок начисления пеней действует с 4 июля 2016 г.

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести взносы на капремонт за июнь 2016 г. в срок до 10 июля 2016 г., однако фактически они были уплачены 5 сентября 2016 г.

Алгоритм расчета пеней:

1. За период с 11 июля по 9 августа 2016 г. включительно (30 календарных дней со дня просрочки) пени не начисляются;
2. Начиная с 10 августа 2016 г. до даты фактической уплаты (5 сентября 2016 г. включительно) пени исчисляются исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России.

Более сложный алгоритм расчета пеней предусмотрен жилищным законодательством в отношении просрочки платежей по ЖКУ.

Пени по ЖКУ

Согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ алгоритм расчета пеней в отношении собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и КУ, зависит от периода просрочки. При этом чем больше период просрочки, тем больше пеней будет начислено неплательщику. Рассматриваемый далее порядок начисления пеней действует с 1 января 2016 г.

Просрочка до 30 дней

В первые 30 календарных дней со дня просрочки платежа пени не начисляются, их начисление предусмотрено только начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты.

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести плату за ЖКУ за февраль 2016 г. в срок до 10 марта 2016 г., однако она была фактически уплачена 5 апреля 2016 г.

Алгоритм расчета пеней:

Поскольку период просрочки с 11 марта по 5 апреля 2016 г. включительно составляет 26 календарных дней (менее 30 календарных дней), пени не начисляются.

Просрочка до 90 дней

Начисление пеней с 31-го дня со дня просрочки до истечения 90 календарных дней, следующих за днем наступления установленного срока оплаты, производится исходя из 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России (далее — Банк России).

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести плату за ЖКУ за февраль 2016 г. в срок до 10 марта 2016 г., однако она была фактически уплачена 5 мая 2016 г.

Алгоритм расчета пеней:

1. За период с 11 марта по 9 апреля 2016 г. включительно (30 календарных дней со дня просрочки) пени не начисляются;
2. За период с 10 апреля по 5 мая 2016 г. включительно просрочка составляет 26 дней при общей просрочке 56 дней (более 30 календарных дней, но менее 90 календарных дней со дня просрочки) и пени исчисляются, исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России.

Просрочка более 90 дней

Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно размер пеней увеличивается — пени уплачиваются исходя из 1/130 ставки рефинансирования Банка России.

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести плату за ЖКУ за февраль 2016 г. в срок до 10 марта 2016 г., однако она была фактически уплачена 5 июля 2016 г.

Алгоритм расчета пеней:

1. За период с 11 марта по 9 апреля 2016 г. включительно (30 календарных дней со дня просрочки) пени не начисляются;
2. За период с 10 апреля по 8 июня 2016 г. включительно просрочка составляет 60 дней (до 90 календарных дней со дня просрочки), и пени исчисляются исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России;
3. За период с 9 июня по 5 июля 2016 г. включительно просрочка составляет 27 дней (более 90 календарных дней со дня просрочки), и пени исчисляются исходя из 1/130 ставки рефинансирования Банка России.

Размер ставки рефинансирования

Для расчета пеней необходимо знать, как применяется ставка рефинансирования Банка России, что такое ставка рефинансирования и как определить ее размер.

Ставка рефинансирования Банка России была введена с 1 января 1992 г. как единая ставка для предоставления кредитов коммерческим банкам, однако с 1 января 2016 г. ее значение приравнено к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. Самостоятельное значение ставки рефинансирования теперь не устанавливается (указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Таким образом, в качестве ставки рефинансирования используется ключевая ставка как основной индикатор денежно-кредитной политики. Она устанавливается Советом директоров Банка России и ее текущее значение публикуется на главной странице официального сайта Банка России.

Так, ключевая ставка, заменившая ставку рефинансирования Банка России, с 01.01.2016 г. составляла 11% годовых, с 14.06.2016 г. — 10,5%, с 19.09.2016 г. — 10% годовых.

Порядок применения ставки

Как мы выяснили ранее, пени по платежам по ЖКУ и взносам на капремонт начинают начисляться с 31-го дня просрочки и считаются до момента фактического исполнения обязательства, т.е. до дня оплаты соответствующей задолженности. При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства,

в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки (постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 г. № 7).

Обратите внимание: как следует из ч. 14 и ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ пени исчисляются исходя из ключевой ставки, действующей на день исполнения обязательства, а не по периодам действия той или иной ключевой ставки.

Иными словами, неважно, какой была ставка в период просрочки, важно, какая ставка действует на момент исполнения обязательства должником. Именно она должна быть положена в основу расчета.

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести плату за ЖКУ за февраль 2016 г. в срок до 10 марта 2016 г., однако она была фактически уплачена 5 июля 2016 г.

Порядок применения ставки:

1. За период с 10 апреля по 8 июня 2016 г. (от 30 до 90 календарных дней со дня просрочки) пени исчисляются исходя из 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на 5 июля 2016 г.;
2. За период с 9 июня по 5 июля 2016 г. (более 90 календарных дней со дня просрочки) пени исчисляются исходя из 1/130 ключевой ставки Банка России, действующей на 5 июля 2016 г.

Итак, зная сумму задолженности собственника помещения, порядок применения ключевой ставки и период просрочки, можно приступать непосредственно к расчету пеней.

Расчет пеней

Произведем расчет пеней по ЖКУ на конкретном примере, допустив, что собственник помещения в МКД допускал просрочку платежей в течение трех месяцев.

Пример:

Предположим, что собственник помещения обязан внести плату за ЖКУ

- в размере 10 000 руб. за февраль 2016 г. в срок до 10.03.2016 г.;
- в размере 9500 руб. за март 2016 г. в срок до 10.04.2016 г.;
- в размере 9800 руб. за апрель 2016 г. в срок до 10.05.2016 г.

Допустим, что оплата ЖКУ за февраль 2016 г. была частично произведена 25 мая 2016 г. в размере 4000 руб., остальная задолженность в размере 6000 руб., а также долг за март и апрель, фактически были погашены 5 июля 2016 г.

Ключевая ставка на 25.05.2016 г. составляла 11%, а на 05.07.2016 г. — 10,5%.

