**Московская областная Дума**

Организационно-аналитическое управление



**СБОРНИК публикаций в СМИ**
к круглому столу на тему

**«Организация капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов**

**на территории**

**Московской области»**

Москва – 2015

Оглавление:

[**Почем килограмм гвоздей 5**](#_Toc422385343)

[**Пришел, увидел, заявил 6**](#_Toc422385344)

[**5 рублей за квадратный метр 7**](#_Toc422385345)

[**"Мы должны осознавать свою ответственность перед народом" 8**](#_Toc422385346)

[**Региональная программа капитального ремонта 10**](#_Toc422385347)

[**Управдом-друг человека? 11**](#_Toc422385348)

[**Обеспечив комплексный подход 17**](#_Toc422385349)

[**Всё по форме 18**](#_Toc422385350)

[**Ремонт всем миром 20**](#_Toc422385351)

[**Почти 4,3 тыс. видов работ по капитальному ремонту домов проведут в Подмосковье в 2015 году 22**](#_Toc422385352)

[**Опять повышение 23**](#_Toc422385353)

[**Прав без обязанностей не бывает 24**](#_Toc422385354)

[**Tender.mos.ru: квалификацию подтверждаем! 25**](#_Toc422385355)

[**Капремонт - под контроль 26**](#_Toc422385356)

[**Ремонт более 50 домов проведут в Долгопрудном в 2015 году 28**](#_Toc422385357)

[**Подрядчиков для проведения капремонта в Подмосковье отбирают в онлайн-режиме 28**](#_Toc422385358)

[**«Региональный оператор сделает капремонт вне зависимости от того, договорились ли жильцы» 29**](#_Toc422385359)

[**Почти 40 домов планируют отремонтировать в Подольске в 2015 году 33**](#_Toc422385360)

[**Электронные паспорта дворов утвердили 4 муниципалитета Подмосковья 34**](#_Toc422385361)

[**Александр Кудряшов ответил на актуальные вопросы по соблюдению прав потребителей в сфере ЖКХ 35**](#_Toc422385362)

[**Кубанские депутаты просят увеличить штрафы собственникам жилья 37**](#_Toc422385363)

[**Долги по ЖКХ обойдутся россиянам в два раза дороже 38**](#_Toc422385364)

[**Более 70 процентов жителей области платят за капремонт 40**](#_Toc422385365)

[**Столичные власти сделают 3,8 млн. брошюр с правилами по капремонту для москвичей 41**](#_Toc422385366)

[**В Москве сформирована база из 177 подрядчиков на проведение капремонта домов 41**](#_Toc422385367)

[**Давайте относиться к людям по-человечески! 44**](#_Toc422385368)

[**Об использовании коммунальных услуг при содержании общего имущества в многоквартирном доме рассказали в Роспотребнадзоре 46**](#_Toc422385369)

[**Более 300 обращений по вопросам проведения капремонта поступило на горячую линию в контакт-центр губернатора в мае 49**](#_Toc422385370)

[**Закон о капремонте необходимо совершенствовать 49**](#_Toc422385371)

[**Преимущества Московской программы капитального ремонта многоквартирных домов 52**](#_Toc422385372)

[**Взносы за капремонт домов в Москве будут начислять в центрах госуслуг 52**](#_Toc422385373)

[**Капремонт до суда доведет 53**](#_Toc422385374)

[**Вопросов по самую крышу 56**](#_Toc422385375)

[**Руководитель жилищного сектора Фонда "Институт экономики города" Ирина Генцлер: "В кризис вполне уместно думать о том, как ремонтировать свои дома" 59**](#_Toc422385376)

[**Разъяснительное письмо Министерства строительного комплекса Московской области о проведении капитального ремонта многоквартирных домов 61**](#_Toc422385377)

[**Мосгордума отклонила введение моратория на уплату взносов за капремонт 63**](#_Toc422385378)

[**Каждого третьего капремонт не затронет 64**](#_Toc422385379)

# Почем килограмм гвоздей

**Ежедневные новости-Подмосковье, 17.06.2015**

**Алексей Андреев**

Сайт Фонда капремонта расскажет, сколько стоит обновить ваш дом

Каждый собственник жилья теперь сам может узнать подробности областного плана реализации региональной программы по капремонту на 2014 – 2016 гг., а также выяснить стоимость работ по своему дому.

ЛИФТЫ, КРЫШИ И ПОДВАЛЫ

– В 2015 году на ремонт многоквартирных домов планируется потратить 11,5 миллиарда рублей. Из этой суммы 10,6 миллиарда рублей – это средства собственников, а 0,9 миллиарда – государственная и муниципальная поддержка, – сообщил нам заместитель гендиректора областного Фонда капитального ремонта Алексей Герасимов.

По его словам, всего в 2015 году планируется отремонтировать 4291 многоквартирный дом. В частности, в планы ремонтников входит замена 2448 лифтов в 841 многоквартирном доме, ремонт 2244 крыш, 30 подвалов, 780 фасадов и 345 фундаментов домов.

Надо сказать, что в краткосрочный план капитального ремонта недавно были внесены изменения, принятые правительством Московской области, согласно которым за три года предстоит отремонтировать более 7 тыс. многоквартирных домов.

Как сообщила пресс-служба областного Минстройкомплекса, в 2016 году на проведение капремонта выделено более 7,5 млрд руб.  Намечены работы по ремонту крыш и инженерных систем в более чем 1300 домах области, замене лифтов более чем в 400 домах, в 250 домах – ремонт подвалов, в 500 – фундамента, еще 800 зданий ждет капитальный ремонт фасадов.

ШТАБНАЯ КАРТА

На сайте Фонда доступна интерактивная карта http://fkr-mosreg.ru/geo/ с указанием всех домов, вошедших в актуализированный план.

– Наша интерактивная карта обновляется в соответствии с изменениями плана, – рассказывает генеральный директор Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Андрей Чернышин.

По карте можно, в частности, узнать общую сумму, в которую оценивается проведение работ в доме, и какую часть из нее составляют средства собственников. Карта предоставляет конкретную, детализированную информацию. Скажем, если в доме будут ремонтировать кровлю, то обязательно указываются детали: какого вида кровля, ее площадь, какая технология будет применена.

– Качество проводимых ремонтных работ – самый важный критерий оценки реализуемой программы. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов и государственное унитарное предприятие Московской области «Агентство по развитию жилищного строительства» контролируют качество работ. Обновленный краткосрочный План капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на 2014 – 2016 годы размещен на официальных сайтах Фонда капитального ремонта fkr-mosreg.ru и Министерства строительного комплекса Московской области msk.mosreg.ru., – пояснила министр строительного комплекса Московской области Марина Оглоблина.

КОММЕНТАРИЙ МИНИСТРА

Марина ОГЛОБЛИНА, министр строительного комплекса Московской области:

– Жители могут проявить активную гражданскую позицию, выяснить, когда капитальный ремонт будет проходить в их доме, и также проконтролировать его процесс.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Андрей ЧЕРНЫШИН, генеральный директор Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов:

– Мы обязаны дать людям предельно ясную картину: за что они платят деньги и на что они будут потрачены. Люди должны видеть результат!

# Пришел, увидел, заявил

**Ежедневные новости-Подмосковье, 17.06.2015**

Конкурсные процедуры для подрядчиков теперь проводят быстро

С июня 2015 года появилась возможность подачи онлайн-заявки для участия в конкурсе подрядных организаций, которые претендуют получить заказ на проведение капремонта. Такие заявки уже начали поступать. Новый подход упрощает процесс подачи документов и ускоряет процесс их рассмотрения. Вместо 42 дней все этапы конкурсной процедуры могут быть проведены за 30.

Алексей Андреев

МЫСЛИТЬ ЧЕТКО

- В настоящий момент Фонд капитального ремонта Московской области продолжает проводить конкурсы по отбору организаций-подрядчиков для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Обращаю внимание компаний, которые только готовятся принять участие в конкурсе, - необходимо предельно четко прорабатывать проектно-сметную документацию, - подчеркнула министр строительного комплекса Московской области Марина Оглоблина.

Общая сумма лотов - около шести миллиардов рублей. Более чем для 1200 домов уже отобраны подрядчики, которые проведут капремонт.

ПО ТРЕМ ПАРАМЕТРАМ

Соискатель должен соответствовать трем непременным критериям оценки заявок: ценовому, неценовому и квалификационному.

Ценовой критерий состоит из оценки и сравнения стоимости предложений участников конкурса. Неценовой критерий – самый значимый в процедуре конкурсного отбора: в нем оценивается план мероприятий по улучшению технического состояния и увеличению срока эксплуатации конструктивного элемента. Естественно, важна и квалификация каждого из претендентов на участие в проведении ремонтных работ.

- Обязательным является членство организации в некоммерческих партнерствах содействия проведению капитального ремонта и поставки строительных материалов, - в очередной раз заявил нашей газете генеральный директор Фонда капитального ремонта Московской области Андрей Чернышин. – Это является дополнительным критерием надежности качества их работ и предоставляемых ими услуг.

# 5 рублей за квадратный метр

**Литературная газета, 17.06.2015**

Общественная палата Москвы поддержала принятую в столице программу капитального ремонта многоквартирных домов

Меньше месяца остаётся до часа «икс»: с 1 июля 2015 года москвичи начнут платить за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Минимальный взнос, установленный в столице, составляет 15 рублей за один квадратный метр. До начала лета собственники жилья решали, куда будут перечислять деньги за ремонтные работы – на специальный счёт своего дома или в городской фонд капитального ремонта.

Главным вопросом на заседании рабочей группы при Общественной палате Москвы по программе капремонта была, безусловно, сумма взноса: почему именно 15 рублей? «Об этом надо спрашивать в Санкт-Петербурге, где сумма взноса установлена в 2 рубля за один квадратный метр. Что можно сделать на 2 рубля? Лампочки Ильича поставить? На мой взгляд, это чистейший популизм. Людям нужно объяснить, что сколько стоит, а не заниматься политическими играми», - выразил свою точку зрения заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Александр Сидякин. С ним согласна Светлана Разворотнева, исполнительный директор национального центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль»: «Москва вступила в программу несколько позже остальных регионов, но уже можно делать первые выводы. Те регионы, которые пошли на поводу у каких-то политических решений и объявили маленький взнос, сейчас с программами не справляются. Установленная цена в 15 рублей в Москве абсолютно адекватна».

По словам председателя комиссии МГД по городскому хозяйству и жилищной политике Степана Орлова, изначально предполагалось, что взнос на капремонт составит 20-23 рубля за квадратный метр, - это подтверждали компетентные специалисты проектных организаций. Но дополнительные консультации показали: современные материалы и новейшие технологии позволяют увеличить межремонтные интервалы и соответственно уменьшить эту сумму до 18 рублей. Получив соответствующее предложение от Мосгордумы, правительство, в свою очередь, приняло решение установить окончательный взнос в размере 15 рублей за квадратный метр.

Члены рабочей группы сошлись во мнении, что объявленная в столице сумма взноса позволит реализовать все запланированные ремонтные работы в соответствии с установленными строительными стандартами.

Столичные власти не отказываются от социальной защиты москвичей льготных категорий. «Малообеспеченные граждане не должны пострадать от введения этого взноса. И сейчас уже приняты все меры по их социальной защите: деньги в бюджете на эти цели не просто есть, - они зарезервированы. С июля все механизмы социальной защиты будут работать», - пообещал Степан Орлов. Как известно, из столичного бюджета выделено на льготы и субсидии 6 миллиардов рублей. «Те категории граждан, которые сейчас получают субсидию на оплату услуг ЖКХ, даже не узнают о плате за капремонт - за них сразу заплатит город», - добавил Александр Сидякин. Дотации получат те собственники, которые тратят на коммунальные услуги и капитальный ремонт более 10% семейного совокупного дохода (для сравнения: в среднем по России эта цифра составляет 22%).

Участники заседания предложили усилить контроль собственников жилья за тем, как проходит капремонт многоквартирных домов.

«Мы должны принять нормативные акты, которые бы усилили контроль собственников за реализацией программы. Подобные акты уже приняты почти во всех субъектах России, - подчеркнула Светлана Разворотнева. - Ведь самая главная задача - добиться, чтобы ремонт был качественный, а люди чётко понимали, что делается в их доме, видели сметы, следили за результатами работы».

# "Мы должны осознавать свою ответственность перед народом"

**Голос народа (Курск), 17.06.2015**

И.Д. Озеров, руководитель информационно-аналитического отдела Курского ОК КПРФ (извлечение)

В соответствии с федеральным законодательством 22 августа 2013 года был принят Региональный закон № 63-ЗКО "О вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курской области". Разработана региональная программа капремонта. В неё вошли 5085 курских многоэтажек, за исключением домов, признанных аварийными. Для каждого многоквартирного жилого дома определен свой срок проведения ремонтных работ. Однако, когда на самом деле в этих домах будет производится ремонт, жильцы даже боятся подумать, ведь программа рассчитана до 2043 года, и на то, что ремонтные работы в их домах будут проведены в ближайшем будущем, люди даже не надеются.

На сегодняшний день для г. Курска ежемесячный взнос за капремонт определен в размере 6,5 рубля за квадратный метр. Но почему оплата начисляется с квадратного метра квартиры? Ведь её никто ремонтировать не будет. То есть сама идея очень похожа на финансовую пирамиду—люди ежемесячно платят в общий фонд, из которого деньги распределяются на конкретные объекты. Не позднее 2043 года очередь должна дойти до каждого. Но платить нужно всем и каждый месяц. При ближайшем рассмотрении в этой идее всплывают нестыковки с реальностью. К примеру, если квартира является муниципальной, то платить должен муниципалитет. Но он не платит. Это же относится и к предпринимателям, открывшим офисы или магазины в жилых домах. Но взносы оплачивают лишь 5% из них.

Курские правозащитники считают, что сама обязанность платить за капитальный ремонт, которую наложили на всех собственников, без исключения, является антиконституционной. Если Конституция РФ закрепляет за гражданами право решать, платить взносы в какой-либо конкретный фонд или нет, то какие могут быть пени за неоплату квитанций на капремонт? Кроме того, есть дома, где уже был проведен капитальный ремонт за счет собственников, поэтому требовать от них дополнительных вложений незаконно. Сбор подписей за пересмотр закона проводится в Липецке, Екатеринбурге, Ставрополе.

Юристы также советуют не платить за капитальный ремонт. Причина заключается в противоречиях в законодательстве: авансовые взносы за не предоставленные услуги незаконны, поскольку имеют признаки незаконного сбора (налога), то есть являются побором и противоречат Налоговому кодексу РФ. Кроме того, на конкретного жильца так называемое "общедомовое имущество" в виде собственности юридически не оформлено, прав у владельца квартиры на него нет, а значит, раз нет собственности, нет и обязанности по его содержанию. А вот предыдущий собственник — государство, муниципалитет или иное ведомство, которому принадлежал дом, — обязаны были поддерживать принадлежащий им жилой фонд в удовлетворительном состоянии и именно в таком виде передать новым собственникам, то есть гражданам, и это однозначно прописано в законе "О приватизации". И даже если ремонт не сделан до сих пор, пусть и много лет спустя после того, как началась приватизация жилого фонда, такая обязанность все равно сохраняется за-структурой, которая владела им прежде.

Сбором средств занимается "Региональный оператор Фонда капремонта многоквартирных домов Курской области" (генеральный директор Виктор Бобрышев). При этом региональный оператор сам выбирает подрядчика и застройщика, а также сам контролирует исполнение договоров. Как выстраиваются отношения подрядчика и заказчика, когда фактически это одна структура, все мы прекрасно знаем: это идеальная схема для коррупции. Данную составляющую усиливают те факты, что региональные операторы освобождены от налогов и, фактически, сами контролируют свою работу. При этом размер ежемесячных платежей в фонд устанавливается на региональном уровне, и в полномочиях регионов законом прописана возможность бесконечного их увеличения.

Помимо всего прочего, средства, собранные за год, нельзя расходовать целиком, а лишь установленный процент, и тогда возникает вполне законный вопрос: кто получит дивиденды от использования оставшихся средств? То есть в действительности получается, что на федеральном уровне узаконена афера 21 века, направленная на ограбление народа в целях обогащения чиновничьего аппарата. А пока с 1 апреля сего года начались обязательные сборы на капремонт, и выбора - платить или не платить - нет. Принятый Федеральный закон является законом "прямого действия" и обязывает платить всех причастных, а с теми собственниками, которые уклоняются от уплаты средств более пяти месяцев, будут вести "работу". Им придется отвечать за неуплату налогов перед судом.

# Региональная программа капитального ремонта

**МОСКВА, 16.06.2015 /ТАСС/.**

В рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы жители около 2,6 тыс. домов подали заявку на самостоятельный капитальный ремонт. Об этом сообщил сегодня директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы Артур Кескинов.

"Мы решили предоставить собственникам многоквартирных домов свободу и самостоятельный сбор денежных средств на капитальный ремонт собственного дома. Собственники совместно с ТСЖ смогут самостоятельно провести капитальный ремонт и контролировать этапы всех ремонтных работ. В помощь им районные управы, в каждой есть специальная информационная комната с разъяснением общих положений и необходимыми документами. Сейчас около 2 тыс. 600 жилых домов подали заявку на самостоятельный ремонт", - отметил Кескинов.

