

> ПЛАТЕЖИ

Как остановить рост тарифов?

В КВИТАНЦИЯХ на оплату ЖКХ появилась строка «плата за отопление».

С началом отопительного сезона горожане ощутили резкое увеличение общей стоимости жилищно-коммунальных услуг. Оно понятно, тепло вдвое увеличилось тяжесть коммунальных платежей. Кроме того, в нынешних квитанциях стоимость отопления рассчитана с учетом майского повышения тарифов.

Напомним, в этом году городские власти приняли решение о «плановом» повышении тарифов на услуги ЖКХ: оно произошло не с января, как раньше, а первого мая, когда плата за отопление ушла из квитанций, и подорожание казалось не столь резким. Зато существенным оно стало сейчас – с началом отопительного сезона.

По прогнозам аналитиков, в 2011 году в среднем по России тарифы на электроэнергию для населения вырастут на десять процентов, а тепловую энергию – в пределах 14 процентов. Эксперты отмечают, что возможны механизмы снижения роста тарифов могли бы стать верными механизмами снижения себестоимости электроэнергии, обновления технологических активов энергообъектов.

Сейчас государство пытается максимально сдерживать цены на электроэнергию для населения, и пока «народные» тарифы являются заниженными. Разницу, которую недоплачивает население, компенсируют крупные промышленные потребители. Так называемая схема «перекрестного субсидирования» действует таким образом, что все затраты по производству и доставке электроэнергии в отдельном регионе суммируются, после чего из этой суммы вычитается стоимость электроэнергии, оплачиваемая населением. Неоплаченный населением остаток распределяется по промышленным потребителям. В зависимости от ситуации в регионе стоимость электроэнергии для промышленных потребителей и населения будет разной. Эта схема сохранится до 2014 года.

Отраслевые эксперты считают, что есть несколько факторов, которые могут остановить рост тарифов. Прежде всего – это политическая воля руководства страны, которое должно учитывать социальные последствия роста тарифов.

Законодательная новелла

> В Магнитогорске обсудили поправки в Жилищный кодекс относительно ЖКХ

ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ассоциация управляющих недвижимостью провела расширенное заседание наблюдательного совета.

На нем представители сферы ЖКХ обсудили изменения в Жилищном кодексе РФ. В заседании приняли участие председатель общественного объединения защиты прав потребителей Владимир Зяблицев, начальник отдела реформирования ЖКХ администрации Магнитогорска Марина Фоминых, исполнительный директор некоммерческого партнерства «Южно-Уральская ассоциация управляющих недвижимостью» Николай Беркутов, а также руководители управляющих компаний города.

Самая концепция и первые проекты создания саморегулируемых организаций в жилищной сфере появились в России два года назад. Необходимость их создания повлекла за собой «модернизацию» законодательной базы применительно к жилищно-коммунальному хозяйству. Обсуждаемые сейчас изменения коснутся, прежде всего, Жилищного кодекса. Уже готов и проходит обсуждение в Госдуме проект поправок, в рамках которого предложены принципиальные нововведения.

Например, ст. 161 ЖК РФ определены общие принципы управления многоквартирным

домом, которые должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества, решение вопросов пользования общим имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам.

При этом «обеспечение безопасных условий проживания граждан» включает обеспечение не только механической, но и инженерной, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности. Обязанность по проведению указанных работ лежит на лице, осуществляющем управление многоквартирным домом, то есть на управляющих компаниях.

Действующая редакция Жилищного кодекса выделяет три способа управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В свою очередь, проект поправок в ЖК РФ содержит кардинально новую новеллу – управляющая организация для продолжения деятельности по управлению домом обязательно должна стать членом саморегулируемой организации управляющих недвижимостью.

При этом законодатель устанавливает ограничения выбора иных способов управления многоквартирным домом. Предполагается, что непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме может быть выбрано в случае, если количество квартир в таком доме не более десяти. В случае выбора способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом – при количестве квартир более пятидесяти – они будут обязаны передать свои функции по управлению многоквартирным домом управляющей организации.

Пока данные поправки не вступили в силу, но очень активно обсуждаются на всех уровнях власти и самоуправления.

В ходе заседания, кроме того, было принято решение организовать консультации для представителей управляющих компаний Магнитогорска и их собственников по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

Консультационный центр работает каждую среду с 10.00 до 12.00 в офисе некоммерческого партнерства «Южно-Уральская ассоциация управляющих недвижимостью», пр. Ленина, 78 ☺

Ответ готов, готов ли твой вопрос?