Расчет пеней:

Периоды просрочки	Просрочка за пери-од/общая просрочка на конец периода	Расчет пеней	Сумма пеней
По сроку уплаты 10.03.2016			
Начислено платежей — 10 000 руб., фактическая уплата в размере 4000 руб. произведена 25.05.2016, остальной долг в размере 6000 руб. погашен 05.07.2016			
11.03.2016–09.04.2016	30 дней	Пени не начисляются	-
10.04.2016–25.05.2016	46 дней/76 дней	4000 руб. x 1/300 x 11% x 46 дней	67,47 руб.
		6000 руб. x 1/300 x 10,5% x 46 дней	96,60 руб.
26.05.2016–08.06.2016	14 дней/90 дней	6000 руб. x 1/300 x 10,5% x 14 дней	29,40 руб.
09.06.2016–05.07.2016	27 дней/120 дней	6000 руб. x 1/130 x 10,5% x 27 дней	130,84 руб.
		Итого	**324,31 руб.**
По сроку уплаты 10.04.2016			
Начислено платежей — 9500 руб., фактическая уплата 05.07.2016			
11.04.2016–10.05.2016	30 дней	Пени не начисляются	-
11.05.2016–05.07.2016	56 дней/86 дней	9500 руб. x 1/300 x 10,5% x 56 дней	186,20 руб.
		Итого	**186,20 руб.**
По сроку уплаты 10.05.2016			
Начислено платежей — 9800 руб., фактическая уплата 05.07.2016			
11.05.2016–09.06.2016	30 дней	Пени не начисляются	-
10.06.2016–05.07.2016	26 дней/56 дней	9800 руб. x 1/300 x 10,5% x 26 дней	89,18 руб.
		Итого	**89,18 руб.**
		Всего пени:	**599,69 руб.**

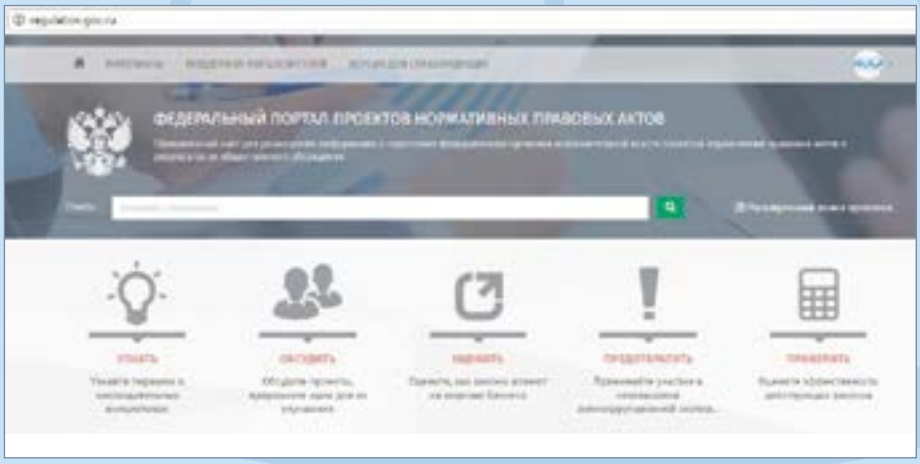
Интернет-ресурсы и развитие гражданского общества

Реализуя Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления», Правительство РФ постановлением от 25.08.12 № 851 утвердило «Порядок раскрытия федеральными органами исполнительной власти информации о подготовке проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения»:

«…информация о подготовке проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения размещается на официальном сайте regulation.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

…направление федеральными органами исполнительной власти на согласование в заинтересованные федеральные органы исполнительной власти проектов нормативных правовых актов, при разработке которых не были соблюдены Правила, утвержденные настоящим постановлением, после 1 февраля 2013 г. не допускается».

В последнее время, поток проектов нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в сфере ЖКХ, превратился в лавину. Инициативы в этой области часто имеют недоработки, не гармонизированы с действующим законодательством, имеют множественные подводные камни, обойти которые можно при активном участии граждан в обсуждении проектов документов. Именно по этой причине сайт предлагает:
«УЗНАТЬ», «ОБСУДИТЬ», «ОЦЕНИТЬ», «ПРЕДОТВРАТИТЬ», «ПРОВЕРИТЬ» (Рис. 1).



Приглашаем читателей журнала участвовать в этой работе, для чего необходимо:

1. Пройти регистрацию на портале.
2. После регистрации и входа на портал вы сможете воспользоваться интуитивно- понятным меню. Оно построено в соответствии со стадией разработки документа: «старт», «уведомление о начале разработки», «размещение текста документа», «получение заключения об ОРВ», «завершение подготовки», «официальное опубликование».
3. При отсутствии времени есть возможность выразить свою точку зрения путём голосования в меню «ЗА» и «ПРОТИВ». (см. рис. 2)
4. Читать рассылки анонса журнала о новых проектах НПА, размещаемых на ресурсе regulation.gov.ru. Редакция отслеживает предлагаемые к обсуждению НПА и размещает эту информацию на своих страничках в Facebook, Twitter, ВКонтакте.

Так, 21 октября 2016 г. редакция разместила на странице «ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ» в Facebook информацию: ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. Проведение публичных обсуждений в отношении текста проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)» со ссылкой на выше указанный портал http://regulation.gov.ru/projects#npa=18484

Публикация о проекте за 2 дня охватила 483 человека, что свидетельствует об интересе людей к проектам НПА в сфере ЖКХ. У нас есть возможность повлиять на качество законотворческой деятельности в России, — нужно участвовать. Дело за нами. ■

Материал подготовил
Александр КУЛИКОВ

СОВМЕСТИМОСТЬ ФАСАДНЫХ КРАСОК

На почту нашего журнала приходит много вопросов, связанных с техническими аспектами проведения капитального и текущего ремонта в многоквартирных домах. Из этих обращений становится очевидно, что активные руководители объединений собственников жилых помещений нуждаются в консультациях специалистов строительного профиля. В связи с этим мы, сгруппировав ваши вопросы по нескольким крупным темам, начинаем публиковать серию статей «Инженер-строитель отвечает». Проанализировав поступившие к нам вопросы, в этом номере мы рассмотрим тему совместимости фасадных красок.

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

Александр МУЛЛИН, инженер-строитель, эксперт

Качественно окрашенный фасад придаёт зданию неповторимый и уникальный образ. Фасадная краска выполняет защитные функции, оберегая дом от негативного влияния окружающей среды, позволяет скрыть мелкие дефекты и изъяны поверхности стен. Поэтому требования, предъявляемые к фасадным краскам, вполне объяснимы. Правильный выбор краски — это гарантия того, что дом будет выглядеть ухоженно и привлекательно в течение многих лет. Планируя текущий или капитальный ремонт, следует ознакомиться с требованиями, которые предъявляются к декоративным, эксплуатационным и технологическим характеристикам краски, а также с тем, как выбрать фасадную краску.

Прежде всего, необходимо понимать, что определённые виды красок разработаны для применения — укрытия поверхности материалов только определённого типа. Например, краски или пропитки по дереву нельзя применять для окрашивания бетона или металла. Ещё одним из основных условий, влияющих на качество и долговечность покрытия, является совместимость краски с отделочными материалами. Даже самые опытные специалисты не могут с уверенностью и на память дать рекомендацию по совместимости лакокрасочных материалов (ЛКМ), а особенно — работая с красками специального назначения на ответственных объектах. Поэтому перед применением краски убедитесь, что она предназначена для применения на поверхности вашего дома. При этом необходимо учитывать, что поверхность, как правило, перед покраской обрабатывается шпаклёвкой, которая также должна по своим свойствам сочетаться с применяемой краской.

Наиболее часто встречаемая ошибкой при выборе краски является несовместимость наносимой краски на старое лакокрасочное покрытие. Производитель работ, как правило, не знает, какая краска (старая) ранее была нанесена на поверхность. На практике чаще всего прораб наносит на небольшую поверхность новую краску и наблюдает в течение некоторого времени (не менее 3-х суток), не свернётся ли краска, и по результатам наблюдения принимает решение о применении того или иного вида краски.