По его словам, такое решение городских властей вызвано опросом столичных жителей на электронной площадке "Активный гражданин". Власти готовы оказать максимальное содействие в прохождении необходимых формальностей. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы началась с 2011 года. За это время на начало 2015 года было отремонтировано 325 тыс. инженерных сетей и потрачено порядка 175 миллиардов рублей.

# Управдом-друг человека?

**Совершенно секретно, 16.06.2015**

**Татьяна Рыбакова**

В условиях тотальной монополии тарифы ЖКХ вряд ли понизятся

Треть суммы, которую российские граждане платят за коммунальные услуги, составляет плата управляющей компании. По мнению Минстроя, это еще дешево. "Совершенно секретно" решила узнать, за что собственно мы платим управдомам.

Стоимость услуг управляющих компаний (УК) в квитанциях россиян составляет 34 %, но в абсолютных цифрах это в 6 раз ниже уровня Европы, заявил замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. По данным Минстроя, оборот этого рынка в России превышает 500 млрд рублей в год. Хорошие цифры. Еще более привлекательной работу управдомов делает то, что сменить УК обычно довольно хлопотно, поэтому жильцы, как правило, терпят до последнего. "Управление жилыми домами - это стабильный бизнес, в котором можно работать вечно, если соблюдать требования", - справедливо отметил Чибис. Но все-таки, за что мы платим треть квартплаты?

Какие такие услуги?

Перечень услуг, которые обязана оказывать управляющая компания, описывается "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г № 170, отмечает PR-директор ФСК "Лидер" Марина Концевая. Согласно им, в перечень услуг входит: организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда; технический осмотр жилых зданий; техническое обслуживание жилых домов; подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации; организация и функционирование объединенной диспетчерской службы (ОДС) и аварийно-ремонтной службы; содержание помещений и придомовой территории (санитарная уборка мест общего пользования и придомовой территории); текущий ремонт мест общего пользования. Услуги управляющих организаций (именно этот термин зафиксирован в Жилищном кодексе) можно разделить на три группы: техническое обслуживание (то есть обеспечение работы всех систем в доме - электричество, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение), лифтовое хозяйство и санитарное обслуживание (вывоз мусора, уборка мест общего пользования, работы по благоустройству), добавляет Анатолий Вакуленко, аналитик инвестиционной компании ФИНАМ. Кроме того, в зоне ответственности управляющих компаний находится и ремонт: косметический и капитальный, отдельных частей и всего дома в целом. Для этого управляющая компания регулярно обследует конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование дома, отмечает Елизавета Некрасова, гендиректор бюро элитной недвижимости Must Have. "Хорошая управляющая компания по два раза в год проводит осмотры фасадов - в период подготовки к весенне-летнему и осенне-зимнему сезонам, осмотры инженерного оборудования - в период подготовки к отопительному сезону и по его завершении. Тщательно осматриваются вспомогательные помещения (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья), внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели улиц, флагодержатели), отмостки, входы в подъезды тамбуры, вентиляционные каналы, коллекторы", - говорит она.

Это только обязательные работы, а еще УК может оказывать дополнительные услуги, если это предусмотрено договором с жильцами, указывает Вакуленко. "Управляющая компания устанавливает и следит за исправностью оборудования жилого комплекса - камер видеонаблюдения, контроллера, автоматического шлагбаума и программы учета транспортных средств на контрольно-пропускном пункте, устройств для увлажнения и озонирования воздуха, автоматизированной диспетчерской и т.д. Они занимаются ландшафтным дизайном газонов на придомовой территории, чисткой бассейнов, ремонтом и покраской игровых и спортивных площадок, озеленением территории, проведением праздничных мероприятий для жителей комплекса", - рассказывает Некрасова. Кроме того, в элитных домах услуги УК включают консьерж-сервис: специальный менеджер исполнит почти любой каприз за ваши деньги - от заказа такси и билетов в театр до уборки апартаментов и записи вашей собачки на стрижку.

Мечтать не вредно

"Да где же работают эти замечательные компании?!" - воскликнет читатель, который год уже воюющий за право выходить из подъезда, не опасаясь падения на голову сосулек зимой и кусков штукатурки летом. Отвечаем: работают там, где жильцы готовы отстаивать свои права.

Автор этой статьи имела возможность сравнить опыт проживания в доме с вечно отсутствующей консьержкой и пахнущим мочой подъездом - и в доме, где на подоконниках подъезда стояли горшки с цветами, а вход охранялся бравыми ребятами из ЧОПа. Однако и стоимость услуг при этом была разной: за двухкомнатную квартиру в первом доме платили три тысячи рублей с учетом московских льгот, за однокомнатную во втором - пять тысяч и никаких льгот.

Правда, первый дом был изначально муниципальным. Поэтому в нем приватизированные и купленные квартиры соседствовали с оставшимися муниципальными, а люди, заплатившие за свое жилье солидные деньги, - с теми, кому квартиру "дали". И это, надо сказать, сильно влияло на менталитет жителей: в каждом подъезде были граждане, которые принципиально отказывались за что-либо платить. Да и остальные не очень охотно раскошеливались, к примеру, на ту же охрану. Плюс (вернее, минус), благодаря муниципальным квартирам и нежилому первому этажу, сплошь находящемуся в муниципальной собственности, чиновники в этом доме имели больше голосов, чем жители. В итоге нам не удалось ни заблокировать, ни оспорить создание ими "карманного" ТСЖ, в котором председателем умудрились сделать, давно умершего человека. После нашего письма в прокуратуру просто быстренько провели перевыборы.

С другой стороны, юрист, помогавший нам бороться, сам жил в таком же доме неподалеку. Но его соседи смогли все же сгруппироваться и самостоятельно выбрать управляющего. В результате такая же "панелька" 1990-х выглядела ничуть не хуже дома коммерческой застройки, а коммунальные платежи при этом вызывали у нас острую зависть.

В то же время второй дом, в котором довелось пожить автору, хоть и был современной коммерческой застройкой, но УК принадлежала застройщику - что фактически закрепляло за ней этот дом если не навечно, то на очень долгое время. Однако в доме собрались необычайно боевые жильцы, сплотившиеся еще во время его строительства. В УК после наших визитов массово пили валерьянку и хватались за сердце, наш дом считался самым кляузным в районе - но в итоге он получил табличку "Дом образцового содержания". Кстати, застройщик в конце концов оценил нашу вредность: благодаря ей вторая очередь дома продавалась на ура - всем хотелось жить с фонтаном во дворе и цветами на этажах.

Стоимость услуг и "крутизна" дома, кстати, имеют тут гораздо меньшее значение: тот же юрист вел дело нескольких жителей элитной "цековской" башни в самом центре города. И проиграл, потому что большинство жильцов решили не связываться и фактически поддержали УК, которая драла с них в три шкуры и селила в подвале гастарбайтеров.

Теперь отстаивать свои права жильцам вроде бы станет легче. Дело в том, что 1 мая завершился процесс лицензирования УК. Для получения лицензии необходимо было сдать экзамен в жилищных инспекциях, которые будут контролировать работу УК, а также раскрыть структуру стоимости своих услуг. Процесс лицензирования шел полгода, в результате 13 % компаний проверку не прошли - прежде всего из-за нераскрытия информации. Остальные, считает министр строительства и ЖКХ Михаил Мень, осознают, что полученные лицензии могут с легкостью потерять за ненадлежащую работу. Чибис считает, что новая форма контроля позволит снять проблему работы УК, аффилированных с застройщиком, которые зачастую просто прикрывали недостатки строительства. "Никакой монополии компании с застройщиком теперь не будет", - заявил он.

Теперь Минстрой готов внести в Госдуму предложение об экзаменах и для руководителей ТСЖ - тут тоже, бывает, чудят не по-детски.

Сколько-сколько?

Это все прекрасно, но все же - почему услуги УК оцениваются так дорого? Треть всех платежей, в которые входят работа сложнейших систем водоснабжения и канализации, вывоз мусора и его переработка, обслуживание видеодомофонов. И треть - это еще среднее значение, часто УК берет до половины суммы за "коммуналку". "Сейчас многие компании выкладывают на корпоративных сайтах не только список услуг, но и стоимость каждой услуги. Поэтому самый простой способ - сравнить расценки с аналогичными в другом жилом комплексе такого же класса. Если соседям, к примеру, уборка мусора обходится в одну тысячу рублей, а вы ежемесячно выкладываете по пять тысяч, то это уже повод задать вопрос управляющей компании: на каком основании они устанавливали такие цены", - советует Некрасова.

"Согласно Жилищному кодексу РФ, управляющая организация "должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации", - напоминает Вакуленко. "Ежегодно стоимость услуг управляющих компаний определяется региональным правительством. В Москве, например, ставка планово-нормативного расхода для многоквартирных домов с 1 января 2014 года составляет 24,53 рубля в соответствии с постановлением правительства № 748 ПП. С 1 июля 2015 года ставка планово-нормативного расхода по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах будет составлять уже 25,51 рубля за один квадратный метр в месяц (№ 280-ПП)", - говорит Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании "Химки Групп". В этот тариф входит минимальный перечень услуг, который может быть расширен по согласованию с жильцами, добавляет он.

"Плата за коммунальные услуги, капитальный ремонт и найм устанавливается постановлениями глав муниципальных образований и постановлениями региональных властей. А вот плата за содержание и ремонт может быть установлена решением общего собрания собственников многоквартирного дома, а если на таком собрании решение не принято или не принималось, то постановлением главы муниципального образования", - поясняет Виталий Субботин, руководитель кафедры городского хозяйства и ЖКХ "Русской школы управления". Самые сложные расчеты могут быть в отношении затрат коммунальных ресурсов на общедолевое имущество и расчеты за коммунальные услуги при отсутствии у потребителя индивидуального прибора учета, отмечает он. Остальные услуги, которые фигурируют в квитанции, нередко носят характер дополнительных услуг (исключение - вывоз ТБО). "Кстати, вывоз мусора скоро также станет коммунальной услугой и с 1 января 2016 года перейдет централизованно под заказ региональных операторов", - добавляет Субботин. Таким образом, теоретически проверить правильность начислений (в том числе за услуги УК) можно как путем сравнения, так и путем вычисления сумм на основании нормативно-законодательной базы. Некоторые дотошные жильцы так и делают. К примеру, моя знакомая, программист на пенсии, путем таких вычислений выяснила, что переплачивает за "коммуналку" вдвое. "Там, где надо было разделить в формуле, они умножили", - пояснила она.

"Иногда это происходит по ошибке, иногда из-за неверного толкования работниками управляющих организаций действующего законодательства и нормативных документов", - говорит Вакуленко. И советует регулярно проверять предъявленные к оплате документы и внимательно их читать, даже если общая сумма платежей не изменилась.

А можно заказать независимую аудиторскую проверку, отмечает Ольга Аринцева, директор "Центра жилищного просвещения". "У нас некоторые УК так делают, поскольку на каждый дом свой расчет", - говорит она.

Сдача в аренду и выгул собак

Итак, в Москве стоимость минимального набора услуг УК определена в 25 рублей - это примерно 0,40-0,50 евро за квадратный метр. По словам Чибиса, в Европе за то же самое платят в 6 раз больше. То есть 3 евро за "квадрат". Так ли это? "Работа управляющих жилищных компаний в Германии, как правило, строится по трем направлениям: техническое обслуживание дома, предоставление услуг управдомов и коммерческое управление недвижимостью", - рассказывает Виктория Комарницкая, директор департамента зарубежной недвижимости Kalinka Group. Собственник или наниматель жилья по любым проблемным вопросам контактирует с управдомом, который именуется хауз-мастером и является связующим звеном между жильцами и управляющей компанией. Штат самой управляющей компании зачастую ограничен только высококвалифицированными руководителями и специалистами по техническим и финансовым вопросам, а дворники, сантехники, электрики, садовники и прочие сотрудники обычно нанимаются управляющей компанией из числа частных предпринимателей или специализированных организаций. "Последние, ввиду высокой конкуренции на рынке, заинтересованы в качестве своих услуг не меньше проживающих в доме людей", - замечает Комарницкая. Дополнительным гарантом комфорта и безопасности проживания людей служит обязательное страхование управляющей компанией общего имущества дома и земельного участка. Собственники жилья, в свою очередь, страхуют непосредственно квартиры.

За услуги самого домоуправления жильцы платят фиксированные 20-40 евро в месяц. Плюс ежемесячные взносы на общедомовые нужды, которые составляют примерно 0,40 евро за квадратный метр. Это, конечно, немного больше, чем в Москве (где, кстати, коммунальные тарифы далеко не самые высокие в России). Но и перечень услуг шире: к примеру, хауз-мастер проследит не только за чистотой подъезда, но и за вашими жильцами, если вы сдаете квартиру, а то и сам поможет сдать ее.

В Великобритании, как отмечают эксперты международного холдинга "ORDO Group Москва", в перечень услуг УК прежде всего входит сервисный сбор, который, в зависимости от классности объекта, составляет в среднем от 1,5 до 7 фунтов за квадратный фут в год. То есть примерно 0,20-0,80 евро за квадратный метр в месяц. За эти вполне сравнимые с российскими деньги УК занимается фасадными работами, эксплуатацией лифтов, благоустройством и уборкой территории. В некоторых случаях управляющая компания занимается также поиском квартирантов, коммуникацией с ними, контролем за арендной платой и счетами за коммунальные услуги, перечислением оговоренной суммы дохода от сдачи в аренду. Стандартная плата по Лондону за это составляет 8-10 % от годовой арендной платы. Газ, свет, вода оплачиваются жильцами, арендаторами или собственниками по счетчикам.

В Швейцарии, в зависимости от уровня объекта и от размера общих территорий, траты на обслуживание могут составлять 1,5-2 % от стоимости дома в год. Это включает: гонорар управляющей компании, все коммунальные услуги, налог на вывоз мусора и канализацию, уборку общих территорий, услуги садовника, отчисления в ремонтный фонд, обслуживание бассейна, если он есть. Опять же пересчитаем. К примеру, по данным ГК "Пионер", стоимость услуг их управляющей компании в ЖК "LIFE-Сходненская" за двухкомнатную квартиру площадью 50-52 квадратных метра составляет 3500 рублей в месяц или 1,4 евро за квадратный метр. Цена "квадрата" здесь - от 137 000 рублей, или примерно 2740 евро. Таким образом, услуги УК обойдутся примерно в 0,6 % в год. Это, конечно, в 2-3 раза ниже, чем в Швейцарии. Но ведь не в шесть же раз!

Впрочем, давайте скажем честно - и самые наши передовые новостройки не смогут по уровню комфорта для жильцов сравниться со швейцарскими. Или даже с лондонскими. И даже не потому, что в минимальный набор услуг российских УК не входит чистка бассейнов и работа с арендаторами. А потому, что их жители не знают, что такое летнее отключение воды, и, выходя из подъезда, не наталкиваются на вечно разрытые поперек дороги канавы.

Поэтому гораздо ближе по параметру жилья и по благосостоянию жителей к нам Латвия. Так вот, цена услуг УК здесь составляет от 0,5 до 4 евро за квадратный метр. Причем понятно, что верхняя цифра - это отнюдь не "панелька" в спальном районе. Например, в премиальном ЖК Elizabeth в Риге, где на 6 этажах расположено всего 18 эксклюзивных апартаментов, стоимость услуг по эксплуатации составляет 2,91 евро за квадратный метр в месяц. За эти деньги жильцам предоставляются, как сообщают в ORDO Group, "высочайший уровень обслуживания, физическая охрана 24 часа, консьерж-сервис, тренажерный зал, качество отделки общих помещений, подземный паркинг и т.д.". А в комплексе комфорт-класса Dammes Liepas, который расположен в зеленом спальном районе, обслуживание стоит уже 0,56 евро за квадратный метр в месяц.

В общем, скажем прямо: стоимость услуг УК в России уже достигла европейских значений, а вот качество услуг - еще нет. Причина вполне ясна: если в Европе управдомы и сервисные службы работают в условиях высокой конкуренции и жесточайшего контроля со стороны муниципальных властей, то в России контроль за УК только начинает налаживаться. И в условиях тотальной монополии надеяться, что при этом стоимость их услуг будет падать, не приходится. Хорошо, если рост стоимости идет хотя бы не за счет того, что очередной ушлый чиновник, аффилированный с местными УК, в формуле расчета цены вместо знака деления поставил знак умножения.

# Обеспечив комплексный подход

**Белгородская правда (Белгород), 16.06.2015**

Информацию о ходе реализации региональной адресной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городских округов и муниципальных районов в 2014 году и планах на 2015 год на заседании "малого" правительства области представил начальник регионального департамента ЖКХ Юрий Галдун.

В 2014 году капитальный ремонт был проведен в 106 многоквартирных домах на территории 19 муниципальных образований.

Годовой объем средств, предусмотренный на финансирование работ в 2015 году, составляет 1 579,5 млн. рублей. Эти средства будут направлены на проведение капитального ремонта 202 многоквартирных домов.

В ходе заседания был рассмотрен вопрос о благоустройстве кольцевых транспортных развязок на территории Белгородской агломерации. В текущем году реализуется программа ландшафтного обустройства кольцевых транспортных развязок, формирующих архитектурный облик Белгорода и близлежащих районов. Согласно разработанным и утвержденным эскизным проектам, благоустройство выполнено по трем типам.

