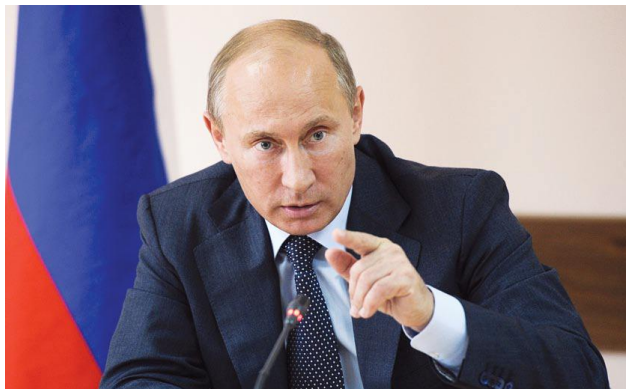


*Ю.Полонский*

## **В РЕЖИМЕ РУЧНОГО УПРАВЛЕНИЯ... продолжает функционировать российское ЖКЖ**

По итогам состоявшегося 31 мая 2013 г. профильного Госсовета сформирован ряд поручений Президента РФ различным звеньям государственной власти страны. В одном «флаконе» тут оказались как долгосрочные планы и целевые ориентиры развития отрасли (например, Правительству - обеспечить модернизацию к 2020 г. коммунальной инфраструктуры до нормативного уровня износа основных фондов), так и давно назревшие конкретные мероприятия узкоцелевого характера (например, к 1 октября 2013 г. определить критерии эффективности управления государственных и муниципальных предприятий ЖКХ), а также просто благие пожелания (органам местной власти - к 1 декабря 2013 г. принять меры, направленные на недопущение роста задолженностей в сфере ЖКХ и их ликвидацию). Скорее всего, без личного вмешательства В.Путина реализация большинства этих поручений будет проблематичной.



### **ВЫБОРЫ 2013**

По многочисленным обращениям наших читателей, редакция журнала «Председатель ТСЖ» отправила всем кандидатам в губернаторы Московской области и мэры г. Москвы, зарегистрированным на 24 июля 2013 г. письма с предложением продолжить фразу: «Если я стану мэром столицы России (губернатором Московской области), то, в целях развития ТСЖ как института самоуправления граждан, я...». До 1 августа ответы прислали кандидаты в мэры Москвы Сергей Митрохин и Николай Левичев. Все ответы зарегистрированных кандидатов, поступившие в адрес редакции до 24 августа 2013 г., опубликуем в № 9 в последовательности, соответствующей срокам получения писем с ответом на наш вопрос.



*Г.Гаевой*

### **СТОИТ ЛИ МЕНЯТЬ КОНЕЙ НА ПЕРЕПРАВЕ?**



- такой вопрос поневоле возникает при анализе последних тенденций развития сферы управления жильём. Есть все основания предполагать, что внутри российской властной «вертикали» зреет и набирает силу стремление к отходу от принципов жилищного самоуправления и рыночной конкуренции. Сторонники этой точки зрения уже не стесняются публично заявлять, что принятая в ЖК РФ модель отношений на рынке жилищных услуг оказалась несостоятельной и единственно возможным выходом из сложившейся ситуации является возврат к государственно-муниципальному управлению жильём. Что, естественно, будет означать пересмотр всей концепции нынешней реформы ЖКХ в России. И одними словами дело тут не ограничивается....

*Н.Азимова*

## ВОПРОСЫ БЕЗ ОТВЕТА

К назначенному сроку – 1 июля 2013 г - законы о капремонте приняты примерно в половине российских регионов, но они не добавили ясности, что же будет с российским жильём. Ответы на большинство вопросов (например, о кредитовании и бюджетной поддержке жилищных объединений, или о том, как будет определяться последовательность капремонта домов) либо сформулированы в самых общих выражениях, либо отнесены к компетенции подзаконных актов, которые будут приняты впоследствии. Видимо, для законодателя главное – обеспечить сбор взносов населения, а уж дальше - как получится, так и получится.

*А.Слободенюк и др.*

### **АНАЛИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ОПЫТА проведения капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилых домов первого и второго периодов индустриального домостроения**



*С.Белолипецкий*

На нескольких экспериментальных объектах были отработаны технологии выполнения капитального ремонта в соответствии с требованиями норм энергосбережения. Устройство мансард над реконструируемыми жилыми зданиями. Проблемы выявленные в процессе капремонта и рекомендации специалистов.