В 70% случаев такая проверка сработает, а в остальных случаях на сворачиваемость новой краски будут влиять погодные условия, например, сезонные колебания температуры, и в результате весной новая краска свернётся.

Наиболее надёжным выходом из ситуации, когда неизвестен тип старой краски, является её удаление с помощью металлических щёток или шкурки с последующей шпаклёвкой и окраской поверхности. В некоторых случаях возможно использование специальных грунтовок, наносимых на старое лакокрасочное покрытие. Следует помнить, что никогда нельзя наносить химически отверждаемые краски (двухкомпонентные краски, в которых используется отвердитель) на покрытия физически сохнущие. Никогда нельзя наносить краски, содержащих сильные растворители, на покрытие, основой которого является слабый растворитель. (Например, краски на основе 646 растворителя нельзя наносить на краски на основе уайт-спирита или нефраса 155/200).

На сегодняшний день фасадные краски делятся на два основных вида, различающихся по типу растворителя. Это водорастворимые и органорастворимые материалы. Краски на органических растворителях при высыхании испускают токсины, а кроме того, обладают горючестью, которая понижает огнестойкость строительных конструкций. Органорастворимые краски в последнее время были «изгнаны» из помещений, а теперь их все реже используют и при окраске фасадов. Место таких красок заняли безопасные во всех отношениях водорастворимые аналоги.

Преимущества водорастворимых красок не только в отсутствии токсичных растворителей, но и в структуре. Если органорастворимые краски после испарения растворителя образуют на поверхности герметичную пленку, то слой водорастворимых красок является паропроницаемым. Для многих видов стен сохранение их паропроницаемости имеет большое значение. Что означает герметичность и паропроницаемость лакокрасочного покрытия?

Герметичная красочная пленка запирает влагу внутри стены, не давая выйти ей наружу в направлении естественной диффузии. Это приводит к тому, что в наружном слое стены собирается влага, которая при отрицательных наружных температурах разрывает стеновой материал. Если дом утеплен, то герметичная красочная пленка приводит к увлажнению утеплителя, и, соответственно, к потере утепляющего эффекта. По этим причинам специалисты не рекомендуют использовать органорастворимые краски в качестве фасадных.

К ***водорастворимым краскам*** относятся:

— **Вододисперсионные краски.** В них присутствует вода и измельченные синтетические смолы, а также пигменты и различные модифицирующие добавки. Последние определяют свойства краски. Добавки могут обеспечивать водоотталкивающий эффект (гидрофобность), увеличивать эластичность, повышать механическую прочность и т.д.

Сферы применения водных дисперсий: стены, оштукатуренные цементными, известково-цементными, минеральными или синтетическими материалами; газобетон, древесина и древоподобные материалы; известковый песчаник. Обычный песчаник и известковую штукатурку такими красками покрывать не рекомендуется.

— **Минеральные фасадные краски** в своей основе содержат цемент, известковое молочко, а также щелочестойкую неорганику. В частном домостроении такие краски применяют редко. Сфера их применения: минеральные основания (цементные, известковые).

К ***органорастворимым краскам*** относятся:

— **Силикатные краски,** состоящие из жидкого калийного стекла и органических добавок. Это наиболее паропроницаемые фасадные краски. Кроме того, они обладают высокой прочностью.

Сферы применения силикатных красок: известковые, известково-цементные, минеральные и силикатные основания, а также дерево. Не рекомендуется покрывать ими бетонные и газобетонные стены.

— **Силиконовые краски** производятся на основе силиконовой смолы и полимерных дисперсий. По причине дороговизны такие краски пользуются невысоким спросом. Однако силиконовые краски обладают высокой гидрофобностью, эластичностью, прочностью и устойчивостью к УФ-излучению. Можно назвать их лучшими из всех фасадных красок как водорастворимых, так и органорастворимых.

Сфера их применения не ограничена. ■

Основа \ новое покрытие	Вододисперсионная	Силикатная	Силиконовая
Вододисперсионная краска / штукатурка	да	нет	возможно
Силикатная краска / штукатурка	нет	да	да
Минеральная краска / штукатурка	не рекомендуется	возможно	да
Силиконовая краска	нет	нет	да
Органорастворимая краска	нет	нет	да

По всем вопросам подготовки и технического сопровождения ремонтных работ вы можете обращаться к независимым экспертам на электронную почту amullin@rambler.ru и по телефону 8 977-285-95-43. Мы готовы вам помочь.

Изучаем приборы учета ресурсов.

Часть 2

Александр БАЛАХНИН, председатель правления общественного Совета защиты прав населения (г. Отрадное, Ленинградская область)

В предыдущем номере журнала мы рассмотрели базовые понятия, а также основные формулы расчета, заложенные в алгоритм работы тепловычислителя. Сегодня мы ознакомимся с компонентами этого комплекса, без которого невозможна дальнейшая модернизация системы отопления в плане снижения расхода тепла, а следовательно, и уменьшения наших затрат.

Счетчик тепла. Компоненты узла учета

Узел учета тепла весьма сложен, так как состоит из нескольких элементов. При расчете расхода тепла необходимо учитывать не только расход теплоносителя на прямой и обратной линиях, но и его температуру. Кроме этого, необходим контроль за давлением теплоносителя, которое измеряется специальными датчиками. И это все только то, что касается учета тепла. Но теплосчетчик еще считает и расход воды, и количество тепла на ГВС, что удваивает количество компонентов. Для визуального контроля параметров системы правила предписывают иметь еще и простые термометры и манометры, по которым можно сверять показания, отображаемые на дисплее тепловычислителя. Если с термометрами и манометрами все более или менее понятно, то с датчиками придется разбираться более подробно.

Расходомер

Расходомеры, а попросту счетчики воды, предназначены для учета количества проходящего теплоносителя в прямом и обратном направлениях. В идеале эти показания должны быть идентичны, но если появляются значительные расхождения, то это свидетельствует об утечках, либо о несанкционированном отборе горячей воды из системы. Конструктивно счетчики воды отличаются друг от друга в зависимости от принципа измерения. Но все принципы объединяет одна закономерность: объем воды, проходящий в единицу времени, равен произведению скорости потока на площадь поперечного сечения трубы, через которую этот поток проходит. Базовая формула расчета расхода выглядит следующим образом:

Q = V x S, м. куб. в секунду (если скорость измеряется в системе СИ), где:

Q — расход воды, выраженный в м. куб. в секунду;

V — скорость потока, выраженная в метрах в секунду;

S — площадь поперечного сечения трубы, выраженная в квадратных метрах.

Впоследствии эта формула обрастает дополнительными коэффициентами, которые отражают плотность воды при определенной температуре, и дополнительным сомножителем в виде 3600 секунд, которые содержатся в одном часе. И это логично, ведь измерять часовой расход гораздо понятнее, чем секундный. Так что все остальные принципы измерения сводятся к измерению скорости потока воды разными способами.

Здесь надо упомянуть и другие методы расчета расхода жидкости, основанные на динамическом (скоростном) напоре, который является кинетической энергией воды. Обычно эти способы используют для контроля движения воды в случае использования какой-либо автоматики, либо для контроля расхода на неответственных участках, где точность не требуется. Например, при настройке контуров теплого пола требуется балансировка, которая осуществляется при помощи расходомеров, принцип которых основан на сжатии пружины под воздействием скоростного напора (рис. 1).

