



Венера Якупова



Олег Калимов



Дмитрий Романов

Венера Якупова:
- К нам часто обращаются читатели с острыми проблемами в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В начале нашей беседы хотелось бы узнать ваше мнение как экспертов в сфере ЖКХ о тенденциях в этой области.

Директор ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства Московского района» Олег Калимов:

- Наша компания управляет 560 домами. Как показывает практика, больше всего жителей интересует текущий недоремонт в тех домах, где работы по программе капитального ремонта еще не проводились. Мы со своей стороны видим, что это одна из основных проблем, стоящих перед многими УК. Замечено: после старта программы «Наш двор» вопросы благоустройства стали подниматься намного чаще.

Например, часто приходят обращения от жителей домов, где асфальт был отремонтирован в предыдущие годы, до старта программы «Наш двор». Один из основных критериев включения в программу - неудовлетворительное состояние асфальтового покрытия. Соответственно, если БТИ признало асфальт во дворе удовлетворительным, то двор не может попасть в программу «Наш двор». А установить малые архитектурные формы без комплексного благоустройства по программе «Наш двор» нельзя, так как при благоустройстве работы проводятся комплексно, с учетом особенностей близлежащих домов.

Например, жители часто говорят: мы ежемесячно платим по счету-фактуре, почему нам нельзя поставить качели?

Нужно понимать, что статья «Благоустройство» на сегодня-

не секрет, что очень часто в редакцию звонят читатели, недовольные тем, как проходит капремонт в их доме или начисляют плату за жилищно-коммунальные услуги, обустривают двор... Вопросов от читателей накопилось так много, что редакция «Казанских ведомостей» решила создать клуб по жилищному просвещению татарстанцев. Что мы и сделали. А на первое заседание нашего клуба «Жилье мое»

пригласили экспертов в сфере ЖКХ - директора ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства Московского района» Олега Калимова и исполнительного директора Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ РТ Дмитрия Романова. В роли ведущей первого заседания круглого стола выступила главный редактор газеты «Казанские ведомости» Венера Якупова.



ний день в счете-фактуре не предусмотрена, жители данную услугу не оплачивают. Соответственно, работы во дворе могут быть проведены либо по программе «Наш двор», либо за счет дополнительных средств собственников.

Еще один актуальный вопрос, с которым практически постоянно обращаются к нам граждане, - начисления за услуги ЖКХ, особенно в зимний период. Другая проблема, приводящая к трагическим последствиям, - отравление угарным газом вследствие неправильной эксплуатации жилого помещения. Несмотря на большую агитационную работу нашей УК, подобные случаи происходят каждый год.

Исполнительный директор Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ РТ Дмитрий Романов:

- Соглашусь с коллегой. Перечисленные им проблемы действительно волнуют большинство жителей. Судя по многочисленным обращениям в наш центр, по актуальности на первом месте, безусловно, стоят начисления за услуги - каждое второе обращение на эту тему. Граждане хотят знать, за что они платят и насколько качественно оказывается им та или иная услуга.

Второй по значимости вопрос - текущий ремонт. Если благодаря развернутой программе капремонта эта задача постепенно решается, то с текущим ремонтом

ситуация намного хуже. Это по большей части ответственность УК и ТСЖ, но также и самих жителей. Так как портят общедомовое имущество именно они или их гости.

Очень актуальны проблемы, связанные с решением общих вопросов, собраниями собственников. Собрать вместе жителей - задача трудноразрешимая. Но это уже старая проблема. Сейчас есть аналоги для очных собраний - это собрания, которые проводятся с помощью системы ГИС ЖКХ.

Олег Калимов:

- Хотел бы добавить, если гражданин не устраивают ответы УК, то тогда они обращаются в регцентр в сфере ЖКХ. Но есть и такие, которых принципиально не интересует, как должно быть по закону. Им важно оказаться правыми, хотя их видение вопроса расходится с нормами действующего законодательства. Но правда-то одна.

- Как вы подчеркнули, больше всего жителей беспокоит вопрос начисления платы за отопление. Это львиная доля затрат на ЖКХ в осенне-зимний период. Насколько лет назад была широкая дискуссия по поводу установки узлов погодного регулирования в домах. Жителям МКД долго разъясняли выгоды этого прибора. Однако после их установки многие жители отмечают, что они не стали платить меньше за тепло. Есть ли польза от узлов погодного регулирования?

Олег Калимов:

- Действительно, в ходе реализации программы капремонта во многих домах при модернизации системы отопления были установлены узлы погодного регулирования. Это достаточно дорогостоящее оборудование. Но тут надо понимать, о чем на самом деле спрашивают читатели. По сути, им не хотелось бы переплачивать за перетоп.

