

Городской управдом

№5 (21) 2016

Распространяется бесплатно

12+



Как
не остаться
без компенсации

СТР.

3



Из чего строят
дома?

СТР.

7



День соседа
в парке «Юность»

СТР.

8

Мамы - старшие домов и руководители ТСЖ



Председатель областной Думы Марина Оржеева 29 апреля 2016 года во время встречи Президента России Владимира Путина с членами Совета законодателей РФ подчеркнула, что в Калининградской области «майские» указы Президента выполняются в полном объеме.

Говоря о законодательном обеспечении в регионе декабрьского Послания Президента РФ Федеральному Собранию, Марина Эдуардовна подробно остановилась на вопросах социальной сферы. – Продолжаем строить детские сады и школы, – сказала спикер областной Думы. – За последние 5 лет в регионе построено 8 новых школ, рассчитанных на 9700 учащихся. 20 новых детских садов (на 5 тысяч мест) введены в строй за последние три года. Ликвидирована очередь в детские сады для детей от 3 до 7 лет. Открываем физкультурно-оздоровительные центры. Расширяем сеть многофункциональных центров и спектр оказываемых ими услуг. Она обратила внимание участников заседания на то, что органы законодательной и исполнительной власти самого западного региона предпринимают все необходимые действия по обеспечению мерами социальной поддержки всех, кто в этом нуждается. В Калинин-

Окончание на стр. 2



Законы о ЖКХ нужно правильно писать Тогда не придется с ними бороться!

Читайте на стр. 5

Начало на стр. 1

градской области сформирован социально-ориентированный бюджет, в котором на социальную сферу в текущем году направляется более 60% средств бюджета области. В регионе предоставляется 70 видов социальных выплат. В большинстве случаев они носят адресный характер. Общий объем средств – более 4 млрд рублей. К наиболее востребованным видам выплат относятся субсидии на оплату ЖКХ. Число получателей в 2015 году – около 27 000 человек. Объем средств областного бюджета – 344 миллиона рублей. – Мы полностью поддерживаем продление срока действия федерального материнского капитала, – продолжила Марина Оргеева. – Осуществляется нами и дополнительная поддержка многодетных семей в виде регионального материнского капитала. В 2015 году им воспользовались почти две тысячи семей. Из областного бюджета на эти цели было направлено 192 миллиона рублей. Еще один вид поддержки наших граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, – это социальный контракт. Он дает возможность семье встать на ноги, начать зарабатывать самим. Мы реализуем его уже два года. Средний размер выплаты семье – 88

тысяч рублей. За это время такую социальную помощь получила 51 семья. Эта мера поддержки доказала свою эффективность, позволила большинству выйти из трудной жизненной ситуации, и поэтому мы просим рассмотреть возможность поддержать её финансированием из федерального бюджета. Председатель Калининградской областной Думы также сообщила, что в регионе впервые установлено пособие молодым родителям, которые совмещают обучение с воспитанием детей. С 2016 года в области введено пособие студенческим семьям на ребенка в возрасте от полутора до трех лет. Это позволит студентам-родителям

получить профессию, не прерывая обучения. Марина Оргеева поделилась с коллегами интересным проектом, реализуемым в нашем регионе. Называется он «Мама дома». Проект позволяет женщине оставаться мамой для своего ребенка и при этом стать, образно говоря, мамой для всего дома. После получения практических сведений в сфере ЖКХ такие мамы – это подготовленные старшие домов и руководители ТСЖ. С хорошим багажом знаний они смогут влиять на работу управляющих компаний и качество услуг. (по материалам официального пресс-релиза <http://duma39.ru/info/24295/>)



Жилищный контроль В заложниках у председателя ТСЖ

Валентина Зосименко, исполнительный директор Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ

Обычно граждане обращаются в общественную приемную Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ с жалобами на работу управляющих организаций. Но за последнее время участились жалобы и на работу ТСЖ. Так, собственники квартир жилого дома № 102 по проспекту Мира Калининграда обратились в Центр с просьбой помочь разобраться в ситуации, которая сложилась в их доме и не разрешается на протяжении последних лет. Жители считают, что председатель ТСЖ дома – Сергей Козаченко грубо нарушает их жилищные права и законные интересы. Мало того, что не проводилось за последние годы ни одного общего собрания, С. Козаченко позволяет себе единолично распоряжаться общим долевым имуществом, вследствие чего оказались захваченными и переданными другим лицам помещения подвала, расположенного в доме. Без решения общего собрания собственников, членов ТСЖ, председатель соорудил пристройку к дому, и в ней работает пекарня. Относящийся к дому земельный участок, который по

закону является общим имуществом, захвачен и используется коммерческими структурами для подвоза и разгрузки товаров, причем со стороны двора. На фасаде дома размещены рекламные конструкции коммерческих фирм, также без решения общего собрания членов ТСЖ. Куда поступают средства за пользование общим имуществом многоквартирного дома, жители не ведают, информацию о деятельности ТСЖ председатель скрывает, отчет членам ТСЖ не предоставляется. На первом этаже этого дома, кроме пекарни, работают магазины и кафе. Жители возмущены тем, что С. Козаченко без их согласия использует весь земельный участок в целях извлечения личной прибыли, при этом общее имущество находится в неудовлетворительном состоянии: фасад дома со стороны проспекта Мира не оштукатурен, газоны перед входом в дом заросли бурьяном, территория двора после самовольного сооружения пристройки постоянно захвачена, используется для складирования поленьев дров. Жители недовольны не только тем, что не проводятся общие собрания, но и тем, что председатель ТСЖ полностью игнорирует выполнение жилищного законодательства и Устава ТСЖ. Региональный центр – РЦОК «ЖилСоюз» в настоящее время реализует проект, в рамках которого

проводится общественный мониторинг состояния общего долевого имущества в многоквартирных домах. Эксперты Центра провели проверку по изложенным фактам и сделали фотофиксацию. Картина удручающая. Невооруженным глазом видно, что жилищные права граждан нарушены. Сама пристройка, в которой работает пекарня, сооружена с явными нарушениями законодательства. Удивила также весьма необычная конструкция вентиляции, являющая собой нечто «уникальное», просто шедевр инженерной мысли. Под пристройку, имеющую коммерческое назначение, занята часть придомовой территории, что недопустимо с точки зрения законодательства без принятия решения на общем собрании всеми собственниками помещений в доме. Думаю, что в данном случае одним общественным мониторингом состояния и эксплуатации ОДИ (прим. ред. – общедомовое имущество) не обойтись. Явно требуется вмешательство соответствующих контролирующих государственных и правоохранительных органов.