Рис 1. *Расходомер пружинный*

Также этот способ используется при работе тахометрических приборов, таких, как простой счетчик воды, крыльчатка которого вращается тем быстрее, чем больше скорость воды в трубе.

Для точных расчетов, имеющих коммерческое значение применяются методы в основе которых лежат электромагнитные процессы и даже эффект Доплера.

Итак, преобразователи расхода предназначены для измерения скорости потока жидкости и выведения электрических сигналов на выход этих приборов, которые будут подключены к тепловычислителю. Для упрощения работы вычислителя прием от подобного рода устройств осуществляется в виде импульсов, разница между которыми определена в виде какого-то объема жидкости и называется ценой или весом импульса. Для большего понимания можно обратиться к «простому» электронному счетчику электроэнергии, который стоит в каждой квартире. На его лицевой части написано, что 3200 импульсов соответствуют одному кило-

ватт-часу потребленной энергии. Для интереса можно даже посчитать количество импульсов за минуту и посмотреть, сколько счетчик за это время «намотал», а потом проверить, не врет ли он. Кстати, количество импульсов, соответствующих определенному количеству энергии, у разных счетчиков разные, поэтому на цифру, приведенную выше, жестко ориентироваться не стоит.

По принципу измерения скорости потока расходомеры могут быть самыми различными, главное, чтобы измеряемый параметр был привязан к скорости потока жидкости. Это могут быть различные вихри, вызванные искусственным препятствием на пути потока, длина которых будет тем больше, чем больше скорость движения жидкости. Либо это будет отраженный ультразвуковой импульс, время прохождения которого до приемника также будет тем больше, чем больше скорость потока. Остановимся на важных для нас моментах, от которых зависит наша оплата за потребленный ресурс.

Так как основная масса расходомеров представляет собой калиброванную трубу определенного диаметра, то при уменьшении внутреннего диаметра, согласно теореме Бернулли, скорость потока будет увеличиваться при одном и том же объеме проходящей жидкости за единицу времени. Внешний вид современного электромагнитного преобразователя расхода (ПРЭМ) представлен на рис. 2.

Уменьшение диаметра внутренней части расходомера вследствие появления на его поверхности различных отложений приводит к ложному увеличению расхода теплоносителя. Но так как тепловычислитель об этом «не знает», то считает расход тепла, как ему предписано. Поэтому следить за состоянием этого важного элемента должна управляющая компания или руководство ТСЖ. Вообще-то для этих работ заключается договор на обслуживание со специализированной организацией, но, как показывает практика, не всегда руководство УК заостряет на этом внимание. Последствия этого «невнимания» выливаются для жителей в сотни тысяч рублей в год. Учитывая то, что поверка расходомеров должна проводиться раз в четыре года, где первым делом обращают внимание на отсутствие отложений и состояние внутренней поверхности измеряемого участка, обслуживающая организация должна неукоснительно выполнять свои обязанности по поддержанию этого бесценного для жителей прибора в надлежащем состоянии.

Рис. 2. *ПРЭМ*

Как показывает практика, сотрудники УК редко имеют квалификацию, позволяющую даже расшифровать аббревиатуру ПРЭМ (преобразователь расхода электромагнитный), а не то что понимать, как с ним обращаться и на что обращать особое внимание. Поэтому среди членов совета дома или ТСЖ всегда должен быть человек, разбирающийся в этих вопросах, который бы мог задавать такие вопросы технической службе УК.

Датчики давления

Как уже было сказано ранее, расход тепла высчитывается путем умножения массового расхода теплоносителя на разность энтальпий в прямом и обратном трубопроводе. Сам тепловычислитель не может определить ни массу, ни энтальпию, но может определить объем и температуру. Чтобы высчитать массовый расход (M) надо объем воды (V) умножить на ее плотность (ρ).

M = V x ρ, где ρ — плотность воды, которая зависит от температуры и давления.

Сама энтальпия (h), которая измеряется в калориях на грамм и обозначает внутреннюю энергию, которую можно преобразовать в теплоту, также зависит от температуры и давления. Конечно, в небольших пределах и с небольшой натяжкой можно пренебречь массовым расходом и энтальпией и заменить первый показатель на объем, а второй — на температуру, получив уже известную формулу Q=V x t. Но правила учета тепловой энергии этого не допускают. Следует заметить, что для некоторых систем небольшой мощности такая поблажка в правилах все-таки есть, но ведь коммерческий учет на то и существует, чтобы свести к минимуму все разногласия между поставщиками тепла и потребителями.

Внешне датчики давления, которые врезаются в трубопровод, выглядят следующим образом.

Принцип действия датчиков давления основан на изменении положения чувствительного элемента, в качестве которого может выступать мембрана и закрепленный на ней реостат или тензорезистор, меняющий свое сопротивление пропорционально оказываемому давлению.

Рис. 3. *Датчики давления*

Датчики температуры

Датчики температуры, как и расходомеры, являются основными элементами узла учета тепла. Без них произвести вычисление тепла просто невозможно. Ввиду особой роли этого компонента, к нему предъявляются особые требования, среди которых одним из главных является класс точности. Современные технологии на основе сплавов меди позволяют изготавливать термопреобразователи сопротивлений, принцип действия которых основан на изменении электрического сопротивления в зависимости от температуры с очень высокой точностью, которая доходит до десятых долей градуса. Внешний вид таких датчиков представлен на рис. 4.

Поверку датчик температуры, как и все комплектующие, проходит одновременно вместе с тепловычислителем. Датчик температуры никак не влияет на показания тепловычислителя с точки зрения злоупотреблений. Но нарушения в его работу может внести некачественный монтаж.

В следующей статье мы рассмотрим алгоритм снятия показаний, а также механизм просмотра текущих параметров системы теплоснабжения и ГВС. При этом проведем контрольную сверку базы данных, закладываемых в виде констант в тепловычислитель с настроечной базой, находящейся в виде приложения к договору на теплоснабжение. ■

Рис. 4. *Датчик температуры*

25 - 27 апреля 2017
Россия, Москва, ВДНХ
павильон 75

RUSSIAN ELEVATOR WEEK

Международная выставка лифтов и подъемного оборудования

Крупнейшее событие лифтовой отрасли России и стран СНГ!

Выставка - Встречи - Контакты - Бизнес

Экспозиция

1. Лифты всех типов
2. Эскалаторы, траволаторы
3. Подъемники для инвалидов
4. Парковочные подъемники и автоматические парковочные системы
5. Узлы и компоненты лифтов и подъемных механизмов
6. Диспетчерские системы
7. Системы управления и контроля лифтами и оборудованием
8. Материалы, дизайн, инструменты для обеспечения эксплуатации лифтов
9. Производство, монтаж и сервис подъемных механизмов
10. Стандартизация, сертификация, подготовка специалистов
11. Запасные части, комплекты модернизации

www.lift - expo.ru

При поддержке

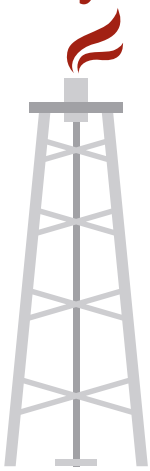
Организаторы

ВИНОВАТ ЛИ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ в высоких тарифах на коммунальные услуги?