### **ЛЕД ТРОНУЛСЯ?**

В ряде регионов первые лица наконец-то решились на встречу с жилищными объединениями и общественными организациями. Причиной этих встреч могло послужить многое - и ужасающая ситуация сферы ЖКХ в регионе, и желание навести порядок, и, несомненно, грядущие вскоре выборы. Отзывы председателя ТСЖ и директора Ассоциации ТСЖ Московской области о встрече с врио губернатора Московской области.



*Ю.Полонский*

### **В ТУПИК...**

... завели авторы новых Правил предоставления коммунальных услуг отечественное ЖКХ. Для того, чтобы обеспечить безусловную выгоду естественных монополий, поставляющих коммунальные ресурсы в многоквартирные жилые дома, им пришлось пойти на установление «круговой поруки» для жителей домов. В итоге тем приходится оплачивать не только своё собственное потребление и соответствующую часть общего потребления на общедомовом имуществе, но и различные потери и неучтённое потребление ресурсов в других, не принадлежащих им помещениях дома. Кроме того, деятельностью по сбыту ресурсов приходится заниматься исполнителям коммунальных услуг, т.е. управляющим организациям, ТСЖ, ЖК и т.д. (причем, бесплатно), а финансовое обеспечение этой деятельности - в виде сбытовых надбавок - остаётся в распоряжении естественных монополий. Выбранный способ решения проблемы «дисбаланса потребления» ресурсов противоречит объективным законам экономики, без нарушения гражданских прав и/или прав потребителя тут не обойтись.

*Н.Азимова*

## КОНФЕТКА В ЯРКОЙ ОБЕРТКЕ

Государственная информационная система (ГИС) ЖКХ заработает уже в этом году. Она предназначена для удовлетворения запросов всех участников рынка услуг ЖКХ, как госорганов, так и предприятий и организаций (коммерческих и некоммерческих), а также граждан. Правда, насколько достоверной окажется циркулирующая в системе информация – это пока большой вопрос.

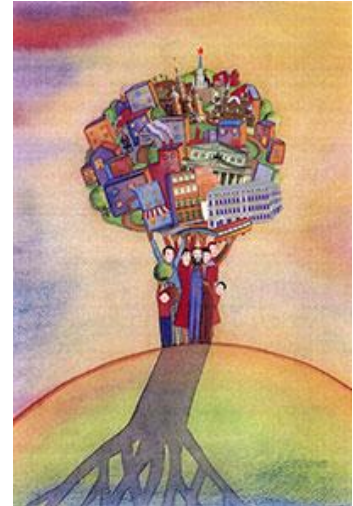


*О.Аркадина*

### ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ В РЕЖИМЕ on-line

«Государство, начиная реформировать частный рынок жилищных и коммунальных услуг, должно сделать политический шаг - сделать Собственника жилья своим полноправным партнером, дать ему новый статус Совладельца РФ и общественного землевладельца!» - с таким призывом к участникам одной из конференций обратился руководитель экспертной коллегии «СОВЛАДЕНИЕ» Александр ПАВЛЕНКО.

Прошло 2 месяца, и в редакцию журнала пришли эксперты «СОВЛАДЕНИЯ» с новыми идеями. В статье речь идет о таком понятии, как ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ. Эксперты выясняют какова величина жилищного капитала в конкретном ТСЖ.



*М.Цедрик*

### ТСЖ ВСК «НОВОСЛОБОДСКАЯ ,36» : товарищество на все времена



История дома № 36, на углу Новослободской и Палихи. История трех уникальных общественных организаций: Молодежного жилого комплекса (МЖК) «ИКАР», центра Научно-технического творчества молодежи (НТТМ) «ТЕХНОЛОГИЯ» и товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондомииуме (ТСЖ ВСК) «Новослободская, 36/1».