Это комплексное благоустройство, которое предусматривает установку элементов благоустройства и ландшафтного озеленения; барьерное оформление предусматривает сплошную посадку декоративных кустарников с групповым или одиночным размещением деревьев; ландшафтно-декоративное озеленение предусматривает создание ландшафтных композиций, газонов и цветников.

Заместитель губернатора области Николай Калашников предложил в рамках уже проделанной в данном направлении работы объявить областной конкурс "Лучшее содержание благоустроенных транспортных развязок" с ежегодным подведением итогов и выплатой премий.

Глава региона Евгений Савченко в свою очередь высказал предложение обратить внимание на благоустройство мостовых переходов, разработать соответствующие проекты и реализовать их к следующему году.

# Всё по форме

**Аргументы неделi, 11.06.2015**

**Надежда Сунгурова**

В конце мая Министерство строительства и ЖКХ утвердило долгожданные формы раскрытия информации организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами. Отныне управляющие компании, ТСЖ и ЖСК уже не смогут уклониться от предоставления сведений о своей деятельности по всем параметрам работы (в том числе и финансовым), а жители смогут легко выяснить, какие именно данные от них пытаются спрятать.

Напомним, что собственно обязанность информировать собственников жилья о своей работе у коммунальщиков появилась ещё в 2010 году, когда был утверждён Стандарт раскрытия соответствующей информации («АН» подробно писали об этом в материале «В ЖКХ наступает время открытий» в №44 от 20.11.2014). В нём законодатели детально расписали все параметры, по которым управляющие компании, ТСЖ и ЖСК должны были отчитываться перед жителями, - от общей информации об управляющей организации до сведений о привлечении УК, ТСЖ или ЖСК к ответственности за недобросовестную работу (См. Справочный аргумент). Однако все благие намерения сводил на нет тот факт, что «форму изложения» этих данных (а также степень их конкретизации) коммунальщикам предложили определять самостоятельно. В результате предоставление информации превратилось в «сливание» огромного, но порой всё равно неполного массива данных на портал Центра содействия реформированию ЖКХ (официальный российский ресурс, предназначенный для раскрытия данных в этой сфере). Понять, всё ли рассказали о себе «управленцы», а также разобраться в россыпи цифр, рядовому обывателю нередко было довольно трудно. На фоне этой ситуации эксперты как раз и уповали на появление унифицированной, единой для всех формы раскрытия информации - с предельной конкретизацией требований к раскрытию информации и чёткими пунктами, в которых можно будет отыскать требуемые сведения.

Формы раскрытия информации власть имущие готовили довольно долго (без малого четыре года), то предлагая, то отвергая различные варианты. Окончательный вариант, который и вступил в силу, был завершён Минстроем к концу декабря прошлого года. Он представляет собой документ, включающий 13 «тематических» таблиц. Каждая из них отражает тот или иной параметр Стандарта раскрытия информации. Как и ожидалось, требования максимально конкретизированы. Например, указано, что сведения об использовании общего имущества в многоквартирном доме (таблица 2.5) должны быть предоставлены по каждому объекту такого имущества. Кроме того, для неизбежности предоставления самых полных данных для каждого аспекта работы УК с таким имуществом в таблице предусмотрена отдельная строчка, пустота которой сразу бросится в глаза. В частности, УК обязана будет предоставить информацию о наименовании и ИНН владельца (пользователя), реквизитах и дате начала действия заключённого с ним договора, стоимости по данному договору, а также о протоколе общего собрания, где жителей проинформировали о передаче общего имущества во владение или пользование и получили их согласие. Таким же образом выстроены и остальные 12 таблиц. Словом, увильнуть от предоставления сведений жильцам коммунальщикам отныне станет намного сложнее.

Справочный аргументы

Обязательными для опубликования являются следующие сведения (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»):

1) общая информация об управляющей организации;

2) информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности: а) сведения о годовой бухгалтерской отчётности, бухгалтерский баланс и приложения к нему; б) сведения о доходах и расходах, связанных с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учёта); в) сметы доходов и расходов ТСЖ и ЖСК, а также отчёт об их выполнении;

3) адресный перечень многоквартирных домов в ведении УК, ТСЖ и ЖСК с указанием адреса и основания управления по каждому дому;

4) общая информация о каждом из домов: адрес, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, конструктивные и технические параметры, информация о системах инженерно-технического обеспечения;

5) информация об услугах по содержанию и ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, в том числе сведения об их стоимости;

6) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках ресурсов, тарифах, нормативах потребления;

7) информация об использовании общего имущества;

8) информация о капитальном ремонте общего имущества (только для ТСЖ и ЖСК, а также для ситуаций, когда ремонт поручен управляющей организации по решению общего собрания);

9) информация о проведённых общих собраниях собственников помещений, результатах (решениях) таких собраний;

10) отчёт об исполнении управляющей организацией договора управления, отчёт об исполнении смет доходов и расходов ТСЖ или ЖСК за год;

11) информация о случаях привлечения УК, ТСЖ или ЖСК и их должностных лиц к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений.

# Ремонт всем миром

**АиФ - Приложения (Москва), 10.06.2015**

**Ольга Орлова**

Для конкурса уже начали отбирать подрядчиков.

В общественной палате Москвы на прошлой неделе обсуждали, каким должен быть размер взноса на капитальный ремонт и что будет со столицей, если её жители платить откажутся.

Ждём ли мы, что государство отремонтирует нам дачу или машину? Так почему же в случае с квартирой нам кажется это нелогичным? И сколько же платить справедливо?

Цена – качество Работы по капремонту, которые предложили столичные депутаты, общественники, эксперты ЖКХ, «стоили» 23-25 руб./м2 ежемесячного взноса. Но современные методики и материалы позволили рабочей группе Общественной палаты г. Москвы остановиться на цифре 18 руб./м2. Этот вариант они представили правительству города, и мэр принял решение: взнос - 15 руб./м2. Выплачивать его собственники квартир должны уже с июля. Таким образом, по словам Степана ОРЛОВА, председателя Комиссии Мосгордумы по городскому хозяйству и жилищной политике, расчётная стоимость капремонта «квадрата» в жилом доме - 5400 рублей.

Меры социальной защиты тоже приняли: всем малообеспеченным гражданам выделены субсидии, льготникам - льготы. Кстати, эксперты в один голос подтвердили: в столице программа самая реальная. «По предварительной оценке, финансовая обеспеченность Москвы для той программы капремонта, которую она опубликовала, - 82%. Но это при взносе 18 с лишним рублей за метр, - говорит Александр Иванченко, гендиректор аналитической компании «Финаматикс». - Важная составляющая взноса - не то, что мы ремонтируем, а когда мы ремонтируем. И в этом столичная программа отличается от программ других регионов, в ней эти расчёты сделаны наиболее корректно. Другие субъекты назначают минимальные взносы, откладывая сам ремонт на многие годы, но этим они загоняют себя в ловушку. Взнос ниже 15 руб./м2 явно занижен». «План капитального ремонта рассчитан на 30 лет вперёд - это беспрецедентная по глубине проработки программа, - уверен Олег Рурин, зам- гендиректора Фонда содействия реформированию ЖКХ. - Размер платежа для того расширенного объёма работ, который был предусмотрен в столице, с учётом энергоэффективных технологий (ведь ремонт рассчитан на годы вперёд) экономически оправдан. Регионам, где по политическим мотивам его поставили ниже, придётся изыскивать дополнительные деньги из своих бюджетов, чтобы ремонт был выполнен». Лампочка Ильича?

Зампредседателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Александр Сидякин напомнил, что собственность до капремонта и после него имеет разную рыночную стоимость, надо лишь взглянуть на объявления о продаже. И, выплачивая взносы, каждый москвич должен понимать, что он увеличивает капитализацию собственного имущества: «В Думе я представляю Татарстан, это был пилотный регион в программе софинансирования капремонта. По ней мы отремонтировали 11,8 тыс. домов, и сегодня перед людьми уже не стоит вопрос, платить или не платить. Они видят: их дряхлая пятиэтажка превратилась в красиво облицованный дом с новыми коммуникациями, крышей, стеклопакетами и т. д. Если кто-то надеется на программу переселения из аварийных домов, то в том виде, в котором она работала до сих пор, её не продлят. О взносах: то, что регионы собирают 2 руб./м2, - чистой воды популизм. Что на них сделают? Вкрутят лампочку Ильича, заменят жжёные кнопки в лифте?» Программы общественного контроля программе капремонта просто необходимы - в этом сошлись все эксперты. «Все митинги протеста, - убеждена исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, - это политический пиар тех или иных оппозиционных сил. Когда же ремонт начинается, всё успокаивается. В столице же изначально велась системная работа по технической паспортизации домов и учёту жилого фонда, прозрачны и сроки выполнения работ. Надо обязательно информировать граждан о том, на что пойдут их деньги и как они смогут это контролировать. А мы подготовили для собственников памятку, на что обращать внимание, если в их доме идёт капремонт». Кто исполнит?

Это уже отчасти известно - определён список из 177 подрядных организаций, которые получили право участвовать в конкурсах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (МКД) столицы. Список этих «полуфиналистов» можно найти на сайте Фонда капитального ремонта МКД г. Москвы.

Фонд сделал процедуру привлечения подрядчиков максимально прозрачной, чтобы защитить собственников от недобросовестных исполнителей. Прошедших предварительный отбор фонд характеризует так: «...они имеют предусмотренные законодательством допуски к работам, минимальное количество квалифицированного персонала, опыт выполнения работ за последние 5 лет по строительству, реконструкции и капремонту зданий, являющихся объектами капитального строительства». Также у них не должно быть долгов, расторгнутых контрактов из- за «существенных нарушений» и т. п. Из достойных будут отбирать лучших, и уже лучшие поборются за право ремонтировать наши дома. Перечни подрядных организаций надо регулярно обновлять, внося дополнения 4 раза в год. Именно на эти перечни смогут ориентироваться собственники, самостоятельно накапливающие средства на специальном счёте и организующие работы. А их немало: как заявил гендиректор фонда Артур Кескинов, около 1 тыс. домов в Москве зарегистрировали такие счета. Кто проверит?

Муниципальные депутаты берутся держать руку на пульсе капремонта и просят закрепить за ними полномочия по такому контролю. Они ближе всего к «горячим точкам» работ, постоянно общаются со «своими» жителями. Ни одно нарекание их не обойдёт: избиратель знает, кому жаловаться. Так, по словам главы муниципального образования «Таганское» Ильи Свиридова, прозрачность программы станет ещё выше. «Допустим, в документах написано, что дом устарел, выходишь на место - оказывается, что дом в порядке, - поделился он. - Или наоборот: по документам дом в порядке, а оказывается, это далеко не так. Дом не аварийный, но элементы конструктивные у него текут, прохудились и т. д. Необходимо сверять эти детали с помощью депутатов, а не только по бумагам... Нужно участвовать в подписании актов открытия и закрытия работ, чтобы депутаты контролировали подрядчиков и процесс ремонта». Задействуют для контроля и популярный портал «Наш город». Опыт регионов уже высветил явные огрехи, когда ремонт касается лишь части домов, увеличивая очередь, когда хорошо делают несколько образцовых зданий и халтурят в остальных, когда берут заведомо не лучшие материалы и технологии.

# Почти 4,3 тыс. видов работ по капитальному ремонту домов проведут в Подмосковье в 2015 году

**Родник, 10.06.2015**

Почти 4,3 тысячи различных работ по капитальному ремонту жилых домов выполнят в Подмосковье в этом году, говорится в сообщении пресс-службы министерства строительного комплекса Московской области.

"Актуальный план на текущий год - это почти 4,3 тысячи видов работ стоимостью более 6 миллиардов рублей",  - цитирует пресс-служба слова министра строительного комплекса Московской области Марины Оглоблиной.

Как уточняется в материале, обновленный краткосрочный план капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов 2014-2016 годов разместили на официальных сайтах фонда капитального ремонта и министерства строительного комплекса Московской области.

Всего в 2016 году на проведение капремонта в Подмосковье выделили более 7,5 миллиардов рублей, добавляется в сообщении.

# Опять повышение

**АиФ - Орел, 10.06.2015**

**Александр Алоян**

С 1 июля коммунальные услуги подорожают.

Депутаты Орловского городского Совета выразили крайнюю обеспокоенность повышением тарифов на жилищно-коммунальные услуги и призвали государственную власть принять конкретные меры, чтобы предотвратить социальную напряженность. Орёл - не Чукотка!

По сложившейся традиции, коммунальные услуги повышаются в России каждый год с 1 июля. В прошлом году средний процент был гораздо выше, но на фоне бушующего в стране кризиса народу от этого не легче. В каждом регионе средний процент местная власть увеличит или уменьшит. По данным федеральных СМИ, меньше всего коммунальные услуги подорожают за счёт бюджетной поддержки в Чукотском округе - на 1,9% - и в Ямало-Ненецком автономном округе - на 2,3%. В Москве и Санкт-Петербурге коммуналка подорожает на 10 и 9,3% соответственно. Как сообщили корреспонденту «АиФ-Орёл» в управлении по тарифам и ценовой политике Орловской области, на федеральном уровне для нашего региона установили максимальную планку повышения среднего платежа за коммунальные услуги - 13%, но после согласований на региональном уровне вывели фактическую цифру подорожания - 7,5%.

В областном управлении по тарифам и ценовой политике нас призвали не сравнивать Орловщину с Чукоткой, чтобы не нагнетать социальную напряжённость среди орловчан. Хотя что плохого в сравнении? Ведь мы граждане одной страны.

КОНКРЕТНЫЕ МЕРЫ

Пока чиновники выводили фактические цифры подорожания услуг ЖКХ, депутаты Орловского горсовета приняли обращение к органам государственной власти. Вот выдержка из него: «Мы выражаем крайнюю обеспокоенность повышением тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Экономические трудности, переживаемые в настоящее время нашей страной, больнее всего ударили по социально уязвимым слоям населения, в первую очередь - по пожилым людям, пенсионерам, то есть как раз по тем, кто своими силами, трудом и талантом на протяжении многих десятилетий ковал мощь и силу державы».

Далее в обращении депутаты предлагают принять три конкретные меры с целью предотвращения социальной напряжённости в обществе: расширить список категорий граждан, пользующихся льготами при оплате услуг ЖКХ и взносов на капитальный ремонт, вплоть до полного освобождения от указанных платежей ветеранов, инвалидов и семей с детьми-инвалидами; ввести двухлетний мораторий на рост тарифов на электроэнергию, природный газ, услуги водоснабжения для предприятий промышленности, сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности; а также принять решение о государственном участии в формировании фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Рафаил Исламгазин, зам председателя регионального отделения общероссийского общественного движения в защиту прав и интересов потребителей: - Когда государственные мужи о чём-то говорят, у меня это вызывает скептицизм, но меры, предлагаемые орловскими депутатами, мы одобряем. Мораторий на рост тарифов для юридических лиц необходим, ведь с января этого года для них выросли налоги. Что касается сферы капитального ремонта, то сегодня государство ее бросило. Выход один: государство должно взять на себя субсидирование капитальных ремонтов. Софинансирование возможно, но собственники должны платить не более 10% от стоимости капремонта, как это было по федеральному закону № 185. По моему мнению, в список мер необходимо внести еще один пункт: снять с повестки дня вопрос увеличения пени за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг. Сегодня пеня взыскивается в размере 1/360 ставки рефинансирования Центробанка, но министерство строительства и ЖКХ лоббирует в Госдуме законопроект об увеличении пени в два раза. Но в большинстве случаев задолженность возникает у тех, кто имеет низкие доходы - у многодетных семей или пенсионеров. Они не платят не потому, что не хотят, а потому что не могут.

# Прав без обязанностей не бывает

**Сельские зори (Тамбовская обл, Петровское), 10.06.2015**

**Татьяна Черникова**

Сергей Захарцев, Геннадий Каширский

В конце мая в зале заседаний администрации района состоялась встреча жителей многоквартирных домов районного центра с заместителем генерального директора НО "Фонд капитального ремонта Тамбовской области" Сергеем Захарцевым, начальником информационно-аналитического отдела фонда Артёмом Александровым и первым заместителем главы администрации района Геннадием Каширским.

Основной темой разговора стало нежелание многих собственников жилых помещений многоквартирных домов участвовать в программе по капитальному ремонту. По существу, тех, кто готов делать ежемесячные взносы, оказалось гораздо меньше, чем тех, кто категорически отказывается платить. В основном - это пенсионеры и, естественно, что их пугают сроки проведения предстоящего капремонта. Собственники, которые уклонились от уплаты взносов на капремонт, получили претензии из фонда о необходимости погасить задолженность в добровольном порядке. Учитывая, что основная масса должников - пенсионеры, фонд пойдёт навстречу, уверил Сергей Захарцев, оплатить задолженность можно в рассрочку, для этого необходимо вносить взносы на капремонт за текущий месяц и за тот месяц, за который есть долг. В случае отказа собственников от уплаты задолженности региональный оператор будет вынужден обратиться в суд.

"Что входит в понятие капитального ремонта?", "Что делать, если кровлю раскрыло порывами ветра?", "Могут ли собственники жилья открыть свой специальный счёт?", "Что делать, если капремонт нужен именно сейчас?" - на эти и другие крайне важные вопросы Сергей Захарцев дал подробные ответы. Артём Александров раздал присутствующим методические рекомендации по системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и форму договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, ознакомившись с которыми, собственники жилья найдут ответы на многие свои вопросы.