> Проблемы живущих в многоквартирном доме может решить общее собрание собственников



ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ассоциация управляющих недвижимостью и местное отделение «Единой России» продолжают вести консультации по вопросам ЖКХ в рубрике «Управдом».

Первый раз в жизни решился на переезд своей квартиры, хочу сделать это правильно, но без лишней формальностей. Есть ли какой-нибудь порядок перепланировки и реконструкции квартиры?

– Подробно ответ на этот вопрос вам должны дать в администрации города и района. А как правильно и без лишней волокиты – написано в Жилищном кодексе РФ. Этому вопросу посвящена четвертая глава кодекса «Переустройство и перепланировка жилого помещения». Порядок переустройства и перепланировки помещений жестко регламентирован. Если появилось желание сделать перепланировку квартиры, нужно написать заявление и представить необходимые документы согласно ст. 26 ЖК. Самовольность в таком деле недопустима.

Кто имеет право созвать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома? Мне кажется, что в нашем доме собрание созывает все кому не лень.

– Инициировать проведение собрания может любой собственник квартиры или нежилого помещения или группа таких собственников в многоквартирном доме (ЖК, ст. 45).

Мы приняли участие в собрании по заочной форме и сдали свои решения вовремя, а спустя несколько дней увидели протокол и узнали, что не хватило кворума. Когда собрание собственников правомочно, при каких условиях?

– ЖК, ст. 45, ч. 3: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50 процентами от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

Мы хотели принять участие в собрании по выбору управляющей компании. Но нас не пустили на собрание, потому что мы не собственники. Могут ли участвовать в общем собрании собственники жилья, проживающие в квартирах дома по найму?

– Могут, но без права голоса или по доверенности.

Кто имеет право голосовать за собственника?

– Уполномоченные представители на основании доверенности или иных законных основаниях.

Управляющая компания раздала нам бюллетени для голосования и предложила проголосовать и завтра же сдать подписанные. Мы за день не успели ответить на все вопросы и попытались сдать их через три дня, но наши голоса не приняли в расчет, потому что поздно. За сколько дней до проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома должно быть объявлено о нем?

– Не менее чем за десять дней. Вопросы, касающиеся нашей собственности, всегда серьезные, и необдуманно на них отвечать не стоит. Законодатель определил минимальный срок на ответы.

Какая информация должна быть в объявлении о проведении общего собрания в доме?

– В ЖК ст. 45 ч. 5 четко оговорены все требования: «В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

– сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; – форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование); – дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата

окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

– повестка дня общего собрания; – порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться».

В какой форме могут проводиться общие собрания собственников помещений многоквартирного дома?

– В двух формах: в форме совместного присутствия собственников помещений и путем проведения заочного голосования (ЖК, ст. 47, ч. 1).

В чем заключается суть заочных голосований?

– Собрать правомочные собрания больших многоквартирных домов всегда проблематично. Еще сложнее считать голоса «за», «против» и «воздержался» по каждому вопросу, так как подсчет голосов ведется не по поднятым рукам, а в зависимости от того, какую долю голосующий имеет в общем имуществе дома. Поэтому удобнее составить бюллетень с вопросами для голосования и вручить его каждому собственнику. В течение нескольких дней в спокойной обстановке каждый собственник примет решение и сдаст бюллетень организаторам собрания. В такой форме подсчитать голоса не составляет особого труда. В случае спорных вопросов по принятым решениям можно посмотреть любой бюллетень и убедиться в правильности подсчета голосов.

Какими документами подтверждается право на голосование участника собрания собственников в многоквартирном доме?

– Наличием паспорта (или иного документа, удостоверяющего личность), и документа, подтверждающего право собственности. Первый документ говорит, что на собрании присутствует именно этот гражданин, а второй, что именно он является собственником помещения в данном доме.

– Вопросы можно присылать по электронной почте mmgazeta@mail.ru или приносить в редакцию по адресу: пр. Ленина, 124/1 с пометой «Управдом» ☺

> СЕМИНАР

Речи об Интернете

СЕНТЯБРЬ – время возвращения из отпусков, начала учебы, в общем, возобновления рабочего ритма жизни горожан. А что в последнее время является необходимым условием для работы и учебы? Ответ однозначный – Интернет. С ростом значения Интернета идет увеличение пользователей и провайдеров, предоставляющих данные услуги. Новизна услуги и ее востребованность порождают и количество вопросов горожан.