По вопросам содержания и пользования общим имуществом в МКД обращаться в общественную приемную РЦОК «ЖилСоюз» по адресу: Калининград, ул. Кирова, д.1, офис 407 и на «горячую линию» по тел.: 99-22-13; 99-10-42.



Важное в законах Взносы на капремонт обязательны

Постановлением Конституционного суда РФ от 12 апреля 2016 г. №10-П дана оценка конституционности положений жилищного законодательства, касающихся капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Обязанность муниципалитетов по капремонту до приватизации должна быть выполнена.

Действующая система формирования и расходования фонда капитального ремонта для многоквартирных домов в обоих вариантах – как специальный счет, так и «общий котел», признана конституционной. Законными признаны и процедуры принятия решения о выборе способа формирования фонда для конкретного дома как решением общего собрания, так и – в случае отсутствия такого решения – решением муниципалитета. Наряду с этим исходя из пресловутой статьи 16 Закона РФ "О приватизации...", согласно которой за муниципалитетом как бывшим наймодателем сохранена обязанность капремонта дома (если он в нем нуждался), суд потребовал на федеральном уровне законодательно установить механизм исполнения этой обязанности так, чтобы это было согласовано с порядком проведения капремонта согласно ЖК РФ.

Следует отметить, что в тексте решения суд зафиксировал саму обязательность участия собственников (соразмерно со своей долей) в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению, включая расходы на капитальный ремонт. Что для каждого из собственников – «не просто неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества, но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом». **Ответы на ваши вопросы по теме капитального ремонта мы регулярно публикуем в рубрике «Капитальный ремонт» на «своих страницах» нашей газеты.**

ЖКХ в цифрах

2,1	2
млн. квадратных метров тротуаров в Калининграде.	миллиарда рублей потребуется, чтобы привести в порядок все тротуары.
136	850
млн. рублей потрачено в 2015 году на ремонт дорог и тротуаров.	тысяч квадратных метров тротуаров нуждаются в ремонте.
58	9
тротуаров планируется отремонтировать в 2016 году в Калининграде.	дорог и проездов планируется отремонтировать в 2016 году в Калининграде.

По материалам пресс-службы Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области, пресс-службы администрации города Калининграда и пресс-службы правительства Калининградской области.



Капитальный ремонт

О компенсации платы за капремонт

Для получения компенсации платы за капремонт в соответствии с законом № 519 «О внесении изменений в Закон Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» необходимо своевременно и в полном объеме оплачивать взносы.



Как сообщили в областном министерстве ЖКХ и ТЭК, компенсация оплаты взносов за капремонт некоторым категориям граждан старше 70 лет предоставляется только после 100-процентной оплаты выставленных им платежей. «Чтобы получить компенсацию расходов на капитальный ремонт, собственники сначала должны своевременно, до 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом, оплатить взносы в том размере, в котором они начислены Фондом капитального ремонта. В случае отказа собственников оплачивать взносы на капремонт компенсация предоставляться не будет, а Фонд капитального ремонта будет вынужден обратиться в суд для взыскания взносов и судебных расходов», – отметила заместитель министра ЖКХ и ТЭК Оксана Моисеенко. Напомним, что 24 марта 2016 года Калининградской областной Думой был принят закон № 519 «О внесении изменений в Закон Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области». В соответствии с ним одиноко проживающие неработающие пенсионеры-собственники в возрасте старше 70 лет смогут получить компенсацию в размере 50%, старше 80

лет – в размере 100% от обязательного взноса на капремонт. Кроме того, на компенсацию могут рассчитывать семьи, состоящие только из совместно проживающих неработающих пенсионеров, один из которых – собственник в возрасте старше 70 лет – тогда размер выплаты составит 50%, или старше 80 лет – тогда компенсация составит 100% от обязательного взноса на

капремонт. По поручению главы региона действие областного закона распространяется также на одиноко проживающих собственников, получающих социальную доплату к пенсии, и собственников, проживающих в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих пенсионеров, получающих социальную доплату к пенсии. «В настоящее время правитель-

ством Калининградской области разрабатывается порядок предоставления компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт. После его утверждения, предварительно в конце мая, граждане смогут обратиться за компенсацией до 31 декабря 2016 года. Компенсация будет назначаться с 1 января 2016 года, то есть за все прошедшие месяцы текущего года», –

пояснила Оксана Моисеенко. Выплату компенсации на уплату взносов на капитальный ремонт будет осуществлять областной Центр социальной поддержки населения путем перечисления денежных средств на имеющиеся или открываемые гражданами банковские счета либо через учреждения федеральной почтовой связи – по выбору гражданина.

Первые результаты капремонта-2016

Во вторник, 26 апреля, министр ЖКХ и ТЭК Калининградской области Евгений Кобылин проверил качество выполненных работ на объектах региональной программы капремонта в Советске.

В 2016 году в Советске в рамках программы капремонта планируется выполнить работы на 44 домах. Свои жилищные условия здесь сумеют улучшить более 600 человек. Советск в этом году стал первым муниципалитетом, где раньше других начали вводиться в эксплуатацию объекты после капремонта. В частности, работы были произведены на домах по улицам Искры, 21, Рабочей, 5, Ломоносова, 3, Талаха, 12, и других. В основном по этим адресам ремонтировались кровля и внутридомовые сети – где водопровод, где система электроснабжения. Жильцы этих домов ждали по полвека, а то и больше, чтобы их дома начали приводиться в порядок.