Дмитрий НИФОНТОВ, руководитель проекта ЖКХ Центра дистанционного обучения АКАТО

Мифы и лжетеории о различных аспектах жилищных отношений, по мнению специалистов АКАТО, являются губительными для ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг.

В настоящей статье, предназначенной, в основном, начинающим председателям и членам правлений ТСЖ, рассмотрен миф об установлении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг ТСЖ, ЖСК, УО и органами местного самоуправления. Эти знания, надеемся, помогут активистам в общении с собственниками жилья.



Суть лжетеории

Поскольку общеизвестно, что потребители коммунальных услуг (далее — КУ) не наделены правом устанавливать тарифы на КУ и нормативы их потребления, при этом оплата таких услуг осуществляется по квитанциям, изготовленным исполнителями коммунальных услуг (далее — ИКУ), делается вывод, что тарифы и нормативы потребления КУ устанавливаются именно исполнителями коммунальных услуг. Более «продвинутые» граждане зачастую утверждают, что тарифы и нормативы устанавливают органы местного самоуправления.

Несмотря на довольное широкое распространение приведенных мнений, их сторонники свои выводы, собственно, ничем не подтверждают. Чаще всего аргументация строится по простой логике: кто является получателем денег за услуги, тот и устанавливает стоимость этих услуг. Логика «продвинутых» граждан заключается в том, что поскольку администрация активно занимается вопросами ЖКХ (как минимум — часто затрагивает эту тему в СМИ и на различных мероприятиях), то именно она и определяет стоимость услуг.

Какова ситуация на самом деле?

С учетом отсутствия внятной аргументации сторонников лжетеории представляется правильным говорить не об опровержении теории, а о разъяснении порядка утверждения тарифов и нормативов. Для всестороннего понимания ситуации разъясним не только порядок утверждения тарифов и нормативов на коммунальные услуги (с указанием лиц, обладающих полномочиями по такому утверждению), но и схему предоставления коммунальных услуг и их оплаты в целом.

Итак, сначала определим, какие же услуги оказывают жильцам ИКУ, к которым относятся управляющие организации (УО), ТСЖ и ЖСК. Эти услуги можно разделить на две группы:

- содержание жилья;
- коммунальные услуги.

В состав содержания жилья входят услуги, работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД (ст. 154 ЖК РФ). Необходимо отметить, что размер платы за содержание зависит от площади помещения, которым владеет плательщик. В рамках настоящей статьи вопросы содержания жилья не рассматриваются.

Виды коммунальных услуг, предоставляемых потребителям определены п. 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила 354):

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

Именно о тарифах на указанные коммунальные услуги и о нормативах их потребления пойдет речь.

Кто предоставляет коммунальную услугу?

Коммунальные услуги (КУ) предоставляет исполнитель коммунальных услуг. Лицо, являющееся исполнителем КУ, зависит от выбранного способа управления МКД. В соответствии с п. 9 Правил 354, такими лицами могут быть УО, ТСЖ, ЖСК и в отдельных случаях ресурсоснабжающие организации (далее — РСО).

Обязательства потребителя по оплате потребленной КУ возникают именно перед исполнителем услуги, поскольку договор предоставления КУ заключается между потребителем и исполнителем. В случае управления домом УО положения о порядке предоставления КУ включаются в договор управления.

Схема предоставления коммунальной услуги

Поскольку подавляющее число исполнителей КУ (УО, ТСЖ, ЖСК) не имеют собственных котельных, собственных электростанций, систем очистки воды и другого оборудования, необходимого для самостоятельной выработки электроэнергии, теплоэнергии, воды, необходимых для предоставления КУ, возникает вопрос, откуда же указанные блага поступают к жильцам.

Для ответа на этот вопрос необходимо разъяснить схему предоставления КУ.

Как уже сказано выше, исполнитель оказывает потребителям коммунальную услугу. При этом п. 13 Правил 354 устанавливает: «Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией,

товариществом или кооперативом ... посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям... Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом настоящих Правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации».

Часть 12 ст. 161 ЖК РФ устанавливает: «Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения ... договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)».

Таким образом, ИКУ в силу закона обязан заключить договор с РСО, по которому приобретает коммунальные ресурсы. Указанные коммунальные ресурсы ИКУ предоставляет потребителям. Именно этот процесс и называется коммунальной услугой. Абзац 9 п. 9 Правил 354 устанавливает: ««коммунальные услуги» — осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений)».

В целом получается следующая схема: ИКУ приобретает у РСО коммунальный ресурс и поставляет указанный коммунальный ресурс потребителю, тем самым предоставляя коммунальную услугу.

Оплата коммунального ресурса осуществляется, соответственно, в обратном порядке: потребители оплачивают КУ исполнителю коммунальных услуг, а ИКУ покупает у РСО коммунальный ресурс. Здесь необходимо отметить, что по решению общего собрания собственников помещений МКД оплата КУ может производиться напрямую в РСО (это важный момент, чуть ниже мы о нем вспомним).

Из представленной схемы следует, что в части предоставления коммунальных услуг ИКУ является фактически посредником между РСО и потребителями. И тут же возникает вопрос — а сколько стоит такая «посредническая деятельность», сколько зарабатывает ИКУ на коммунальных услугах? Для ответа на этот вопрос продолжим наше исследование.

Как определяется стоимость коммунальной услуги?

Порядок расчета стоимости коммунальных услуг, в соответствии со статьей 157 ЖК РФ, установлен Правительством РФ (упомянутое выше Постановление от 06.05.2011 № 354)

Правила 354 содержат множество формул, но вся их суть сводится к тому, что стоимость коммунальной услуги определяется как произведение тарифа на коммунальную услугу и потребленного объема услуги.

При этом объем услуги может быть определен либо по приборам учета, либо по нормативам потребления (в случае отсутствия приборов учета). Дополнительно может быть применен повышающий коэффициент, но в рамках этой статьи данный вопрос не рассматривается, более важной целью публикации являются разъяснения размера тарифов на коммунальные услуги.

Какой тариф применяется при расчете стоимости коммунальной услуги?

П. 38 Правил 354 устанавливает: «Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов)».

Во избежание разночтений необходимо особо обратить внимание, что приведенная норма ссылается на тарифы, «установленные ресурсоснабжающей организацИИ» (то есть — установленные для ресурсоснабжающей организации), но никак не «установленные ресурсоснабжающей организацИЕЙ» (у РСО нет права устанавливать тарифы на коммунальные ресурсы).

Таким образом, при расчете стоимости КУ применяется тот тариф, который установлен на коммунальный ресурс, поставляемый РСО.

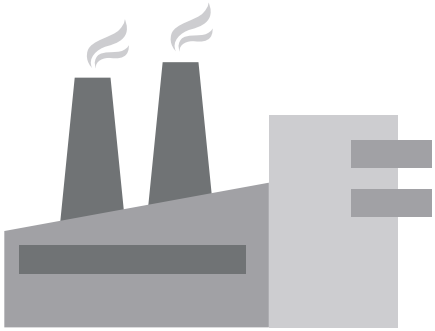
При этом часть 2 ст. 157 ЖК РФ прямо устанавливает, что тарифы утверждают органы государственной власти субъектов РФ: «Размер платы за коммунальные услуги ... рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом».

