

Доклад министра жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края О.А. Силуковой на тему «Новые правила управления многоквартирным домом: теория, практика, перспективы» на семинаре-совещании «Управление многоквартирными домами в современных условиях и повышение энергоэффективности в ЖКХ Ставропольского края».

26.02.2015,
г. Ставрополь,
(ул. Ленина, 384, ЦНТИ)

Добрый день, уважаемые коллеги!

Прежде всего, благодарю организаторов сегодняшней встречи. Тема управления многоквартирным жилищным фондом сегодня более, чем актуальна. Анализ обращений граждан в министерство ЖКХ, губернатору Ставропольского края, в Фонд содействия реформированию ЖКХ показывает: подавляющее большинство жалоб (около 90%) связаны с темой управления и содержания МКД. Причины такого положения дел, на мой взгляд, в следующем:

- во-первых, это недостаточная правовая грамотность населения и минимальная активность собственников в управлении своим домом;
- во-вторых, отсутствие действенных инструментов защиты прав жителей и собственников помещений в МКД;

В своем выступлении хочу остановиться на самых проблемных вопросах управления МКД и способах решения этих проблем.

Если разделить обращения граждан в соответствии с поднимаемыми вопросами, получим несколько тематических блоков. В их числе:

- проблемы взаимодействия с управляющими компаниями;
- вопросы начисления и оплаты за ЖКУ;
- создание новой системы капитального ремонта общего имущества МКД.

Рассмотрим **первый блок вопросов**. Как правило, жители жалуются на низкое качество услуг, оказываемых УК; невнимание к проблемам дома; завышение расценок на оказываемые услуги; непрозрачность деятельности УК. А в последнее время – еще и на то, что УК отказывается от организации системы начисления, учета и сбора взносов на капитальный ремонт в случае, если собственники выбрали режим специального счета.

Хочу напомнить, уважаемые коллеги, о существовании **Постановления Правительства Российской Федерации № 416 от 15 мая 2013 года**, в котором четко прописаны стандарты управления МКД. Не буду перечислять эти стандарты, скажу только, что если бы управляющие организации просто выполняли бы прописанные требования, мы не имели бы такой волны недовольства жителей.

Обращаю ваше внимание, что в Постановлении четко обозначена также обязанность УК по «начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме», а также ведение претензионной и исковой работы в отношении должников.

Это означает, что по поручению собственников МКД, выбравшего специальный счет, УК обязана организовать систему начисления, учета и сбора взносов на капитальный ремонт, вести работу с должниками. Вы можете делать это самостоятельно, можете привлечь расчетный центр, но опять же – по решению собственников.

Откровенно говоря, игнорирование этой услуги со стороны управляющих компаний непонятен. Цена вопроса – в среднем 15 коп. с квадратного метра. Ежемесячный платеж фиксированный, нет необходимости пересчитывать, снимать показания счетчиков и т.д. Тем не менее, эта проблема уже вышла на уровень Правительства и Думы Ставропольского края. Обязанность по уплате взносов на капремонт наступила в январе текущего года, а управляющие компании делают вид, что их это не касается!

Сегодня необходимо в срочном порядке оказать помощь собственникам, выбравшим специальный счет в организации биллинга!

Вы знаете, что сегодня в крае идет кампания по лицензированию управляющих компаний. Она завершится к 1 марта. Выполнение стандартов управления МКД – обязательный критерий для получения лицензии.

Кроме того на краевом совещании по проблемам задолженности за газ, которое прошло 11 февраля, заместитель председателя Правительства Ставропольского края Р.Я. Петрашов поручил включить в список критериев для претендентов на получение лицензии отсутствие задолженности за потребленные энергоресурсы. На сегодняшний день суммарная задолженность УК по краю по газу превышает 40 млн. рублей.

Очевидно, что в после проведения лицензирования на рынке управления МКД останутся не все игроки. Каким будет процент потерь, сказать сложно.

При этом в соответствии с изменениями в Жилищный кодекс РФ фактически отходит непосредственный способ управления МКД – самый распространенный в Ставропольском крае. С 1 мая непосредственный способ допускается лишь в МКД не более 16 квартир.

УК и ТСЖ работают преимущественно Ставрополе и на КМВ. Как обеспечить управление многоквартирным жилищным фондом в остальных территориях края – вопрос открытый. Напоминаю, что это обязанность органов местного самоуправления. В этой ситуации единственным выходом может стать создание муниципальных управляющих организаций (на что

нужно предусмотреть дополнительные расходы), а также всемерное содействие собственникам, которые готовы организовать ТСЖ.