«Советск одним из первых начал реализацию краткосрочного плана программы капремонта. Готовиться к выполнению работ начали ещё в конце прошлого года. В декабре были объявлены конкурсы по выбору подрядной организации, и при наступлении благоприятных погодных условий подрядчик приступил к ремонту», – отметил Евгений Кобылин. Также он сообщил, что в Советске наряду с обычными домами по программе ремонтируются объекты культурного наследия. «Всего в региональной программе находятся более 500 домов – объектов культурного наследия. Для них изготавливаются специальные проекты, учитывающие



исторический облик зданий. Фасады будут восстанавливаться вместе с лепниной», – сообщил министр. Кроме того, во время рабочего выезда на восток области министр посетил площадку, где в скором времени появится новая газовая котельная. Напомним, что Калининградская область стала одним из немногих субъектов РФ, получившим значительные средства Фонда содействия реформированию ЖКХ на строительство концессионной котельной. Общая стоимость проекта составляет 504,4 млн рублей. Большую часть этой

суммы – 300 млн рублей – инвестирует Фонд. Необходимость в новой современной экономической котельной появилась из-за того, что старый теплоисточник, построенный в 1960 году, работает неэффективно и постоянно нуждается в ремонте. «На сегодняшний день теплопотери при эксплуатации старой котельной составляют около 40%. Новая модульная газовая котельная будет иметь гораздо больший КПД. Объект планируется построить к началу отопительного сезона 2017/2018 года. Советск получит надёжное и качественное теплоснабжение на долгие годы», – подчеркнул Евгений Кобылин. В настоящий момент на площадке, где планируется строительство новой котельной, идёт разборка дома, который был расселён по программе переселения граждан из аварийного жилья.

Некоторые результаты работы программы капитального ремонта в 2015 году



Багратионовский район, п. Отважное, ул.Школьная, 3



Багратионовск, ул. Ишимская, 10



Гурьевск, ул. Загородная, д. 1



Гурьевск, ул. Ленина, д. 43



п. Свобода, ул.Черняховского, д. 25



Пионерск, ул. Шаманова, д. 3


Профессионал
Предварительное голосование 22 мая


Кто такая Ольга Аринцева?

Ответы на простые вопросы.

Ольга Аринцева, 1963 года рождения, член Общественной палаты Калининградской области, руководитель рабочей группы по ЖКХ, эксперт по жилищному просвещению, по первому образованию – учитель, достаточно известная в городе персона. Наме- рена стать депутатом областной Думы. Для этого идет на предва- рительное голосование «Единой России».



КТО ОНА ТАКАЯ?

- Как она, учитель по первому диплому, оказалась в ЖКХ? Зачем она туда пошла?
- Побудили пристально посмотре-ть на непростую отрасль лич- ные причины: не могла для себя понять, нужно приватизировать квартиру или нет. Около семи лет назад специально пошла на два года работать в ЖЭК, чтобы изнутри и снизу исследовать, как это устроено. На самом деле, снаружи понять всю эту кухню очень сложно. По итогам работы написала серьезное профессио- нальное исследование с реко- мендациями. Некоторые из реко- мендаций, кстати, только сейчас начали вводить на законодатель- ном уровне, такие, например, как требования к квалификации персонала в управляющих ком- паниях.



- Что, не могла просто прочи- тать Жилищный кодекс?
- Ещё как могла, поскольку с документами, законами, норма- тивной документацией работать умеет отлично. Но Вы сами тот кодекс читали? С одной стороны, вроде все правильно написано, а с другой – к реальной жизни привязать очень трудно.
- Как получилось, что она теперь не только сама разби- рается, но еще и признанный гуру жилищного просвеще- ния?
- Ну, во-первых, она хороший специалист. Понимает в техниче- ских вопросах, работала на заво-

В договоре управления многоквартирным домом должны быть (обязательно!) указаны:

- 1) *состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;*
- 2) *перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, кото- рые предоставляет управляющая организация;*
- 3) *порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;*
- 4) *порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.*

Мы должны понимать, что дом – единое инженерное и экономическое простран- ство, поэтому условия договора управления многоквартирным домом устанав- ливаются одинаковыми для всех собственников помещений в данном многоквар- тирном доме.

де. Во-вторых, она соображает в экономике – есть второе образо- вание. Кроме того, она хороший управленец и понимает законы управления производством, а обслуживание домов – самое настоящее производство, а не просто двор подмести. К сожа- лению, многие недооценивают, насколько сложно правильно по- строить работу по технической эксплуатации домов, считают, что если дом стоит, то и делать ничего не надо... И, наконец, поскольку она по первому образованию учитель, работала в школе, преподавала технический труд, она умеет объяснять сложные вещи просто и доступно.

ЧТО ОНА ХОРОШЕГО СДЕЛАЛА?

- Кроме того, что она ведет ра- боту по защите прав в ЖКХ, как член общественной палаты, она фактически построила систе- му жилищного просвещения:

разработала курсы для взрослых и детей, учебники, методики, подготовила специалистов по жилищному просвещению. Ор- ганизует курсы, сотрудничает с общественными организациями, советами домов, ветеранскими организациями, библиотеками, школами. Сначала было очень трудно. Было серьезное сопротивле- ние – многие не хотели, чтобы собственники стали грамотны- ми. Кое-кто до сих пор считает, что она «выращивает врагов для управляющих компаний». Но сегодня её уже очень серьез- но поддерживают, и не только в Калининградской области, а и на федеральном уровне. А еще она начала для региона издавать специальную жилищ- но-просветительскую газету «Городской управдом». По-своему уникальную, потому что Оль- га Аринцева использует свои профессиональные связи, и на вопросы калининградцев дают

? Что обязательно должно быть в Договоре управления?

*«Что нам должны управляющие компании?»
(книга готовится к изданию)*

ответы не кто попало, а лучшие эксперты России.

ПОЧЕМУ ОНА ПОШЛА В ОБЩЕСТВЕННУЮ РАБОТУ?

- Потому что в ЖКХ без этого не обойтись: это всегда связано с защитой людей, прав, социаль- ными проблемами, поездками в область, проведением встреч, семинаров. Общественная рабо- та достаточно сложная, особенно в ЖКХ. И её очень много.

ОБЩЕСТВЕННАЯ РАБОТА ОБЫЧНО БЕСПЛАТНАЯ. ГДЕ И НА ЧТО ОНА ЖИВЕТ?

- Почти с самого своего переезда в Калининград после Чернобыля (с1988 года) живет в пригороде, в пятиэтажном доме «хрущевской» постройки. Что касается зара- ботка, организует деятельность в Центре жилищного просвеще- ния, ведет преподавательскую работу, читает лекции в «Школе

грамотного потребителя» (федер- ральный проект), сотрудничает с несколькими ВУЗами (в том числе БФУ им. Канта), автор и соавтор нескольких книг. Кстати, сейчас готовит к выпуску книгу «Что нам должны управляющие компании?» Кроме бесплатных курсов, принимает заказы на семинары по жилищному прос- вещению из муниципалитетов, от отдельных домов, некоторых «продвинутых» УК. Заказов довольно много, сейчас – даже от руководителей предприятий: большинство работников живут в многоквартирных домах, и проблемы у многих почти оди- наковые.

