



Ю. Павленков

Не капремонт, а комплексная энергоэффективная модернизация и реконструкция жилых домов и коммунальной инфраструктуры

Большинство принятых нормативных актов по региональному капремонту МКД рассматривают собственника жилья лишь как плательщика взносов и пассивного наблюдателя за всем происходящим. Что противоречит принципам ГК и ЖК РФ, нарушает права собственника, и не гарантирует сохранности и эффективного использования накопленных средств. Взамен предлагается комплексная энергоэффективная санация (от латинского *sanatio* – оздоровление, лечение), предусматривающая: регистрацию МКД как единого имущественно-земельного комплекса, оценку степени его износа, разработку индивидуального проекта комплексной энергоэффективной модернизации, льготный режим налогообложения для собственников, выбравших энергоэффективность и т.д.

Ю. Полонский

мы выбираем

Законы, которые ~~нас выбирают~~

Общественная экспертиза нормативно-правовых актов по ЖКХ призвана хотя бы частично заполнить «пропасть» между законодателем и самым многочисленным субъектом рынка – гражданами-потребителями жилищно-коммунальных услуг, $\frac{3}{4}$ которых являются ещё и собственниками жилья. Сейчас для этого подходящий момент, жилищным объединениям и организациям, представляющим их интересы, пора формировать

экспертные советы и налаживать механизмы сбора подписей. Инициативная общественная экспертиза (например, в предложенном автором статьи формате) может служить эффективным средством формирования общественного мнения с последующим воздействием на законодателя – в плане учёта интересов и точки зрения собственников жилья.

Е. Юнисова

Назревшие проблемы в сфере управления многоквартирными домами: пора решать!

За последние годы развитие законодательства сохранило и отчасти даже обострило ряд проблем жилищного самоуправления: изъятие и отчуждение общедомового имущества, произвольное вмешательство административных органов в деятельность ТСЖ, диктат со стороны ресурсоснабжающих организаций, неравенство сторон в судебных процессах и т.д. Новации (например, избрание формы накопления взносов на капремонт) по-прежнему носят по отношению к ТСЖ и ЖСК дискриминационный характер. Жертвами административной борьбы с «липовыми» ТСЖ становятся самые настоящие, успешно действующие товарищества. Список этих проблем стоит дополнить предложениями «с мест» и ещё раз обсудить всё на намеченном в декабре 2013 г. Всероссийском совещании по управлению МКД.

Н. Орлова

Депутат Госдумы готов к совместной работе

Перспективы сотрудничества председателей ТСЖ Петроградского района г. Санкт-Петербурга с депутатом Госдумы от партии ЛДПР, членом Комитета по жилищной политике и ЖКХ Александром Смирновым основаны на общности интересов и понимании, что ТСЖ – это основа гражданского общества.

Н. Соловьёва **Невозможно достучаться до власти?**

Необходимо самим идти во власть!

Автор статьи - председатель ТСЖ «Развилка-44» - за 5 лет работы получила такой багаж знаний, умений, навыков работы с людьми, что этой осенью успешно баллотировалась в депутаты поселкового и районного Советов. Она выиграла оба голосования, опередив даже прежнего главу местной администрации. Теперь – широкие горизонты и «планов громадьё».

В. Масленников

Совет дома – стартовая площадка для молодёжи

Автор – лауреат Всероссийского конкурса «Моя законотворческая инициатива» - размышляет, как построить эффективную работу Совета МКД в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ, в частности, делегировав ему часть полномочий общего собрания собственников: решение вопроса об использовании общедомового имущества и полученных отсюда денежных средств, планирование, контроль и утверждение плана работ по текущему ремонту и т.д. Не менее важно стимулирование членов Совета, например, в форме льгот по квартплате. Умение ладить с людьми, полученное молодёжью в составе Совета МКД – это её «стартовый капитал» для дальнейшей самостоятельной коммерческой и/или политической деятельности.