*А.Павлов*

### БОГАТЫРСКИЕ ДОСТИЖЕНИЯ

По итогам конкурса «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами в Ростовской области» в 2010 и в 2012 гг. ТСЖ «Богатырь-101» становилось победителем в номинации «Лучшее ТСЖ (ЖСК) городского округа в Ростовской области». Стратегической задачей жилищного объединения является обеспечение замещения традиционных энергоносителей на иные, в том числе возобновляемые. В ТСЖ «Богатырь-101» введена в пробную эксплуатацию пилотная установка теплоснабжения жилого дома на основе солнечной энергии. Состав и стоимость установки. Первые результаты.



*И.Былинкин, Т.Лебедева*

## **НИ СТЫДА, НИ СОВЕСТИ**

В этом упрекают членов Президиума Высшего арбитражного суда (ВАС) РФ председатель правления московского «ТСЖ на Фадеева» Николай Егоров и член правления товарищества Леонид Лагранский. Основание – постановление Президиума ВАС, отказавшего ТСЖ в иске по возврату подвальных помещений, относящихся к общедолевого собственности, но незаконной изъятых московскими властями и сданных в аренду коммерческим структурам. Это явно неправоудное решение принято в настолько простой и очевидной правовой ситуации, предлоги для отказа настолько ложны и надуманы, что это заставляет авторов письма усомниться уже не в профессиональной компетентности членов Президиума, а в их элементарной честности и человеческой порядочности.

*И.Фельдман*

### **О ПИСЬМАХ МИНФИНА ПО НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ ТСЖ И ЖСК**

Автор разбирает последнее из таких писем -№ 03-11-06/2/24658 от 28.06.2013 и дает рекомендации работникам ТСЖ, ЖСК, управляющих организаций для обеспечения надежной защиты от неправовых налоговых притязаний.

### **ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ЗА 4 квартал 2012 (выдержки)**

В статье приведены два определения Верховного суда. Одно касается установки собственником нежилого помещения на кровле многоквартирного дома телекоммуникационного оборудования ( антенно-мачтовых устройств станций связи). Второе- проведения работ по выемке грунта в подвальном помещении. В обоих случаях действия собственников нежилых помещений рассматриваются как нарушение прав других собственников жилого дома.

### **ИЗ РЕШЕНИЙ ПРЕЗИДИУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА**

Приведены два решения Высшего арбитражного суда. Суть одного из них - департамент земельных ресурсов не вправе произвольно отказаться от выполнения публично-правовых обязанностей и должен приступить к формированию участка прилегающего к многоквартирному дому в т. ч. и при отсутствии проекта межевания территории. Суть второго- собственники нежилых помещений будут отныне обжаловать решения общего собрания членов ТСЖ в арбитражных судах.

### **ПО СООБЩЕНИЯМ ФАС**

Подборка кратких тематических материалов о проблемах собственников жилья, решенных через антимонопольную службу.

### **ПРОКУРАТУРА В ДЕЙСТВИИ**

Подборка кратких тематических материалов о результатах прокурорских проверок и решений проблем собственников жилья через прокуратуру.

*В.Пригожин*

## **О «ГОСУДАРСТВЕННОЙ» ШУМОЗАЩИТЕ**

Какие окна устанавливаются в качестве «шумозащитных» и каковы последствия при отсутствии принудительной вентиляции в многоквартирных домах? Специалист рассказывает об особенностях высокочастотных и низкочастотных шумов и предполагает, и предлагает жителям совместно решать проблему.

*Д.Анисимов*

## **КАК «СНИМАТЬ» И ПОНИМАТЬ ПОКАЗАНИЯ ТЕПЛОСЧЕТЧИКА**

В журнале «Председатель ТСЖ» (№10,2012) мы подробно описывали устройство систем отопления, ГВС и ХВС, а также уделили внимание теплосчетчикам -приборам или комплекту приборов для измерений (учета) тепловой энергии и параметров теплоносителя в системах отопления и горячего водоснабжения. Но для многих пользователей теплосчетчик до сих пор остается чрезвычайно сложным и непонятным устройством. С него в лучшем случае умеют списывать «гигакалории», а как просматривать значения прочих параметров и, главное, что с ними делать – не знают. Это не только снижает «полезность» прибора для жильцов дома, в котором он установлен, но и, чего скрывать, может привести к тому, что их обманут. Чтобы такого не случилось, нужно научиться «снимать» и понимать показания теплосчетчика. Помочь в этом как раз и должна данная статья.