В завершение встречи Сергей Захарцев подчеркнул, что каждый должен помнить не только о своих правах, но и об обязанностях, и тогда диалог будет результативным и конструктивным.

# Tender.mos.ru: квалификацию подтверждаем!

**Московская правда, 09.06.2015**

**Нина Донских**

Уже первого июля в Москве начнется капитальный ремонт домов, вошедших в краткосрочную программу.

Кто станет исполнителем столь масштабного проекта? Об этом московское правительство позаботилось заранее, и в настоящее время на сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике (www.tender.mos.ru) опубликованы протоколы рассмотрения заявок и перечни подрядных организаций, имеющих право принимать участие в конкурсах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах города Москвы.

Среди подрядных организаций прошел очень строгий предварительный отбор. И это понятно, ведь на кону - успех выполнения программы, которая, как известно, во многих регионах пробуксовывает и по причине низкой квалификации данных организаций, и вследствие неправильного, популистского расчета взноса за капитальный ремонт для собственников многоквартирных домов.

Прошедшие предварительный отбор подрядчики соответствуют следующим требованиям: они имеют предусмотренные законодательством допуски к работам, минимальное количество квалифицированного персонала, опыт выполнения работ за последние 5 лет по строительству, реконструкции и капремонту зданий, являющихся объектами капитального строительства. Кроме того, у подрядчиков не имеется налоговой задолженности за прошедший календарный год. У организаций должны отсутствовать за последние три года контракты на проведение капремонта, расторгнутые вследствие существенных нарушений, и сведения об участнике предварительного отбора в реестре недобросовестных поставщиков.

Таким образом, победят квалифицированные организации, которые уже в честной, конкурентной борьбе будут отстаивать право участвовать в программе в качестве подрядчиков. Порядок привлечения Фондом капремонта Москвы подрядных организаций направлен на защиту собственников и заказчика от недобросовестных подрядчиков. Таким образом, сформируется база квалифицированных подрядных организаций. И она будет постоянно обновляться (раз в квартал). Заметим также, что перечни подрядных организаций помогут при организации работ для собственников, осуществляющих самостоятельное накопление средств на специальном счете, найти надежного подрядчика. А это, по сообщению гендиректора Фонда капремонта Москвы Артура Кискинова, около 1 тысячи многоквартирных домов столицы.

# Капремонт - под контроль

**Тверская 13, 09.06.2015**

**Григорий Саркисов**

На сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Москвы опубликован перечень из 177 подрядных организаций, получивших право участвовать в конкурсах на выполнение работ по капитальному ремонту жилья в столице. Перечни подрядных организаций могут стать ориентиром при организации работ для собственников, самостоятельно накапливающих средства на специальном счете. Такие перечни будут обновляться регулярно, раз в квартал

Предварительный отбор на право включения в перечень подрядных организаций, имеющих право на участие в конкурсах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах города, завершился к 1 июня. Как отмечают в Фонде капитального ремонта Москвы, такой порядок привлечения подрядных организаций направлен на защиту собственников и заказчика от недобросовестных подрядчиков, он позволяет привлекать к капитальному ремонту жилья только квалифицированные подрядные организации, и, что немаловажно, способствует усилению конкуренции среди равных по квалификации подрядчиков.

Но, разумеется, без активного государственного и общественного контроля капитального ремонта нельзя будет говорить о гарантировано качественном выполнении всех работ даже самыми квалифицированными и прошедшими все конкурсы подрядчиками. Поэтому нельзя не обратить внимания на инициативу муниципальных депутатов, предложивших со своей стороны обеспечение такого контроля. Таким образом, у программы капитального ремонта в столице появляется еще один независимый контролер, работающий "на земле" и находящийся в постоянном контакте со своими избирателями, что, несомненно, повысит прозрачность не только отдельных конкурсов, но и всей программы капитального ремонта. Любая проблема, возникшая при капитальном ремонте дома, уже не "спрячется", о ней станет известно сразу, и можно не сомневаться в том, что муниципальные депутаты сделают все для публичного обсуждения всех вопросов, связанных с капитальным ремонтом многоквартирных домов в районах города.

- Муниципальные депутаты просят закрепить за местным самоуправлением полномочия по контролю хода капитального ремонта многоквартирных домов, - подтвердил после заседания муниципального дискуссионного клуба Совета муниципальных образований столицы глава муниципального образования Таганское Илья Свиридов. - Все депутаты и главы муниципальных образований, присутствовавшие на заседании дискуссионного клуба по программе капитального ремонта, единогласно поддержали внесение изменений в закон для того, чтобы законодательно закрепить за местным самоуправлением полномочия по муниципальному контролю. Это необходимо для того, чтобы местное самоуправление могло постоянно участвовать в мониторинге состояния домов. Допустим, в документах написано, что дом устарел, что он в плохом состоянии, а выходишь на место - оказывается, дом в порядке. Или наоборот, что бывает чаще, - по документам дом в порядке, а выходишь на место, и видишь, что далеко не "в порядке". Он, может быть, и не аварийный, но у него уже прохудились какие-то конструктивные элементы, или, к примеру, крыша протекает... Такие сообщения необходимо сверять с реальностью при помощи депутатов, а не только судить о состоянии дома по бумагам. Мы, муниципальные депутаты, должны участвовать в составлении списков домов, чтобы можно было корректировать по годам уже сверстанные пункты программы. Нужно участие в подписании актов открытия и закрытия работ, чтобы депутаты контролировали подрядчиков и весь процесс ремонта.

Столичные депутаты намерены учесть ошибки, допущенные при составлении и реализации программы капитального ремонта жилья в других регионах страны.

- Во многих субъектах Федерации, где власти использовали несбалансированные параметры при переходе на новую систему, программы капитального ремонта фактически провалились, - напомнил глава муниципального округа Ново-Переделкино Эрнест Макаренко. - Увы, так обстоят дела, чуть ли не по всей стране. Владимир, Самара, Новосибирск, Омск - во всех этих регионах собирается недостаточно средств для того, чтобы обеспечить полноценное и качественное проведение необходимых работ в многоквартирных домах. В результате либо ремонтируют лишь часть домов от запланированного количества, тем самым увеличивая очередь, либо устраивают "потемкинский капремонт", хорошо сделав несколько образцовых домов, но снижая уровень во всех остальных зданиях. Случается, что здесь используют заведомо не лучшие, менее надежные и менее долговечные материалы и технологии.

Разумеется, муниципальный депутатский контроль - не единственный инструмент обеспечения качественного капитального ремонта жилых домов. Куда более важно обеспечить возможности общественного контроля со стороны горожан, и здесь трудно переоценить значение московского портала "Наш город". Кстати, сейчас муниципальные депутаты просят не только размещать здесь всю информацию о капитальном ремонте, но и принимать жалобы на проблемы, возникающие при капитальном ремонте дома.

# Ремонт более 50 домов проведут в Долгопрудном в 2015 году

**Родник, 09.06.2015**

Свыше 50 жилых домов отремонтируют в подмосковном Долгопрудном в течении этого года, говорится в сообщении пресс-службы городской администрации.

"Пятьдесят один многоквартирный дом будет отремонтирован в Долгопрудном в 2015 году", - говорится в сообщении.

Как уточняется в материале, ремонт осуществляется в соответствии с краткосрочными планами реализации региональной адресной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» на 2014-2016 годы. За этот период капремонт выполнят в 82 домах, а его общая стоимость составит 356 миллионов рублей. Работы предполагают ремонт кровли, внутридомовых инженерных систем, обновление фасадов и фундамента, замену лифтового оборудования.

В программе по капитальному ремонту многоквартирных домов с привлечением средств фонда содействия реформированию ЖКХ Долгопрудный активно участвует с 2008 года. Благодаря этому участию с 2008 по 2013 годы в городе провели работы по капремонту в 125 домах общей стоимостью 625 миллионов рублей, уточняется в сообщении.

# Подрядчиков для проведения капремонта в Подмосковье отбирают в онлайн-режиме

**Родник, 09.06.2015**

Онлайн-заявки для участия в конкурсе подрядных организаций, которые претендуют получить заказ на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах Подмосковья, можно подать через интернет, сообщает пресс-служба Министерства строительного комплекса Московской области.

"С июня 2015 года у конкурсантов появилась возможность подачи онлайн-заявки для участия в конкурсе подрядных организаций, которые претендуют получить заказ на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах Подмосковья. Сегодня такие заявки через интернет уже подают организации, участвующие в конкурсах по замене лифтового оборудования. Новый подход позволяет упростить процесс подачи документов и ускорить их рассмотрение. Вместо 42 дней все этапы конкурсной процедуры могут быть проведены за 30", - говорится в сообщении.

Министр строительного комплекса Московской области Марина Оглоблина, ее слова приводятся в сообщении, отметила, что Фонд капитального ремонта Московской области с начала 2015 года объявил более 30 конкурсов по отбору организаций-подрядчиков для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общая сумма лотов - около 6 миллиардов рублей. Более чем для 1200 домов уже отобраны подрядчики, которые проведут капремонт.

Критерии отбора подрядных организаций одинаковы для любого способа подачи заявок. Компания, участвующая в конкурсе на проведение работ по капитальному ремонту на территории Подмосковья, должна соответствовать трем обязательным критериям оценки заявок: ценовому, неценовому и квалификационному, дополняется в материале.

Ценовой критерий состоит из оценки и сравнения стоимости предложений участников конкурса. Неценовой критерий - самый значимый в процедуре конкурсного отбора: в нем оценивается план мероприятий по улучшению технического состояния и увеличения срока эксплуатации конструктивного элемента. В том числе, квалификация участников для выполнения этих работ.

«Обязательным является членство организации в некоммерческих партнерствах содействия проведению капитального ремонта и поставки строительных материалов. Это является дополнительным критерием надежности качества их работ и предоставляемых ими услуг», - подчеркивает генеральный директор Фонда капитального ремонта Московской области Андрей Чернышин, его слова цитирует пресс-служба.

# «Региональный оператор сделает капремонт вне зависимости от того, договорились ли жильцы»

**Город, 09.06.2015**

**Беседовала Татьяна Дудник**

Владислав Крюков, директор НКО «Фонд капитального ремонта», регионального оператора Ростовской области, считает достоинством фонда возможность проведения капремонта даже в тех домах, где собственники не умеют договариваться. по его мнению, фонд самим фактом своего существования стимулирует собственников переходить на другой способ накопления средств — на спецсчетах За год работы Фонд капитального ремонта привлек на свои счета 1,5 млрд. рублей, не считая бюджетной дотации в размере 90 млн. рублей на ремонт лифтов. На полученную сумму в текущем году будет проведен капремонт 307 домов. В будущие годы планируется ремонтировать гораздо больше объектов. Владислав Крюков уверен, что программа будет выполнена, как и планировалось, за 35 лет. Однако тариф на капремонт, скорее всего, придется повышать. Опасным для фонда он считает предложение депутатов сократить срок перевода платежей домов со счета регионального оператора на спецсчет с 2 лет до полугода. N: — Какие функции выполняет ваш фонд?

В.К.: — Функции регионального оператора предусмотрены Жилищным кодексом и областным законом № 1101. В большинстве регионов они сходные. Но каждый регион идет своим путем. Например, одна грань — оператор Республики Татарстан, в штате которого менее 30 человек, все свои функции он отдал на аутсорсинг. Другая грань — Краснодарский оператор, имеющий в своем штате 240 человек. У нас — только 97. Все функции можно поделить на 2 части: экономического характера (начисление платы, выставление квитанций, учет денежных средств) и технического (выполнение функций технического заказчика, т.е. подготовка ПСД, проведение ее экспертизы, отбор подрядчиков, технадзор и приемка работ, соблюдение гарантийного срока). Лишь выпуск квитанций мы частично отдали на аутсорсинг областному предприятию. N: — Каков уровень неплатежей?

В.К.: — Уровень сбора платежей у нас выше среднего по стране — более 80%. С уточнением базы данных плательщиков, отработки механизмов платы за муниципальное и федеральное имущество мы этот показатель доведем до уровня оплаты услуг ЖКХ, т. е. более 90%. Рассчитываем, что это произойдет уже в течение этого года. N: — Ведете претензионную работу с неплательщиками?

В.К.: — Нам наконец-то выделены финансовые средства на госпошлины, и со следующего месяца начнем подавать исковые заявления в суды на физлиц. Есть общее правило: задолженность более 6 месяцев должна быть передана в суд. Поскольку мы только начинаем эту работу, есть годовые задолженности. Претензии юрлицам мы уже активно рассылаем. На данный момент сумма предъявленных претензий составляет более 5 млн. рублей.

N: — Получится ли взыскать долги с физлиц, у которых из имущества есть только квартира?

В.К.: — Обязательство по внесению взносов на капремонт относится к квартире, а не к ее владельцу: после покупки квартиры новый собственник будет вынужден заплатить долги. Это юридическая новелла. А если человек признан банкротом, то взыскание будет обращено на все его имущество, включая квартиру. Неуплата же стоимости услуг ЖКХ аннулируется вместе со сменой собственника.

N: — Какую сумму получаете в год от населения и бюджета? Сколько идет на кап­ ремонт, а сколько — на содержание фонда?

В.К.: — Размер сумм, полученных от каждого дома, мы публикуем на официальном сайте фонда http://фондкрро.рф. За год работы фонда мы собрали 1,5 млрд. рублей. По закону денежные средства, собранные в текущем году, тратятся на ремонт будущего года. В этом году мы получили 90 млн. рублей из бюджета на ремонт лифтов. Это все наши доходы. Содержание фонда отдельно финансируется из бюджета. Большая часть этих денег тратится на выпуск квитанций. Всего у нас 720 тыс. лицевых счетов, т. е. в год выпускаем около 8 млн. квитанций. Плательщики не платят комиссионный сбор банку, это берет на себя областное правительство. В большинстве регионов принято иное решение.

N: — Программа капремонта рассчитана на 35 лет, но если дома будут ремонтироваться темпами этого года, то потребуется более 60 лет. Как будет выполняться программа?

В.К.: — Если ремонтировать в год столько, сколько запланировано на 2017 год, можно выполнить программу за 10 лет. Все дома в программе учтены, есть планы их ремонта по годам. Мы ведем мониторинг технического состояния каждого дома, поэтому программа актуализируется трижды в год. В предыдущем году мы начали собирать деньги с мая, т. е. фактически собрали половину годовой суммы, поэтому на 2015 год и запланирован ремонт небольшого количества домов.

N: — На какую максимальную сумму сборов вы можете рассчитывать? Возможно ли на нее отремонтировать дома, заложенные в программу будущих лет?

В.К.: — Это 2,2 млрд. рублей. Кроме того, надо понимать, что примерно 15% домов собирают средства на спецсчет. Если денег не будет хватать, рассчитываем на господдержку. Это запланировано в бюджете. Конъюнктура рынка всегда меняется, поэтому должны меняться и подходы к взносам на капремонт. Например, Москва установила 15 руб./кв. м. Это единственная в России установленная экономически обоснованная плата на капитальный ремонт. На выполнение программы денег всегда хватит, если правильно вести финансовую политику. Например, мы спорили с подрядчиком. Он утверждал, что объект стоит 20 млн. рублей, а по нашему мнению — 10. Мы отстояли свою позицию. Наша задача — жестко контролировать состав сметы. N: — Изучив постановление о капремонте ростовских домов, я подсчитала, что ремонт домов постройки XIX — начала XX века обходится в 630–2346 руб./кв. м, т. е. при нынешней ставке 6,3 руб./кв. м дом накопит нужную сумму за время от 8 лет до 31 года. Почему же капремонт ведется медленными темпами?

В.К.: — Дело в том, что в этих домах может быть отремонтирована только одна система, а через несколько лет эти же объекты опять попадут в постановление для ремонта другой системы. Поэтому ваши подсчеты некорректны. Сейчас по заданию министра ЖКХ специалистами будут подготовлены расчеты для каждого конкретного многоквартирного дома: сколько каждый дом должен накопить средств, чтобы отремонтироваться, и какой должен быть взнос для каждого конкретного дома. N: — Это относится и к домам, имеющим спецсчет?

В.К.: — Да. Их преимущество только в том, что собственники в любой момент могут принять решение о проведении капремонта той или иной системы, а также могут взять на эти цели кредит. Это идеальный вариант функционирования дома, где живут люди, умеющие между собой договариваться. Цель реформ — максимально довести психологию собственника многоквартирного дома до психологии собственника дома целиком. Сейчас достоинство регионального оператора состоит в том, что он сделает капремонт вне зависимости от того, договорились жильцы или нет. N: — Какие пути повышения эффективности работы фонда вы видите?

В.К.: — Мы себе ставим оценку «удовлетворительно». Путей совершенствования у нас много. Есть резервы повышения собираемости платежей, повышения профессионализма в техническом надзоре. Нам очень помогают проверки, их было 8 с начала года. Мы благодарны за то, что нам указывают на недочеты в работе, а злоупотреблений системного характера у нас нет.

N: — Недавно наша газета писала о том, что Контрольно-счетная палата провела проверку средств, направленных вашим фондом на капремонт нескольких ростовских домов, выявила завышение стоимости работ и другие нарушения. Как сказано в письме КСП, «учитывая их системный характер, материалы проверки переданы в прокуратуру». Почему стали возможны такие нарушения?

