

# Дружбу лучше закрепить договором

С момента опубликования в прошлом номере статьи о порядке расчета платы за коммунальные услуги с учетом их потребления в местах общего пользования (МОП) множество граждан стало обращаться в Контакт-центр при Главе города Ульяновска с вопросами:

- Как и где получить базовые данные для проверки расчета начислений?
- Вправе ли собственники помещений лично осмотреть коллективный (общедомовой) прибор учета для проверки его показаний?

Ответы на эти вопросы потребуют погружения в официальные документы, законы и подробного их изучения.

Итак, 23 сентября 2010 года вышло Постановление Правительства РФ №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». В этом Постановлении перечислен список документов и сведений, подлежащих представлению потребителям как управляющим организациям, так и товариществами и кооперативами (далее по тексту - УО). К ним относятся:

*а) общая информация об управляющей организации, о товариществе и кооперативе (наименование, адрес, контактные данные и т.п.);*

- В этой части граждане не раз задавали вопрос о правомерности отказа УО, к примеру, принять по ее месту нахождения заявку, заявление, жалобу, направляя людей к подрядчикам, - комментирует директор Контакт-центра **Илья НОЖЕЧКИН**. - Это совершенно недопустимо и необоснованно. Даже если УО передает данные полномочия своим подрядчикам, агентам, в том числе в рамках соответствующей доверенности, это не отменяет ее обязанности принять обращение от собственника жилья.

*б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления), товарищества и кооператива;*

- Дополнительно, необходимо обратить внимание и на смежные сведения, подлежащие отражению в ежегодном отчете УО, - говорит начальник юридического отдела Контакт-центра **Дмитрий ФЕДОТОВ**. - В настоящий момент отсутствует унифицированная федеральным законодательством РФ форма отчета, что создает ряд сложностей во взаимоотношениях между гражданами и УО. В связи с этим мы предлагаем данную типовую форму включать в договор управления МКД при его заключении с собственниками.

*в) сведения о выполняемых*

*работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;*

*г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;*

*д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.*

- Необходимо отметить, что, согласно части 1 статьи 33 Закона «О защите прав потребителей», при наличии требования потребителя, составление сметы на их выполнение (оказание) ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ, - поясняет Дмитрий ФЕДОТОВ.

- Фактически это означает, что смету необходимо согласовывать с потребителями, что гарантирует возможность ознакомления с ней. Так же не стоит забывать о предложениях УО, которые должны быть предоставлены собственникам при утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. При этом в данных предложениях должен быть учтен ряд показателей состояния МКД, для чего УО обязана провести плановые весенние и осенние осмотры и составить соответствующие акты.

Причем, в этих актах должно быть отражено не только фактическое состояние дома, но и перечень необходимых видов работ и услуг, позволяющих создать комфортные и безопасные условия проживания граждан.

*е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.*

Согласно статье 161.1 Жилищного кодекса РФ, председатель совета собственников жилья

подписывает акты выполненных работ. При этом он, соответственно, должен ознакомиться с данными актами.

По признанию сотрудников Контакт-центра, граждане также очень интересует получение информации о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета. Согласно пункту 38 Правил предоставления коммунальных услуг, эти данные подлежат ежемесячному предоставлению в платежных документах.

- Многие граждане считают, что вся информация и документация, связанная с управлением МКД, подлежит предоставлению, - говорит Илья НОЖЕЧКИН. - К сожалению, с данной позицией не всегда можно согласиться. Примером может служить требование о предоставлении договоров подряда или оказания услуг,

заключенных УО. В данном случае, если договором управления многоквартирным домом не предусмотрена обязанность УО предоставлять перечисленные документы, то требования заявителя фактически становятся необоснованными.

Конечно, руководители УО, стремящиеся к привлечению и удержанию клиентов, должны шире раскрывать информацию о своей деятельности, чтобы подтвердить отсутствие попыток злоупотребления доверием граждан. УО будет проще решать вопросы, связанные с надлежащим содержанием и ремонтом общего имущества, если у нее будут складываться партнерские отношения с собственниками. Для этого необходимо закреплять все спорные и острые моменты на бумаге, в договоре управления МКД.