ЗАЧЕМ ИДЕТ В ОБЛДУМУ?

- Законодательство в сфере ЖКХ еще не решает огромный пласт вопросов. Дума – это инструмент, который позволит менять зако- ны в правильном направлении. Только заниматься этим должны не случайные люди, бесконечно «пиарящие» себя бестолковыми протестными заявлениями, а нормальные специалисты, раз- бирающиеся в том, как устроено ЖКХ, что действительно нужно менять и как.

ПОЧЕМУ ИДЕТ ЧЕРЕЗ СПИСКИ «ЕДИНОЙ РОССИИ»? ОНА ЧЛЕН ПАРТИИ?

- Ольга Аринцева не является членом ни одной партии. Дело в том, что система предваритель- ного голосования ВПП «Еди- ная Россия» позволяет партии определить наиболее достойных лиц, уже имеющих высокую поддержку граждан, для того чтобы таких людей выставить в качестве кандидатов от партии на выборах различного уровня. Попасть в Калининградскую областную Думу от ВПП «Единая Россия» - означает быть в боль- шой команде с губернатором и максимально использовать те возможности, которые предо- ставляет партия. Безусловно, разделяются идеи и политика партии.

ОНА ПОНИМАЕТ ОГРОМНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПЕРЕД ЛЮДЬМИ, ЕСЛИ МЫ ЗА НЕЕ ПРОГОЛОСУЕМ?

- Она это очень понимает. Она постарается.





Помочь людям

Законы о ЖКХ нужно правильно писать

Ольга Аринцева, член Общественной палаты Калининградской области, руководитель рабочей группы по ЖКХ, поделилась своим мнением о жилищном законодательстве с корреспондентом «Городского управдома» Натальей Шунаевой.

- Ольга Петровна, начнем с главного в ЖКХ. У нас хороший Жилищный кодекс?

- По этому поводу у меня был обмен мнениями с одним из соавторов этого феерического документа. Он утверждал, что Жилищный кодекс у нас правильный, только вот население пассивное, никак не начнёт в полной мере исполнять... Я тогда вспыхнула, сказала собеседнику, мол, может, Вам население поменять, если оно не подходит к Вашему кодексу... Сейчас я ответила бы несколько иначе. Понимаете, кодекс этот хороший, я бы даже сказала, практически идеальный. По крайней мере, был таким, когда была та дискуссия. Идеальный ровно в той мере, в какой идеален качественный реферат или диплом, написанный как идеальная модель для некоего идеального учебного мира. Где не живые люди, а некие идеальные модели людей и предприятий. Там не бывает плохого настроения, никто никого не обманывает, все повально грамотны в правовом отношении, обожают читать законы и тут же бегут их исполнять, причем делают это идеально...

Увы – жизнь устроена немного иначе. Поэтому вопрос: этот идеальный и правильный кодекс, насколько он подходит тому человеческому сообществу, для которого был написан? Когда его начнут применять рядовые граждане как некое естественное продолжение своей жизни, логичное и понятное? ЖК РФ был написан почти десять лет спустя после начала приватизации в России. Понимаю, в лихие девяностые было не до состояния домов, порой людям еды не хватало... Катастрофка в полный рост. Но через десять-то лет можно было сообразить, что если ты «пишешь» новую – совершенно новую! – систему жилищных отношений, то нужно принимать во внимание массовое сознание народных масс.

- Недавно на «Главном часе с Ярошуком» кто-то сказал, что один из авторов Жилищного кодекса Павел Крашенинников в свое время рассчитывал, что основной формой управления (до 90%) станут ТСЖ, что изголодавшиеся по собственности советские люди немедленно ухватятся за возможность самим управлять собственностью... Что-то этого не случилось.

- Я была там, помню это высказывание. Его автор потом еще добавил, что так бы оно и было, но вот, дескать, пришли управляющие компании и с помощью мэрии задушили инициативу собственников... Знаете, это несколько упрощенно, наверное. Начнем с того, что кроме юриспруденции (а господин Крашенинников – юрист) существуют еще и социология, и психология, и социологические законы, по которым общество развивается. А законы государства должны эти законы развития общества учитывать. Хотя бы потому, что законодатель служит обществу, а не наоборот.

- Как-то у нас больше наоборот получается, народ редко бывает доволен законами...

- Любым законом всегда будет кто-нибудь недоволен, всем не угодишь, это нормально. Но когда написанный закон больше десяти лет ну никак не внедряется, как должно быть, как планировалось, а остается искусственным



каким-то придатком к жизни простого человека, это, извините, провал! Тут два варианта: или нужно скорректировать закон, или озаботиться изменением общественного сознания.

- Это как – изменение общественного сознания?

- Да так же, как всегда делалось, все велосипеды давно изобретены. Вспомните советскую кампанию по внедрению в массовое сознание основных правил гигиены. «Руки мой перед едой и не пей воды сырой» – ночью любой

процитирует, и не мыть руки, например, после посещения туалета, считается уже чем-то социально постыдным. Вспомните пропаганду физкультуры – системе ГТО, физкультурные праздники... А у нас в ЖКХ получилось, что Жилищный кодекс приняли – и успокоились. Переложили на людей ответственность за безопасность жилищного фонда и руки умыли. По закону-то все правильно. А по жизни?

- А по жизни «никому ничего не нужно»...

- Ну да, я эту фразу слышу по сто раз на дню, когда старшие домов просят помощи. Так и говорят, что никого на собрание не соберешь, «никому ничего не нужно»... И это-то нормально, у людей свои заботы, привычки, планы, работа, наконец. Человек будет что-то делать только тогда, когда это совпадает с логикой его жизненного уклада, не противоречит социальным привычкам, не создает проблем в общении с другими людьми, соседями теми же. А для этого нужно, повторюсь, массовое сознание менять.

- Ну вот сейчас же ввели жилищное просвещение. Даже на федеральном уровне.

- Именно, только сейчас. Я разбираться в ЖКХ стала относительно недавно. Пришла к идее жилищного просвещения в 2012 году. Знаете, что мне в Калининграде говорили? Пальцем у виска крутили! В лучшем случае. А некоторые из наших доблестных УК прямо утверждали, что я «готовлю им врагов». Представляете? Потом появился национальный проект – «Школа грамотного потребителя». Стало легче. Но! Как мы все с этим опоздали!