Поясню. Основная экономия за счет установки узла погодного регулирования (УПР) приходится на осенне-зимне-весенний период. Принцип его работы таков: солнце поднялось, температура наружного воздуха соответственно тоже и подача тепла в дом за счет оборудования уменьшилась. Зимой такого, как правило, не происходит. Заметные потепления в этот период у нас редки. В октябре, ноябре и по большей части в апреле холодов нет, и узлы погодного регулирования работают так: автоматически поджигается специальный клапан на входе в отопительную систему дома, объем теплоносителя уменьшается.

Так вот, когда мы анализировали весь отопительный сезон в домах с узлами погодного регулирования, оказалось, что экономия в гигакалориях составила в среднем 16%. В рублях сравнивать некорректно, поскольку ежегодно тариф на теплоснабжение МКД растет. Стоит учесть, что экономический эффект можно ощутить

только раз, точнее, в первый сезон работы узла погодного регулирования, в сравнении с аналогичным периодом без УПР. Ведь в последующие годы узел погодного регулирования уже работает стабильно.

Наша аналитика показывает, что нельзя сравнивать даже два рядом стоящих дома. Ситуация может кардинально различаться. Это зависит от возраста дома, степени изношенности системы отопления и некоторых других факторов. Даже количество пластиковых окон в конкретном доме влияет на теплопотери. Поэтому всегда надо сравнивать свои личные начисления за отопление с прошлым отопительным сезоном. Еще бессмысленно сравнивать январь с мартом. Надо сравнивать только аналогичные календарные периоды. Лучше сразу анализировать весь сезон полностью.

Дмитрий Романов:

- Здесь надо еще учесть класс энергоэффективности дома. На новых домах он всегда указан. Со старыми ситуация сложнее. Понятно, что в условных хрущевках энергопотребление в холодный период всегда будет больше, чем в новостройке. Такие вопросы стоит учитывать еще на стадии приобретения жилья.

- Возвращаясь к теме тарифов. Многих жителей интересует, из чего состоит плата за обслуживание и управление МКД. Что входит в себестоимость этих услуг? Ведь значение этого тарифа не регулируется госкомитетом по тарифам. Получается, компании устанавливают его самостоятельно?

Дмитрий Романов:

- Это не совсем так. Тариф для муниципального жилья устанавливает исполком. А для приватизированного жилья тариф на управление домом согласно статье 156 ЖК РФ формируется на общем собрании собственников. Если собрание не смогли провести, то применяется тариф, установленный для муниципального жилья.

Хотелось бы добавить, что часто собранных денег не хватает. В Казани, к примеру, этот тариф - порядка 30 рублей с квадратного метра жилья. И в эту собранную сумму входит и зарплата дворников, слесарей, уборщиц, управленцев (плюс отчисления в различные фонды и налоги с их зарплат)... В рамках одного дома решать столько задач сложно. За 3 рубля специалиста не наймешь.

это подарок компании?

В постановлении №290 правительства России есть полный перечень жилищных услуг. Но там, например, нет пункта «вывоз снега». Поэтому каждую зиму возникает проблема с вывозом снега. Такая же примерно ситуация с охраной придомовой территории. Собственникам в этом случае надо на общем собрании обговорить дополнительную сумму.

Олег Калимов:

- Даже работа по взысканию задолженности требует затрат. Элементарно перед подачей документов в суд надо заплатить госпошлину. Ключевое значение, конечно, имеет сознательность собственников: чем сознательнее жители, тем быстрее и легче решаются все задачи. Это выгодно в первую очередь самим собственникам. Инертность граждан мешает. Кто-то готов постоянно жаловаться, но не готов внести свой вклад в решение проблемы.

Дмитрий Романов:

- В нашу эпоху цифровизации, казалось бы, решать вопросы очень легко. Можно же провести онлайн-собрание. Но тут не все так просто. В системе ГИС ЖКХ реализован функционал онлайн-собраний собственников. Однако на сегодняшний день есть ряд проблем, которые не позволяют использовать этот инструмент в полной мере. Совместно с управляющей компанией мы направили свои замечания разработчикам программы.

Олег Калимов:

- Да, подтверждаю. Есть проблемы в синхронизации исходных данных системы с Росреестром: некорректные данные по собственникам, параметрам помещений, в особенности нежилых. Например, из общего количества наших домов нам удалось запустить процесс онлайн-собраний только в 300. Это то количество домов, в которых система после всех необходимых подготовительных мероприятий «разрешила» перейти на этап голосования. В остальных на промежуточных этапах были выявлены технические ошибки, поэтому процесс пока приостановился до устранения выявленных замечаний.

Ну и сами собственники, это говорю уже по своему опыту - я ведь тоже житель многоквартирного дома, в основном хотят, чтобы вопрос решал кто-то. Активных мало. Видимо, класс собственников у нас пока до конца не сформировался.

