

# Городской управдом



Кто в ответе  
за погоду  
в доме?  
Горячие вопросы  
холодного мая

СТР. 4

Где готовят  
«универсальных  
солдат ЖКХ?»

СТР. 6

Не за каменной  
стеной

Стильные ограждения  
и элементы дизайна  
от компании  
«ПЛАСТ-ХАУС»

СТР.

2



## Сфере ЖКХ необходима ревизия

Неадекватные нормативы, низкая квалификация управляющих и недостаток знаний у населения – вот неполный спектр проблем, о которых рассказал депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Александр Пятикоп на круглом столе, который состоялся 25 апреля 2017 года по инициативе регионального министерства контроля (надзора).

Речь шла о выработке общих подходов и консолидации усилий для решения проблем в сфере ЖКХ.

**Александр Пятикоп:** Проблематика ЖКХ носит многовекторный характер. Это взаимоотношения собственников жилья и УК, вопросы ремонта многоквартирных домов, самоорганизация собственников. Среди особо чувствительных тем – взаимоотношения собственников с РСО. В Калининграде остро встал вопрос взимания МП «Калининградтеплосеть» платежей за полный месяц марта и октября 2015 года. Граждане, справедливо полагая, что не должны платить за неполученную услугу, основываясь на Федеральном законе «О защите прав потребителей», обратились в прокуратуру с просьбой выступить с исковым заявлением в защиту неопределенного круга лиц. Решения судов о незаконности взимания платы в таком объеме – однозначные. Замечу, что, по оценкам специалистов, «Теплосеть» незаконно собрала с людей около 80 млн руб., используя деньги граждан в качестве оборотных средств.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 2



## За круглым столом – об острых проблемах

**О том, что жилищно-коммунальное законодательство сегодня самое изменяемое, даже не надо говорить. Один только Жилищный кодекс комплексных изменений претерпел более полусотни, а уж остальным изменениям, дополнениям, разъяснениям и пояснениям, кажется, счета нет...**

То ОДН ввести, то – убрать... То считаем от норматива, то – всем счетчики поставить. Счетчики поставили, но не все! Кто не все, тем считаем по нормативам. Наконец – ура! – все. Только зачем теперь счетчики нужны, раз ОДН снова от нормативов считаем?.. Но – от других. Которые нужно заново принять до первого июля. А пока не разрабатывали и не приняли – считаем по старым. В некоторых домах – хорошие такие суммы получают... Лучше б по счетчикам...

Но – нельзя... Сначала. А потом – можно, когда изменения в закон примут... Уже внесли, уже первое чтение прошло... Вам все понятно? Мне – далеко не всегда. И управляющим компаниям, которые 28 апреля собрались на круглый стол в Общественной палате Калининградской области, – тоже (*круглый стол «Системные проблемы, оказывающие негативное влияние на качество управления многоквартирными домами в Калининградской области» 28.04.2017*).

Речь шла о системных проблемах, которые нужно решать. Чтобы, с одной стороны, дома содержались, как должно по техрегламентам, а с другой – чтобы те, кто содержит дома, работали качественно и получали достойную зарплату, а те, кто платит за эту работу, не отдавали последние гроши за непонятные и непрофессиональные действия. Но, конечно, за два часа в полном объеме тему только «приподняли». Примечательно, на мой взгляд, что присутство-



Депутаты Госдумы  
предлагают  
вернуться к  
расчету за ОДН  
по счетчикам.  
Кому  
это выгодно?

СТР.

3



ФКР  
предупреждает:  
не оплачиваете  
квитанции?  
ПЕНЯЙТЕ на себя!

СТР.

5



Дружба  
по расчету

Распорядиться  
средствами  
специального счета  
поможет управляющая  
компания

СТР.

7

вавшие в зале специалисты регионального министерства контроля (надзора), в состав которого теперь входит бывшая ГЖИ, просто ловили на лету, о чем говорят директора УК.

Одно из наиболее здравых предложений (Н. Грипич, ООО «ЖЭУ № 7.– Прим. ред.), которое прозвучало, – не выписывать УК штраф сразу, дать какой-то срок и возможность исправить замечание, выполнить предписание контролирующего органа.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 6-7



## Сфере ЖКХ необходима ревизия

ОКОНЧАНИЕ. НАЧАЛО НА СТР. 1

Не успели люди отойти от этого стресса – новая проблема: с января 2017 года плата за коммунальные ресурсы в местах общего пользования. Потребовались дополнительные денежные средства, и жителям предложили принять решение об оплате мест общего пользования из накопительных счетов. В платежках можно увидеть в пропорции оплату за электричество, например, на чердаках, где нет и не было электросетей.

Добавим сюда неадекватные нормативы на ресурсопотребление, низкий уровень квалификации значительной части работников управляющих компаний, слабую информированность населения, недостаток знаний в области управления недвижимостью – так вырастает социальное напряжение.

Властям всех уровней необходимо срочно провести ревизию законодательных, подзаконных и нормативных актов, усилить систему социальной защиты населения, создать реальную основу для частно-государственного партнерства.



ОФИЦИАЛЬНО

## Купить квартиру у родственника – без вычета

Известно, что при покупке на территории Российской Федерации квартиры или комнаты (доли/долей в них) стоимость покупки включается в состав расходов, учитываемых при расчете имущественного налогового вычета. Однако, если сделка по приобретению квартиры была заключена между родственниками (взаимозависимыми лицами), имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение квартиры не предоставляется. Взаимозависимыми в этом случае считаются: физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекуны (попечитель) и подопечный. Подробные разъяснения – в письме Минфина России от 26.04.2017 № 03-04-05/25014 «По вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц».

Напомним, что при покупке на территории Российской Федерации квартиры, комнаты или долей в них в состав расходов, учитываемых при расчете имущественного налогового вычета, вхо-



дят собственно покупка квартиры или комнаты (доли/долей в них), приобретение прав на квартиру или комнату (доли/долей в них) в строящемся доме, приобретение отделочных материалов и, наконец, работы, связанные с отделкой квартиры или комнаты (доли/долей в них), в том числе разработка проектной и сметной документации на проведение отделочных работ.

По материалам Федеральной налоговой службы и «КонсультантПлюс, 1992-2017»

Форму заявления для предоставления налогового вычета можно скачать по ссылке на сайте <https://gorupravdom39.ru>

ЖКХ В ЦИФРАХ

# 100

миллионов рублей дополнительно выделил Калининградская область Фонд содействия реформированию ЖКХ, как поощрение за досрочное выполнение обязательств по программе переселения граждан из аварийного жилья. «Поощрительных» денег хватит, чтобы предоставить жилье 149 калининградцам. Из них 32 гражданина уже получили ключи от новых квартир. Остальные будут расселены к осени текущего года. Отметим, что Калининградская область стала одним из двух субъектов России, которые досрочно выполнили обязательства в рамках программы.