Что касается второго блока вопросов - **вопросы начисления и оплаты за ЖКУ.**

При формировании структуры расходов на плановый период необходимо обсуждать с собственниками вопросы начисления и сбора платежей за ЖКУ и капремонт. В том числе поднимать вопросы: кто этим будет заниматься – УК или расчетный центр? На каких условиях? Отдельными блоками рассматривать каждую услугу и платеж!

Сегодня остро стоит вопрос о нормативах ОДН на электроэнергию. Сегодня мы работаем над утверждением нового норматива. Идет работа над обновлением базы данных и проработка с институтами расчета этих нормативов. К концу марта нормативы планируются утвердить.

Кроме того в планах министерства - задать четкие правила управления МКД. В первую очередь, понятные собственникам. Сейчас специалисты министерства ЖКХ разрабатывают, условно говоря, «калькулятор» стоимости управления МКД. Мы хотим просчитать стоимость работ и услуг, которые в идеале должна оказывать УК, в пересчете на одну единицу измерения. Скажем, уборка придомовой территории. Какова должна быть ее периодичность? Сколько в среднем должна стоить уборка одного квадратного метра? и т.д. по всем видам услуг, которые заложены в «первой строке». Мы разместим этот «калькулятор» на сайте министерства www.mingkhsk.ru, чтобы каждый пользователь смог, вбив данные своего дома – площади, протяженность сетей и т.д. – понять, честно ли работает его управляющая компания и каким образом можно оптимизировать расходы на управление домом.

Еще одно важное направление работы вновь образованного министерства – повышение правовой грамотности населения в сфере ЖКХ. Мы развернули работу по созданию в крае «Школы грамотного потребителя». Это будет сеть просветительских центров при администрациях городов и районов. Занятия будут проходить два раза в месяц – бесплатно и для всех желающих. Мы будем изучать ЖКХ-грамоту пошагово, начиная с азов. Стартовать планируем в марте. Первое занятие будет посвящено пониманию ЖКХ как системы: кто в ней участвует, какие права и обязанности у собственников помещений в МКД, что относится к общему имуществу в МКД, какие органы власти могут помочь в той или иной ситуации и т.д. На втором занятии изучим, как правильно провести общедомовое собрание, что входит в компетенцию совета дома и его председателя. И обязательно в ходе занятий в «Школе» будут рассматриваться реальные ситуации, слушатели смогут получать консультации специалистов сфере ЖКХ. Работать будем в плотном сотрудничестве с общественным контролем.

Приглашаю к этой работе всех, кто заинтересован в улучшении ситуации в ЖКХ края.

И, наконец, блок вопросов **по новой системе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов**. Вы знаете, что в 2014 году была проведена большая работа: сформирована, утверждена и опубликована региональная программа капитального ремонта. В нее вошли 9433 МКД. Был создан региональный оператор – НО СК «Фонд капитального ремонта». Была проведена большая информационно-разъяснительная работа с населением, чтобы подготовить людей к появлению нового платежа.

Тем не менее, как мы и ожидали, многие ставропольцы узнали о взносе на капремонт, только получив платежку с новой строкой. Сегодня вновь возникает масса вопросов по этой теме. Один из самых популярных касается недовольства собственников отдаленными сроками проведения капремонта в их доме и неточностью данных по МКД в региональной программе.

Что касается сроков проведения капремонта: в программе указаны предельные сроки проведения работ. Раньше – можно, позже – нельзя. Возможность провести ремонт досрочно есть и у тех, кто выбрал специальный счет, и у тех, кто попал в «общий котел» регионального оператора.

По вопросу о неточности данных. Программа формировалась на основе данных, подаваемых УК, ТСЖ, ОМС. Учитывая, что за последние 20 лет база данных по многоквартирному жилищному фонду была утеряна, мы были готовы к тому, что в течение нескольких лет мы будем вычищать программу. Откорректировать данные по любому МКД в программе можно и нужно! Для этого необходимо обратиться в орган местного самоуправления, отвечающий за ЖКХ, и подать верные данные. При ближайшей актуализации программы информация по вашему МКД обновится автоматически. Не исключено – изменятся сроки проведения капремонта.

Спасибо за внимание!

Готова ответить на ваши вопросы!