



Владимирская региональная общественная
организация
«Региональный центр общественного контроля
в жилищно-коммунальной сфере
«ЖКХ-Контроль».

Луначарского ул., д.3, г. Владимир
тел. 8-91-677-11-63, gkh.kontrol@gmail.com
www.gkh-kontrol33.org

**Губернатору
Владимирской области**

С.Ю. Орловой

**Председателю
Законодательного Собрания
Владимирской области**

В.Н. Киселеву

Уважаемые Светлана Юрьевна и Владимир Николаевич!

Во Владимирской области уже почти год работает Владимирская региональная общественная организация «Региональный центр общественного контроля в жилищно-коммунальной сфере «ЖКХ-Контроль». Данный проект реализуется при поддержке Общественной палаты РФ, НП «ЖКХ Развитие», ГК Фонд ЖКХ, Администрации Владимирской области, Законодательного Собрания Владимирской области и направлен на объединение усилий общественных организаций и органов власти для решения проблем в жилищно-коммунальной сфере, повышения эффективности работы отрасли, улучшения качества жизни граждан.

Одними из главных задач ВРОО «ЖКХ-Контроль» является мониторинг исполнения законодательства в сфере ЖКХ и выявление системных проблем, требующих решения, а также разработка предложений, направленных на совершенствование нормативно-правовой базы жилищно-коммунального хозяйства. В связи с этим общественные активисты в сфере жилищно-коммунального хозяйства направляют Вам предложения по совершенствованию

работы системы ЖКХ Владимирской области. Мы понимаем, что наши вопросы и предложения не всегда могут быть максимально компетентными, но мы надеемся, что только совместное(общественное) обсуждение путей решения помогут сделать Владимирское ЖКХ лучше. С Вашего позволения мы будем каждый квартал присылать Вам наши предложения по совершенствованию системы жилищно-коммунального хозяйства Владимирской области.

В приложении «Предложения по совершенствованию системы жилищного просвещения Владимирской области» с подписями общественников.

С уважением,

**Председатель правления
ВРОО «ЖКХ-Контроль»**



А.В. Кириллов

ПРИЛОЖЕНИЕ



Предложения по совершенствованию работы системы жилищно-коммунального хозяйства Владимирской области.

Проблема №1.

Договор между управляющей компанией и многоквартирным домом.

Договор с управляющей организацией ООО «МУПЖРЭП» заключался в 2008г., когда собственники не понимали основной сути и подводных камней этого договора. Условия договора в основном защищают интересы УК. Форма договора единая для всех домов находящихся под ее управлением (186 многоквартирных домов). Также договоры управления многоквартирными домами не содержат существенных условий, необходимых для заключения таких договоров в соответствии с Жилищным кодексом ст.162п.3 (подпункты 3 и 4) и ст.432 Гражданского кодекса.

Уровень юридических знаний руководителей советов домов не позволяет добиться подготовки эффективных договоров.

Пути решения проблемы:

- Совместно с Департаментом ЖКХ и Государственной жилищной инспекцией Владимирской области необходимо разработать единую форму договора в области защищающего интересы обеих сторон, повышающего значимость Советов домов и позволяющего расторгнуть отношения сторон в любое время по желанию одной из сторон.

- Наличие такого договора должно быть одним из условий выдачи лицензии управляющей компании.
- Грамотный типовой договор управления МКД должен быть разработан на уровне администрации области и рекомендован для применения на ее территории.
- Ежегодно до 20 декабря заключать договор между Советом дома и УК на следующий год, где должно быть предусмотрено : расценки, работы по текущему ремонту и т.д.
- ПРЕДЛАГАЕМ РАЗРАБОТАТЬ ТАКОЙ ДОГОВОР, ОРГАНИЗОВАТЬ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ И ПРИНЯТЬ ЕГО ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВСЕЙ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТЬЮ.

Проблема №2.

Качество работы управляющих компаний.

В области отсутствует информация о качестве работы управляющих компаний. Опыт работы лучших УК не распространяется и никто им не делится.

Пути решения проблемы:

- Общественной организации «ЖКХ контроль» совместно с администрацией ежегодно проводить подведение итогов с определением рейтинга управляющих организаций. Результаты итогов должны иметь решающее значение при решении жилищной инспекцией вопроса лишения лицензии. Основным критерий лишения лицензии - получение самого низкого рейтинга в течение 2 лет подряд. Определение рейтинга состоит из суммы баллов полученных на сайте жилищной инспекции и собраний председателей советов домов.
- Лучший опыт работы УК обобщить и распространить через средства массовой информации.
- С худшими УК организовать круглые столы или открытые прямые диалоги с радиослушателями и телезрителями, доски позора и т.д.

Проблема №3.

Годовые отчеты управляющих организаций.

Управляющая организация в лучшем случае в конце года представляет на рассмотрение собственников план текущего ремонта в виде названия вида работы и его стоимости. Однако Постановлением Правительства №416 от 15.05.2013г. определено то, что предложения по текущему ремонту УК должна представлять в виде развернутых смет и предложений от нескольких подрядных организаций.