# 289,3

миллиона рублей будет направлено на благоустройство дворовых территорий и мест массового посещения в Калининградской области в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». Около восьми процентов этой суммы – из бюджетов муниципалитетов региона, более трети – за счет регионального бюджета и почти 58% – за счет средств федерального бюджета.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ПЛАСТ-ХАУС: личное пространство без железного занавеса

Человеку свойственно защищать свое жизненное пространство. В древности, возводя препятствие между враждебным внешним миром и относительно безопасным внутренним мирком, наши предки защищали не только приватность своего бытия, но и саму жизнь. В современном мире, точнее, там, где достижения цивилизации это позволяют, функционал заборов и ограждений несколько изменился. Исчезла необходимость окружать себя глухими крепостными стенами, а вот желание обозначить личное комфортное пространство осталось.

Использование для создания ограждений универсальных современных материалов позволяет одновременно и сохранить уютную приватность своего двора и придомовой территории, и не громоздить безвкусные заборы в стиле «враг не пройдет», которые нелепо и неуместно смотрятся в современной городской среде.

Вот уже более семи лет подчеркнуть индивидуальность и сохранить безопасность их жилищ с помощью ограждений и ворот из кованого металла, сотового поликарбоната и их декоративных и функциональных комбинаций калининградцам помогают высококлассные специалисты компании ПЛАСТ-ХАУС.

Один из главных плюсов разнообразных видов ограждений и ворот, производимых компанией ПЛАСТ-ХАУС, – это их универсальность. Специалисты предприятия помогут вам подобрать именно ваш вариант, поделятся множеством нюансов, которые необходимо учитывать при выборе заборов и ворот. Многогранность продукции ПЛАСТ-ХАУС делает ее незаменимой не только для домов и особняков частного сектора, но и для ограждения территорий городских дворов и придомовых территорий многоквартирных домов.

Благодаря своей прозрачности, прочности, легкости и многообразию цветов ограждения из металла, поликарбоната и их сочетаний гармонично вписываются в картину окружающего пейзажа. В каждом случае гарантируется индивидуальный подход и оригинальное решение.

Солидные классические кованые ограды – или легкие светопрозрачные ограждения из поликарбоната, которые прекрасно защищают от шума и пыли, или же декоративное сочетание, которое не только будет выполнять свои прямые функции, но и станет заметным элементом ландшафтного дизайна, – каким именно будет ваше ограждение,

решать вам. Задача ПЛАСТ-ХАУС – тщательно, качественно и в срок выполнить ваш заказ.

Интернет-магазин ПЛАСТ-ХАУС позволит подобрать то, что необходимо именно вам, не выходя из дома. Вежливые менеджеры всегда онлайн и готовы обсудить с вами все нюансы будущего заказа.

Кроме ограждений и ворот, в интернет-магазине ПЛАСТ-ХАУС вы найдете каталог, в котором подробно описаны и показаны кованые элементы, изделия из металла, теплицы, декоративная плитка, комплектующие для откатных ворот, комплектующие для подвесных систем, автоматика для ворот, винтовые сваи, крепеж, электроды, сварочная проволока (и прочее для сварочных работ), диски (отрезные, лепестковые, зачистные), краски, инструмент (сверла, коронки, фрезы, насадки, ножи) и многое другое.

Здесь можно также заказать услуги металлообработки и оригинальные авторские подарки из кованого металла.

Прочность, надежность, функциональность – универсальные критерии, которые определяют привлекательность изделий практического назначения. ПЛАСТ-ХАУС специализируется на продаже продукции, востребованной среди собственников частных

домовладений и организаций, выполняющих работы по строительству, отделке, обустройству жилых, коммерческих зданий и прилегающих к ним территорий.

Ознакомьтесь с продукцией нашей компании, выберите необходимый товар; менеджеры-консультанты готовы ответить на интересующие вопросы, обсудить стоимость и сопутствующие условия. ПЛАСТ-ХАУС делает жизнь проще и удобнее.

### Где мы находимся:

г. Калининград, ул. Туруханская, За (ориентир – «Форд-центр» на Большой Окружной); ул. Генерала Озерова, 17б, ТЦ «Мега-Мебель», 1-й этаж.

### Куда звонить/писать:

т. +7 (4012) 55-99-00, +7 (4012) 33-67-03, +7 (4012) 37-40-09, +7 (4012) 77-57-76. Факс: +7 (4012) 93-24-84, e-mail: [plasthouse@mail.ru](mailto:plasthouse@mail.ru)

### Мы в сети Интернет:

[www.plasthouse.ru](http://www.plasthouse.ru); [vk.com/plast\\_house](https://vk.com/plast_house)

**ВАШ ДОМ – ВАША КРЕПОСТЬ. КАЧЕСТВО КРЕПОСТИ – НАША ЗАБОТА!**

На правах рекламы







ГДЕ ДЕНЬГИ

## Когда старая система лучше, или ОДН по счетчикам

**Законопроект об оплате ОДН прошел первое чтение в Государственной Думе. Вернуться к прежней системе расчетов за ОДН по счетчикам, а не по квадратным метрам предложили депутаты региональных парламентов из ряда субъектов Российской Федерации.**

О том, почему старая система лучше новой, мы спросили депутата Калининградской областной Думы, генерального директора АО «Янтарьэнерго» Игоря Маковского:

«Опыт первых месяцев перехода на расчеты показал, что платежи населения за ОДН существенно выросли. Некоторые эксперты видят во вступившей в силу с начала года системе расчета по квадратным метрам попытку управляющих компаний нажиться, так как в оплату некоторые нечестные на руку УК включили и чердаки, и подвалы. Но независимо от наличия общедомового прибора учета сейчас расчет происходит по нормативу. И такая методика

никак не стимулирует собственников жилья заниматься энергосбережением, ставить счетчики. Поэтому закрепление права собрания собственников изменять порядок определения расходов на ОДН более справедливо, на мой взгляд. При этом, однажды установив счетчик ОДН, навсегда снимается вопрос расчетов. Жильцы платят за то, сколько они фактически потребили ресурса. А если они потребили меньше норматива, внедрив современные технологии: установив стеклопакеты в подъезде, используя энергосберегающие лампочки и датчики движения, то получается выгодно всем. Если же жильцы превысили потребление по нормативу, то разница ложит-



### Как рассчитать ОДН сегодня:

1. Снять показания общедомовых счетчиков.
2. Посчитать объем услуг по индивидуальным счетчикам.
3. Найти разницу между общим и индивидуальным потреблением.
4. Сравнить разницу с нормативом.
5. Если разница больше, между жильцами распределяется только норматив. Остальное оплачивает УК.
6. Если разница меньше, жильцы платят только за фактическое потребление.

Если в доме нет общих счетчиков, то и узнать фактический расход нельзя. Тогда нужно платить по нормативам.

## «Янтарьэнерго» и ФКР обсудили вопросы перехода на современный класс напряжения

В рамках Программы реконструкции и развития электрических сетей Калининградской области до 2020 года будет проведена замена 186 километров кабельных линий в областном центре. Еще немецкие сети напряжением 0,23 киловольты переведут на современный стандарт напряжения 0,4 киловольты. Работы на наружных сетях будет выполнять «Янтарьэнерго». На внутридомовых – Фонд капремонта. В ходе совещания стороны обсудили порядок реализации проекта по замене наружных сетей, рассмотрели перечень многоквартирных домов, в которых будет осуществляться ремонт внутридомовых сетей в этом году. Работы энергетиков не причинят неудобства жителям. Собственники многоквартирных домов, а их более 2000, будут оповещены о начале работ заранее. Вместе с квитанцией на оплату коммунальных услуг они получают информацию о выполнении работ по замене наружных электросетей.

