

«У ЖИЛЬЦОВ МНОГО ПРАВ, НО...»

Ведущий эксперт сферы ЖКХ – о проблемах коммуналки и путях их решения

Екатерина МАШКОВА

Более трёх лет «Аргументы и факты» – Нижнее Поволжье» ведёт тему жилищно-коммунального хозяйства с привлечением ведущих экспертов отрасли. Экспертную группу редакции возглавляет руководитель регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, юрист Татьяна Николаевна Текучева. За это время нам удалось ответить на сотни вопросов читателей, а некоторым из них региональный центр оказал практическое содействие и помог решить давние проблемы в своём доме.



Сегодня вместе с Татьяной Текучевой мы подведём некоторые итоги масштабной работы, обозначим наиболее волнующие жителей проблемы сферы ЖКХ и пути их решения.

ПОЧЕМУ РАСТУТ ТАРИФЫ?

– Татьяна Николаевна, самая болезненная тема для подавляющего большинства жителей Волгоградской области – это постоянный рост тарифов в сфере ЖКХ. Коммуналка становится для семей всё более обременительным грузом. Как контролируется рост тарифов?

– В качестве членов общественного совета при областном комитете тарифного регулирования мы постоянно обсуждаем изменения в законодательстве. Могу сказать, что комитет твёрдо стоит на защите прав потребителей и отвергает все необоснованно заявленные запросы ресурсников, которые могут увеличить конечные размеры тарифов. С этой точки зрения у нас в регионе достаточно чётко отработано взаимодействие.

К сожалению, тарифы будут расти, потому что продолжают инфляционные процессы, увеличивается стоимость ресурсов, услуг и это влияет на тарифное образование. Вопрос состоит в том, насколько законодатели смогут за счёт тех или иных мер сдерживать процесс роста тарифов. И второй важный момент – это повышение энергоэффективности дома, что вполне реально.

– Ещё один актуальный вопрос: почему регулярно растёт плата за содержание общего имущества?

– Эту статью расходов также называют тарифом, хотя она устанавливается общим собранием собственников. Когда мы говорим, что установили величину оплаты, то это означает, что мы согласовали её с УК или в



Дмитрий МАЗУР

Жильцы до сих пор не знают, как много прав им дано, при этом главная их сила – решение общего собрания.

рамках утверждения сметы ТСЖ или ЖСК. При этом за основу берётся такая величина, как стоимость обслуживания одного квадратного метра жилого или нежилого помещения в многоэтажном доме (МКД). Поскольку эти цифры принимаются на общем собрании, то Госжилнадзор не проверяет обоснованность такой величины.

Когда же собственники по разным причинам не утвердили

ПРАКТИКА ДОКАЗАЛА, ЧТО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫ ТЕ СОВЕТЫ ДОМОВ, ГДЕ РАБОТА СОБСТВЕННИКОВ ОПЛАЧИВАЕТСЯ.

на собрании величину взноса на содержание общего имущества, тогда возможно индексацию в одностороннем порядке устанавливает УК, если такая возможность заложена в договоре управления.

Очень часто у нас собственники достаточно прохладно, если не сказать халатно, относятся к заключению договора. И такие моменты, как ежегодная индексация, которая прописана в договоре, для многих становится полной неожиданностью, когда вдруг УК уведомляет жителей, что через месяц плата повысится.

Но даже если в договоре нет такого пункта, то УК может обратиться в орган местного самоуправления в случае, если собственники не установили ежегодный размер оплаты. Тогда департамент ЖКХ устанавливает для этого дома размер платы и увеличивает в пределах индексации.

Надо разумно относиться к индексации, поскольку отсутствие увеличения платы ведёт к снижению качества оказываемых услуг. Так, недавно в нашу общественную приёмную обратилась жительница, недовольная

качеством услуг. Выяснилось, что размер оплаты в доме установили ещё в 2019 г. То есть прошло семь лет, расходы выросли, и управляющей домом организации просто не хватает средств на нормальное обслуживание.

– А как законным путём снизить плату за общедомовое имущество?

– Если в доме есть встроенные помещения, подвалы, земельный участок, то можно их сдать в аренду. Если взять практику Питера, где часть домов являются архитектурными памятниками, то там за сдачу подвалов в аренду собирают деньги не УК, а агентская организация, которая хранит эти деньги и по требованию собственников предоставляет их.