«Смерть» операционной системы из-за вирусов, подхваченных в Сети, или отсутствие подключения в связи с недобросовестностью провайдера приводят не только к ограничению пользования Интернетом, но и могут привести к существенному материальному ущербу. Учитывая эти обстоятельства, а также нарастающее количество жалоб от горожан, объединение защиты прав потребителей Магнитогорска совместно с интернет-провайдером компании «Мультинекс» провели бесплатный обучающий семинар, посвященный тематике взаимоотношений простого пользователя и оператора связи, а также моделированию работы в веб-пространстве.

Посетителей семинара в общественно-политическом центре было немного. Однако среди слушателей были представлены практически все возрастные группы: от студентов до пенсионеров.

Первый доклад с презентацией сделала кандидат педагогических наук, доцент кафедры информационных технологий МаГУ Елена Чернова. Она постаралась обрисовать посетителям семинара возможные опасности, подстерегающие их в сети «Интернет». Логически продолжая начатое, представитель компании «Мультинекс» Сергей Стаценко представил развернутые рекомендации по защите компьютера от вирусов, паролей и конфиденциальных данных – от взлома и кражи, денег – от интернет-мошенников и нервной системы – от спамов. В завершение представитель объединения защиты прав потребителей Магнитогорска Виктор Попов рассказал об основных правах пользователя сети «Интернет» в отношениях с провайдером, способах их защиты и обязанностях, о которых не стоит забывать.

Всем посетителям семинара раздали брошюры-подсказки по защите своих прав. Получить экземпляр брошюры можно в объединении защиты прав потребителей или в офисе компании «Мультинекс». Количество брошюр ограничено.

В заключение хочется поблагодарить всех участников и посетителей семинара, пожелать всем горожанам безопасных и радостных путешествий по Всемирной паутине.

ВИКТОР ПОПОВ,
объединение защиты прав потребителей Магнитогорска

> РЕФОРМА

Президент и ЖКХ

КАПИТАЛЬНЫЙ ремонт и переселение из ветхого жилья продолжатся.

Для решения давних проблем в коммунальном хозяйстве Дмитрий Медведев поручил Газпрому распространить на ЖКХ льготы по ценам на газ, предоставляемые населению, и согласился на продление существования фонда содействия реформированию ЖКХ.

Проблемами коммунальной отрасли президент Дмитрий Медведев занимался в ходе заседания совета по развитию местного самоуправления. Одной из самых обсуждавшихся инициатив стало предложение сократить срок, со вступления которого возможно прекращение предоставления жилищно-коммунальных услуг в случае их неоплаты, до двух месяцев.

Напомним, по действующим правилам предоставления жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), утвержденным постановлением правительства № 307 от 23 мая 2006 года, отключать граждан от коммунальных сетей (за исключением отопления, холодного водоснабжения и канализации) поставщики ЖКУ могут при просрочке оплаты более чем на шесть месяцев и не ранее чем через месяц после предупреждения.

Но Минрегион разрабатывает новую редакцию «Правил». И уже понятно, что срок, после которого коммунальщики отключат газ, будет лежать в интервале от двух до шести месяцев: обсуждая варианты, президент предложил «поискать более разумную середину».

Еще одним «болезненным» вопросом, затронутым в документе Кремля, является строительство, содержание и капитальный ремонт внутриквартальных дорог и проездов – разработать правовые механизмы регулирования отношений» в этой сфере правительству совместно с органами власти субъектов поручено до июня 2011 года.

Заплатить за новый рывок реформы ЖКХ президент предлагает Газпрому: до марта 2011 года Федеральной службе по тарифам и компании «Газпром» поручено уравнивать цены на газ, используемый для центрального отопления и реализуемый товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам или (иным) специализированным организациям, на уровне «розничных цен на газ, реализуемый населению». Это означает распространение субсидируемых тарифов на газ для населения и на компании, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги.

И наконец, президент поручил правительству представить до декабря 2010 года «предложение о продлении срока деятельности» фонда содействия реформированию ЖКХ. Именно этот фонд финансирует программы капитального ремонта многоквартирных домов и переселения из ветхого и аварийного жилья. В самом фонде пояснили, что рассчитывают на период от одного до трех лет, при этом цели и задачи госкорпорации «не меняются».