Материал предоставлен пресс-службой АО «Янтарьэнерго»

## «Досье «ГУ»:

Компания ПЛАСТ-ХАУС в Калининградском регионе стала известна в 2010 году. Сегодня оригинальной ковanej мебелью от ПЛАСТ-ХАУС можно обставить гостиную, столовую, спальню или прихожую. Практически каждый предмет уникален, ведь даже базовые модели можно украсить кованным орнаментом, придуманным клиентом и воплощенным в макете дизайнером-конструктором.

Еще одно направление работы компании – продажа сотового поликарбоната и производство изделий из него. Это и ограждения, и входные группы, навесы, козырьки, беседки и многое другое. Особым спросом пользуются легкие, прочные и долговечные теплицы нескольких популярных разновидностей.

Среди клиентов компании и частные лица, и большие предприятия – например, агропромышленные комплексы, а также тепличные, животноводческие и крестьянско-фермерские хозяйства.

Кроме того, ПЛАСТ-ХАУС по собственной технологии производит декоративную плитку более двадцати вариантов различных цветов и фактуры. Плитку можно использовать как для декора интерьеров, так и для отделки фасадов.



Трибуна

## Полный ад...

На территории нашего дома в Калининграде по адресу: Ленинский проспект, 47-61<...> нам устроили полный ад. Несмотря на то, что через двор дома нет сквозного проезда, автомобили непрерывным потоком следуют во двор. Часть из них уезжает, а часть остается во дворе и паркуется на нашей придомовой территории. Паркуют машины как придется, в том числе и на наших чахлах «зеленых зонах». Двор и въезд в него заставлены автомобилями НЕ ЖИТЕЛЕЙ НАШЕГО ДОМА. А жители, оплачивающие налоги за придомовую территорию, не могут поставить свой автотранспорт и вынуждены искать парковки в других местах. Портить машины, тем самым вынуждая других водителей объезжать стороной наш двор, – не выход, да и противозаконно. Кроме всего прочего, напротив дома находится детский сад, забор которого разграничивает наши придомовые территории, а непосредственно за забором – место сбора мусора. Туда приезжают тяжелые грузовики, уже уничтожившие дорогу к дому и теперь углубляющие ямы на этой «полосе препятствий», которая по силам только внедорожнику. <...> Такое ощущение, что Вторая мировая война закончилась 5 минут назад, а через двор только что танки прошли. <...>

Прошу Вас пояснить, что мы, собственники, можем сделать на практике, а не в высокой теории Жилищного кодекса.

Андрей М., собственник дома № 47 по Ленинскому проспекту (полный текст письма – на сайте <https://gorupravdom39.pf>)

## Заработайте на своих неудобствах!



Уважаемый Андрей! Придомовая территория, а точнее – земельный

участок, входящий в состав общего имущества, принадлежит тем, в чьей собственности находится сам дом – его собственникам. Независимо от того, какое помещение в собственности – жилое или нежилое, все собственники не только отвечают за свой участок, но и вправе определять, как им пользоваться, включая вопросы получения дохода в интересах всего дома. Да-да, можно не просто защитить свой двор от нежелательных визитов чужих авто на газон, а извлечь деньги! У вас же самый центр города – не место, а «золотое дно», если правильно подойти к вопросу! Для начала стоит провести опрос соседей – в квартирах и нежилых помещениях, не хотели бы они увеличить вложения в дом и снизить собственные затраты на его содержание. Если взаимопонимание есть, имеет смысл, с одной стороны, ограничить доступ во двор – поставить ограждение, сделать систему въезда ворота или шлагбаум, а с другой – там, где сейчас бесконтрольно и беззастенчиво паркуются автовладельцы, организовать платную



парковку. Настоятельно рекомендую не экономить на проекте. Чем самостийно «огород городить», лучше обратиться к специалистам, которые не только помогут выбрать материалы, ограждение, но и учтут в проекте все тонкости, такие как доступ во двор спецмашин (скорая помощь, противопожарная техника), размещение зеленой зоны, отделяющей парковку от места, где гуляют люди и т. д. Пусть кто-нибудь из соседей понаблюдает, сколько машин, например, в месяц паркуются в вашем дворе: примерно 25-30 процентов от этого количества с удовольствием останутся на привычном месте, если оно станет комфортным и безопасным. Плюс, если цена за

парковку днем будет не слишком высока, найдутся и другие желающие. Бесплатные места «для своих» тоже могут «работать на дом», когда хозяева стабильно отсутствуют, например, работают днем. Осталось просчитать период окупаемости ваших вложений в будущую парковку и провести общее собрание собственников, чтобы план по спасению самих себя от ужасов несанкционированного вторжения обрел законную силу.

И не говорите мне, что «никому ничего не надо». Помните – дорогу осилит идущий! Все у вас получится!

Ольга Аринцева, директор АНО «Центр жилищного просвещения» (как правильно провести общее собрание – смотрите на сайте <https://gorupravdom39.pf>)





ЧТО СДЕЛАНО?

# Температурный режим

Народная калининградская примета: если отключили отопление – значит, наступила весна. Постановлением администрации Калининграда радиаторы в квартирах остыли в ночь с 30 апреля на 1 мая. Первый заместитель директора МП «Калининградтеплосеть» Дмитрий Ротарь рассказал, как мы прожили зиму, можно ли спастись от «перетопов» и кто отвечает за температуру наших с вами батарей.

**– Очередной отопительный сезон завершен. С какими результатами «Калининградтеплосеть» переходит на летний режим работы?**

– Да, отопительный сезон закончен, и с 10 мая мы начинаем останавливать тепловые источники на ремонт.

Если говорить о технической части, наши инженеры утверждают, что это был один из самых спокойных сезонов: сбоев зафиксировано немного, и нечастые аварийные отключения не превышали нескольких часов.

Но неприятные неожиданности все же случились. Я говорю сейчас о людях, которые впервые стали оплачивать тепло по теплосчетчику вместо норматива: у многих сумма платежа за отопление увеличилась. Это вскрыло серьезную проблему: неподготовленность внутридомовых сетей к реальному подсчету потребленной тепловой энергии.

**– Можно подробнее – как неподготовленность внутридомовых сетей влияет на величину счета за тепло?**

– Вот смотрите: счетчик – он как градусник, который показывает реальную температуру, а именно – сколько дом реально потребил гигакалорий. И если внутри дома прохудившиеся трубы, если не отрегулировано оборудование теплопункта (а это забота управляющей компании), то общедомовой прибор учета зафиксирует сверхнормативное потребление тепловой энергии. В течение года у нас было достаточно количество проверок по заявлениям граждан, которые получили счета с большими суммами за теплоснабжение.