* В годовых отчетах УК расписывает свои затраты, которые фактически являются обязательными к выполнению при обслуживании ЖД. При этом сумма произведенных работ превышает тарифы технического обслуживания, применяемый на доме (у нас муниципальный). Таким образом из года в год мы либо выходим в 0, либо в минус на следующий год. А это значит, что фактически тариф технического обслуживания превышает заложенный муниципальный. Расписывают работы так, что даже доступ в подвал оценен при каждом заходе слесаря в подвал!

Пример: На наше, д.№8 ул. Безыменского, ноябрьское 2013г. обращение в УК с просьбой представить план текущего ремонта со сметами и предложениями нескольких подрядных организаций мы получили предварительный ответ с сообщением, что план будет представлен 25.12.2013г. а 13.01.2014г. нам был представлен план в виде наименования работы и ее стоимости. На требование выполнить Постановление №416 от 15.05.2013г. ответили, что запрашиваемые сведения не определены по раскрытию 731 Постановлением правительства. *Также сметы составляются на основании сметно – нормативной базы для строителей, где применяется отраслевое тарифное соглашение в строительстве, а не в сфере ЖКХ, в котором МРОТ значительно ниже.

*В качестве отчетов предоставляются сметы, которые представляют собой расходную часть и в балансе УК попадают в доходы (активы).

Пути решения проблемы:

- Ввести требование в один из пунктов единого договора, что управляющая организация должна представлять в виде развернутых смет и предложений от нескольких подрядных организаций.

- Разработать в области единые расценки, принимаемые для использования по содержанию и ремонту МКД с учетом отраслевых расценок в сфере ЖКХ и без коэффициентов, установленных МДС – 35 для срко.
 - Разработать методику формирования фактических расходов УК.
 - Централизованно разработать минимальный набор отчетных форм УК с определением круга раскрытия подробностей и обязать УК соблюдать этот минимум.
 - В отчете должны быть представлены работы обязательные к выполнению УК без взыскания суммы с собственников, как вошедшие в тариф ТО, а отдельно – отчет по тем работам, которые не входят в такой обязательный перечень и которые должны подтверждаться копиями финансовых документов(ф. КС2, КС3, акты, договора, сметы), чтобы мы не ходили с протянутой рукой с просьбой подтвердить.
- Горнаева О.В. Комиссарова 26-37 г.Владимир.

Проблема №4.

Тарифы на содержание жилья.

Одним из основных условий договора управления является цена договора, которая может быть изменена только по согласию сторон. В основном тариф на ремонт и техобслуживание, из-за инертности собственников принимается тот, который утвержден администрацией города для муниципального жилья.

Пути решения проблемы:

- В договоре управления цена договора должна определяться из стоимости минимального перечня работ проводимых по дому. Остальное – это переменная величина и она изменяется в зависимости от решения собственников. Тоже касается и тарифа для муниципального жилья. На нашем доме тариф на ремонт и техническое обслуживание определен в размере 21руб. 14 коп.

Пример: В феврале 2014г. решением собрания собственников мы отказались от предложенных УК работ по текущему ремонту , так как все предложенные работы относятся к капитальному ремонту. Мы определились с проведением этих работ

через фонд капитального ремонта. В связи с этим тариф для УК получился 13руб.03 коп. в том числе текущий ремонт в виде непредвиденных расходов 1руб.14коп.

- Обозначить для УК предел статьи расходов на управление 13-16 %.

Проблема №5.

Прозрачность работы УК.

В отчетах УК большинство домов по финансовому результату за год имеют отрицательный баланс. Это означает желание УК скрыть свою реальную прибыль путем увода денег в подконтрольные организации. А так как исполнение работ возложено на подрядные организации, где учредителями УК и подрядных организаций являются одни и те же лица, то впоследствии они распределяются в виде дивидендов. Как пример ул. Безыменского д.2 на начало 2014года –350 тыс. руб., наш дом на начало 2011г. -308361руб. 62коп.

Пути решения проблемы:

- Предлагаем включить в рейтинг управляющих компаний вопрос оценки эффективности управления.
- Предлагаем руководству жилищной инспекции совместно с налоговыми органами подвергать внеплановой финансовой проверке неэффективных УК на предмет уклонения от уплаты налогов и хищения денежных средств собственников.
- Включить в рейтинг эффективности работы УК показатель исполнения плана работы по содержанию и текущему ремонту , утвержденного общим собранием собственников.
- Проверить вопрос о «поощрении» председателя СД. Жители повысили тариф на поощрение + налог подоходный + пенсионный. Все прочие налоги платит УК из статьи управление домом (которые отчисляют жители).

Проблема №6.

Нет влияния на управляющие организации.

Администрации городов и районов исполняют роль статистов и органов, которые занимаются только приемом жалоб от населения и отписок на них. Прямого и эффективного воздействия на руководителей УК они не имеют.