Можно сказать, что уже одна эта приведенная норма опровергает мнение о том, что исполнители коммунальных услуг или ресурсоснабжающие организации утверждают тарифы на КУ, однако для полноты картины рассмотрим еще несколько аспектов.

Кто утверждает нормативы потребления коммунальных услуг?

Очевидно, что для потребителей, помещения которых не оборудованы приборами учета коммунальных ресурсов, существенную роль играют не только тарифы на КУ, но и нормативы потребления таких услуг. Некоторые потребители высказывают мнение, что не только тарифы на КУ, но и нормативы потребления таких услуг якобы устанавливаются решением исполнителей коммунальных услуг.

В опровержение озвученного ошибочного мнения процитируем ч. 1 ст. 157 ЖК РФ: «Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг..., утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации...».



Таким образом, именно органы государственной власти субъектов РФ утверждают не только тарифы на коммунальные услуги, но и нормативы потребления таких услуг.

Схема финансовых потоков

Как ранее указывалось, у потребителя услуги возникает обязанность по оплате КУ в пользу её исполнителя. Для целей оказания КУ исполнитель приобретает коммунальный ресурс, тариф на который равен тарифу на коммунальную услугу. При этом объем потребления коммунальной услуги равен объему потребления коммунального ресурса. Таким образом, стоимость коммунальной услуги (рассчитанная как произведение тарифа на объем) равна стоимости коммунального ресурса (так же рассчитанной как произведение тарифа на объем).

Из сказанного следует, что размер обязательств потребителей КУ перед исполнителем равен размеру обязательств исполнителя коммунальных услуг перед РСО. Таким образом, мы получаем ответ на ранее поставленный вопрос «сколько зарабатывает КУ на коммунальных услугах?». Исходя из равенства обязательств по оплате КУ и по оплате коммунальных ресурсов исполнитель все средства, полученные от потребителей в качестве оплаты коммунальных услуг, обязан оплатить в РСО за коммунальные ресурсы. То есть, никакого «остатка», никакой «маржи», никакой «прибыли» непосредственно от процесса предоставления КУ исполнители (УО, ТСЖ, ЖСК) не получают!

Дополнительным доказательством того, что ИКУ не имеет права присваивать некую часть стоимости коммунальных услуг себе, является установленное законодательством право собственников помещений МКД производить оплату КУ непосредственно в РСО (о такой возможности ранее упоминалось в настоящей публикации). При этом оплата в РСО производится в том же объеме, в котором она производилась бы в УО, ТСЖ, ЖСК, никакого «агентского вознаграждения» с этой суммы исполнителю не выплачивается.

Важно понимать, что правоотношения между ИКУ и РСО урегулированы договором ресурсоснабжения, а отношения между ИКУ и потребителями урегулированы договором предоставления КУ (либо договором управления). И поскольку это два различных вида правоотношений, неисполнение одного из указанных договоров не влечет за собой уменьшения обязанностей по исполнению другого договора. И в случае, если потребители не оплатили (или оплатили не в полном объеме) потребленные коммунальные услуги, обязанность ИКУ оплатить весь объем коммунального ресурса, поставленного в МКД, никто не снимает. А поскольку очевидно, что получить от жильцов 100% стоимости потребленных услуг невозможно (ни в добровольном, ни в принудительном порядке), то практически все 100% УО, ТСЖ, ЖСК в России являются должниками перед РСО.

Интересы исполнителей коммунальных услуг

Как следует из всего сказанного, у исполнителя КУ отсутствует финансовая заинтересованность в повышении тарифов на коммунальные ресурсы (они же — тарифы на коммунальные услуги), более того — УО, ТСЖ, ЖСК заинтересованы в снижении стоимости таких услуг по ряду причин:

1) УО, ТСЖ, ЖСК не получают прибыли из стоимости коммунальных услуг;
2) Оплата коммунальных услуг поступает на расчетный счет УО и при некоторых системах налогообложения указанная сумма облагается налогом, независимо от того, что она в полном объеме выплачивается в пользу РСО;
3) чем большие суммы поступают в кассы и/или на расчетные счета УО, ТСЖ, ЖСК, тем больше ИКУ несет расходов на администрирование платежей (стоимость банковских переводов, комиссии за зачисление средств на расчетный счет, оплата инкассации и т.д.);
4) чем выше стоимость КУ, тем более напряженные отношения складываются между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, несмотря на то, что исполнители не обладают полномочиями по утверждению тарифов и нормативов потребления КУ;
5) чем выше стоимость коммунальных услуг, тем большая задолженность возникает у ИКУ перед РСО вследствие невозможности сбора с потребителей 100% стоимости потребленных коммунальных услуг;
6) сами работники ИКУ являются потребителями жилищно-коммунальных услуг и, как и все прочие потребители, просто по-человечески заинтересованы в уменьшении своей квартплаты.

Таким образом, необходимо отметить, что УО, ТСЖ, ЖСК не только не имеют полномочий по утверждению тарифов на коммунальные услуги, но и заинтересованы в уменьшении таких тарифов!

Для понимания, откуда же ИКУ может получить прибыль, если деятельность по предоставлению коммунальных услуг не только не приносит дохода, но и является фактически убыточной, необходимо заметить, что прибыль ИКУ складывается исключительно из прибыли от деятельности по содержанию жилья (управление МКД, содержание и ремонт общего имущества), но никак не от предоставления КУ.

Выводы

Мнение о том, что именно исполнители коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК) утверждают тарифы на КУ и/или нормативы их потребления, ведет исключительно к росту напряженности в отношениях между потребителями и ИКУ, к увеличению необоснованных обращений как к самим ИКУ, так и в надзорные инстанции. Помимо необоснованного увеличения нагрузки на ИКУ, прокуратуру, органы Госжилнадзора, последствиями широкого распространения рассмотренного в данной публикации ошибочного мнения является увеличение неплатежей потребителей КУ (в том числе — «протестных») и рост социальной напряженности.

На самом деле, как доказано в настоящей статье, тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг устанавливают органы государственной власти субъектов РФ, а исполнители коммунальных услуг (за исключением случаев, когда такими исполнителями являются РСО) абсолютно не заинтересованы в повышении тарифов на коммунальные услуги. ■

РЕШАЕМ ПРОБЛЕМУ общими усилиями

Ольга ДОЛОТОВА, психолог

В процессе работы у председателя правления ТСЖ нередко возникают проблемы, которые нельзя решить единолично. По такому поводу обычно организуется собрание, обязанность возглавлять и проводить которое ложится на председателя. В этой статье мы разберем схему и тонкости группового решения проблем, ведения переговоров с группой, особенности организации собрания и техники его проведения.

Мы рассмотрим две ситуации: во-первых, собрание небольшой группы людей для решения проблемы (например, собрание членов правления ТСЖ); во-вторых, большое собрание (например, всех собственников жилья) по какому-либо вопросу.