Приведу лишь один, но весьма показательный пример. Проводили проверку в двух домах – здания одного года постройки, одинаковой этажности, но в одном доме за 2-комнатную квартиру пришел счет на 2500 рублей, а в другом за квартиру такой же площади – 4500 рублей. Проверили подвал и выяснили, что в одном доме оборудование функционирует исправно, а в другом был неисправен регулятор температуры. При проверке присутствовали представители управляющей компании. Они зафиксировали факт неисправности оборудования и обязались его устранить. И подобная ситуация – с недочетами по работе внутридомового оборудования и сетей – в 90% случаев, когда людям приходят большие счета.

**– Какие пути решения проблемы вы видите?**

– Для того чтобы привести все внутридомовые системы в порядок, требуется не только большой труд, но и серьезные деньги. Чаще всего УК решают эти проблемы поэтапно: в одном сезоне ремонтируют трубы, в следующем проводят модернизацию теплопункта и так далее. Следить за исправностью оборудования – обязанность каждой управляющей организации. Например, ТСЖ «Московский»: там потребление тепла ниже нормативного, стоит счетчик, все подвалы в порядке, теплопункт работает как часы. Можно даже порекомендовать добросовестным управленцам обращаться к руководству этого ТСЖ для обмена опытом.

**– То есть то, что внутри дома – зона ответственности управляющих компаний. А за**



**что отвечает непосредственно МП «Калининградтеплосеть»?**

– Наша задача – доставить тепловой ресурс до границы дома, чтобы температура теплоносителя соответствовала параметрам, предусмотренным законодательством. И если теплопотери происходят до стены дома – это проблема предприятия. Мы за это отвечаем, и соблюдение температурного графика жестко контролируется. В зависимости от температуры окружающего воздуха рассчитывается температура теплового ресурса, который должен быть подан во внутридомовые сети. Теплоноситель доставляется к дому от теплостанции по трубопроводам. Всего в хозяйстве «Калининградтеплосети» 13 больших теплостанций и более 50 малых котельных.

**– Что касается той части отопительной инфраструктуры города, которую мы в обиходе называем трубами, – в каком она состоянии?**

– Не секрет, что сети в городе изношены примерно на 60%. В большинстве случаев старые теплокоммуникации – это просто железные трубы с изоляционной стекловатой. Мы заменяем их на предизолированные трубы, зашитые в пластик. При использовании таких труб вариант прорыва минимален. Чаще всего сейчас аварии на сетях происходят по следующему сценарию: в бетонном желобе лежит труба. В этом же желобе скапливаются грунтовые воды, труба потихоньку ржавеет, и рано или поздно

происходит прорыв. Чтобы найти место аварии, нужно вскрывать большой участок грунта. В случае с предизолированной трубой – грунтовые воды не влияют на ее долговечность. Гарантийный срок службы 50 лет. И когда мы меняем трубы, то знаем, что в течение этого времени можем быть спокойны: аварий не будет.

**– Какой промежуток времени понадобится, чтобы заменить трубы всей городской сети Калининграда?**

– В прошлом году мы поменяли около 14 километров сетей. Это примерно 4% от всего объема, который нужно поменять. Более 200 километров тепловых сетей в Калининграде так или иначе нуждаются в ремонте либо полной реконструкции. В 2017 году предприятие продолжит эту работу.

Кроме того, закрываются угольные, дизельные и мазутные котельные. Они технически устарели и вредны для экологии. Например, в прошлом году мы закрыли мазутную котельную на ул. Тихорецкой, переподключив ее потребителей к централизованной системе теплоснабжения города. Раньше у людей окна выходили прямо на трубу. Дышать было невозможно, и продолжалось это десятилетия.

В текущем году планируем закрыть еще пять угольных котельных. Несколько из них – встроенные. Есть довоенные дома, где котельная предусмотрена конфигурацией дома. А сейчас по СНИПам котельная внутри дома находиться не может.

Хороший пример модернизации – школа на ул. Суворова. Вместо четырех угольных котельных, которые отапливали школу, детский клуб, баню и другие объекты, поставили одну

модульную газовую. Люди забыли, что такое перебои с теплом, дети перестали сидеть на уроках в верхней одежде (и такое бывало). Новая котельная справляется с необходимым объемом выработки тепла и, кроме социальных объектов, отапливает несколько жилых домов.

**– Как в «Теплосети» происходит общение с потребителями?**

– На предприятии работают многоканальные телефоны: 8 (4012) 667-105, 8 (4012) 667-107, по которым человеку подскажут, куда обратиться с тем или иным вопросом. Если проблема аварийного характера, его переводят на диспетчерскую. Диспетчер выясняет, какого рода проблема, и помогает обратившемуся гражданину ее решить.

Также работает колл-центр, куда можно передать показания прибора учета, уточнить информацию по начислениям и задолженностям.

В большинстве случаев мы рекомендуем калининградцам обращаться в свои управляющие организации – ведь основные вопросы взаимодействия гражданина и коммунальной сферы находятся в их компетенции.

*Беседу вела Ольга Колчина  
Фото из архива  
МП «Калининградтеплосеть»*

*Продолжение следует!  
В очередном номере газеты мы расскажем об изменениях, внесенных с 01.01.2017 в Жилищный кодекс РФ и Правила предоставления коммунальных услуг; о тарифах на отопление в 2017 году; о том, какие требования предъявлять управляющей организации при выявлении неполадок отопительного оборудования внутри дома. Оставайтесь с нами.*







## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

## Не успели обратиться за компенсацией в 2016 году – получите перерасчет

**В постановление Правительства Калининградской области от 30.04.2016 № 271 «О порядке предоставления компенсации расходов на оплату взносов на капремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Калининградской области» внесены изменения, которые позволят гражданам, подавшим заявление на компенсацию расходов за капремонт, получить выплату за все предыдущие месяцы, начиная с 1 января 2016 года.**

Тем, кому компенсация была назначена до вступления изменений в силу, перерасчет будет сделан автоматически с учетом

наличия права на получение компенсации за прошедшее время. Недополученные суммы будут выплачены гражданам в июне вместе с текущей компенсацией.

**Напомним, что на компенсацию имеют право:**

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет, в размере 50 %;
- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет, в размере 100 %;
- неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет, проживающие в составе семьи, состоящей только

из неработающих граждан пенсионного возраста, в размере 50 %;

– неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет, проживающие в составе семьи, состоящей только из неработающих граждан пенсионного возраста, в размере 100 %;

– одиноко проживающие собственники жилых помещений, являющиеся получателями социальной доплаты к пенсии, в размере 50 %;

– собственники жилых помещений, являющиеся получателями социальной доплаты к пенсии, проживающие в составе семьи, состоящей только из получателей

социальной доплаты к пенсии, в размере 50 %.