Дмитрий Романов:

- С другой стороны, многое зависит от того, как поставлена управленческая работа в компании и как организовано взаимодействие с населением.

Олег Калимов:

- Хотелось бы привести в пример нашу УК. У нас есть отдельный работник, который отвечает за коммуникацию с жителями через социальные сети и официальный сайт.

Мы первые в городе подключились к системе единой дежурно-диспетчерской службы «Открытая Казань». Теперь через нее к нам поступает до 50 тысяч обращений в год.

Кроме того, в нашей управляющей компании есть корпоративная библиотека. Она помогает в обучении сотрудников. Лучшая книга, которую я всем рекомендую, - «Жалоба - это подарок. Как сохранить лояльность клиентов в сложных ситуациях» Джанелла Барлоу и Клауса Меллера. Благодаря ей наши сотрудники научились понимать, что именно хочет получить житель, обращаясь к нам за помощью в решении проблемы.

Дмитрий Романов:

- Действительно, жалоб на эту УК в наш центр поступает крайне мало.

Олег Калимов:

- У нашей компании есть много поводов для гордости. Мы первые поставили во дворе одного из обслуживаемых домов зарядное устройство для электромобилей. Считаю, что за ними будущее. Уже в 2025 году они будут широко распространены в мире. Не стоит и нам отставать.

Мы - пионеры в сфере сбора использованных ПЭТ-бутылок. Мы первые обозначили так называемый красный квадрат - место для парковки машин экстренных служб, которое все прочие машины не имеют права занимать. И это далеко не все новшества.

Дмитрий Романов:

- Хотелось бы еще раз акцентировать внимание на том, что прежде всего сами жители должны лично принимать участие в обсуждении любой проблемы дома и двора. Конечно, неплохо бы разбираться в сфере жилищно-коммунального хозяйства, знать о своих правах и обязанностях. В идеале - потратить часть времени на обучение. Без сознательных собственников многие вопросы никогда не удастся решить. Хочу отметить, что наш центр проводит обучение для старших по домам, председателей совета многоквартирного дома. Будет здорово, если все больше жителей будут обращаться к нам и принимать активное участие в решении актуальных вопросов своего дома и двора.

Олег Калимов:

- Мы очень рады, когда жители проявляют инициативу и начинают интересоваться тем, что происходит за пределами собственной квартиры. Воспринимаем все поступающие обращения и вопросы как способ общения. Чем больше наши жители обращаются к нам, тем конструктивнее становится наш с ними диалог. Только совместными усилиями мы можем сделать наши дома и дворы еще более комфортными.

Записал Дмитрий СМЕРНОВ

Фото: Фарит МУРАТОВ

ТСН строгого режима

Покупатели загородной недвижимости в поселке Малые Кабаны Лаишевского района РТ совсем не подозревали, что столкнутся с большими сложностями в казальном элементарном вопросе - праве проезда к своим домам.

Еще с 2020 года некоторые казанцы вложились в приобретение жилья на лоне природы, в поселке Малые Кабаны. Там было отмежевано порядка 140 земельных участков. На тот момент частные дома росли в цене практически ежемесячно. Солидная инвестиция, отдых на свежем воздухе - одни преимущества! Что же пошло не так?

Началось все с того, что в августе 2021 года было организовано товарищество собственников недвижимости «Новые Кабаны». Голосование в процессе создания товарищества и утверждения его устава было несколько оригинальным. А именно - в оргсобрании участвовали два собственника земельных участков и некое ООО «Айпиком». Эта фирма арендовала указанные земли у муниципалитета Лаишевского района до продажи участков. Голосование по каждому вопросу было единогласным. И это не удивительно, учитывая, что голосовало всего трое. Из 140 владельцев участков!

Эти остальные владельцы узнали о существовании ТСН с февраля уже этого года. Из группового чата. А вот дальше покупателей местной недвижимости ждал сюрприз - в виде установленного в конце марта шлагбаума, преграждающего общий въезд на улицы 100 лет ТАССР, Тукая, Джалиля, то есть владельцам почти всех нарезанных 140 земельных участков в Малых Кабанах. В принципе, был еще один путь - так сказать, через поля. И по нему даже можно было проехать. Но он увеличивал время объезда минут на 15 и в весеннюю распутицу проехать по нему, не увязнув, мог только танк...

Шлагбаум, разумеется, открывался. Но лишь для членов

ТСН. Коих, как мы помним, было не очень много. Как заявили в «Айпикоме», земля под дорогой общего пользования находится у нее в аренде. Якобы поэтому они и могут распоряжаться ею по своему усмотрению. Дальнейшие события показали, что такой взгляд на вещи отдает правовым нигилизмом.