Разбор процесса группового принятия решения хотелось бы начать с организационных вопросов. Если люди собираются для решения какой-либо проблемы, то очевидно, что они имеют о ней представление. Однако это представление может быть очень разрозненным, размытым, неодинаковым для всех. Потому очень важно для начала определить задачу. Необходимо совместными усилиями в четких и простых терминах сформулировать, в чем именно состоит проблема. Желательно даже зафиксировать ее на бумаге.

Затем проблему нужно всесторонне проанализировать, используя различные источники информации. Например, для того, чтобы решить абстрактную проблему в сфере деятельности ТСЖ, необходимо учесть некоторые правовые аспекты, т.е. ознакомиться с правовыми документами, учесть мнения жильцов, а, значит, провести опрос, воспользоваться консультацией эксперта по проблеме, оценить имеющиеся ресурсы и т.д.

Проблема, как правило, имеет больше одного решения, а часто и вовсе множество. Многие из них могут быть в разной степени подходящими для принятия. Чтобы выбрать в итоге наиболее оптимальное, нужно определить критерии правильного решения. Например, наиболее общими критериями могут быть обязательно согласие всех жильцов, определенная сумма средств, которые можно выделить для решения проблемы (если тип проблемы того требует) или время, за которое решение должно быть реализовано. Более частные критерии выделяются уже в зависимости от специфики вопроса.

После постановки задачи, анализа проблемы и выделения критериев правильного решения пора приступать к поиску.

В небольшой группе это удобно сделать при помощи мозгового штурма. Мозговым штурмом называют метод, при котором участники обсуждения в течение 10–15 минут предлагают различные, может быть, даже достаточно сумасбродные идеи по решению проблемы. Существуют правила: нужно давать возможность высказаться всем и нельзя никого критиковать. Критика на этом этапе запрещена, потому как боязнь того, что высказанная идея будет раскритикована, мешает автору ее озвучивать. А ведь даже если предлагаемое решение не подходит, оно может трансформироваться в другое, более приемлемое, или натолкнуть на верную мысль. Оценивать идеи можно лишь когда мозговой штурм закончен, и возможные решения выделены. Теперь нужно сопоставить их с критериями, которые были ранее обозначены для верного решения. В результате, как правило, остается буквально два-три варианта, пути, которыми можно решить проблему.

Теперь важно принять решение, выбрать его из альтернатив. Здесь существует несколько способов. Во-первых, можно привлечь к выбору эксперта. Эксперт может быть внешним, приглашенным, либо в качестве эксперта привлекается один из вас, тот, кто хорошо разбирается в данном вопросе, имеет больше всего знаний и опыта. Второй способ выбора решения: метод большинства. Тут все достаточно прозаично: участники голосуют, побеждает тот вариант, который набрал больше голосов. Проблематично при этом то, что перевес может быть совсем небольшим. В результате те, кто оказались в меньшинстве (а это может быть почти половина голосующих), не будут довольны принятым решением. Чтобы избежать подобного напряжения, можно применить метод усредненного решения группы: каждый из вас ранжирует имеющиеся варианты решения проблемы в порядке значимости, затем рейтинг усредняется, и выбирается тот вариант, что находится выше всех. Данный метод экономит время, в отличие от следующего, который тоже призван помочь принять решение, удовлетворяющее всех: с целью принятия единодушного решения обсуждение вариантов необходимо продолжать до тех пор, пока все не придут к единому мнению. Главный недостаток этого способа заключается в том, что он отнимет слишком много времени.

Перейдем к вопросу организации и проведения собрания. Если собрание необходимо провести в срочном порядке, по какому-либо вопросу, то вы, несомненно, знаете, о чем будете говорить, а актуальная проблема известна всем. Но собрание бывает плановым, когда никаких острых вопросов не стоит. В таком случае первый и необходимый шаг: подготовить повестку дня. В ней перечисляются основные проблемы, которые нужно решить на собрании: они могут являться продолжением вопросов,

поднимавшихся на предыдущих собраниях и зафиксированных в протоколе, либо быть свежими, недавно возникшими и ждущими решения. Повестку дня нужно распространить среди участников собрания, получить ее они должны за несколько дней до его проведения, чтобы успеть подготовиться, обдумать свое мнение по вопросу, или, например, что актуально для собрания ТСЖ, посоветоваться с семьей.

Если собрание небольшое, например, только члены правления ТСЖ, то не лишним будет поговорить с каждым участником перед собранием. Так вы сможете понять настроение и позиции каждого, чтобы учесть возможные конфликты, которые могут возникнуть, и вовремя предотвратить их.

Непосредственно на собрании нужно в самом начале еще раз обсудить повестку, ведь обстоятельства могли измениться с того момента, как она была составлена. В дальнейшем вы, как председатель, руководитель собрания, должны внимательно следить за обсуждением. Во-первых, важно вовремя реагировать в случае, если назревает конфликт. Как я уже упоминала в одной из предыдущих статей, конфликт может нести и положительные функции, способствовать разрешению проблемы, поэтому небольшая конфликтная ситуация на собрании допустима. Однако если конфликт перерастает в нечто большее, мешает обсуждению, перетягивает на себя все внимание, то необходимо вмешаться. Сделать это можно, например, таким способом: во-первых, попросите участников сохранять спокойствие и тишину. Если предмет спора не имеет отношения к обсуждаемым на собрании вопросам, то достаточно напомнить всем об общей цели вашего пребывания здесь и попросить обсудить конфликтный вопрос позже. Если же конфликт возник непосредственно из-за столкновения точек зрения на актуальную проблему, то обозначьте обе (редко бывает больше) позиции, которые участвовали в конфликте, обязательно уточните содержание у людей, их высказавших. Например: «Друзья, давайте обратим внимание на разгоревшийся спор. Константин Юрьевич, правильно ли я понял(а), что вы считаете так-то и приводите такие-то аргументы в свою защиту? Клара Васильевна не согласна с точкой зрения Константина Юрьевича, она утверждает что …, и приводит следующие аргументы …. Я все верно понял(а)?» Предложите остальным участникам собрания прокомментировать мнения конфликтующих сторон по данному вопросу. Этим же способом — предложением прокомментировать — можно воспользоваться, если кто-то один слишком много и долго говорит, отстаивая свою точку зрения, а все остальные молчат.

Следите за тем, чтобы собрание не затянулось. Отслеживайте момент, когда группа готова принять решения. Вы почувствуете этот момент всеобщего согласия, либо момент, когда добавить уже нечего, и дискуссия утихла. Подводите итог обсуждению, если необходимо, назначайте голосование в соответствии с принятыми правилами.

Прежде чем все покинут собрание, нужно подвести его итог (собрания, а не обсуждения, итог которого подводится раньше). Обобщите все, что произошло, повторите принятое решение, обозначьте следующие шаги, необходимые для его реализации. Если необходимо, — обсудите дату и время следующего собрания.

Если в ходе собрания возник конфликт, то возможно, что кто-то из участников покинет собрание обиженным, раздраженным. С вашей стороны, как лидера, было бы неплохо после собрания поговорить с ним в неформальной обстановке, обсудить случившееся, успокоить. Разумеется, если это большое собрание, например, всех собственников жилья, то за каждым задетым не угонишься. Но если это собрание членов правления, то в ваших интересах, как председателя, сохранить хорошие отношения внутри этого коллектива.