КАК ПРИЗВАТЬ К ОТВЕТУ УК?

– Жалоб на УК остаётся так много, что поневоле возникает вопрос: качественно работающие подобные структуры вообще в Волгограде есть?

– Такие УК есть. Но понятие качественной работы надо соотносить с периодом нахождения на рынке, со стоимостью услуг, состоянием дома. Одно дело – обслуживать новый дом и совершенно другое – поднимать из руин старый жилой фонд. Поэтому закон определяет минимальный срок договора с УК в один год. За это время чаще всего становится ясно, как работает управляющая компания. Но осталась в силе норма закона, защищающая интересы граждан: если не исполняется договор управления, то его можно расторгнуть досрочно.

– Насколько эффективно работает система контроля за действиями УК в Волгограде?

– В рамках городских округов полномочия переданы в муниципальный жилищный контроль. В Волгограде эту работу осуществляет городское управление жилищной инспекции.

Здесь рассматривают обращения жителей, выдают предписания и т. д. Но в случае нарушений УК лицензионных требований уже привлекается областная инспекция.

Важный момент: с 1 сентября вступает в силу закон, отменяющий муниципальный контроль. Его полномочия должны быть возвращены региону.

– А что происходит в области?

– К нам поступали жалобы от жителей Калача-на-Дону и Котельниково, что их дома взяли на обслуживание, но офисы УК находятся в Волгограде. Соответственно, ни о какой оперативной работе не может быть и речи. Сейчас с помощью Госжилнадзора решается ситуация: согласно требованиям закона открываются представительства на местах.

Вообще в районах области есть такая проблема – нет конкуренции среди УК: чаще всего там всего одна компания, которая и не старается работать лучше.

КТО ОТВЕТИТ ЗА КАПРЕМОНТ?

– Ещё одна волнующая жильцов тема – капитальный ремонт. Нареканий на эту тему очень много. Что, на ваш взгляд, стоило бы изменить в системе капремонта?

– Я постоянно провожу параллель с жителями частных домов: нанимая мастера, хозяин контролирует его работу, стоит над душой. Также должны вести себя и жильцы МКД, причём эксперта можно пригласить со стороны.

Важную роль играет совет дома: если представители собственника отказываются подписать акт выполненных работ, то другая сторона обязана принять во внимание все выставленные жильцами претензии и своевременно их устранить.

Важно выбрать ответственного, кто будет принимать результат работы по капремонту. Он также имеет право отслеживать весь ход работ. Когда нет ответственного, то даже при наличии откровенного брака рядовых жильцов никто не будет слушать. Многие думают, что ответственный должен быть только из числа собственников, как и в совете дома. Это заблуждение – ответственным может быть любой человек, которого выбрали собственники на общем собрании. Можно привлечь специализированную организацию. И ещё – все претензии следует предъявлять фонду капремонта.

Было много случаев причинения ущерба при проведении капремонта, и сейчас обязательным условием для подрядчика является страхование рисков. Теперь собственники пострадавших квартир обращаются с претензией в страховую компанию и в фонд капремонта и получают выплаты за причинённый ущерб.

Существует проблема с качественными подрядчиками. Их мало, и становится всё меньше, особенно на объектах культурного наследия.

Отдельно хочу сказать про советы домов. Сейчас энтузиазм поиссяк, люди устали работать на общественных началах. Как показывает практика, наиболее эффективны те советы домов, где работа общественников оплачивается.

Главное – хотела бы порекомендовать жильцам вести себя более настойчиво и ответственно в отстаивании своих прав. Их, согласно закону, у жителей немало, но важно ещё этими правами грамотно пользоваться.

Полный текст – на vig.aif.ru



ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

ЛИКБЕЗ ДЛЯ ЖИЛЬЦА

■ Договор управления многоквартирным домом – один из немногих, которые можно расторгнуть в одностороннем порядке, не дожидаясь согласия УК. Для этого достаточно провести собрание собственников и принять соответствующее решение.

■ С 1 сентября 2026 г. акт приёмки работ по договору

управления, рекомендованный ранее Минстроем, станет обязательным. Все претензии, указанные в акте, должны быть устранены. Только после этого акт подписывается и работа считается выполненной.

■ Выбирая новую УК, обратите внимание на наличие её офиса в вашем городе и близость её аварийной службы.