План ТСН был гениален и прост одновременно - уставшие от ежедневного бодания со шлагбаумом должны были стройными рядами подать заявления на вступление в ТСН. Кроме того, в только что купленном доме надо делать ремонт, обставлять его необходимой бытовой техникой и мебелью. Но обеспечить уют в доме в таких условиях - задача непростая. Если, к примеру, машина со стройматериалами не может подъехать к своему участку. А как обсуждали в чате поселения некоторые участники, с середины апреля до 15 мая в ТСН требовали 5000 рублей за каждый проезд грузовых машин.

Плата с каждого домовладения, вступившего в ТСН, могла составлять от 1800 до 2700 рублей в месяц в зависимости от площади участка. Причем львиная доля - от 1500 до 2320 рублей - должна была пойти на статью расходов «управление жилым фондом», в том числе на зарплату сотрудников ТСН. И надо честно отметить: кто-то, не выдержав всех этих треволений, вступил в ТСН «Новые Кабаны». Да и большинство домовладельцев в принципе были не против создания управляющей организации, в том числе и для решения спорных вопросов. Однако заглянув в устав ТСН, они немного, мягко говоря, изумились. Важнейшие финансовые вопросы (на что тратить собранные с членов деньги) правление может решать самостоятельно, без общего собрания. Большинство собственников рассудили здраво: на уборку снега или приведение дороги хоть в какое-то проездовое состояние мы скидываемся сами, зачем нам посредник? А такое товарищество, которое хочет загнать нас в светлое коммунальное будущее «железной рукой», нам совсем не товарищество.

Жители, лишившиеся права попасть в свой дом на машине, вызвали местного участкового. Многократно. Настолько, что он немного утомился и отзывался нехорошими словами в адрес руководства ТСН. Он перенаправлял их жалобы в Административно-техническую инспекцию района, которая и оштрафовала ТСН. Но, видимо, сумма штрафа была такая, что эффект от них был сравним с попаданием дробины в слона. Но на какое-то время шлагбаум открывался без каких-либо препятствий со стороны товарищества. Однако спустя несколько дней ситуация повторялась.

Некоторые домовладельцы поспешили оставить жалобы на популярном портале «Народный контроль». Жалобу перенаправили в администрацию Лаишевского района. Муниципальные власти отреагировали оперативно. В исполкоме отчитались: «На сегодняшний день проезд на территорию можно осуществить с двух сторон, шлагбаум открыт». И действительно, 20 мая проезд наконец стал свободен. А шлагбаум обесточили. Но почему-то не демонтировали.

Точку в этой истории поставила районная прокуратура. Надзорное ведомство в ответ на запрос жителей Малых Кабанов сообщило:

«По результатам проверки по установленному факту нарушения требований земельного, градостроительного законодательства при предоставлении обществу земельного участка с кадастровым номером 16:24:160201:778 площадью 24870 кв. м, повлекшего нарушение прав иных собственников земельных участков, прокуратурой района внесено представление в адрес руководства Исполнительного комитета Лаишевского района. В случае несогласия с настоящим ответом вы вправе обжаловать его вышестоящему прокурору и (или) в суд».

Такой хеппи-энд, конечно, очень воодушевил домовладельцев. Но теперь они все равно немного опасаются, что эта история может повториться. Шлагбаум-то по-прежнему на своем месте...

Дмитрий СМЕРНОВ

В Татарстане из-за урагана упало более 20 деревьев

Как сообщает пресс-служба ГУ МЧС России по РТ, к 6 утра 8 июня стало известно, что в Татарстане в результате порывов ветра до 23 м/с произошло падение 21 дерева. Обошлось без погибших, но есть пострадавшие.

Одиннадцать деревьев пострадали в Казани, по одному в Бугульме, Высокогорском, Спасском и Лаишевском районах, четыре дерева в Зеленодольском районе и два в Чистопольском.

Так, на ул. Комиссара Габиева в Казани дерево упало

на автомобиль «Мицубиси», в котором находился мужчина. Чтобы его выволочь из салона, потребовалась помощь спасателей. Они распилили упавшее дерево и вытащили водителя. Помощь медиков ему не потребовалась.

В Высокогорском районе возле села Семиозерка дерево упало на легковой автомобиль «Тойота». Пострадала женщина 1962 года рождения, которая находилась на пассажирском сиденье. С подозрением на сотрясение головного мозга и травмы носа она была направлена в городскую клиническую больницу №7 Казани. После

оказания медицинской помощи женщину выписали для амбулаторного лечения.

Всего за время урагана были повреждены четыре автомобиля.

Также произошло частичное отключение электроснабжения. Под отключение попали 10 населенных пунктов, три социально значимых объекта (школа, детский сад и Дом культуры), 700 домов с населением 3816 человек (в том числе 355 детей) в семи муниципальных образованиях. К полуночи электроснабжение было восстановлено.

Подготовила Виктория ОСИНИНА