Пути решения проблемы:

- В каждом районе для организации здоровой конкуренции **создать одну или несколько муниципальных УК, учредителями которых будет администрация.** Эти компании не должны иметь прибыль, работать по тарифу, который утверждается администрацией и по методике разработанной Департаментом ЖКХ города. Муниципальные УК создаются взамен лишенных лицензии и на их базе. По этому вопросу можно обобщить опыт работы в г.Москве.
- Предлагаем включить в учредители УК председателя совета дома, который войдет в эту УК.

Проблема №7.

Органы власти города Владимира дают УК распоряжения по ремонту фасадов, уборку территории, не относящуюся к имуществу дома, которые УК безропотно выполняют без решения собственников дома.

Пути решения проблемы:

- Ввести штрафные санкции для руководителей УК и органов местного самоуправления за превышение полномочий, в части расходования чужих средств.

Проблема №8.

Не полный учет площади для расчета за тепло по дому. Расчет за тепловую энергию берется только с жилой площади. По факту мы оплачиваем подвальные помещения и места общего пользования. Старший по дому ул. В. Дуброва, Полисова Г.В.

Пути решения проблемы:

- Включить в расчет для расчета тепловой энергии по дому первоначальную формулу из постановления 354, где в расчет входит общая площадь дома

Проблема №9 (ЧАСТНАЯ).

Лифт в доме имеется только в 1-ом подъезде из 3х. это по закону общедомовое имущество, но услугу эту получают только жители одного подъезда, другим – доступа нет! В результате 2 подъезда оплачивают 1-му подъезду обслуживание лифта, электроснабжение, а скоро – замену лифта. Это проблема не только наша. Весь район построен по такому принципу (дома ступенчатой этажности). **Это пробел в законодательстве.** Обращались к депутату ЗС Першину – ответа нет. Здесь противоречие с законом о защите прав потребителей.

Пути решения проблемы:

- Требовать решения проблемы на законодательном уровне.
- Недопустимо взыскивать суммы за «неоказываемые» услуги! Оборудование жилого дома предназначенное для части собственников изначально (по проекту) – не может считаться общим домовым имуществом всего дома! Это общее домовое имущество, но для конкретного подъезда. **Контакты:** Горнаева О,В. Комиссарова 26-37, 89040392666.

Законодательство о капитальном ремонте многоквартирных домов необходимо дополнить ответами на следующие вопросы:

- а) кто и за счет принятия каких мер гарантирует сохранность средств и (отдельно) их покупательной способности, перечисленных собственниками домов, капремонт которых планируется в отдаленной перспективе?
- б) значительное количество домов по износу близки к 50-65% и при отдаленном сроке в программе капремонта перейдут порог 70%, после которого по закону будут изъяты из программы. Что в этом случае будет с домами, их жителями и перечисленными ими денежными средствами?

в) каков порядок расходования перечисляемых средств собственниками домов, выбравших способ их накопления на спец счете регионального оператора права собственников и права и обязанности оператора, который по закону является собственником спец счета?

ТАКЖЕ ПРЕДЛАГАЕМ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ:

- Страховать вклады на специальном счете ТСЖ, ЖСК или регионального оператора до 3 млн. Руб.
- Ежегодно индексировать вклады на процент инфляции.
- Использовать вклад на специальном счете не только на капитальный ремонт, но и на текущий т.к. пока ждешь 65-70 % износа - дом развалится.
- **Внести в областной закон 121-ОЗ в перечень видов кап. ремонта пункт о технической инвентаризации МКД.**
- Сократить срок перехода от регионального оператора до 2-х месяцев.
- Расширить перечень работ по кап ремонту на усмотрение собственников, с возможностью замены отдельных позиций (в связи с отсутствием оборудования - лифт) на существующие проблемные позиции.
- **Сделать двух ставочный тариф на кап ремонт: 1) доля домов с лифтом; 2) без лифта.**

В рамках изменения законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства предлагаем:

- Рассмотреть возможность упрощения отчётности ТСЖ и ЖСК с оборотом денежных средств менее 300000 р. в месяц.
- Разработать инициативу в ЖК РФ об отмене ст.136 п.2 для сельских поселений и малых городов. Т.к. МКД с численностью квартир до 30 не могут содержать себя при форме управления ТСЖ и автоматически попадают к коммерческим

управляющим компаниям. А МКД с числом квартир от 60 до 80 очень сложно выживать и конкурировать с коммерческими управляющими компаниями. Поднятие тарифов не выход из ситуации. Предлагаем разрешить таким МКД объединяться в одно или единое ТСЖ.

В рамках совершенствования системы жилищного просвещения и общественного контроля Владимирской области предлагаем:

- создать единую базу председателей советов мкд, председателей и бухгалтеров ТСЖ и ЖСК для бесплатного и коллективного обучения и просвещения в жилищном законодательстве, ведении бухгалтерского учёта и отчётности. Т.к. ТСЖ и ЖСК не в силах оплатить высококвалифицированных работников этих сфер.
- создать областной общественный совет по вопросам жилищно-коммунального хозяйства при Губернаторе Владимирской области.