**Прием заявлений на компенсацию осуществляют Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) по месту проживания. Компенсация назначается с месяца обращения за ней со всеми необходимыми документами. Гражданам, обратившимся за компенсацией до 31 декабря 2017 года, господдержка будет назначаться с 1 января 2016 года (т. е. с доплатой за прошлое время), но не ранее месяца возникновения права на компенсацию.**

## Задолженность по взносам на капремонт влечет дополнительные расходы

**Если раньше некоторые из наших сограждан при оплате жилищно-коммунальных услуг квитанции с суммой взносов на капремонт небрежно откладывали в сторону, то теперь такое отношение чревато серьезными потерями для семейного бюджета. С конца прошлого года Фонд капитального ремонта Калининградской области приступил к взысканию задолженности по оплате с участием судебных приставов.**

По данным ФКР КО, к апрелю 2017 года в регионе было исполнено более 660 производств по взысканию задолженности за капремонт на сумму порядка 1,3 миллиона рублей. В работе находится 1357 исполнительных производств на общую сумму 8,6 миллиона рублей.

Причем коснулось это не только жителей Калининграда. Не менее активно деятельность по взысканию задолженности проводят отделы судебных приставов Гвардейского (65 исполнительных производств) и Гусевского (92) районов, а также Светлогорского (100), Светловского (154) и Советского (59) городских округов.

«Большинство собственников, в отношении которых был направлен иск в суд, полностью либо частично оплатили долг по взносам на капремонт. Многие оплачивают образовавшуюся задолженность до суда или при вынесении решения», – отметила генеральный директор Фонда капремонта Оксана Астахова.

Становится очевидным: в выигрыше оказываются дисциплинированные плательщики. У тех же, кто систематически игнорировал оплату взносов и в результате получил судебное решение, дополнительно к основной сумме возникает множество расходов:

- возмещение судебных издержек регионального оператора;
- оплата исполнительского сбора;
- начисления пени в размере

1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа.

Пеню начали начислять только в 2017 году, однако рассчитывается она исходя из общей суммы долга. Так что тех, кто игнорировал квитанции Фонда капремонта с 2015 года, ждет неприятный сюрприз: суммы пеней очень больно ударят по карману.

Всего за этот период исчислено пени на сумму 743, 8 тысячи рублей, в том числе жителям Калининграда – 430 тысяч рублей.

Все эти меры положительно сказались на уровне платежной дисциплины граждан. Если в прошлом году собираемость взносов на капитальный ремонт составляла 71%, то текущая собираемость в период с января по март 2017 года в среднем по Калининградской области возросла до 85%. Наиболее высокий уровень собираемости взносов – 86% – отмечен у граждан, уплачивающих взносы в «общий котел» регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирных домах, аккумулирующие средства на спецсчетах Фонда, оплатили 81%

от общей суммы выставленных квитанций.

К сожалению, в силу различных причин оплачивать своевременно и в полном объеме жилищно-коммунальные услуги, в число которых входят и взносы на капитальный ремонт, удается не всегда. Накопление долга происходит постепенно, но однажды его сумма может стать действительно неподъемной для собственников квартиры. Взнос на капитальный ремонт является социальной нагрузкой для граждан, особенно находящихся в непростой жизненной ситуации. Поэтому, с пониманием подхода к затруднениям добросовестных, но ограниченно платежеспособных собственников, региональный оператор предлагает урегулировать разногласия по поводу оплаты во внесудебном порядке, путем заключения соглашения о реструктуризации долга. В этом случае выплата долга происходит не единовременно, как при судебном решении, а постепенно: в суммах, которые являются посильными для гражданина, и в сроки, приемлемые для Фонда. При этом собственник не лиша-

ется прав на льготы, компенсации или субсидии.

Для оформления соглашения следует прийти в Фонд капитального ремонта Калининградской области по адресу: г. Калининград, ул. Уральская, 18, ТЦ «Мега-Маркет», 4-й этаж, в любой будний день с 9:00 до 18:00. При себе необходимо иметь свидетельство государственной регистрации права собственности и паспорт. Условия соглашения оговариваются индивидуально. Договор составляется в двух экземплярах. В него в обязательном порядке включается график погашения задолженности, которого необходимо строго придерживаться. Помимо погашения долга у граждан остается обязанность уплачивать текущие ежемесячно начисляемые платежи за капремонт. Несвоевременная оплата взносов, а также нарушение сроков выплаты долга приведет к прекращению договора и обращению в суд, чтобы истребовать всю сумму единовременно. Соглашение о реструктуризации заключается на срок до 12 месяцев, но полное погашение задолженности аннулирует договор.

## Если собственники домов на спецсчете не провели капремонт в срок

Собственники многоквартирного дома, аккумулирующие средства за капремонт на специальном счете, получают возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта, самостоятельно принимать решения о сроках, видах работ и связанных с ними расходах. Тем не менее, если ремонт не будет произведен в указанный в региональной программе срок, то способ накопления средств меняется со специального счета на общий котел. Данная норма прописана в Жилищном кодексе РФ, где сказано: «В случаях, когда в срок, предусмотренный региональной программой, не проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, и при этом требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета».

В случае изменения способа накопления средств со спецсчета на общий котел организация и проведение работ по капремонту общего имущества будут осуществляться региональным оператором в порядке и сроки, установленные региональной программой и действующим жилищным законодательством. Объект включается в следующий трехлетний краткосрочный план капитального ремонта.

Региональный оператор рекомендует владельцам спецсчетов ответственно подходить к планированию работ. При принудительном переходе дома в «общий котел» собственники теряют возможность самостоятельно распоряжаться накопленными средствами, а также определять подрядчика, виды и стоимость работ. При этом перевод средств на счет регионального оператора занимает 1 месяц, а обратный переход на специальный счет – 3 месяца и возможен только после погашения долга за ремонт, проведенный за счет уплаченных собственниками в «общий котел» средств.

**до 15%** переплачивает должник по взносам на капремонт в случае принудительного взыскания задолженности

- пени 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки;
- возмещение судебных издержек регионального оператора;
- исполнительский сбор в размере 7% от суммы долга.

**УПЛАЧИВАТЬ ВЗНОСЫ ПОЛНОСТЬЮ И В СРОК ВЫГОДНО!**





ОБРАЗОВАНИЕ

# Сервис в ЖКХ: где учат специалистов в сфере управления домами?

**Существует мнение, что наше ЖКХ держится только на старых кадрах. Новых нигде не учат, а если и учат, то на морально устаревшем оборудовании. Оказалось, что ситуация давно изменилась. Инженерно-технический институт БФУ имени И. Канта готовит специалистов, которые могут провести диагностику и настроить сложное оборудование, обеспечивающее дом водой, теплом, газом.**

Заведующий лабораторией института Николай Никитин показывает нам современные стенды, на которых практикуются будущие специалисты в сфере ЖКХ. Здесь весь спектр того, с чем можно столкнуться в работе: сантехника, газораспределительные шкафы, системы отопления, водоснабжения. Все новое, современное. Здесь же ящик с инструментом, поскольку оборудование не муляж.

«В автоматизированном тепловом пункте сосредоточены все приборы по контролю за потерями тепла, – рассказывает Никитин. – Точно такой же установлен в нашем здании. Студенты выполняют задания на уменьшенных макетах, которые максимально автоматизированы и приближены к тому оборудованию, которое сейчас ставят в новых домах при строительстве, при реконструкции тепловых пунктов».