КОНТАКТ-ЦЕНТР

737-911

Вернули  
жителям  
**770 тысяч рублей**

С момента открытия МБУ «Контакт-центр при Главе города Ульяновска» во второй половине февраля поступило 862, в марте - 1707, в апреле - 1862 и с 1 по 25 мая - 1087 обращений. В целом за весь период обратилось более 5 тысяч человек.

Наиболее популярны среди жителей Ульяновска вопросы, касающиеся тарифов на различные жилищно-коммунальные услуги, размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, ремонт кровли, систем отопления, холодного и горячего водоснабжения.

В целях проверки фактического состояния многоквартирных домов и выполнения планово-предупредительного ремонта инженерами Контакт-центра составлено 262 акта осмотра, которые помогают установить причины тех или иных неисправностей для дальнейшей работы с управляющими организациями и заявителями. За март составлено 87, за апрель - 64 и за май - 111 подобных актов.

Составление актов производится с обязательным участием представителей управляющей организации и собственников. В результате работы Контакт-центра был произведен пересчет в целом всем собственникам помещений в 26 домах на общую сумму около 770 тысяч рублей.

Как отметила Глава Ульяновска **Марина БЕСПАЛОВА**, весьма показателен тот факт, что собственники стали чаще обращаться в Контакт-центр за содействием в проведении общих собраний по установлению размера платы на содержание и ремонт общего имущества МКД, по утверждению условий договора управления многоквартирным домом.

- Именно такая системная работа должна привести к улучшению состояния общего имущества дома, - считает Марина БЕСПАЛОВА. - Собственники должны знать, за что они платят, участвовать в разработке проекта перечня услуг по содержанию и ремонту, непосредственно в договоре управления закреплять положения о порядке утверждения и форме отчета управляющей компании.

Ульяновские управдомы организовали общественное объединение, с помощью которого намерены защищать права собственников квартир. Об этом было заявлено 30 мая на общем собрании, участниками которого стали около 60 старших по домам.



## Вы нужны друг другу

В собрании также приняли участие депутаты Ульяновской Городской Думы Геннадий АНТОНЦЕВ и Григорий КАЛЕНОВ, начальник юридического отдела Контакт-центра при Главе города Дмитрий ФЕДОТОВ, редактор проекта «Управдом 73» Алексей НИКОЛАЕВ. Помимо чисто организационных вопросов, основной темой стало обсуждение перехода многоквартирных домов к непосредственному управлению. Как выяснилось, сейчас многие управляющие компании сами инициируют расторжение с ними договоров управления.

- Недавно наша управляющая компания «Аметист» предложила нам расторгнуть договор с их ЗАО и заключить с ним же ОOO новый договор, но уже не управления, а содержания дома, - рассказала старшая по дому № 106 по ул. Рябикова Раиса ШЕМЕТ. - Вроде бы все делается по закону, но у нас, жильцов, есть опасения, что тут есть в чем-то подвох. Пока мы решили не расторгать старый договор. Правильно ли мы поступаем, и вправе ли управляющая компания так поступать с нами?

- Нельзя ответить однозначно на этот вопрос, - говорит Дмитрий ФЕДОТОВ. - Все зависит от конкретных условий предлагаемого нового договора, индивидуально по каждому дому. В любом случае выбор - за собственниками жилья.

- Непосредственное управление не для каждого дома подходит, для небольших - да, для больших - это сложнее собрать собственников, сложнее договориться и принимать решения, - комментирует Геннадий АНТОНЦЕВ. - Есть много положительных примеров непосредственного управления в других регионах. Но в Ульяновске это проблема взаимоотношений управляющих компаний с энергетиками, которые банкротят УК. Отсюда появляются эти ЗАО, ООО, когда долги остаются в одной компании, а дома переходят к другой. Существенный минус непосредственного управления также в том, что такие дома не попадают под действие 185-ФЗ.

Проблема взаимоотношений с энергетиками в нашем городе стоит очень остро, особенно это касается оплаты за тепло. Население расплачивается с УК за потребленное тепло не только зимой, а до лямы в течение всего года. В то время, как энергетики требуют с УК заплатить сразу и за весь объем потребления в период отопительного сезона. Так возникают долги. В результате энергетики подают в суд, выигрывают его и банкротят УК. Чтобы уйти от банкротства, УК применяют не совсем законные схемы, создают различные юридические лица, плодят фирмы и т.п.