- Лучше поздно, чем никогда...

- Говорят ещё, что дорога ложка к обеду. Приватизация началась в 1991–1992 годах. Пик пришелся на 1992 год. До принятия Жилищного кодекса прошло десять лет! Все это время дома разрушались, и новых собственников это мало беспокоило. А государство... Его не беспокоило, что собственники не беспокоятся. Десять лет разрушения сложных инженерных объектов! Приняли кодекс. Пошли вторые десять лет... Да у некоторых домов весь срок жизни – тридцать-пятьдесят лет! А тут два десятка лет дома сами по себе! А они-то живут не по законам государства, а по законам физики! Имеем жуткую картину, преддверие национальной техногенной катастрофы...



- Ну не все так мрачно. Есть же программа переселения из аварийного жилья?

- Штука хорошая, регион её использует по максимуму, но – капля в море. Пока массовый собственник не озаботится содержанием своего жилья, пока соседи не начнут понимать потребности дома не как «законное требование технических регламентов», а как свою жизненную потребность и беду, успокаиваться нельзя.

- То есть я правильно поняла?

Нужно всех массово просвещать, и будет нам многоквартирное счастье? И больше ничего не нужно?..

- Нет, конечно. Просвещение – только одна сторона вопроса. Те же управляющие компании – мы на них всё управу ищем-ищем, а они все никак не становятся идеальными.

- И в чем проблема?

- Проблема не одна, конечно. Но... Вы знаете, что у нас, образно говоря, «работать нечем»? А именно – у управляющих компаний нет квалифицированного персонала!

- А как же лицензирование? Там же есть аттестация, кажется?

- Ну если формально, то да, есть. Директор должен знать ответы аж на двести вопросов! Сложных, не спорю, но всего двести. И разве это гарантирует его квалификацию как руководителя предприятия? Спасет его от банкротства? Обеспечит качество работ на домах? Даст уверенность, что нанятый вчера линейный работник не перепутает водяную трубу с газовой? Кадров нет. С этим тоже опоздали, конечно. Только к концу 2014 года общими усилиями профессионального сообщества нам удалось на федеральном уровне принять профессиональные стандарты по нужным профессиям в управлении домом. До этого таких требований к профессии законодательно не существовало!

- А почему так долго?

- Видимо, потому, что те, кто принимает такие нормативные акты, почему-то их не принимали. Кстати, та же картина с образовательными стандартами по этим профессиям – их приняли только к декабрю 2015 года. Это значит, что наконец-то ВУЗы и колледжи могут начать подготовку специалистов. С начала приватизации, на мину-

точку, прошло почти четверть века! Еще каких-то пять лет, и у нас появятся молодые спецы в области технической эксплуатации домов, управления домами. Чуть-чуть потерпеть, не столько терпели, что называется.

- И как же с этим бороться? С законами такими?

- Да с законами нужно не бороться, а писать их с умом, своевременно принимать и разумно применять.

- Это как с законом о капремонте, видимо?

- Напрасно иронизируете. С законом о капремонте в Калининградской области получилось, конечно, долговато, но не самый плохой вариант. Могло быть намного хуже. Кстати, я тогда впервые присутствовала в нашей местной Думе на первом слушании проекта. Была потрясена до глубины души. Видите ли, я наивно до этого полагала, что все, кто обсуждает закон, сначала его заранее читают, там же рассылка есть обязательная до этого. В общем, мне прислали проект посмотреть, я, конечно, прочла... Прихожу, слушаю. Разработчик доложил по существу. Встает один депутат, знаете, из записных «протестников», задает вопрос на камеру, мол, как вот это и то-то будет работать?.. Но я-то читала, точно помню, что в проекте закона такой ответ есть. Значит, или не читал, или на камеру рисует. Разработчик смиренно поясняет. Встает второй, та же картина: спрашивает так, что сразу понятно – не читал! Что ж это за депутаты такие? Конечно, в репортаже показали, что они за народ борются, протестуют, вопросы задают...

- А дальше?

- Дальше? Дальше я тогда ушла. Мне же как эксперту было интересно обсуждение по существу послушать.

- Вы, как эксперт, как общественник, собираетесь идти в областную Думу, понимаете, что теперь все то же самое про Вас сказать смогут, если пройдете. Не страшно?

- Ещё как понимаю. И, конечно, да, страшно. Я же первый раз в депутаты иду. Это ответственность огромная. Сколько ни обещаешь, что будешь молодцом, все равно же кто-то будет недоволен. Или сама собой будешь недовольна, это еще хуже, наверное. Обещать – одно, работать – совсем другое. Буду стараться.



Жилпросвет

ЖКХ для домашнего чтения

С разрешения автора мы начинаем публикацию лекций Ольги Аринцевой, которые вошли в курс просвещения молодых мам - участниц пилотного проекта программы «Мама дома».

Лекция 1.