Стенды с измерительными приборами помогают студентам научиться грамотно снимать

показания приборов учета, настраивать различные параметры оборудования. Например, в новостройках сейчас нередко можно увидеть краны с электроприводом, вся информация передается на компьютер. «Советскому» электрику с таким уже не разобраться, это работа для электронщика. Как отмечают в Инженерно-техническом институте, их выпускники – специалисты широкого профиля, в принципе могут справиться с любыми задачами по обслуживанию систем жизнеобеспечения дома. Этакий универсальный ЖКХ-«солдат».

Высшее образование в институте в интересующей нас сфере можно получить по профилю «Сервис в жилищной и коммунально-бытовой сфере». Есть еще «Сервис транспортных средств», «Сервис на предприятиях нефтегазового комплекса». По словам заведующего кафедрой машиноведения и технических систем, профессора Николая Леонидовича Великанова, все три профиля пользуются популярностью у сту-

дентов. На обучение приезжают и из других регионов, и даже из других стран.

«Обучающиеся по направлению «Сервис» профиль «Сервис в жилищной и коммунально-бытовой сфере» проходят практику в управляющих компаниях, на муниципальных предприятиях. Директора сами к нам обращаются, просят прислать студентов. Потому что наши ребята очень любознательные, грамотные. Бывает, что и остаются работать там, где проходили преддипломную практику», – рассказывает Николай Леонидович. По словам профессора, выпускников института можно также встретить на предприятиях и в организациях, которые занимаются газо-водо-теплоснабжением.

Инженерно-технический институт готовит и специалистов со средним специальным образованием. В частности, в сфере ЖКХ могут быть востребованы получившие специальность «Монтаж, наладка и эксплуатация электрооборудования промышленных и гражданских зданий».



Сергей Иванович Корягин

Впечатлила лаборатория, где практикуются будущие техники. Преподавателю спецдисциплин Лидии Николаевне Самсоновой понадобилось минут пятнадцать, чтобы только бегло рассказать нам о начинке лаборатории: стенды по электротехническим материалам, технике безопасности, монтажу, наладке и эксплуатации электрооборудования, пожарная сигнализация, устройство автоматизированного пожаротушения, тренажер «Антон», на котором студенты учатся проводить реанимационные мероприятия в случае поражения электрическим током и т. д. В отдельном кабинете сохранено и старое оборудование, чтобы выпускники были готовы ко

всему, что им может встретиться в работе.

Отметим, что история Инженерно-технического института начинается с 1998 года, когда был проведен первый набор студентов на специальности «Организация перевозок и управление на транспорте» и «Организация дорожного движения». Факультет сервиса был образован в 2001 году, с 2012-го он преобразован в институт, в котором на сегодняшний день обучается свыше тысячи студентов. Руководит образовательным учреждением доктор технических наук, профессор, почетный гражданин Калининграда Сергей Иванович Корягин.

Елена Котельникова

## За круглым столом – об острых проблемах

ОКОНЧАНИЕ. НАЧАЛО НА СТР. 1

Конечно, формально УК должна штраф из собственных средств платить. Но собственные средства берутся все из тех же скромных, собранных с жителей по договору управления. Так что, может, пусть лучше оперативно исправят, а деньги потратят не на штрафы, а на что-то полезное для нашего же дома.

И. о. председателя комитета городского хозяйства администрации Калининграда Юрий Кондратьев также коснулся проблем правового поля, лежащих в основе того, что наше ЖКХ постоянно лихорадит.

А также посетовал, что сегодня в жилищном законодательстве фактически отсутствует как понятие «жилищная услуга», так и понимание ее разумной цены. Понятно, что управляющие, как любой на рынке, хотят заработать, но также понятно и то, что цена должна быть адекватна объему работ. За три рубля дом обслужить нормально невозможно, и ответственного бизнеса при этих условиях не получится.

Прозвучала мысль о формировании некой «модельной» региональной цены.

Юрист Игорь Михно, руководитель профсообщества управляющих компаний (Ассоциация «Альянс» (СРО). – Прим. ред.), развернуто осветил проблемы правового характера, включая взаимодействие УК с органами власти и особенно – с ресурсоснабжающими организациями. Снова было подчеркнуто, что карательные меры органов госжилнадзора дают совершенно не те результаты, какие ожидалось, что поток жалоб растет, а значительное количество проблем невозможно решить из-за юридических коллизий. Свои предложения о совместном поиске решений вносили и сами директора управляющих организаций.

Отдельно и неоднократно подчеркивалась почти всеми участниками нехватка кадров по управлению домами. Несмотря на принятые в 2014–2015 годах профессиональные и образова-

тельные стандарты по управлению домами, системное решение вопроса в регионе пробуксовывает. Хотя задел и производственная база есть, в частности, по словам выступившего на круглом столе профессора Николая Великанова, – в Инженерно-техническом институте БФУ им. И. Канта (подробно – на этой же странице, вверху. – Прим. ред.).

Предлагаем на площадке Общественной палаты региона провести ряд совместных встреч профессионального сообщества и общественности с участием ресурсоснабжающих организаций, министерства контроля (надзора) Калининградской области, регионального Фонда капитального ремонта для открытого обсуждения и поиска адекватных решений.  
А. Вакуленко, ООО «РЦ-Гусев», г. Гусев

Нужна рассчитанная с учетом типа и состояния домов, требований минимального перечня работ и услуг «модельная цена», которая будет ориентиром для всего региона.

Ю. Кондратьев, и.о. председателя КГХ Администрации ГО «Город Калининград»

Нет государственного заказа на подготовку молодежи по группе насущно необходимых обществу профессий.

Жаль, газетные полосы не позволяют не только передать накал обсуждения, но и даже полностью осветить все, что было сказано. Ясно одно: Обще-

ственная палата Калининградской области – та площадка, где на равных и конструктивно можно и нужно всем вместе, не занимаясь поисками врага, анализировать и взаимодействовать, искать решения наиболее острых для общества проблем.

Ольга Аринцева







## ПРОФЕССИОНАЛ

**Возможно ли успешное сотрудничество со своей управляющей компанией? Каковы преимущества «специального счета» для капремонта многоквартирных домов? Что чаще всего делают люди на свои накопления? На вопросы отвечает Наталья Тихонова, директор управляющей компании МУП РСУ 24.**

**– Многие дома принимают решение о переходе на специальный счет?**

– Собственники семидесяти шести домов, с которыми сотрудничает наша компания, выбрали спецсчет как форму накопления на капремонт. Десять из них уже изъявили желание воспользоваться накопленными средствами и провести выборочный капитальный ремонт в своих домах. Я напомню, что разные конструктивы дома имеют свой «срок жизни» – межремонтный интервал. Поэтому капремонт можно делать последовательно, исходя из эксплуатационных потребностей дома и экономических нужд и возможностей самих собственников.

**– На что расходуются накопления на спецсчетах?**

– Чаще всего сегодня люди меняют оконные блоки в подъездах: это уже сделано в домах по Ленинскому проспекту, 40–42; Багратиона, 106–110; Полоцкой, 2–6; Серпуховской, 3–9. Собрания жителей по замене оконных блоков уже прошли на Чаадаева, 13–13а, и Портовой, 5–15; Багратиона, 66–80.