В.К.: — В прошлом году выполнены работы по капремонту в 72 многоквартирных домах. Проверка Контрольно-счетной палаты Ростовской области выявила нарушения по отдельным многоквартирным домам, но они минимальные. При этом ряд объектов капитального ремонта инспектировался не один раз разными контрольно-надзорными структурами. За это мы им очень благодарны: все замечания учитываем в своей дальнейшей работе. Для фонда главное — это обеспечить четкое, без сбоев, проведение капитального ремонта многоквартирных домов в сроки, определенные региональной программой капремонта.

N: — Если собственники домов будут уходить из вашего фонда, насколько это опасно для фонда?

В.К.: — Конечно, надо внимательно следить за финансовой устойчивостью фонда, планировать свою работу на 1–2 года вперед, понимать, сколько средств соберем, каковы будут обязательства по возврату денежных средств собственникам, переходящим на спецсчет. Коль скоро государство дало гарантии капремонта, мы их выполним. При этом сам факт нашего существования — это стимул собственникам для перехода на спецсчета. Это цель реформы ЖКХ. Ростовская область — безусловный лидер в России по этому показателю: спецсчета открыли более 3000 домов. N: — Существует ли критическая масса перехода, когда фонд будет не в состоянии выполнять обязательства?

В.К.: — Пока сложно это оценивать. Мы рассматриваем модель финансовой устойчивости, но находимся в начале пути.

N: — Если собственники дома приняли решение перейти на спецсчет, они это смогут сделать только через 2 года. А что будет с ранее уплаченными деньгами? В.К.: — Деньги будут перечислены на спец­ счет в полном объеме. Есть популистские мнения, что этот срок нужно сокращать. Фонд реформирования ЖКХ категорически возражает против таких непродуманных решений. Если мы будем лишены возможности при планировании финансов следующего года учитывать текущие средства, тогда возникнет вопрос, чем платить за капремонт текущего года. Если от нас уйдет 1000 домов и через полгода заберет свои средства, то мы пойдем к депутатам, чтобы они выделяли нам деньги из бюджета.

О собеседнике. Владислав Анатольевич Крюков родился 25 октября 1976 года в Воронеже. В 1999 году окончил Воронежский государственный университет по специальности «Юриспруденция», в 2002-м — по специальности «Экономика». С 2010 года — директор ГУП РО «ИВЦ ЖКХ». Директор НКО «Фонд капитального ремонта» с августа 2013 года.

О компании. НКО «Фонд капитального ремонта» — это региональный оператор, т. е. специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Функции и полномочия учредителя фонда осуществляет Министерство ЖКХ Ростовской области. В фонд на капремонт перечисляют деньги жители 15607 домов. Всего программа капремонта включает 18659 домов (3052 дома открыли спецсчет) и рассчитана на 35 лет, до 2049 года. Программой капремонта 2015 года в Ростовской области запланирован ремонт 307 домов на общую сумму 1,5 млрд. рублей. По состоянию на 21 мая 2015 года специалисты фонда подготовили для суда материалы о взыскании задолженности с собственников многоквартирных домов на общую сумму 17,7 млн. рублей.

# Почти 40 домов планируют отремонтировать в Подольске в 2015 году

**Родник, 08.06.2015**

Около 40 домов планируют отремонтировать в подмосковном Подольске в 2015 году по плану капитального ремонта в рамках региональной программы "Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области", говорится в сообщении пресс-службы городской администрации.

«В этом году в Подольске по плану капитального ремонта в рамках реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» включены 40 домов», - говорится в сообщении.

Как отмечается в материале, в трех домах будет отремонтирована кровля, в 11 - фасады. В 22 домах заменят лифтовое оборудование, еще в четырех отремонтируют лифтовые шахты. Все работы планируется завершить в декабре.

# Электронные паспорта дворов утвердили 4 муниципалитета Подмосковья

**Долгопрудненское ИА МО (indolgoprud.ru), 08.06.2015**

**Николай Митин**

В Долгопрудном и других городах Подмосковья на домах могут появиться картины

Это улучшит имидж городов, повысит их туристическую привлекательность и сэкономит деньги бюджета и граждан, считают в областном правительстве.

Правительство Московской области рекомендует муниципальным руководителям украшать торцы домов картинами. «Результатами этой работы станет существенное улучшение имиджа муниципального образования и появление новых туристических объектов на карте региона. Также, по данным ВЦИОМ, это поможет снизить уровень вандализма на 93%», — сообщает сайт областного фонда капремонта. Главная цель проекта «Арт-фасад» - оформление и благоустройство фасадов зданий.

4 июня на селекторном совещании с главами муниципальных образований под руководством замминистра строительного комплекса Алексея Смирнова в пример другим ставили Долгопрудный, где уже подготовлен эскиз портрета лётчика-космонавта, Героя Советского Союза Виктора Ивановича Пацаева, и Жуковский, где на фасаде дома № 26 по улице Фрунзе появится самолёт в стиле гжельской росписи. Первые примеры художественного оформления многоквартирных домов можно будет увидеть в Раменском, Клинском, Люберецком и Воскресенском районе, а также в Реутове. «Около 30 городских округов и муниципальных центров уже определились с адресами домов и эскизами, торцевую сторону которых планируют украсить яркими художественными картинами к празднованию Дня России и портретами выдающихся жителей», - пояснили в фонде. Всего в Подмосковье появится около 50 граффити.

«Проект не требует расхода бюджетных средств области, а также средств населения - для реализации проекта привлечены дополнительные источники финансирования», - подчеркнул Смирнов на пресс-конференции. Средства на эти проекты местные руководители должны изыскивать из внебюджетных источников. Один из участников совещания пояснил, что средства местных коммерсантов их муниципалитет направил на ремонт подъездов. Однако ведущие подчеркнули, что это не отменяет необходимости заниматься именно украшением торцов домов.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» совместно с Министерством строительного комплекса Московской области оказывают инициативную поддержку проекту «Арт-фасад» и совмещают его реализацию с областной программой капремонта. Совместная реализация проекта включает в себя художественное оформление объектов городской инфраструктуры, а также фасадов многоквартирных домов, вошедших в план 2015 года по программе капремонта. Проект позволит сэкономить средства собственников при проведении капремонта фасадов.

# Александр Кудряшов ответил на актуальные вопросы по соблюдению прав потребителей в сфере ЖКХ

**ИА Каширского района МО (inkashira.ru), 08.06.2015**

**Анна Ратникова**

На актуальные вопросы по соблюдению прав потребителей в сфере ЖКХ отвечает главный специалист-эксперт территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Московской области в Каширском, Серебряно-Прудском, Ступинском районах Александр Кудряшов.

- Александр Петрович, как управляющая компания должна информировать потребителей?

- На досках объявлений в подъездах многоквартирных домов либо рядом с ними на прилегающей территории должна размещаться вся необходимая для жителей информация. Это сведения об исполнителе: наименование, место нахождения, госрегистрация, режим работы, адрес на сайте в интернете. Адреса и номера телефонов диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы; размер тарифов на коммунальные ресурсы, реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены; куда обращаться за установкой счетчиков; порядок и форма оплаты коммунальных услуг; показатели качества предоставления коммунальных услуг; наименование, адреса и телефоны органов исполнительной власти, которые уполномочены осуществлять контроль за соблюдением правил оказания коммунальных услуг – все эти сведения должны содержаться в договоре с исполнителем коммунальных услуг.

- Обязана ли управляющая компания отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?

- В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ обязана. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

- В чем разница между жилищными и коммунальными услугами и обязательно ли оплачивать общедомовые нужды?

- Коммунальные услуги - это услуги, которые поступают в дом и создают благоприятные условия для жизни: водоснабжение, канализация, отопление, газо- и электроснабжение. Жилищные услуги - это работы по содержанию и ремонту жилого помещения: управление многоквартирным домом, техническое обслуживание и ремонт дома, уборка подъездов, сбор и вывоз бытовых отходов, уборка и благоустройство придомовой территории и так далее. С 1 сентября 2012 года в платежной квитанции, кроме графы «размер платы за коммунальные услуги», включена графа «потребление на общедомовые нужды». Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Общедомовые нужды - это освещение и отопление подъездов, обеспечение работы лифта, антенных усилителей, домофонов и прочего оборудования, которое индивидуально для каждого дома. Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается для всех жильцов и не зависит от того, установлены ли у них счетчики или нет.

- Как устанавливается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме?

- Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется собственниками помещений на общем собрании. Люди должны согласовать между собой объем всех необходимых расходов на содержание многоквартирного дома, а также его текущий и капитальный ремонт.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер устанавливается органами местного самоуправления. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является существенным условием договора управления.

- За чей счет должны меняться элементы сантехнического оборудования и трубы внутри квартиры?

- Согласно ст. 30 Жилищного кодекса РФ бремя содержания жилого помещения (квартиры) и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме несет собственник помещения. Наниматель помещения по договору социального найма в соответствии со ст. 67 Жилищного кодекса РФ также обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, в том числе проводить текущий ремонт жилого помещения. Поэтому замена санитарно-технического оборудования, труб внутри квартиры проводится за свой счет.

Татьяна Юшина

Анна Ратникова

# Кубанские депутаты просят увеличить штрафы собственникам жилья

**ИА Regnum, 06.06.2015**

Депутаты краснодарского Заксобрания обратились к главе правительства РФ Дмитрию Медведеву

Краснодар, 6 Июня 2015, 01:25 - REGNUM 5 июня на XXII конференции Южно-Российской парламентской ассоциации (ЮРПА) в Адыгее представители всех парламентов ЮФО озвучили свои законодательные инициативы по вверенным им регионам. Делегацию от Заксобрания Кубани возглавил председатель ЗСК края Владимир Бекетов. Депутаты южных регионов "привезли" на заседание ЮРПА свыше сорока инициатив и обращений к Правительству России, Совфеду и Госдуме РФ, четверть которых принадлежит кубанским парламентариям. Информация об этом размещена на официальном сайте краевого Заксобрания, сообщает корреспондент ИА REGNUM.

Часть законодательных инициатив кубанцев затрагивает различные аспекты жилищно-коммунальной политики. Три проекта федеральных законов по внесению изменений в Жилищный кодекс касаются вопросов организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Так, предлагаются дополнить Жилищный Кодекс статьёй, которая будет регулировать порядок замены одного владельца специального счета - другим. Также кубанские депутаты высказались за принятие решений по капремонту простым большинством голосов от общего числа участников собрания собственников жилья, а не двумя третями, как сейчас. Третья инициатива касается домов, где квартиры находится под одной крышей, но у каждой имеется свой выход во двор. Считать ли такие дома многоквартирными? - парламентарии предлагают наделить правом отвечать на этот вопрос Субъекты федерации.

Ещё одна законодательная инициатива кубанцев связана с ответственностью собственников за нарушение правил содержания и ремонта общего имущества в "многоэтажках". Сейчас в КоАП РФ предусмотрена ответственность только для должностных и юридических лиц, которые отвечают за содержание дома. Предлагается установить такой штраф и для граждан - собственников жилья.

Кроме того, по мнению парламентариев Кубани, наказывать рублем следует и тех собственников, которые уклоняются от установки счетчиков за ЖКУ. Сейчас в таких случаях применяется повышающий коэффициент к тарифу оплаты - в этом году он составляет 1,1, а к 2017 году вырастет до 1,6. Такую величину коэффициента и темпы ее роста депутаты считают слишком незначительной, поэтому обращаются к главе Правительства РФ Дмитрию Медведеву размер повышающего коэффициента увеличить или предоставить такое право регионам.

Второе обращение в адрес премьер-министра касается методики расчёта тарифов на услуги водоснабжения. Недавно эта методика была изменена, и теперь организации, оказывающие такие услуги, могут включать в тариф все неучтенные расходы и потери воды. Краснодарские депутаты считают, что это несправедливо по отношению к потребителям и просят главу правительства инициировать изменение правил расчета тарифов.

Добавим, на конференции в Адыгее, среди прочего, было принято несколько обращений от имени всех участников ЮРПА в адрес Госдумы. В одном из них южнороссийские парламентарии говорят о необходимости принятия федерального закона о патриотическом воспитании граждан страны. А в обращении к руководителям обеих палат российского парламента Валентине Матвиенко и Сергею Нарышкину говорится о необходимости совершенствования механизма реализации принимаемых федеральных законов. Случается, что законы приняты, но их невозможно исполнить, так как нет подзаконных актов, которые должны разработать федеральные органы исполнительной власти, отмечают депутаты. Парламентарии просят председателей Совфеда и Госдумы в законах прописывать четкие сроки принятия подзаконных актов, или до их принятия позволить действовать региональным нормативным правовым актам в этой сфере.

# Долги по ЖКХ обойдутся россиянам в два раза дороже

**Московский Комсомолец, 05.06.2015**

**Марина Озерова**

Госдума примет закон об этом до начала июля

Штрафные санкции за несвоевременную или неполную оплату коммунальных услуг и платы за капремонт вырастут в два с лишним раза. Правительство поддержало жесткий вариант повышения ответственности за долги по ЖКХ, а Госдума сделает его законом до конца весенней сессии. 3 июня предложения кабинета министров обсудил думский Комитет по ЖКХ.

«МК» неоднократно писал о том, что правительство приняло принципиальное решение повысить ответственность за неуплату коммунальных платежей - вопрос был лишь в том, насколько сурово. Сейчас пеня за долги по ЖКХ исчисляется в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ на момент фактической оплаты, и начисляется она с первого же дня возникновения задолженности. Ставка рефинансирования ЦБ - величина изменяющаяся, но если произвести некоторые арифметические действия, то можно понять, что сейчас пеня (штраф) составляет около 10% от суммы долга в годовом выражении.

В думском Комитете по ЖКХ вот уже несколько месяцев идёт работа над законопроектом, подготовленным Минстроем: ко второму чтению в нём предполагалось прописать, что размер пени за несвоевременную или неполную оплату коммунальных платежей, платы за жилое помещение и взносов на капитальный ремонт составит одну сто семидесятую от ставки рефинансирования, если гражданин не платил за квартиру и коммунальные услуги более 3 месяцев. То есть штрафные санкции по этой схеме должны были бы подняться до примерно 18% от суммы долга в годовом исчислении, но только для злостных должников.

Одновременно в думском Комитете по энергетике шла работа над другим законопроектом, подготовленным Минэнерго: он предлагал поднять пени до одной сто тридцатой ставки рефинансирования, начиная с 31 дня просрочки. Это означало бы, что должник будет обязан оплатить долг плюс примерно 23% от его суммы в качестве штрафа.

Спор между Минстроем и Минэнерго решался на площадке правительства. В конце концов победил сильнейший, то есть энергетики: в Госдуму поступили поправки, фактически отражающие позицию этого ведомства. 3 июня думский Комитет по ЖКХ дал на них своё заключение.

В Жилищном кодексе теперь пропишут, что лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, за жилое помещение и взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить пени в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования ЦБ на момент фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Такие санкции наступают уже через месяц после возникновения задолженности. Собственники нежилых помещений в многоквартирных домах будут платить по повышенной ставке с первого дня возникновения задолженности.

Напомним, что плата за коммунальные услуги включает в себя в том числе и плату за электроэнергию, водоснабжение, теплоснабжение, газ.

В заключении Комитета по ЖКХ на эти предложения говорится, что столь резкое увеличение платы за жилье, коммунальные услуги, капремонт «в текущих экономических условиях, в связи с ростом социальной напряженности, обусловленной организацией накопительной системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, не будет способствовать достижению результата», то есть повышению платежной дисциплины. «В большинстве случаев образование такой задолженности у граждан обусловлено социальными факторами» вроде болезни или потери источников дохода, и «не связано с их корыстными интересами».

Но, несмотря на эти замечания, Комитет большинством голосов поддержал эти поправки. Теперь дело за Комитетом по энергетике и Госдумой.

В Москве плата за капремонт вводится с 1 июля 2015 года и составит 15 руб. за каждый кв. м. жилой площади.

# Более 70 процентов жителей области платят за капремонт

**Вечерний Томск - Итоги (Томск), 05.06.2015**

Идеи капремонта пока не стали популярными, вместе с тем, средства собираются, и дома готовятся к проведению капитального ремонта. В рамках Часа Губернатора депутаты обсудили информацию администрации о реализации областного закона «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области».

Информацию предоставил заместитель губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре Игорь Шатурный. Областные депутаты задали докладчику достаточно много вопросов.

Валерий Осипцов спросил, почему в Северске собираемость средств на капремонт самая низкая? Олег Громов отметил, что у жителей нет ясного понимания! зачем нужно платить за капремонт. Александр Френовский спросил, как будет работать механизм по зачету средств, собираемых фондом капремонта, если собственники уже провели ремонт в доме? Также депутат спросил о тех, кто живет в аварийном или ветхом доме, должны ли они платить за капремонт? Ответ: те, кто проживает в аварийных домах, за капремонт не платят. Галина Немцева спросила об удобстве оплаты, чтобы можно было подключить банки к этому делу. Владимир Казаков спросил, по каким критериям будут отбирать организации, которые будут проводить ремонт домов? Оксана Козловская обратила внимание на готовящийся типовой проект по энергоэффективности капремонта. Не будет ли перебора по затратам? Были озвучены цифры: в 2016 году по плану должно быть отремонтировано 345 домов, затраты - 870 млн. рублей; в 2017 году - 358 домов и 953 млн. рублей, Спикер спросила, с точки зрения наличия и качества подрядных организаций сможем ли мы осуществить поставленные задачи?