*А.Лощаков*

## **РАЗГОВОР О ТЕПЛЕ В ПИСЬМАХ**

Читатель задает вопрос: На какой температурный график ( 105/70 или 95/70) необходимо ссылаться при выстраивании отношений с ресурсоснабжающей компанией. Где можно взять коэффициент смешения на элеваторных узлах? Автор отвечает на поставленные вопросы.

## **ПАМЯТКА О МЕРАХ ПО ПРОТИВОДЕЙСТВИЮ ПРОНИКНОВЕНИЮ НА РЫНОК НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЛИФТОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Памятка определяет общие критерии, которым должна соответствовать специализированная лифтовая организация, занимающаяся выполнением работ по монтажу и техническому обслуживанию лифтов. Памятка служит методической основой для составления жалоб и обращений в органы, уполномоченные осуществлять проверки выполнения законодательства о безопасности лифтов (прокуратора, Ростехнадзор, органы строительного надзора, Росстандарт, Государственный жилищный надзор, Роспотребнадзор и др.).

## **ЭТАПЫ ВНЕДРЕНИЯ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ СИСТЕМЫ УЧЕТА ЭНЕРГОРЕСУРСОВ «ПУЛЬСАР»**

У вас созрело решение, что нужно навести порядок с платежами? Надоело бегать за жильцами, вовремя не сообщившими показания своих счетчиков? Иными словами, перед вами встал вопрос поквартирного учета энергоресурсов и сбора средств за потребленные воду, электроэнергию, тепло, газ? В таком случае внимательно ознакомьтесь с данной статьей

*С.Мацаль*

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТА ТАМОЖЕННОГО СОЮЗА «БЕЗОПАСНОСТЬ ЛИФТОВ»**

Учредив в конкурсе «Мой дом - Моя забота» номинацию «Лифт: качество, комфорт, надежность!» мы хотим донести до творческой интеллигенции не только необходимость бережного отношения к лифтам и ознакомить их с трудом профессионалов, обеспечивающих качество, комфорт и надежность вертикального транспорта, но и поднять проблемы лифтовой отрасли.

Общепромышленные проблемы лифтового хозяйства, вызванных вступлением в силу технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» были обсуждены на расширенном региональном совещании Национального Лифтового Союза в г. Пушкин Ленинградской области.

## **ТРИКОЛОР-ТВ: ОЗЫВЫ О НАШЕМ ПРОЕКТЕ**

Учредитель номинации «Телевидение будущего» в конкурсе «Мой дом - Моя забота – 2013» рассказывает о проекте «Домовая сеть» при внедрении которого можно поставить в многоквартирном доме одну спутниковую антенну вместо того, чтобы портить фасад здания многочисленными тарелками.

Огромный спрос со стороны товариществ собственников жилья и управляющих компаний и побудил «Триколор ТВ» разработать проект подключения к сети коллективного приема, несущий несомненные выгоды ТСЖ или управляющим компаниям, дилерам и конечному пользователю – обыкновенным горожанам.

*И. Бестужев*

## **ОБЗОР МАТЕРИАЛОВ КОНКУРСА «Мой дом – Моя забота»**

За первый месяц на конкурс «Мой дом - моя забота» уже было прислано почти 100 работ, количество номинаций увеличилось с четырех до пяти. Добавилась номинация «Общественный контроль в сфере ЖКХ». Спонсор номинации - НП «ЖКХ Контроль».

«Хотя не всем участникам удается уложиться в прокрустово ложе конкурсного формата, и их работы представляют собой уже практически полномасштабный рассказ, в целом картина радует. Профессиональный уровень работ, даже по сравнению с конкурсом 2012 г., возрос практически на порядок.» - считает ответственный исполнитель по работе с авторами. Что же из присланного на конкурс зацепило в этом месяце более всего?

*С. Петров*

## **БУКВА «Z»**

Рассказ, присланный на конкурс «Мой дом – Моя забота» ( номинация «Лифт: качество, комфорт, надежность!»)

*Е. Пьянова*

## **ЖИЛ-БЫЛ ХУДОЖНИК ОДИН или ЧУДО-ПОДЪЕЗД**

Рассказ, присланный из Ростова- на-Дону на конкурс «Мой дом – Моя забота» ( номинация «Творить Создавать Жить»).