Когда вы оказываетесь в ситуации конфликта с одним человеком, то договориться с ним и разрешить спор непросто. Однако задача еще больше усложняется, если в конфликте силы количественно неравны, то есть один человек выступает против группы. Как вести себя, чтобы разрешить конфликт один на один, я уже писала в одной из прошлых статей. Рассмотрим второй случай, который часто возникает в результате недовольства людей решениями правления ТСЖ, или в случае остро стоящих вопросов, разрешить которые руководство пока не в состоянии. Представим ситуацию, когда к председателю ТСЖ обращается группа недовольных людей, которые наперебой пытаются донести свои претензии. В такой обстановке легко растеряться, начать защищаться, агрессивно отвечая им, и перейти на повышенный тон. Это нормально, все мы живые люди, однако совсем не продуктивно. Что же делать?

Главное: не терять самообладания. Это непросто, особенно если группа настроена агрессивно и переходит в своей аргументации на личности. Лучше всего тут будет абстрагироваться от происходящего, помнить, что люди недовольны ситуацией, деятельностью правления, деятельностью председателя, но не вами лично, даже если пост председателя ТСЖ занимаете вы. Если вы начнете раздражаться в ответ, положение лишь усугубится. Проанализируйте ситуацию, определите лидера группы. Обращайтесь к нему, попросите его донести общую точку зрения. Если выбрать лидера не получается, то определите наиболее адекватного из «активистов», с кем вам было бы наиболее комфортно общаться. Действуйте через него, однако не стоит игнорировать остальных: в процессе разговора с одним человеком, обводите взглядом остальных, это позволит им чувствовать себя участвующими. Можно так же попросить каждого высказаться по очереди. Кивайте, задавайте уточняющие вопросы. Это поможет вам прояснить ситуацию и продемонстрирует людям, что их слышат, в их мнении заинтересованы, что, в свою очередь, сбавит их пыл. В конце подведите резюме сказанного и обозначьте свою позицию, расскажите, почему именно было принято такое решение (если люди недовольны решением), почему нельзя было поступить иначе. В случае если проблема возникла недавно, поблагодарите за неравнодушие, расскажите, что над решением вопроса работают, вот, например, в ближайшее время будет проведено собрание, на котором будет обсуждаться именно это, либо объясните, почему прямо сейчас невозможно решить эту проблему. Предложите людям самим поучаствовать в решении вопроса, которым они недовольны. Самое главное: покажите, что вы на их стороне, что вы представляете их интересы (или что интересы у вас общие) и потому делаете все возможное, чтобы проблемы не стало. ■

ГОРОД СТАЛИ *становится*

ГОРОДОМ ЦВЕТОВ

В шестой раз в городе сталеваров - Череповце - подвели итоги конкурса, название которого говорит само за себя - «Цветущий город». С каждым годом число его участников увеличивается. Так, в 2012 году в нем по всем номинациям участвовали чуть больше 40 претендентов, а в этом - число соискателей призов перевалило за 110.

Если поначалу в конкурсе участвовали в основном муниципальные предприятия, школы, детские сады, то затем к ним подключились и представители бизнеса, и ТСЖ, и отдельные граждане, простые горожане.

Кафе и магазины тоже стараются удивить своих завсегдатаев: террасы, беседки и входные зоны украшены вазонами, клумбами, цветочными композициями в стиле заведений.

Вместе с количеством участников неуклонно росло и число номинаций. Если в 2011 году было пять номинаций, то в этом — 12. Для начинающих цветоводов ввели номинацию «Дебют года», а для тех, кто не умеет сажать цветы, но любит красоту, появилась номинация «О цветах в стихах».

Идея проекта «Цветущий город» возникла после звонков горожан на горячую линию череповецкого отделения партии «Единая Россия». Жители отмечали, насколько уныло выглядит территория возле офисных зданий. Это и натолкнуло на мысль, что решать проблему нужно вместе с представителями бизнеса. Решили последовать примеру областного центра — Вологды, где проект «Цветущий город» стартовал в 2009 году и дал очень впечатляющие результаты. Старинный город — ровесник Москвы — расцвел миллионами цветов. «А чем мы хуже?» — задавались вопросам череповчане. И решили доказать, что город стали может на равных посоперничать в благоустройстве с городом кружев не только усилиями штатных озеленителей.

— В стратегии развития города благоустройство — это один из приоритетов, — рассказал первый заместитель мэра Череповца Александр Сергушев. — И это правильно. Потому что благоустройство тесно связано с повышением качества жизни череповчан, с улучшением комфортности проживания в нашем городе».

В комиссию конкурса, которая оценивает результаты трудов соискателей призовых мест с выездом по конкретным адресам, вошли представители Гордумы, департамента ЖКХ, управления образования, культуры, архитектуры. Жюри оценивает конкурсантов по трем критериям: художественное исполнение, идея и оригинальность жанра.

Традиционно конкурс завершается большим праздником, который проходит в Череповце в начале октября. Для церемонии награждения победителей конкурса выделяется одно из лучших общественных зданий города — Дворец металлургов. Заслуженные награды за любовь к красоте и своему городу получили победители и участники конкурса.

По мнению заместителя председателя Законодательного Собрания Вологодской области Андрея Подволоцкого, конкурс стал неотъемлемой частью жизни Череповца:

— Отрадно, что в конкурсе принимают участие не только организации, но и жители всех возрастов. Все замечают, что город преобразился, и не только за счет ремонта улиц. Дворы стали красивее. Задел сделан огромный, но мы конкурс не бросим и будем его развивать.

Управляющая компания «Престиж» выставила на конкурс дома 12 обслуживаемых ТСЖ — все в номинации «Лучшее цветочное оформление территории товарищества собственников жилья».

— Жильцы довольны и помогают нам, — говорит руководитель УК «Престиж» Елена Спиридонова. — В прошлом году в конкурсе у нас участвовали три дома, все оказались на призовых местах. В этом году победа досталась ТСЖ «Рыбинская, 42». Жильцам вручили подарочный сертификат на пять тысяч рублей.

Председатель ТСЖ Владимир Аношкин рассказал, что в конкурсе дом участвует третий год:

— Мы постепенно поднимались по призовой лесенке и в этот раз победили. Жители конкурс поддерживают: привозят семена, рассаду, помогают сажать цветы. В этом году мы расширили клумбу. Очень рады, что жюри нас оценило.

Диплом второй степени и сертификат на четыре тысячи рублей в этой номинации вручили ТСЖ «Северное шоссе, 7» (председатель — Валентина Кораблева). На третьем месте с призом в три тысячи рублей — ТСЖ «Октябрьский, 75», возглавляемое супругами Вепревыми — Александром (председатель правления) и Мариной (управляющий ТСЖ).

По материалам http://www.cherinfo.ru/news/

А вы не забыли оформить дружеские отношения с самым ярким и разноплановым изданием для жилищных объединений – **журналом «Председатель ТСЖ»?**

Поспешите!

Наш индекс в каталоге Роспечати: **82301**.

Счет для оплаты подписки через редакцию можно скачать на сайте журнала

www.pr-tsj.ru