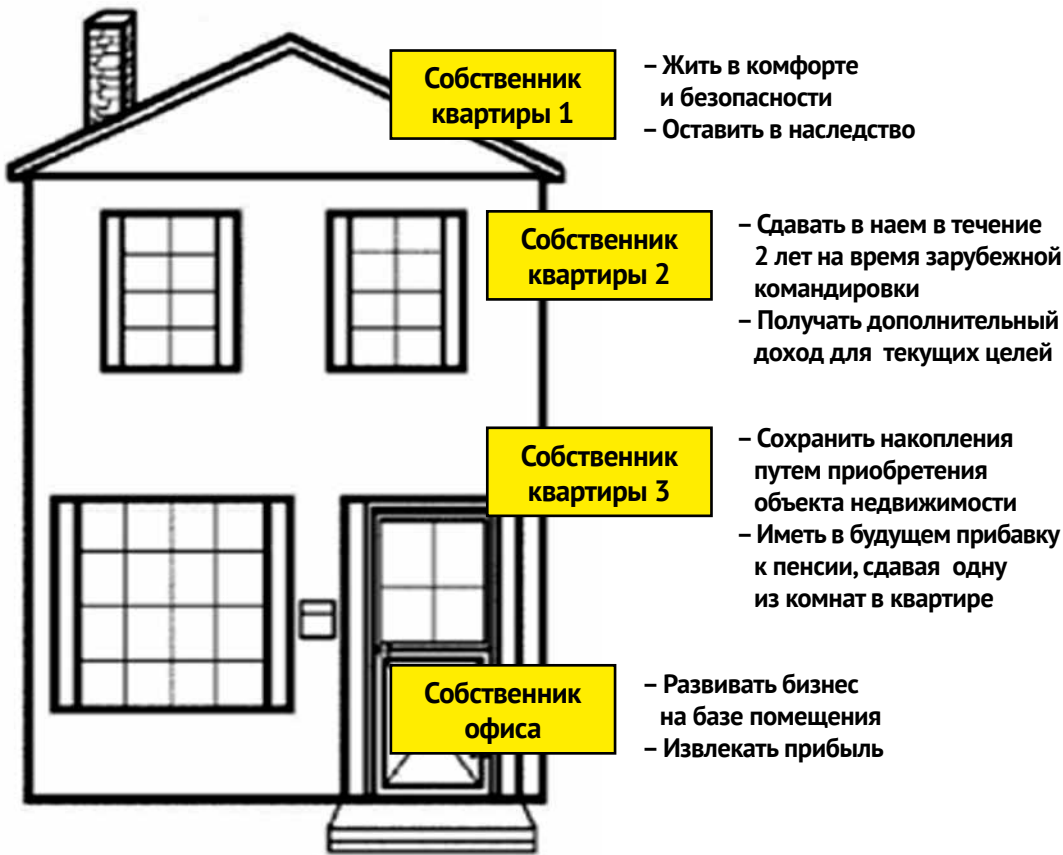


Рисунок 1. Единый объект – разные намерения собственников

Зачем нужно управлять многоквартирным домом?

В самом деле. Зачем управлять автомобилем или велосипедом, понятно: выехать из точки «А» и своевременно прибыть в точку «Б». Но зачем, а главное,

на проблемы с таким наследством. Получается, что каждый собственник имеет в виду какие-то свои цели. Собственников много, а дом как инженерный объект – один (Рисунок 1). А ведь именно инженерными

Многokвартирный дом как объект можно рассматривать с нескольких позиций.

1. Как **инженерный объект**, состоящий из конструктивных элементов здания и его внутридомовых систем и инженерного оборудования.
2. Как **социальный объект**, то есть сообщество лиц, непосредственно использующих помещения дома.
3. Как объект собственности, в состав которой входят помещения, принадлежащие собственникам (жилые и нежилые), и имущество, которым пользуется более одного собственника помещений данного дома (общее имущество).
4. Как **экономический объект**, являющийся источником затрат, доходов и возможных инвестиций.

Сущность дома как объекта определяет объективные потребности его собственников (Рисунок 2). Само предназначение дома как жилища – обеспечение его жителям комфортного и безопасного проживания. Кроме того, каждый, кто стал собственником, должен понимать, зачем ему это нужно с экономической позиции. Собственник несёт на себе бремя содержания как собственной квартиры, так и общего имущества. А было бы неразумно принимать на себя такое серьёзное и финансово обременительное обязательство, не вполне понимая, зачем это нужно.

Потребности собственников



Рисунок 2. Потребности, достигаемые управлением МКД

как – управлять многоквартирным домом? Дом – не автомобиль, он стоит на месте, не так ли? Его единственная задача – обеспечить нам, его жителям, безопасность и комфорт. Если же мы при этом еще и собственники квартиры или офиса в этом доме, то нам хотелось бы, чтобы дом еще и обеспечивал определенную экономику для нас. Ну, например, мы хотели бы не тратить лишние деньги на съем жилья. Или извлекать дополнительную выгоду из собственного помещения – квартиры или офиса. Да и просто – хотим долго и благополучно жить в исправном доме, а после смерти оставить его в таком состоянии, чтобы наследники вспоминали нас с благодарностью, а не сетовали

свойствами многоквартирного дома определяется его потребительская полезность для его собственников! Как при такой разнице в намерениях каждого собственника в огромном доме понять, есть ли цели, общие для всех? Непростая задача, не правда ли?

Что такое управление домом?

Деятельность, направленную на достижение во времени целей собственников многоквартирного дома, и можно считать управлением. И это очень непростая работа, требующая понимания сущности многоквартирного дома как объекта, его предназначения. Именно оно определяет цели собственников – каждого в отдельности и всех сразу.

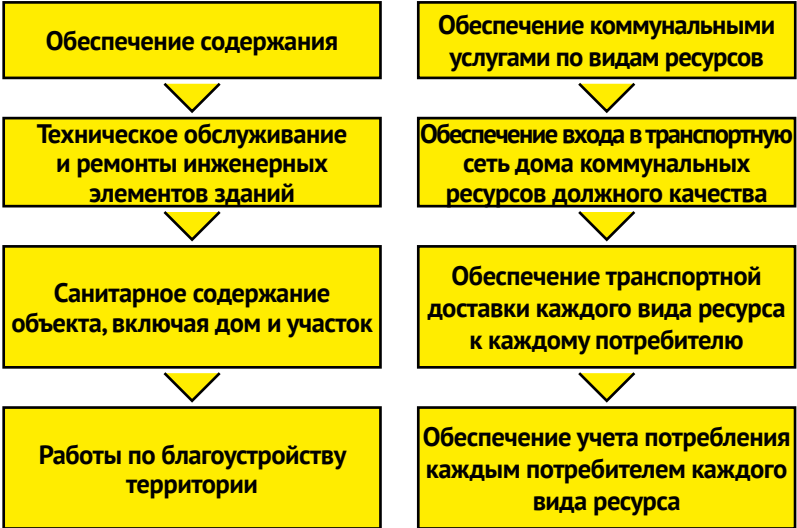


Рисунок 3. Задачи управления многоквартирным домом

Очевидно, что для достижения целей собственников многоквартирный дом должен содержаться в состоянии, пригодном для нормального использования в штатном режиме его помещений и систем. Для этого придется обеспечить полный объем работ по **технической эксплуатации здания** как инженерного объекта, **санитарному содержанию многоквартирного дома** как комплексного объекта, включающего в себя не только помещения внутри дома, но и земельный участок, и находящиеся на нём объекты, а также по обеспечению всех потребителей в многоквартирном доме **приемлемой степенью комфорта**, в том числе и посредством обеспечения доступа к **качественным коммунальным ресурсам**. Это и есть задачи управления многоквартирным домом (Рисунок 3). Все перечисленное требует ресурсов – материальных, человеческих и финансовых. Необходимый для этого циклический процесс управления домом содержит семь шагов и должен быть непрерывным на протяжении всего жизненного цикла дома (Рисунок 4).