Леонид Глок спросил, какова финансовая схема проведения капремонта? Олег Громов и Андрей Петров обратили внимание на необходимость популяризации идеи капремонта с участием средств собственников среди населения. Надо больше рассказывать в СМИ о тех домах, которые уже были отремонтированы.

# Столичные власти сделают 3,8 млн. брошюр с правилами по капремонту для москвичей

**Ямское поле (Москва) (yamskoyepole.ru), 05.06.2015**

Уже очень скоро москвичи начнут совместно с соседями пополнять копилки на оплату капитального ремонта своих домов. Владельцам жилья в многоквартирных домах платежки со строкой «капремонт» придут уже в июле 2015 года.

Власти Москвы проводят открытую политику в отношении программы капитального ремонта, всеми способами делая доступной информацию обо всех этапах проведения программы капремонта в Москве. Помимо портала, посвященного капитальному ремонту, множеству сообщений и разъяснений в СМИ, столичные власти решили напечатать и распространить среди москвичей 3,8 миллионов брошюр, в которых будут детально и наглядно прописаны этапы программы. Правила оплаты капремонта, содержания общего имущества в многоквартирном доме, условия снижения платы за капремонт, льготы и субсидии, которые можно получить на оплату капремонта – все это будет содержаться в брошюре. Кроме того, многих жителей столицы интересуют вопросы, связанные с тем – какие именно ремонтные работы включены программу, какие из них являются обязательными, а какие – дополнительными. Отметим, что в московскую программу капремонта, вошли также дополнительные виды услуг и работ, характерные исключительно для столицы.

# В Москве сформирована база из 177 подрядчиков на проведение капремонта домов

**Дегунинские вести (Москва) (deguninskievesti.ru), 05.06.2015**

В соответствии с порядком привлечения Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы подрядных организаций для работ по капремонту общего имущества в многоквартирных домах проведена процедура предварительного отбора.

На сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике опубликованы протоколы рассмотрения заявок и перечни подрядных организаций, имеющих право принимать участие в конкурсах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах города Москвы. · Перечень подрядных организаций (капитальный ремонт МКД до 60 млн. руб.) · Перечень подрядных организаций (капитальный ремонт МКД от 60 до 500 млн. руб.) · Перечень подрядных организаций (капитальный ремонт объектов культурного наследия до 60 млн. руб.) · Перечень подрядных организаций (капитальный ремонт объектов культурного наследия от 60 до 500 млн. руб.) · Перечень подрядных организаций (замена лифтового оборудования до 60 млн. руб.) · Перечень подрядных организаций (замена лифтового оборудования от 60 до 500 млн. руб.) Порядок привлечения Фондом капремонта Москвы подрядных организаций направлен на защиту собственников и заказчика от недобросовестных подрядчиков. Введение процедуры предварительного отбора позволяет привлечь квалифицированных подрядных организаций. Прошедшие предварительный отбор подрядчики соответствуют следующим требованиям: они имеют предусмотренные законодательством допуски к работам, минимальное количество квалифицированного персонала, опыт выполнения работ за последние 5 лет по строительству, реконструкции и капремонту зданий, являющихся объектами капитального строительства. Кроме того, у подрядчиков не имеется налоговой задолженности за прошедший календарный год. У организаций должны отсутствовать за последние три года контракты на проведение капремонта, расторгнутые вследствие существенных нарушений, и сведения об участнике предварительного отбора в реестре недобросовестных поставщиков. Значение системы предварительного отбора заключается в следующем. · Перечни предприятий, сформированные как база квалифицированных подрядных организаций. · Регулярная актуализация перечней подрядных организаций путем: дополнения перечней раз в квартал на тех же условиях, по которым были сформированы; исключения организаций, в случае выявления следующих фактов (ликвидации, банкротства, приостановки деятельности, отзыва (приостановки) допуска к работам или лицензии, включения в Реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), наличия расторгнутого контракта (договора) по вине организации, уклонения от заключения договора по итогам конкурса на капитальный ремонт). · После предварительного отбора непосредственно на конкурсе конкуренция будет среди равных по квалификации подрядчиков.  · Перечни подрядных организаций являются ориентиром при организации работ для собственников, осуществляющих самостоятельное накопление средств на специальном счете.

Муниципальные депутаты просят закрепить за местным самоуправлением полномочия по контролю за ходом капремонта многоквартирных домов. Об этом сообщил по итогам встречи муниципального дискуссионного клуба Совета муниципальных образований столицы глава муниципального образования Таганское Илья Свиридов. «Все депутаты муниципальные, главы муниципальных образований, которые присутствовали сегодня на дискуссионном клубе по теме программы капитального ремонта, единогласно поддержали внесение изменений в закон для того, чтобы законодательно закрепить за местным самоуправлением полномочия по муниципальному контролю», - отметил И. Свиридов. По его словам, это необходимо для того, чтобы местное самоуправление могло постоянно участвовать в мониторинге состояния домов. «Вот допустим, в документах написано, что дом устарел, он в плохом состоянии, выходишь на место - оказывается, что дом в порядке. Или наоборот, что бывает чаще, по документам дом в порядке, а выходишь на место, оказывается, что дом далеко не в порядке. Он не аварийный, но по крайне мере у него элементы какие-то конструктивные там текут, прохудились и прочее. Необходимо сверять эти вещи с помощью депутатов, а не только по бумагам», - добавил И. Свиридов. Также он отметил, что муниципальные депутаты должны участвовать в составлении списков домов, для того, чтобы можно было корректировать по годам те пункты программы, которые уже сверстаны. «Нужно участие в подписании актов открытия и закрытия работ, чтобы депутаты контролировали подрядчиков и контролировали процесс ремонта», - подчеркнул И. Свиридов. Такой контроль необходим и потому, что во многих регионах система капремонта работает не совсем удачно и депутаты намерены учесть эти ошибки. По словам Эрнеста Макаренко, главы муниципального округа Ново-Переделкино, во многих субъектах РФ, где власти использовали несбалансированные параметры при переходе на новую систему, программы капремонта фактически провалились. Причем так обстоят дела, чуть ли не по всей стране. Владимир, Самара, Новосибирск, Омск – во всех этих регионах собирается недостаточно средств для того, чтобы обеспечить полноценное, качественное проведение необходимых работ в многоквартирных домах. В результате либо ремонтируют лишь часть домов от запланированных, увеличивая очередь, либо устраивают «потемкинский капремонт», хорошо сделав несколько образцовых домов, но снижая уровень во всех остальных, либо используют заведомо не лучшие материалы и технологии – менее долговечные, менее надежные. Также для контроля за системой капремонта, уже со стороны жителей, планируется использовать известный московский портал «Наш город». Депутаты просят рассмотреть возможность, не только не только размещения всей информации о капремонте, но и приема жалоб на проблемы, возникающие при капитальном ремонте дома. Напомним, с 1 июля 2015 г. с москвичей начнут взимать плату за капитальный ремонт. Минимальный взнос, установленный в столице, составляет 15 руб. за 1 кв. м. Малообеспеченные москвичи смогут получить субсидии на уплату взносов за капремонт, также для ряда категорий москвичей будут предусмотрены льготы по уплате взноса. Собственники жилья в многоквартирных домах должны были до 1 июня решить, будут ли они перечислять взносы за капремонт на счет своего дома или доверят средства городскому фонду капремонта домов. Как сообщал гендиректор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Москвы Артур Кескинов, около 1 тыс. домов в Москве зарегистрировали специальные счета для накопления средств на капитальный ремонт.

# Давайте относиться к людям по-человечески!

**Правда Москвы, 04.06.2015**

27 мая на заседании Мосгордумы было жарко: депутаты обсуждали вопрос регистрации инициативной группы по реализации гражданской законодательной инициативы о введении моратория на платный капремонт. С трибуны выступили все депутаты фракции КПРФ.

Николай Зубрилин напомнил о том, что закон «О приватизации жилищного фонда», принятый 4 июля 1991 года, предусматривал государственные обязательства по капремонту. Тем не менее власти последовательно от них отказываются. Как заявил депутат, «прежде чем собирать взносы с собственников жилья, Правительство Москвы должно было подумать о том, как выполнить свои обязательства по капремонту и где взять финансовые средства на эти цели».

Целевая программа «Ответственным собственникам – отремонтированный дом» на 2008–2014 гг. предусматривала проведение комплексного капитального ремонта с включением мероприятий повышения энергоэффективности (72 позиции) 13,8 тысячи строений общей площадью 117,5 млн кв. м. и общим объёмом финансирования свыше 500 млрд руб. В 2010 году по неизвестной причине эта программа была прекращена, а новое правительство Москвы изменило свои подходы, введя с 2011 года принцип частичной платности и проведения преимущественно не комплексного (72 позиции), а выборочного капитального ремонта (7 позиций), что нашло отражение в Государственной программе города Москвы «Жилище» (2012–2016 гг.).

Сегодня ситуация близка к критической: износ основных фондов достигает 60-80 процентов, больше половины всех домов (26,3 тыс. строений или 108 млн кв. м) нуждаются в капитальных работах. Дальнейшая эксплуатация таких домов приводит к избыточному потреблению энергетических ресурсов, что способствует росту стоимости жилищно-коммунальных услуг и увеличению расходов на аварийно-восстановительные работы, которые всегда выше расходов на планово-предупредительные работы.

Пока не будут проработаны эти вопросы, вводить платежи для москвичей недопустимо».

Елена Шувалова остановилась на основных проблемах региональной программы капремонта.

«В Москве региональная программа капремонта была принята на два года позже, чем в большинстве регионов. Однако, несмотря на это, не было проведено ни публичного обсуждения программы, ни тщательного экономического анализа и объективного мониторинга жилого фонда, – подчеркнула Елена Шувалова. – Региональная программа капремонта напоминает лечение без обследования и диагностики. Действительно, качество проведённой имущественной инвентаризации и технической экспертизы многоквартирных домов, включенных в программу, и наличие достоверного экономического обоснования вызывает большие сомнения. К примеру, дома 1930-х годов стоят в списках на капремонт аж на 2030-е, а 1960-х годов – на 2040-е.

Утверждённый размер обязательных взносов на капитальный ремонт в Москве для собственников жилых помещений составляет 15 рублей за квадратный метр, что более чем в два раза превышает средний по России – 7,4 рублей за квадратный метр, но предполагает выполнение одинакового перечня работ, что и в других субъектах РФ. Откуда взялась сумма 15 рублей, москвичам непонятно.

Кроме того, в программе отсутствуют механизмы защиты финансовых средств собственников жилых помещений от рисков утраты и девальвации. Создается очередная пирамида «МММ», – отметила Елена Шувалова.

Руководитель фракции КПРФ Андрей Клычков предложил альтернативные принципы и механизмы формирования программы. Как подчеркнул депутат, «единственный возможный способ не совершить ошибок и не создать новую финансовую пирамиду – это объявить мораторий и провести детальную проработку программы».

«Введение новых обязательств для граждан всегда должно быть четко связано со временем. Необходимо понимать, насколько эти нововведения уместны и способны ли люди выполнить эти обязательства. Сегодня мы находимся в состоянии экономического кризиса, а в Москве, как вы знаете, живут не только богатые, здесь живут обычные люди, получающие обычные зарплаты и пенсии, которых хватает только на то, чтобы прожить. И в этих условиях на них налагаются дополнительные платежи за капремонт: больше 1000 рублей за 3-комнатную квартиру, около 600 – за однокомнатную ежемесячно. Где люди возьмут эти деньги? Подумало ли об этом государство, когда в условиях кризиса предоставляло льготы малому и среднему бизнесу? Нет, не подумало, просто бросило людей», – отметил Клычков.

30 апреля фракция КПРФ провела в Мосгордуме «круглый стол», на котором приглашённые эксперты и инициативные группы москвичей заявили, что единственный возможный способ не совершить ошибок и не создать новую финансовую пирамиду – это объявить мораторий и провести детальную проработку программы.

В результате обсуждения мы предложили альтернативные принципы и механизмы ее формирования исходя из следующего распределения долевого участия: не менее 30% федеральной казны, не менее 40% бюджета субъекта РФ, не более 30% – средств зарегистрированных собственников общего имущества многоквартирных домов».

Заместитель председателя Мосгордумы коммунист Николай Губенко призвал коллег из других фракций относиться к избирателям по-человечески.

«Я искренне не понимаю, какую функцию мы здесь выполняем. Депутат – это человек? Человек. Наши избиратели – это люди? Значит, мы должны их понимать, мы должны идти навстречу людям. Что мы рассматриваем? Регистрацию этой инициативы. То есть чисто бюрократическую функцию. Давайте относиться ко всему по-человечески!»

Тем не менее за регистрацию инициативной группы проголосовали только депутаты фракции КПРФ. Большинством голосов инициатива отклонена.

# Об использовании коммунальных услуг при содержании общего имущества в многоквартирном доме рассказали в Роспотребнадзоре

**ИА Карелинформ (Петрозаводск), 03.06.2015**

Управлением Роспотребнадзора Карелии проведена горячая телефонная линия по вопросам оказания жилищно-коммунальных услуг.

Какие коммунальные услуги могут использоваться при содержании общего имущества в многоквартирном доме? Какой порядок их использования и оплаты?

К коммунальным услугам, которые используются в процессе содержания общего имущества в многоквартирном доме, относятся услуги по водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, теплоснабжению (отопление) вне жилых или нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., вышеуказанные расходы должны оплачиваться всеми потребителями вне зависимости от оборудования жилого или нежилого помещения индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета.

К таким коммунальным услугам относят: технические потери во внутридомовых инженерных системах водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, тепловой энергии и оборудовании многоквартирного дома (потери коммунальных ресурсов при возникновении аварий, промывка инженерных систем и их заполнение, гидравлические испытания), уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройство и содержание придомовых территорий (полив газонов, клумб, обслуживание детских площадок, уличное освещение), освещение и обеспечение теплом подъездов, чердаков, подвалов, работа лифтового или иного оборудования, являющегося общим имуществом, работа домофонов, систем видеонаблюдения, антенного оборудования и многое другое.

Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, зависит от способа оборудования многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета.

Так, при наличии общедомовых (коллективных) приборов учета объем коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определяется как разница между показаниями общедомового (коллективного) прибора учета, показаниями индивидуальных приборов учета и нормативами потребления, начисленными для потребителей, не имеющих индивидуальных счетчиков. Эта разница распределяется между потребителями пропорционально общей площади занимаемого помещения.

При отсутствии общедомового (коллективного) прибора учета плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, будет зависеть от площади помещений, входящих в состав общедомового имущества и норматива потребления, установленного для коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Распределение этого объема между потребителями производится также пропорционально занимаемой площади.

Таким образом, плата за общедомовые нужды является обязательной составляющей в составе оплаты за коммунальные услуги, но контролировать и регулировать такие расходы можно только при наличии общедомового (коллективного) прибора учета.

Если же такой прибор учета отсутствует в многоквартирном доме, собственник ежемесячно обязан нести расходы на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, по нормативам.

Кто и в каком размере должен уплачивать взносы на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов?

Разделом IX Жилищного кодекса РФ урегулирован порядок организации региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. С 01.01.2014 года в регионах России работают новые механизмы проведения капитального ремонта. Созданы фонды капитального ремонта путем аккумулирования обязательных взносов граждан.

В этой связи плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ включает в себя следующие ежемесячные платежи: - плату за содержание и ремонт жилого помещения; - взнос на капитальный ремонт; - плату за коммунальные услуги.

Размер минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством субъекта РФ, при этом граждане вправе принять решение об уплате указанных взносов в ином (но не меньшем, чем определено Правительством субъекта РФ) размере. Взнос на капитальный ремонт является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме и сохраняется за помещением (при продаже помещения обязательства и долги по взносам на капитальный ремонт передаются приобретателю помещения).

Согласно ст. 169 ЖК РФ обязательство по уплате взносов наступает у граждан по истечении четырех месяцев с момента опубликования Правительством субъекта РФ программы капитального ремонта. Средства, вносимые собственниками в качестве взноса на капитальный ремонт, аккумулируются на счете и образуют фонд капитального ремонта.

Статьей 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме наделены правом выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта перечисление взносов на специальный счет, либо на счет регионального оператора.

Специальный счет может быть открыт в Российских кредитных организациях. Его владельцем вправе выступить ограниченный круг лиц - ТСЖ, жилищный или иной управляющий домом специализированный кооператив. Собственники помещений в доме также вправе выбрать регионального оператора в качестве владельца специального счета. Управляющая или обслуживающая организация не может являться владельцем специального счета. Необходимо отметить, что специальный счет защищен от притязаний третьих лиц - на денежные средства не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца счета, а их расходование возможно только на цели, связанные с проведением капитального ремонта.

Помимо формирования фонда капитального ремонта на специальном счете законодательство предусматривает вариант перечисления денежных средств на счет регионального оператора.

К функциям регионального оператора статьей 180 ЖК РФ отнесено следующее: аккумулирование взносов на капитальный ремонт; открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам; осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту; финансирование расходов на капитальный ремонт; иные предусмотренные законом функции.