Иногда собственники желают провести более масштабные рабо-



**В свое время мы открыли специальный счет. Сейчас своим дружным домом провели собрание и обратились в свою УК (ООО «МУП РСУ 24», – Прим. ред.) с просьбой о замене оконных блоков. Работы сделаны быстро и качественно, все наши пожелания были учтены.**

**Светлана В., ул. Багратиона, 106**

ты – отремонтировать систему электроснабжения, установить счетчики, сделать ремонт «входной группы». Например, жители дома по улице Эпроновской, 15, за счет своих накоплений смогли заменить вводную кабель на лифт. По Багратиона, 119–125, заменен водоподогреватель. В доме на Б. Хмельницкого, 33–37, заменили общедомовую электросчетчик, а по Октябрьской, 68–74, установили заново общедомовую прибор учета тепла с регулятором по погоде. В этом доме окна и двери в хорошем состоянии, так что современный узел учета позволит экономить на расходах за тепло. Начаты работы по капитальному ремонту входных групп в четырех

# Спецсчет: решайте сами – дружите с нами



подъездах дома на Омской, 2–6а: дом нуждается в защите от потерь тепловой энергии.

**– Насколько активно происходит переход домов на спецсчета?**



**Замена «входной группы» и окон дает экономию по расходу тепла в доме до десяти процентов. Поэтому, если вы меньше стали расходовать тепла на поддержание комфортной температуры в доме, озаботьтесь установкой регулятора по погоде...**

**Оксана Астахова, генеральный директор Фонда капитального ремонта Калининградской области**



**Наш дом довоенной постройки, и у нас уже был капремонт кровли в 2012 году, мы участвовали в программе «Мой двор» в 2014 году, у нас выполнен ремонт фасада, инженерных сетей, установлен общедомовый прибор учета электроэнергии. Естественно, мы выбрали специальный счет. Сейчас обратились в свою УК – «МУП РСУ 24» за помощью в сборе документов и открытии счета в ОАО «Сбербанк России».**

**Людмила Петровна Ц., ул. Малая Песочная, 3**

– Очень важны примеры: жители соседних домов, видя живые результаты, принимают решения о переходе с «общего котла» на формирование собственного фонда капремонта на специальном счете и, соответственно, переводе средств. Решение уже принято собственниками домов по проспекту Калинина, 59–63, Большой Песочной, 1–5, и Малой Песочной, 1–3. Напомню, в силу оно вступит через три месяца после уведомления регионального оператора.

(Полностью ссылка на обсуждение темы энергоэффективности в многоквартирном доме – на сайте <https://gorupravdom39.pf>)

На правах рекламы



## ГДЕ ДЕНЬГИ

## Дожить до капремонта

Наш дом по ул. Б. Хмельницкого в Калининграде построен уже в советское время, в 1974 году, так что в первых рядах, как нам ответили по телефону, капремонта ожидать не приходится. Сказали, сейчас все внимание довоенным домам и историческому фонду. Понять это можно – на всех денег не хватает, а начинать надо с самых старых. Но почему мы, те, кто добросовестно каждый месяц платит в Фонд капремонта, в эту «кассу взаимопомощи», свои пять девяносто с квадратного метра, должны в старых домах снова жить без ремонта! Вот нам сейчас нужно заменить окна в подъездах – неужели мы до 2044 года должны на них накапливать! И потом, к сорок четвертому году наш дом так обветшает без ремонта, что его уже только под снос. Мы в эту квартиру жизнь вложили. А если завтра трубы придется менять? Снова будем ходить в Фонд и доказывать, что нашему дому нужно срочно что-то капитально отремонтировать, а они нам рассказывают, что у них компьютер очередь выстраивает и нужно исторические доказательства собирать? И ни копейки не получишь... Получается, собирают деньги вперед, а мы даже на собранные деньги ничего по своей воле сделать не можем. Кто только это придумал. Уж лучше вообще не платить и спокойно вместе с домом дожить свой век.

**Елена Сергеевна Г., Калининград**

## Вы сами своим деньгам хозяева



Уважаемая Елена Сергеевна! Вы правы, Фонд капитального ремонта – это своеобразная «касса взаимопомощи», куда взносы платят все и одновременно, а капитальный ремонт делается тем домам, которые по инженерно-техническим показаниям в этом больше всего нуждаются.

Но ведь есть еще и такая форма накопления денег, когда собственники своим решением могут их оперативно направить на капитальный ремонт того, что в данный момент нужнее. И ждать до 2044 года, да и вообще ни до какого не нужно! Главное, чтобы была накопленная необходимая сумма. Для этого надо накапливать деньги на собственном счете дома – «специальном счете». Счет открывается в банке по выбору общего собрания. И всегда можно узнать, сколько там на данный момент денег, и решить, на какие ремонтные работы (но только капитального характера!) сколько потратить.

Если у вас ТСЖ или владелец счета – ваша управляющая компания, план работ можно «привязать» к скорости накопления денег. Более того, если капитальный ремонт потребовался срочно, например, вследствие аварийной ситуации, всегда можно направить часть накоплений на нужные работы. Единственное условие – все должно быть «в белую» с подтверждающими документами. То есть сэкономить, пригласив



просто «знающего мастера», который «сделает дешевле за живые деньги», нельзя. Обязательны официальная смета, расчет, отчетные документы. Это не так плохо. Сами знаете, есть масса примеров, когда «знающий мастер-самоучка» нарушает строительные нормы и требования, и последствия этого бывают плачевны, а порой – и опасны для жизни.

Напротив, очень положительным опытом считаю, когда грамотная УК, являясь по решению собственников владельцем «спецсчета», ведет план работ на доме, выявляет, какой капремонт нужен в первую очередь, рассчитывает для собственников смету, разъясняет, что, когда, как, сколько будет делаться. Что особенно важно – УК принимает на себя все взаимоотношения с подрядчиком,

включая контроль качества и рекламации.

Обязательным условием такого сотрудничества является наличие в доме совета из состава собственников, плотный контакт людей с управляющим, умение договариваться, слушать и слышать друг друга. А еще совет дома – это признак того, что собственники в доме достаточно сознательные, понимают, что их участие в судьбе собственной недвижимости обязательно. Поэтому переходите на «спецсчет». Сделать это несложно, а преимущества ощутимые.

А «общий котел» – он все-таки больше для тех, кто еще не очень серьезно подходит к этому вопросу.

**Ольга Аринцева, директор АНО «Центр жилищного просвещения»**





ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Благоустроить нельзя обсудить

Комфортная городская среда складывается из того, насколько в действительности комфортно жить в каждом из дворов большинству его хозяев. Приоритетная программа «Формирование комфортной городской среды» нацелена именно на это. Однако все чаще слышны голоса, что за счет региональных или муниципальных средств программы благоустройство происходит «не так» или «не там».