Кто должен обеспечивать каждый шаг процесса управления?

Многokвартирный дом принадлежит собственникам, а значит, все, что с ним, домом, происходит, – их прямая заинтересованность и ответственность. То есть изначально именно собственник заинтересован в правильном управлении домом так, чтобы соблюдались его, собственника, интересы. Законодатель предусмотрел три способа управления – непосредственное управление, жилищное товарищество или кооператив и самый распространенный сегодня – управляющая организация. Аналоги последнего успешно работают во многих странах. Но не у нас. Почему?

Если есть договор управления с управляющей компанией, разве не она полностью принимает на себя обязательства по управлению домом?

Кто и как обеспечивает каждый шаг управления общим имуществом собственников в многоквартирном доме, разберем в следующей лекции.

(продолжение следует)

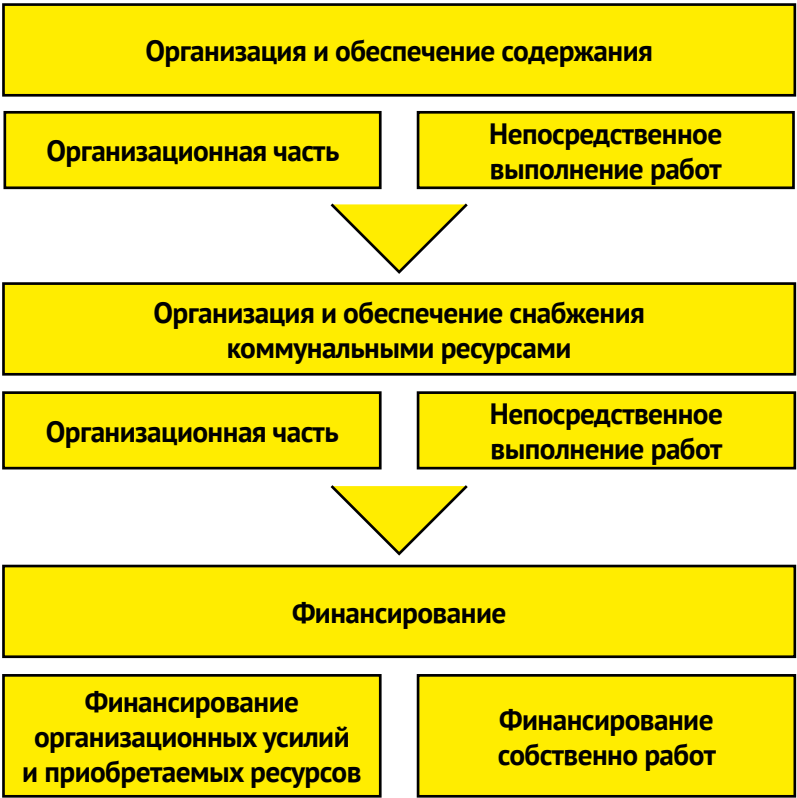


Рисунок 4. Параллельные процессы, составляющие процесс управления многоквартирным домом как сложным объектом, находящимся в любой стадии своего жизненного цикла



Домострой

АЭРОБЛОК (AEROBLOK) – экологично, качественно, доступно!



Ещё недавно калининградцы ездили за подобным материалом в соседнюю Польшу. Сегодня мы открыли своё производство этого недорогого материала с уникальными свойствами. Он идеален для строительства, практически всех типов зданий и сооружений самого разного назначения. Собственное производство стройматериалов – это шаг не только к экономической самостоятельности региона, но и к здоровой жизни в доме из качественного материала. **Александр Данишевский**, директор завода «Аэроблок» (AeroBlok).



Ячеистый бетон, выпускаемый калининградским заводом «Аэроблок» (AeroBlok), – уникальный материал. По прочности он соперничает с камнем, но выигрывает по весу – пористый материал в пять раз легче. Это снижает нагрузку на фундамент дома. При этом из него очень просто строить, так как этот материал отлично поддается обработке механическим способом, его легко пилить и резать. Можно легко и быстро выполнить и строительные, и отделочные работы. Кроме того, он огнестой-

ек, долговечен и экономичен в сравнении с керамическими и железобетонными стеновыми материалами. Важно и то, что это очень «здоровый» материал, он экологичен, не плесневеет, не отсыревает, так как не накапливает влагу. Характерная особенность ячеистого бетона – отличная теплоизоляция. Это единственный стеновой материал, который не требует дополнительного утепления. Благодаря его неповторимой пористой структуре в домах из ячеистого бетона прохладно

летом и тепло зимой. Из ячеистого бетона с удовольствием строят дома в Польше и Белорусии, где очень требовательно относятся к вопросам теплосбережения. Теперь, когда производство рядом, можно с ощутимой выгодой для себя построить дом из экологичного и качественного материала.



Здоровье дома

Общественный десант: жить в таком доме опасно!

Каждую среду члены Общественной палаты Калининградской области выезжают в муниципалитеты Калининградской области. Такая комплексная поездка, как правило, включает приём граждан председателем Общественной палаты Т.Н. Кузяевой, проверку образовательного и медицинского учреждения, а также – в обязательном порядке – консультацию по вопросам ЖКХ. Об этом и пойдет речь.

Недавно такой «общественный десант» посетил Ладушкин. Прекрасная погода настраивала визитеров на положительный лад. Менее радужно, однако, были настроены ладушкинцы, пришедшие на консультацию по ЖКХ. После того как руководитель рабочей группы по ЖКХ Общественной палаты Ольга Аринцева закончила рассказ о новых изменениях в жилищном законодательстве, из зала посыпались вопросы. О капремонте, приборах учета, о том, почему за ОДН платят не все, и как призвать к ответу неплательщиков. О том, как старикам оформить компенсацию за капремонт. Но, пожалуй, самым болезненным вопросом было обращение жителей дома по ул.Лесной, 2. Ситуация патовая. Люди «заодно со всеми» приватизировали квартиры, практически в старом бараке, который, что называется, «дышит на ладан». Удобства во дворе. Перекрытия сгнили. Физический износ уже в 2009 году по оценке БТИ составлял 63%. Жители и раньше-то не вкладывались в «здоровье» дома. А сейчас, став собственниками, вообще не понимают, какая от такой собственности польза. Дом продолжает разрушаться, там случаются пожары... Жители отапливаются, кто чем может. Нарушаются эксплуатационные требования. Неужели снова: пока гром не грянет... Признать бы дом аварийным, а людей – в рамках областной программы переселить в том же городе в новостройку. Но – нет.