В обязанности регионального оператора, согласно ст. 182 ЖК РФ, входит: подготовка и направление собственникам предложений о сроке начала и условиях капитального ремонта; обеспечение подготовки задания и технической документации на выполнение работ; привлечение для выполнения работ подрядных организаций и заключение с ними от своего имени соответствующих договоров; контроль качества и сроков выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких работ требованиям проектной документации; приемка выполненных работ.

С целью защиты жилищных прав граждан статьей 178 ЖК РФ напрямую предусмотрено, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством. При этом субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

# Более 300 обращений по вопросам проведения капремонта поступило на горячую линию в контакт-центр губернатора в мае

**Родник, 03.06.2015**

Более 300 обращений, касающихся вопросов проведения капитального ремонта многоквартирных домов, поступило на горячую линию в контакт-центр губернатора Московской области в мае от жителей Подмосковья, сообщает пресс-служба Министерства строительного комплекса Московской области.

"Больше всего вопросов было о планах проведения капитального ремонта, о плате взносов за него и по открытию спецсчетов. Людей также интересовало: включен ли их дом в программу капремонта, какие и как могут быть предоставлены льготы на оплату капремонта, объем финансирования программы из бюджета Московской области", - говорится в сообщении.

Чаще всего на горячую линию обращались жители Люберецкого, Мытищинского районов и городских округов Химки и Балашиха.

Елянюшкин: Около 90 % составляет собираемость средств граждан на капремонт в Подмосковье

Генеральный директор Фонда капитального ремонта области Андрей Чернышин пояснил, что горячая линия по капремонту необходима всем - жителям, контролирующим организациям, подрядчикам. Невозможно учесть все пожелания собственников, не находясь с ними в прямом диалоге, следует из пресс-релиза.

Министр строительного комплекса Московской области Марина Оглоблина подчеркнула, что реализация программы «Капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» - один из главных приоритетов работы Минстроя Московской области. Летний период наиболее интенсивный в реализации программы. В этом сезоне предстоит ремонт 2043 кровель, из них более 800 должны быть отремонтированы до 1 июля.

По всем вопросам, связанным с капитальным ремонтом зданий, можно обращаться на специальную горячую линию. Телефон горячей линии в контакт-центре губернатора Московской области: 8 800 550-50-30 (звонок бесплатный), заключается в сообщении.

# Закон о капремонте необходимо совершенствовать

**Областная газета (Иркутск), 03.06.2015**

В Заксобрании прошло заседание Общественного Совета

В областном парламенте прошло заседание Общественного Совета при Законодательном Собрании, на котором его участники обсудили ход исполнения двух областных законов и внесли предложения по их совершенствованию.

Первым инспекционной проверке подвергся закон «Об обеспечении оказания юридической помощи в Иркутской области», имеющий уже трехлетний стаж работы. Как сказал председатель комитета по законодательству о госстроительстве и местном самоуправлении Борис Алексеев, «принцип доступности бесплатной квалифицированной юридической помощи является важным элементом государственной политики».

Областной закон определяет круг граждан (даже более расширенный по сравнению с федеральным законом), нуждающихся в оказании бесплатной юридической помощи. Только в 2014 году за такой помощью обратилось свыше 36 тыс. человек. В основном она оказывалась в виде устных и письменных консультаций.

Наибольшее число обращений поступило в министерство социального развития, опеки и попечительства, министерство труда и занятости и министерство жилищной политики и энергетики. Ни одно обращение не было оставлено без внимания.

- У нас поначалу тяжеловато шла эта работа по линии Адвокатской палаты. Но они из года в год наращивают свои услуги. В этом году почти сотня адвокатов участвует в оказании бесплатной юридической помощи. Чтобы стимулировать их работу, создан целевой фонд в размере 150 тыс. рублей, из которого выплачивается дополнительное вознаграждение.

По мнению Бориса Алексеева, закон о бесплатной юридической помощи один из самых востребованных, и он успешно реализуется на территории области. Он заверил, что учтено замечание, высказанное на предыдущем обсуждении закона членами Общественного Совета о сложности попадания на бесплатную юридическую консультацию, необходимости запастись для этого массой документов.

- Сегодня все упрощено. Достаточно предъявить удостоверение.

Борис Алексеев согласился, что в некоторых случаях юридическая консультация не должна ограничиваться составлением иска в суд, а должно быть и дальнейшее юридическое сопровождение.

- Мы подумаем, как это правильно прописать в законе, - сказал он.

Следующим законодательным актом, представленным на обсуждение, был закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области». Он, как известно, неоднозначно был воспринят населением и, естественно, подвергся критике и со стороны членов Общественного Совета.

Как рассказала председатель комитета по собственности и экономической политике ЗС Ольга Носенко, к нему уже подготовлены две поправки. Автор первой, депутат Андрей Никуляк, предлагает изменить сроки подготовки и утверждения краткосрочных планов региональной программы капремонта, а также сроки направления собственникам помещений предложений о сроке начала капремонта. Автор второй поправки, Анатолий Дубас, предлагает не включать в программу капремонта домов, износ которых превышает 70%.

- Граждане не против того, чтобы оплачивать капремонт, они хотят видеть качественные результаты этого ремонта, - заключила Ольга Носенко.

По информации первого заместителя и.о. министра жилищной политики, энергетики и транспорта региона Михаила Клинкова, региональная программа по проведению капитального ремонта, принятая год назад, включает в себя 14 тыс. 734 многоквартирных дома. Приняты два краткосрочных плана. Первый, со сроком исполнения в 2015 году, включает в себя 95 домов, и второй, со сроком исполнения в 2016 году, - 100 домов.

Он отметил, что поскольку нагрузка по оплате капремонта собственниками жилья уже достаточно высокая, губернатором принято решение не увеличивать минимальный размер денежного взноса в течение 2015-2016 годов. В случае, если владелец жилья является получателем льгот по квартирной оплате, то ему предоставляется льгота и на капремонт.

- К сожалению, федеральный законодатель упустил возможность предоставления такой льготы для инвалидов. Мы уже обращались с такой законодательной инициативой в Госдуму.

Как сообщил утвержденный буквально на днях в должности генерального директора Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области Андрей Микуляк, при выборе подрядных организаций максимальное внимание будет обращено на их квалификацию. Для уменьшения рисков авансирование не производится, вся оплата только после окончания строительных работ, а сам акт приемки работ должны завизировать непосредственно собственники. Еще одно условие - гарантия качества на пять лет.

Расчетный размер ежемесячных взносов, который начисляется на собственников жилья, участвующих в программе капремонта, составляет 187 млн рублей. Оплачивается где-то 60% - 120 млн рублей.

- Мы уже подготовили ряд судебных исков, чтобы призвать неплательщиков к ответу, - сообщил Андрей Микуляк.

По мнению председателя ЗС Сергея Брилки, предпочтительнее действовать не через суд, а вести грамотную разъяснительную работу среди населения.

- Первые отлично отремонтированные дома будут самым лучшим аргументом в вашу пользу, они убедят население ответственно относиться к собственному жилью.

Было решено выработать согласованное постановление по результатам обсуждения, куда будут включены все прозвучавшие на заседании предложения по совершенствованию закона о капремонте.

# Преимущества Московской программы капитального ремонта многоквартирных домов

**Западное Дегунино (Москва) (zap-degunino.ru), 03.06.2015**

Запуская в столице региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Правительство Москвы учло опыт других регионов и их ошибки, допущенные при планировании ремонтных работ. Лучшие практики были применены для организации новой системы финансирования капитального ремонта в Москве. Таким образом, столичная программа уже заранее обладает рядом преимуществ.

Основана на качественной экспертизе состояния домов

Москва – единственный регион России, который на протяжении 10 лет непрерывно отслеживает состояние жилищного фонда через информационные ситемы БТИ и МЖИ. Это позволило сформировать надежную и прозрачную программу целенаправленной ликвидации недоремонта.

График выполнения работ оставлен так, чтобы как можно быстрее устранить накопившийся за долгие годы недоремонт. В первую очередь будут ремонтироваться дома, в которых наибольшее количество систем находится в неудовлетворительном состоянии и имеет самые длительные превышения межремонтных сроков.

Адресная и конкретная

Московская программа капремонта – одна из немногих, где сроки ремонтных работ в каждом доме четко и наглядно разбиты на трехлетние периоды. Конкретный срок ремонта прописан для каждой инженерной системы дома с учетом установленных межремонтных сроков и реальной оценки ее технического состояния.

Открытая для жителей

Ознакомиться с программой, узнать график и порядок проведения работ в своем доме жители могут:

на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы ;

по телефону "горячей линии" по вопросам реализации региональной программы капитального ремонта: +7 (495) 539-37-87 (по будням с 8 до 20);

# Взносы за капремонт домов в Москве будут начислять в центрах госуслуг

**ТАСС - Москва, 02.06.2015**

Начисления взносов на капремонт по многоквартирному дому в Москве возложены на центры предоставления госуслуг "Мои документы". Об этом сообщили в столичной мэрии.

Здесь напомнили, что с 1 июля капремонт в многоквартирных домах в столице будет финансироваться самими собственниками квартир. "Начисления взносов на капремонт по конкретному дому возложены на центры предоставления государственных услуг "Мои документы". Любой житель может заранее проверить данные, которые будут использованы при расчете взноса на капремонт, на портале dom.mos.ru", - уточнили в мэрии.

Подробная информация о порядке начисления взносов на капремонт размещена на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Москвы /www.fond.mos.ru/, также работает "горячая линия" 8 /495/ 539-37-87.

Ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта дома, своего рода "копилку". В нее, по решению общего собрания также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

Размер взносов на капремонт определяется для каждого региона индивидуально. В Москве установлен минимальный размер взноса на капремонт - 15 руб. с 1 кв. м. общей площади помещения в месяц.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме. Платят собственники жилых и нежилых помещений. При этом год постройки дома значения не имеет. Не платят - собственники аварийных домов, собственники многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры, собственники домов, в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов, наниматели жилья. Способ накопления средств на капитальный ремонт собственники выбирают самостоятельно на общем собрании.

# Капремонт до суда доведет

**Мир новостей, 02.06.2015**

**Наталья Пуртова**

Жители столичного района Якиманка подали в суд на... капремонт. Точнее на новый закон о капитальном ремонте. Они считают его не соответствующим Конституции РФ и требуют приостановить.

Напомним, что с 1 июля 2015 года москвичи обязаны будут дополнительно платить 15 рублей за каждый квадратный метр жилплощади - в копилку на будущий капремонт. То есть ежемесячно выкладывать придется в среднем порядка 900 рублей за обыкновенную "двушку" в 55 "квадратов".

Без вариантов?

Государство предложило два варианта формирования капитала Фонда капитального ремонта. Во-первых, жильцы многоквартирного дома могли на общем собрании принять решение открыть собственный спецсчет в банке и самостоятельно распоряжаться накопленной суммой. "Счет может быть открыт на товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющую компанию или на отдельного человека, который вызывает доверие у всех жильцов", - объяснял заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Павел Качкаев.

Оказалось, что речь идет о тех банках, чей уставный капитал составляет не менее 20 млрд рублей. Таких в России насчитывается не больше двадцати. Надо было провести собрание жильцов, утвердить все виды работ, затем разработать техническое заключение и предварительный финансовый расчет. Нужен и проект дома. Теоретически он должен быть в управляющей компании, но на деле техническая документация там подозрительно часто "теряется". Поэтому активные москвичи направились в проектные организации заказывать ее за деньги. Словом, создается впечатление, что все было сделано для того, чтобы активисты жилищных товариществ быстро поняли, в какую безнадежную историю попали, и напрочь отказались от идеи собирать деньги самостоятельно.

Чиновники не скрывали, что им больше по душе второй вариант. Речь идет о перечислении средств на счет Фонда капитального ремонта. Это своего рода общий котел, куда стекаются деньги со всего региона. Его руководители сами решают, на какое здание их потратить в первую очередь.

То есть жильцы дома, где пока еще не течет крыша и не лопаются трубы, вынуждены оплачивать ремонт "аварийных" соседей в надежде на то, что их дом тоже не обойдут стороной, когда он обветшает. Но если учесть, что программа рассчитана на 30 лет, то до своего ремонта можно просто не дожить. Или спустя время деньги исчезнут вместе с региональным фондом. А может, их просто съест инфляция. Всякое бывает.

Жители Якиманки с таким положением дел не согласились и все свои претензии изложили в исковом заявлении. Оно состоит из нескольких простых и понятных тезисов.

В ответе за чужое?

"Платежи за капремонт являются обязательными. Данный вариант сбора средств фактически противоречит Гражданскому кодексу и Конституции РФ, согласно которым собственник несет бремя содержания своего имущества, но не чужого. А по закону о капремонте разрешается использование собранных средств с одного дома на капитальный ремонт другого", - сказано в иске.

Жителям почти всех российских городов приходят счета за капремонт уже второй год. Кто-то платит, кто-то выбрасывает платежки в мусорное ведро. Москвичи доказывают, что люди имеют на это полное право.

"Платежи на ремонт вообще не могут быть обязательными. Согласно законодательству, фонды капремонта являются некоммерческими организациями. А согласно закону о некоммерческих организациях (НКО), они учреждаются гражданами или юридическими лицами на основании добровольных взносов. Добровольные взносы не могут быть обязательными", - делается вполне логичный вывод в исковом заявлении. Разбираемся дальше. Деньги, полученные Фондом капительного ремонта, фактически становятся его собственностью. А значит, ни у кого нет права требовать отчета о расходовании средств. Что же остается? Только надеяться, что руководители этой структуры, про которых, кстати, ничего не известно, обойдутся с деньгами более-менее честно.

Тем, кто не станет перечислять свои кровные на счет Фонда капремонта, начислят пени. Пока речь идет о небольшой сумме - штраф составит одну трехсотую от общей задолженности. Но жители Якиманки задаются вопросом: разве может быть наказание за отказ переводить деньги общественной по своему статусу организации? Это какой-то юридический нонсенс.

Муниципальный депутат Маргарита Чуканова нашла еще одно юридическое несоответствие.

"Не выполнена 16-я статья Закона РФ "О приватизации жилищного фонда". Когда мы приватизировали свои квартиры, этот документ гарантировал, что первый капитальный ремонт нам сделает государство. И передаст дом собственникам в хорошем состоянии. Сейчас же, принимая закон о капремонте, законодатели сказали прямо противоположное: мы вам ничего не должны, первый ремонт делать не будем, сами копите деньги и сами ремонтируйте свою собственность", - говорит Чуканова.

По ее словам, в капремонт входит сейчас всего 14 видов работ. В советское время было 72. Но даже оставшиеся всячески сокращаются. Например, в нормативных актах прописано, что ремонт подвала обязателен только в том случае, если он оформлен в общедолевую собственность, то есть принадлежит жильцам. Москвичи, не позаботившиеся о приватизации этого, казалось, ненужного им помещения, останутся без обновленного подвала. А то, что их никто не предупреждал о такой тонкости, региональный фонд капремонта не интересует.

При чем тут звери?

Правительство Москвы, которое ввело платежи на капремонт практически последним в стране, долго изучало чужой опыт. И чтобы горожане не последовали дурному примеру регионов и не отправляли платежки на помойку, новую плату решено включить в единый платежный документ. У москвичей не остается выбора: не заплатив за капремонт, они не смогут перечислить деньги за квартиру и коммунальные услуги. Или платить за все сразу, или переходить в разряд злостных неплательщиков.

Генеральный директор Центра развития коллекторства Дмитрий Жданухин прогнозирует, что число должников неизбежно вырастет в разы. И непонятно, как истребовать от них деньги.

Коммунальщики по решению суда, конечно, могут отключить электроэнергию и даже канализацию за неуплату, но это не может быть наказанием за невыплаты взносов на капремонт.

"Отключение одной услуги никак не связано с другой. Не могут отключить канализацию за то, что человек не платит за электричество", - продолжает Жданухин. Запрет на выезд за рубеж для большинства нищих должников не представляет никакой опасности - они и так никуда не ездят. Так как же государство собирается выбивать деньги из тех, кто отказывается платить? Оказывается, кое-какие меры воздействия все же имеются. Например, изъятие животных.

Как утверждает депутат Госдумы Олег Михеев, эта практика приобретает уже характер эпидемии: "Под Саратовом у хозяйки конного клуба за личные долги забрали лошадей, в Петрозаводске должник лишился коровы, лошади и теленка, в Пермском крае забрали у хозяйки птичника 53 гуся. Также имели место случаи ареста породистой собаки в Санкт- Петербурге, двух мопсов и бульдога в Иркутске, котенка в Кемерове и домашнего попугая на Алтае".

С точки зрения юриспруденции домашний питомец - это движимое имущество. Поэтому к приставам никаких претензий быть не может, они все делают по закону. Правда, случаются и казусы. В Новосибирской области стражи порядка оставили арестованного жеребца хозяину "на ответственное хранение". Когда они пришли изымать имущество, от того остались только подковы. Хозяин поступил по принципу "так не доставайся же ты никому!" - зарезал своего любимца и "употребил в пищу".

Если должник не найдет нужные деньги к нужному сроку, зверье будет продано. Корову и породистых лошадей реализовать несложно. Но кому нужен попугай? Сколько представители власти выручат за котенка? И что делать со взрослыми бульдогами, которые выросли в "своей" семье и не пойдут на поводу у чиновников в другую?