## Не так сидишь, не то свищишь...

Люди сетуют на власть, бюджет, муниципалов, архитекторов и даже собственных соседей. Только вот управляющие компании в этом деле пока остаются в стороне. На вопрос, помогает ли УК в благоустройстве двора, разработке ландшафтной планировки, оформлении парковочной зоны и т. д., подавляющее большинство ответов – из серии «им безразлично», «разве их допросишь», «подметают – уже спасибо», «лучше бы мусорку подальше перенесли». А между тем вопрос благоустройства придомовой территории – самое что ни на есть управление общим имуществом. И мнение собственников здесь точно не на последнем месте.

## А поговорить?

Есть – пока, скорее, как исключение – УК, которые всерьез относятся к сотрудничеству с жителями, готовы сделать совместное обсуждение частью системной работы с людьми, готовы слушать и слышать, а главное – предлагать комфортные для жизни варианты. Одна из них на днях совместно с жильцами произвела высадку декоративных пород деревьев и

озеленение. Другие стараются проводить качественный ремонт подъездов и согласовывать с собственниками даже цвет колера для стен. Однако в массе системного решения проблем в виде программ благоустройства и содержания домов, доступных для ознакомления жильцам, пока в управляющих компаниях нет.

## Можете жаловаться!

На фоне растущего потока жалоб в контрольные и надзорные структуры и совершенно отчетливых намерений государства упростить и ускорить процедуру отзыва лицензии на управление домами недовольство жителей имеет веские основания. Банальное выведение средств собственников, отсутствие кадров – сантехников, электриков, специалистов по общестроительным работам и эксплуатации зданий – характерные признаки некоторых, с позволения сказать, бизнесов. Их планы не включают конструктивный диалог с собственниками. Часто отсутствуют начальники участков или те, кто должен, по логике вещей, контактировать с собственниками непосредственно на территории, в доме, а не в офисе, получая в постоянном режиме достоверную информа-

цию о ситуации и запросах людей. Старшие домов и подъездов, советы домов, там, где они есть, жильцы, пытающиеся решать свои вопросы, не могут получить устойчивой обратной связи. Зато юридические службы компаний «заточены» на отбитие претензий собственников. В итоге очень сложно рассчитывать на качественное предоставление услуг. И растет поток жалоб во все инстанции, включая Госдуму и Администрацию Президента. В этих условиях неизбежна реакция региональных властей в виде усиления административного давления на всех участников рынка. Показательна позиция врио министра регионального контроля (надзора) Елены Серой, озвученная в присутствии общественности, глав муниципалитетов и руководителей УК на расширенном заседании региональной Общественной палаты: «Управляющие компании из самостоятельных организаций, оказывающих услуги и несущих ответственность за свою работу, превратились в посредников. <...> Качество их услуг снизилось, а количество жалоб от населения увеличилось вдвое по сравнению с прошлым годом» (подробности – «ГУ» № 3 (31) 2017) или на сайте <https://gorupravdom39.rf>)

## Кто на новенького?

Сегодня наиболее продвинутые и добросовестные управляющие наконец стали понимать, что общение с собственниками, контакт по проблемам управления, способность и желание слышать чаяния людей – важнейшая часть успеха самой компании, ее выживания на сложном и жестком рынке. Не последнюю роль играет способность и умение системно подойти к формированию комфортной среды во дворах тех домов, жители которых доверили УК свою недвижимость. Чаще всего – единственную. Очевидно, что тот, кто на постоянной основе будет вкладывать средства в решение этих задач и плотно контактировать с собственниками, и получит конкурентные преимущества на рынке. Который наконец-то, кажется, начинает меняться к лучшему.

Материал подготовлен  
УК «Триумф»



ЖКХ: КУДА ЗВОНИТЬ?



## ПРЯМАЯ УГРОЗА ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЮ

ЕДДС МЧС по Калининградской области:

**01, 112 (с моб. – 010, 001, 112).**

Диспетчерская аварийной газовой службы:

**04 (с моб. – 104), 8-800-100-39-04.**

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Фонд капитального ремонта Калининградской области.

Горячая линия: **30-35-43.**

По оплате взносов на капремонт: **99-49-93.**

По вопросам капитального ремонта: **57-06-07, 30-35-41.**

По вопросам компенсации взносов на капремонт:

МФЦ Ленинградского района: **53-14-44;**

МФЦ Московского района: **63-25-37, 71-07-06;**

МФЦ Центрального района: **31-08-00, 33-39-01.**

## КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, АВАРИИ, ОТКЛЮЧЕНИЕ

ОАО «Янтарьэнерго»: **64-66-57,**

горячая линия: **8-800-775-57-48.**

МП «Водоканал», единый номер: **66-76-67.**

МУП «Калининградтеплосеть», центральная диспетчерская: **66-71-07.**

Аварийно-ремонтная служба (Калининград): **56-05-50, 56-02-45, 56-02-47.**

## НАРУШЕНИЯ САНИТАРНОГО РЕЖИМА

Роспотребнадзор по Калининградской области: **53-69-42,**

горячая линия: **8-800-200-03-39.**

Отдел муниципального жилищного контроля Калининграда: **92-38-69.**

## ЖАЛОБЫ НА УК, ТСЖ

РЦОК «Балтийский жилищный союз» (общественный контроль в сфере ЖКХ): **99-10-42, 99-22-13.**

Государственная жилищная инспекция

по Калининградской области (ГЖИ): **53-37-56.**

Прокуратура Калининградской области: **57-68-60.**

Районные прокуратуры:

Ленинградский район: **53-32-98;**

Московский район: **64-18-33;**

Центральный район: **95-50-12.**

Общественная палата Калининградской области: **95-39-30.**

Газета «Городской управдом» № 4 (32)

Учредитель и издатель  
АНО «Центр жилищного просвещения»,  
236008, Калининград,  
ул. Тургенева, 14

Главный редактор – О. П. Аринцева  
Выпускающий редактор – М. Л. Волик

Тираж – 30 000 экз. Заказ №4056.

Адрес редакции: 236000 Калининград,  
ул. Кирова, 1, каб. 409 (4-й этаж)  
Тел./факс (4012) 99-22-76,  
e-mail: gorupravdom.39@mail.ru

Св-во о регистрации ПИ №ТУ 39-00295 от  
02.08.2014, выдано УФС по надзору в сфере  
связи, информационных технологий и массовых  
коммуникаций.

Свободная цена.

Отпечатано с готового оригинал-макета в ФГУП  
«Издательство и типография газеты  
«Страж Балтики» Минобороны России,  
г. Калининград, ул. С. Тюленина, 15

Время подписания в печать:  
по графику 18:00, 11.05.2017 г.,  
фактическое 18:00, 11.05.2017 г.

Дата выхода в свет – 12.05.2017 г.

За достоверность опубликованных рекламных  
материалов ответственность несет  
рекламодатель.

Редакция не вступает в переписку.

Мнение авторов и героев публикаций может  
не совпадать с позицией редакции.

Материалы со знаком ПР размещаются  
на правах рекламы.

Перепечатка материалов и размещение  
скана газеты на интернет-ресурсах  
допускается только с письменного  
соглашения Издателя.

Все права на опубликованные  
в газете материалы  
принадлежат Издателю.

Возрастные ограничения – 6+.