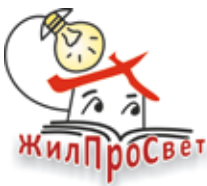
Ладушкин почти полностью «накрывает» запретная зона Минобороны РФ. Нельзя здесь строить. Везде, где было можно, уже стоит жилищный фонд. Кое-где – не лучше, чем на Лесной, 2. Оперативная консультация общественников с местными депутатами подсказала несколько вариантов решения проблемы. Во-первых, можно было бы переселить жителей дома в маневренный фонд. За это время найти инвестора, снести дом, построить новый, где поселить жителей старого дома, а остальные квартиры реализовать как коммерческое жильё. Препятствие: правила требуют наличия маневренного фонда именно в этом населенном пункте. Второй вариант – можно было бы просто переселить людей по областной целевой программе переселения из аварийного жилья в любой дом в соседнем муниципалитете. И жители не возражают – готовы уехать куда угодно, за свой угол не держатся. Но – снова препятствие. Закон не разрешает переселять за пределы данного населенного пункта. Третий вариант – попробовать решить вопрос с Минобороны. Возможно, за годы произошли какие-то изменения, и можно получить разрешение строить для жителей Ладушкина. В любом случае проблему надо решать. Жить так, как живут в доме по ул. Лесной, 2, в г. Ладушкине – опасно для жизни, своей и окружающих. И здесь без участия областной власти, похоже, не обойтись.



Обучение

ЖКХ-ликбез

Семинары, курсы, программы	Как проводятся	Телефон для записи
Национальный проект «Школа грамотного потребителя»	По субботам с 11 до 14:30 часов в Калининградской областной научной библиотеке по адресу: г.Калининград, пр. Мира 9/11, 4 этаж.	(4012) 95-74-70, 8-929-166-67-03
РЦОК «Жилсоюз» Общественная приемная и горячая линия по вопросам ЖКХ	По вторникам и средам с 14 до 17 часов	(4012) 99-10-42



СЕМИНАР ПО ЖКХ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ

Помните: ваши сотрудники живут в многоквартирных домах!

ОТНОШЕНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ.
ОТНОШЕНИЯ С СОСЕДЯМИ. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.
ПРАВИЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.
ТРЕБОВАНИЯ К КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ.
ПРАВИЛЬНЫЕ ЖАЛОБЫ И ПРЕТЕНЗИИ.

Индивидуальный подход. Гибкая компоновка материала под заказ.
Опытные эксперты. Раздаточный материал.

По вопросам заказа – только на электронную почту: housmanager@gmail.com
ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ.

**Соседи**

21 мая

Добрососедская неделя в парке «Юность»

27 мая

День Соседа в парке «Юность»!



ЮНОСТЬ
парк культуры и отдыха

**ОТКРЫТИЕ 21 МАЯ
НАЧАЛО В 12:00**

Будет весело!

ПЕСНИ И ТАНЦЫ
ВЫСТУПЛЕНИЯ ДЕТСКИХ КОЛЛЕКТИВОВ
РОСТОВЫЕ КУКЛЫ
ШОУ МЫЛЬНЫХ ПУЗЫРЕЙ
ВИКТОРИНЫ И КОНКУРСЫ
СМЕШНЫЕ И ДОБРЫЕ СОСЕДСКИЕ
ПРОГРАММЫ

Будет полезно!

ОЦЕНКА РАБОТЫ
УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ
ЗАПИСЬ НА КУРСЫ «МАМА ДОМА»
ПОЛЕЗНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Будет интересно!

АВТОБУСНАЯ ЭКСКУРСИЯ
«ИЗ ЧЕГО СТРОЯТ ДОМА?»
в 13:30 и в 14:30

**ПРИХОДИТЕ С СЕМЬЁЙ!
ПРИГЛАСИТЕ СОСЕДЕЙ!**



Работает общественная приемная

участников предварительного голосования партии «Единая Россия»
по избирательному округу номер 4 в Калининградскую областную Думу 6-го созыва

**ДАНИШЕВСКОГО Александра Николаевича
и АРИНЦЕВОЙ Ольги Петровны**

адрес: г. Калининград, улица Потемкина, дом 5 (первый этаж).

Телефоны: 53-80-28 или 8-909-239-66-07

**Телефоны**

Куда звонить?

За помощью и консультациями по вопросам предоставления и качества оказания услуг вы можете обращаться в специализированные общественные и административные организации, указанные ниже:

- «Центр жилищного просвещения» – тел. 99-22-76
- «Центр общественного контроля ЖКХ» – тел.: 99-10-42, 99-22-13
- Общественная палата Калининградской области – г. Калининград,

Советский проспект, 13, тел.: 95-39-30, 91-92-09

- Приёмная Президента РФ В. В. Путина в Калининградской области – г. Калининград, ул. Дм. Донского, 1, тел. 59-99-80
- Общественная приёмная Председателя партии «Единая Россия» Д. А. Медведева – г. Калининград, ул. К. Маркса, 19, тел. 93-04-93
- ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии» – г. Калининград, ул. Фрунзе, 50, тел. 53-81-45

- Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области – г. Калининград, ул. Подп. Иванникова, 5, тел.: 53-69-42, 61-69-13
- Государственная жилищная инспекция Калининградской области – г. Калининград, ул. Барнаульская, 4, тел.: 53-37-56, 53-04-10
- Прокуратура Ленинградского района г. Калининграда – ул. Ял-

тинская, 84, тел. 35-76-45

- Прокуратура Московского района г. Калининграда – г. Калининград, ул. Черниговская, 43а, тел. 64-18-33
- Прокуратура Центрального района г. Калининграда – г. Калининград, ул. Чапаева, 15, тел. 95-50-12
- Прокуратура Калининградской области – г. Калининград, ул. Горького, 4, тел. 57-68-60
- Центр социальной поддержки населения, г. Калининград, ул.

Геологическая, 1, Справочно-информационный центр, тел. 531-231

- Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – г. Калининград, пл. Победы, 1, тел. 31-10-31
- Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – г. Калининград, ул. Челнокова, 11, тел. 61-17-77