Надо отметить, что пример жителей Якиманки оказался заразителен: иски в суд с требованием признать закон о капремонте неконституционным готовят представители Гагаринского и Алексеевского районов столицы, а также активисты из Замоскворечья. Но дойдет ли дело до Конституционного суда - большой вопрос. На кону - миллиарды рублей, от которых чиновники так просто не откажутся.

\*\*\*

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Муниципальный депутат Маргарита ЧУКАНОВА: "Закон РФ "О приватизации жилищного фонда" гарантировал, что первый капитальный ремонт нам сделает государство. Принимая закон о капремонте, законодатели сказали прямо противоположное: сами ремонтируйте свою собственность".

# Вопросов по самую крышу

**Ежедневные новости-Подмосковье, 02.06.2015**

**Елена Яковлева**

Жители многоквартирного дома в Электроуглях устали от коммунальных аварий

Своеобразную летопись коммунальных аварий ведут жильцы дома № 9 по улице Советской в городе Электроугли. В пухлой папке – многосантиметровая стопка обращений и официальных писем из различных инстанций на беспокоящие людей темы.

По просьбе обитателей дома с перепиской ознакомился корреспондент «Подмосковье сегодня» и задал ответственным лицам свои вопросы.

САГА О ПОДВАЛЕ

– Дом наш 1984 года постройки. Сначала все было нормально, – рассказывает пенсионерка Любовь Александрова. – А потом начались проблемы с подвалом. То вода стоит, то канализацию прорвет. Тогда управляющая компания присылает рабочих – они откачивают, хлор­кой посыпают.

Правда, от насоса много шума, да и от запахов с комарами он не спасает. В подъезде, особенно на нижних этажах, постоянная затхлость. Ясно, что трубы в подвале необходимо менять.

Только за последнее время Госжилинспекция Московской области зафиксировала две нештатные ситуации на инженерных коммуникациях дома. О чем в домовой «коммунальной летописи» имеется соответствующее письмо, а в нем – запись: «10.01.2015 г. на канализационной сети ООО «Энергия плюс» произошел засор, в результате часть стоков попала в подвальное помещение дома». И тут же, следом, информация о новой аварии, случившейся 16.01.2015 г. теперь уже на теплосети ООО «Энергия плюс», когда в подвал хлынула горячая вода.

И в том, и в другом случае управляющая компания ООО «Курс-Электроугли» произвела откачку и обработку подвала, но жильцов это утешает мало.

ОТКУДА ШУМ?

Управляющий домами УК «Курс-Электроугли» Дмитрий Китаев не спорит, что дом проблемный:

– В подвале в основном грунтовые воды, которые попадают туда после дождей. Бывают и засоры, мы их прочищаем. А чтобы поменять все коммуникации, нужен капитальный ремонт. Мы же можем делать только текущий.

В день нашего посещения ни воды, ни чего-либо похуже в подвале не наблюдалось, хотя некоторая влажность присутствовала. Особого запаха тоже не было, но комары летали. К слову сказать, не отмечала запаха и Госжилинспекция. А вот в подъезде запах есть, да еще какой.

Жильцы считают, что за много лет он просто «въелся» в стены. Однажды, говорят, был такой прорыв, что парило до 9-го этажа. С тех пор, а конкретно 2,5 года назад, подъезд отремонтировали, но затх­лость осталась. Остались и фантомные опасения жильцов, которые уверены, что насос в подвале работает день и ночь. Иначе, откуда тогда постоянный шум, недоумевают они. Однако в день нашего приезда насоса в подвале точно не было.

В свою очередь, исполнительный директор ООО «Курс-Электроугли» Виктор Акименко объясняет аварии на коммуникациях не только изношенностью сетей, но и несознательностью граждан, по причине которой канализация страдает от засоров. Усугубляет положение и то обстоя­тельство, что дом находится в низине. Впрочем, ситуация эта для города довольно типичная. Недаром глава администрации Электроуглей Юрий Бусов сетует:

– Ливневки у нас нет, поэтому если кладем во дворах асфальт – вода стоит, не кладем – грязь.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС В ПОМОЩЬ

Ежегодно на благоустройство города администрация тратит 12 млн рублей. Однако немало, по мнению главы, и от жителей зависит. Поэтому в Электроуглях есть дворы - «картинки», а есть – так себе.

В том же доме № 9 по улице Советской осенью прошлого года по региональной программе заменили лифт. По заявлению жителей установили во дворе ограничители сквозного проезда для автомобилей, недавно поставили скамейки, теперь решают вопрос дальнейшего благоустройства придомовой территории. А сделать это не так уж просто по той причине, что этой самой территории, по сути, нет. Есть только автопарковка да кособокая песочница.

Однако вернемся к «коммунальной летописи». А в ней, помимо уже перечисленных тем, есть и застарелый вопрос, связанный с установленным на крыше все того же дома на улице Советской оборудованием ООО «Ростелеком» – по крайней мере так значится в переписке. Оборудование это появилось без ведома и участия жильцов еще в те времена, когда понятия «общедомовое имущество» не существовало в принципе. Сегодня же факт его наличия противоречит ст. 36 ЖК РФ, о чем жители дома прекрасно осведомлены, но добиться восстановления своих прав пока не могут. Дело увязло в переписке с инстанциями.

В управляющей компании по этому поводу говорят, что с 2011 г. пытаются заключить договор с владельцами оборудования, но не могут их найти. А в администрации Элетроуглей газете «Подмосковье сегодня» пообещали оказать содействие собственникам жилых помещений в рамках имеющихся полномочий, если те выступят с соответствующей инициативой. А как раз инициатива согласно Жилищному кодексу всецело в руках жильцов.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Юрий БУСОВ, глава г. Электроугли:

– Многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Советская, 9, включен в план реализации региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014 - 2038 годы» на 2017 год. Капитальный ремонт дома преду­сматривает в том числе замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

# Руководитель жилищного сектора Фонда "Институт экономики города" Ирина Генцлер: "В кризис вполне уместно думать о том, как ремонтировать свои дома"

**Новые известия (Москва), 28.05.2015**

**Арина Раксина**

Сегодня в России порядка трети многоквартирных домов изношены и нуждаются в капитальном ремонте. Тем не менее, норма о взносе за капитальный ремонт в рамках оплаты жилищно-коммунальных услуг, которая вводится с 1июля этого года, стала не очень приятным сюрпризом для россиян. Как рассчитываются тарифы выплат и можно ли проследить путь своих денежных средств, "НИ" рассказала руководитель жилищного сектора Фонда "Институт экономики города" Ирина ГЕНЦЛЕР.

- Ирина Валентиновна, почему именно сейчас возникла статья расходов на ремонт дома - жили же мы как-то до этого без подобного взноса?

- Плата на капитальный ремонт - это не новация. В начале 2000-х годов во многих городах устанавливалась такая плата, средства перечислялись определенной муниципальной структуре, которая тратила их на проведение капитального ремонта домов, включенных в годовой план капитального ремонта. После принятия Жилищного кодекса (ЖК) такую практику признали неправомерной. По статье 210 Гражданского кодекса бремя содержания имущества несет собственник имущества. А применительно к многоквартирному дому установлено, что собственник квартиры или нежилого помещения обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Поэтому до внесения в декабре 2012 года изменений в ЖК этот вопрос решался собственниками на общих собраниях. Но часто многие собственники или не задумывались о будущем капитальном ремонте своего дома или ждали, что его проведет государство (муниципалитет). Но сейчас совершенно очевидно, что без вложений средств самих собственников помещений провести капитальный ремонт многоквартирных домов невозможно. Однако внести единовременно такой платеж, чтобы можно было бы профинансировать даже выборочный капитальный ремонт, для граждан непосильно. Поэтому законодатель и постановил создание фонда капитального ремонта путем внесения ежемесячного взноса.

- Какие схемы выплаты этого взноса существуют?

- В ЖК указано два способа уплаты взноса на капитальный ремонт. Первый предполагает уплату взносов на специальный банковский счет, который может открыть для фонда капитального ремонта отдельного многоквартирного дома выбранное собственниками помещений на общем собрании лицо. В этом случае средства на специальном счете являются имуществом собственников помещений, расходуются только по решению общего собрания и только на ремонт этого конкретного многоквартирного дома. Второй механизм подразумевает уплату взносов на счет регионального оператора, или, как говорят, - "в общий котел". В этом случае уплаченные собственниками помещений взносы становятся имуществом регионального оператора, и он вправе расходовать эти средства на капитальный ремонт тех домов, которые должны быть отремонтированы в текущем году. То есть за счет взносов собственников из разных домов по очереди, установленной региональной программой, ремонтируются сначала одни дома, потом другие. Такая своеобразная "касса взаимопомощи". Конкретный способ собственники помещений в доме могут выбрать на общем собрании. А в случае если собственники не приняли решение, орган местного самоуправления определяет за них - уплачивать взносы региональному оператору.

- В Москве ежемесячный платеж на капремонт установлен в размере 15 рублей с квадратного метра, а в Питере - всего два рубля. Как это обосновано?

- Есть методические рекомендации для регионов, как устанавливать минимальный размер взноса. Общий подход такой: рассчитать, каким должен быть размер взноса, чтобы за 25-30 лет собрать сумму, необходимую для финансирования основного перечня работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. А затем оценить, доступен ли необходимый размер взноса для семьи со средними доходами, и, соответственно, скорректировать его. Согласно разным расчетам необходимый размер взноса составляет 24-30 рублей с квадратного метра помещения в многоквартирном доме. Установленный в Москве размер взноса в 15 рублей значительно ближе к необходимому размеру взноса, чем два рубля в Санкт-Петербурге, и при этом доступен для средней по доходам московской семьи. Разницу между тем, что уплачивают собственники помещений, и тем, сколько действительно необходимо для капитального ремонта, будут компенсировать из бюджета или надеяться на долгосрочные кредиты. Чем ниже размер взноса, тем больше проблема нехватки денег на финансирование ремонта.

- Есть ли у граждан возможность проследить, как именно будут тратиться деньги на ремонт?

- Если собственники уплачивают взносы на специальный счет, то владелец счета и банк по запросу любого собственника обязаны предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей, об остатке средств на счете и всех операциях по данному счету. Кроме того, расходование средств со специального счета может производиться только при наличии протокола общего собрания, определяющего, на что и кому могут быть перечислены средства. В случае уплаты взносов региональному оператору можно узнать только, сколько средств накоплено, а если проведен ремонт - то, сколько на него потрачено и какую сумму собственники остались должны региональному оператору.

- А что делать, если, скажем, дом поставлен в очереди на ремонт только через 10-15 лет? Куда все это время будут идти взносы граждан?

- Если собственники платят взносы региональному оператору, то они это делают постоянно, каждый месяц, независимо от того, на какой срок планируется ремонт их дома. Приостановка платежей возможна только в случае, если запланированный программой ремонт уже выполнен и повторно его проводить не нужно. В этом случае региональный оператор засчитывает стоимость выполненного ремонта в счет уплаты взносов, и какое-то время собственники могут не платить. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете региональные органы государственной власти могут установить минимальный размер фонда на специальном счете, накопив который собственники могут принять решение о приостановлении платежей.

- Почему плату за капремонт решили вводить именно сейчас, когда вокруг кризис, людям живется все тяжелее и доходы падают?

- Закон о введении обязательных взносов на капитальный ремонт принят еще 25 декабря 2012 года, а начал разрабатываться задолго до этого, когда еще никакого кризиса не было. И в кризис вполне уместно думать о будущем, в том числе, как ремонтировать свои дома. Кроме того, достаточно масштабное проведение капитального ремонта, которое планируется во всех регионах страны, - это работа для большого числа людей. Когда-то выходили из кризиса, строя дороги, возможно, теперь нам поможет капитальный ремонт многоквартирных домов.

# Разъяснительное письмо Министерства строительного комплекса Московской области о проведении капитального ремонта многоквартирных домов

**Черноголовская газета (Черноголовка), 28.05.2015**

Капитальный ремонт во всех субъектах Российской Федерации, включая Московскую область, осуществляется в рамках региональной программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов. Региональная программа Московской области утверждена Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58. В нее вошли все многоквартирные дома, расположенные в муниципальных образованиях Московской области, кроме тех, которые в установленном законодательством порядке признаны аварийными и подлежащими сносу. С учетом того что в жилищном фонде Подмосковья постоянно происходят изменения, связанные с вводом в эксплуатацию (либо сносом) домов, региональная программа ежегодно уточняется.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту установлен статьёй 13 Закона № 66/2013-03 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области". В целях повышения экономической обоснованности стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, Постановлением Правительства Московской области от 07.03.2014 № 142/7 утверждена предельная стоимость этих работ по видам и типам основных конструктивных элементов здания: кровли, фасада, фундамента, лифтов и др.

В Московской области установлен единый минимальный размер взноса на капитальный ремонт для всех собственников помещений в многоквартирных домах на 2015 год в размере 7,80 рубля на 1 кв. м общей площади помещения (Постановление Правительства Московской области от 28.10.2014 № 902/41). Данный взнос оплачивают не только собственники жилых помещений в многоквартирных домах, но и собственники нежилых помещений, расположенных в этих домах (как правило, на первых этажах и в подвалах).

За граждан-нанимателей жилых помещений, занимающих эти помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, оплату капитального ремонта (перечисление минимального размера взноса) осуществляет собственник помещений - муниципалитет.

Обязанность по выплате минимального размера взноса на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, вошедшем в региональную программу по капитальному ремонту, по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем ее официального опубликования или изменения в региональную программу, согласно которым в указанную программу включен этот многоквартирный дом. В Московской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен с 01.05.2014. Информация по капитальному ремонту, а также интерактивная карта с многоквартирными домами, включенными в региональную программу Подмосковья, размещена на сайте Фонда: Jkr-mosreg.ru/geo.

Механизм создания фонда капитального ремонта для оплаты работ включает обязательное и гарантированное обеспечение мер социальной защиты малообеспеченных слоев населения (субсидии) и отдельных категорий граждан, в том числе - ветеранов Великой Отечественной войны и членов их семей (льготы), по оплате взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с требованиями законодательства, в целях создания правовых и организационных основ и координации работ по своевременному проведению капитального ремонта на территории Московской области создана Некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов". Фонд расположен по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 36, контактные телефоны: 8(495) 917-59-30, 8(495) 917-92-70.

С целью оперативного решения ряда вопросов и квалифицированного разъяснения гражданам положений нормативных правовых актов, регламентирующих проведение капитального ремонта, в контактном центре Губернатора Московской области работает круглосуточная горячая линия по телефону: 8-800-550-50-30. По интересующим вопросам можно получить в режиме онлайн необходимую консультацию или связаться со специалистами.

# Мосгордума отклонила введение моратория на уплату взносов за капремонт

**ТАСС - Москва, 27.05.2015**

**Мария Багирова.**

Столичный парламент сегодня отказал в регистрации инициативной группы граждан, которая подготовила петицию "О введении моратория на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве".

Документ поступил гордуму 12 мая, его подписали 121 человек. Петиция подразумевает введение моратория до 2018 года. Против регистрации инициативной группы проголосовали 29 депутатов, "за" - четверо.

Как пояснил депутат Мосгордумы Степан Орлов, по жилищному кодексу положение об установлении структуры платы за ремонт помещения и коммунальные услуги, порядок расчета и внесение такой платы относится к полномочиям федеральных органов власти. "Положение об установлении моратория на уплату взносов на капремонт общедомового имущества не может являться предметом закона Москвы, так как регулирует гражданские правоотношения, которые находятся в исключительном ведении Российской Федерации", - подчеркнул депутат.

Руководитель фракции КПРФ Андрей Клычков отметил, что в условиях экономического кризиса далеко не все москвичи могут выполнить свои обязательства по оплате капремонта, и инициатива является взвешенным решением этой проблемы. "За три года могли бы подействовать меры по борьбе с последствиями экономического кризиса", - подчеркнул он.

Зампредседателя Мосгордумы Николай Губенко добавил, что парламент должен идти на встречу своим избирателям и принять к рассмотрению законодательную инициативу о моратории.

По словам депутата Михаила Антонцева, столица одной из последних вступает в федеральную программу по капремонту. "Я не знаю ни одного человека, которому бы нравилось платить налоги. Мы установили льготы для тех, кому тяжело взваливать на себя дополнительное бремя, таким образом мы с вами защитили всех малоимущих", - отметил он.

В Москве взносы за капремонт вводится с 1 июля этого года. Плата составит 15 руб.за 1 кв. метр. Закон ранее был принят Мосгордумой.

# Каждого третьего капремонт не затронет

**Рабочий путь (Смоленск), 27.05.2015**

**Андрей Петухов**

По данным региональной программы капитального ремонта общего имущества, на территории Смоленской области находится 9 794 многоквартирных дома, а по информации Росстата - 9 972.

В отношении 21% из них проведен мониторинг технического состояния. При этом число смолян, проживающих в домах, вошедших в региональную программу капремонта, - 576 тысяч. Напомним, что население Смоленской области - 965 тысяч человек, а число домов, которые планируется подлатать за 30 лет, - 6 990. Эти цифры опубликованы на официальном сайте Государственной корпорации Фонда содействия реформированию ЖКХ. Кстати, там же указано, что собираемость платежей за капремонт в нашем регионе - 71%.