Другая проблема, которую обозначили управдомы, в том, что УК не принимают их всерьез и не позволяют жильцам контролировать качество и стоимость выполняемых работ.

- Мне кажется, нам необходимо заставить власти, чтобы они принудили управляющие компании в приказном порядке включать пункт об участии старших по дому в приемку актов выполненных работ, - считает старший по дому № 5 по проезду Высотный Вячеслав ИЩЕНКО. - Иначе невозможно спросить с подрядчиков, на что потрачены средства, как они освоены и тому подобное. Глава города должна вмешаться!

- Зачем усложнять?!, - говорит Григорий КАЛЕНОВ. - Это ваши договорные отношения, включите туда, пожалуйста, все, что считаете нужным. А законодательные, исполнительные и иные ветви власти в эти отношения вмешиваться не могут.

- Всегда предлагают власти вмешиваться в эту проблему, - продолжает Геннадий АНТОНЦЕВ. - Действительно, власть не имеет права вмешиваться, но она может помочь. Например, в прошлом году 39 старших по дому не согласились с договором, предложенным «УК Жилстройсервис». Тогда они обратились к Комитету ЖКХ, который является также собственником, если в

доме есть неприватизированные муниципальные квартиры. Комитет разработал свой договор, с которым собственники согласились и приняли его.

- Вы также можете принести ваш договор в Контакт-центр, - предлагает Дмитрий ФЕДОТОВ. - Специалисты его рассмотрят, дадут свое заключение. Точно так же можно поступать со сметами, наши специалисты могут выехать к вам в дом, провести осмотр и сказать, где в смете есть завышения, где - несоответствия нормативам и так далее.

- Существует предубеждение о том, что все УК хотят обмануть собственников, - говорит Геннадий АНТОНЦЕВ. - На самом деле это не так. Не все хотят обмануть. Просто существует такая большая проблема у нас в Ульяновске, что не многие умеют договариваться. А ведь суть именно в том, как вы выстроите свои договорные отношения с УК. Вы компании. Бывало много раз, я выступал посредником между УК и жильцами и говорил: «Ребята, вы нужны друг другу! Если не нужны, так выбирайте другую УК или создавайте ТСЖ и разбегайтесь!». Есть договор, есть протокол разногласий. Есть Комитет ЖКХ, есть Контакт-центр. Надо пользоваться всем этим, а не ждать, пока власть решит за вас все ваши проблемы!

## Лучший двор получит деньги

Стартовал региональный конкурс по благоустройству. На призы из бюджета области выделено 2 миллиона 290 тысяч рублей.



Конкурс будет проводиться с 28 июня по 1 октября по девяти номинациям, в том числе:

- «Лучший двор многоквартирного дома»;
- «Лучший двор и придомовая территория частного дома»;
- «Лучший работник в сфере благоустройства».

Конкурсные материалы и заявки направляются до 20 июля 2012 года в Министерство энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области по адресу: 432063, г. Ульяновск, ул. Кузнецова, д. 5а, каб. 322. Департамент жилищно-коммунального комплекса Министерства энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области, телефон: (8422) 41-15-96.

Конкурсные работы должны содержать:

- заявку на участие в областном конкурсе с полной информацией об участнике конкурса (почтовые реквизиты, фамилии, имена и отчества (полностью), номера контактных телефонов);
- фотоматериал на бумажном носителе на листе формата А4 (210 x 297 мм) и поясняющую записку к нему.

При определении победителей будет оцениваться по 10-балльной системе целый комплекс критериев от соблюдения графика вывоза твердых бытовых отходов до состояния подъездов.

Призы:

- в номинации «Лучший двор многоквартирного дома» - денежная премия на проведение

капитального ремонта дома согласно прошедшей экспертизе в размере 2 млн. рублей;

- в номинации «Лучший двор и придомовая территория частного дома» - денежная премия в размере 20 тыс. рублей;

- в номинации «Лучший работник в сфере благоустройства» - путевка на санаторно-курортное лечение на сумму 50 тыс. рублей.

Награждение победителей планируется провести в конце года на региональном форуме «Благоустройство территории Ульяновской области».

Подробнее с Положением о конкурсе можно ознакомиться на сайте регионального Министерства энергетики и ЖКХ [www.tek.ulgov.ru](http://www.tek.ulgov.ru).

Материалы страницы подготовил Алексей Николаев