Г. Гаевой

Дважды рождённый

Московский дом №10 по шоссе Энтузиастов - вчера, сегодня, завтра. Вчера – «приговорён» к сносу. Сегодня – капитально отремонтированный дом управляется успешным ТСЖ. Завтра – после начала деятельности сервисного центра, недавно созданного на базе ТСЖ, он станет центром притяжения для всего окрестного микрорайона. Глава муниципального округа Лефортово П.Филиппов одобряет инициативу и обещает всемерное содействие.

Э. Хохлова

Комфортный город начинается с комфортного дома

История ТСЖ «В Раменках»: кадры, которые «решают всё», перипетии борьбы за доверие жителей, успехи в ремонте и техническом перевооружении дома (достаточно сказать, что расходы на электроэнергию снизились с 45 тыс. руб. в 2008 г. до 26 тыс. руб. в 2013 г. и это при повышении стоимости киловаттчаса!). Рыба ищет, где глубже, а члены товарищества искали, где лучше – и нашли ООО «Центр ЭнергоЭкспертизы» (г. Королёв), как выяснилось, в части замеров сопротивления изоляции ему нет равных. Как и компании «Вертикаль–Сервис» - в деле герметизации межпанельных швов с помощью высококлассных промышленных альпинистов. В результате усилий ТСЖ, например, сделанный ремонт подъезда стал эталоном подобных работ для домов района. Однако успехи «товарищей» далеко не всем по вкусу. «Ложкой дёгтя в бочке мёда» в этом году стали акты явного произвола со

стороны ресурсоснабжающей организации при подготовке системы отопления к зиме...

Ю. Полонский

«Охота на ведьм»

Очередной мишенью в борьбе московских чиновников с успешными ТСЖ стало митинское товарищество «Ангелов 6». Комментарий председателя правления камня на камне не оставляет от длинного перечня обвинений против ТСЖ, появившийся на сайте местной управы. Как и реплика местного жителя. Но окончательно положить конец этой «дикой охоте» может лишь введение ответственности (в том числе - уголовной) за нарушение прав собственников жилья.

Г. Гаевой

«Норма потребления/норма прибыли?»

«Социальная норма» потребления электричества для россиян, можно сказать, на пороге. Эксперимент идёт уже в 6-ти регионах, в случае успеха с 1 июля 2014 г. он будет распространён на всю страну. Эксперт О.Шеин убедительно показывает, что за этим нововведением скрывается очередной виток роста цен на коммунальные услуги и стремление правительства заставить россиян потуже затянуть пояса. Хотя их потребление и так далеко от избыточного.

М. Добруник

Ноу-хау: как обойти запрет на ограничение предельно допустимого роста тарифов?

Продолжение дискуссии представителя жилищных объединений Нижнего Новгорода М.Добруник и местного Центра Общественного контроля А.Рыжова по поводу недавнего перевода МКД на двухставочные тарифы по теплу.

Н. Азимова

Уздечка для монополиста

Распоряжение Правительства РФ №1689-р от 19 сентября 2013 г. «Об утверждении Концепции создания и развития механизмов общественного контроля за деятельностью субъектов естественных монополий с участием потребителей» открывает для россиян определённые перспективы. Правда, лишь в той мере, в какой на практике будет реализована заявленная «полная информационная открытость, понятный для потребителя формат

предоставления информации и активное участие потребителей на ранней стадии формирования стратегических и инвестиционных документов естественных монополий». Созданные по инициативе «снизу» объединения собственников и потребителей услуг ЖКХ могут, воспользовавшись этими преференциями, ограничить финансовые «аппетиты» монополиста. Как это сделали недавно члены Ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт».

О. Перминова

Закон что дышло? Или две стороны одной медали.

Размышления о причинах неоднозначности и противоречивости судебной практики, когда судьи в одних и тех же правовых ситуациях принимают противоположные решения. Неоднозначность прочтения законов и постановлений должностными лицами ТСЖ, ЖСК также не способствует высокой правовой культуре в практике работы жилищных объединений.

По сообщениям ФАС

Прокуратура в действии

Ю. Кузнецов

Эффективность теплогенерирующего оборудования

Расчёт эффективности систем теплоснабжения с учётом неравномерности режима работы, среднегодового к.п.д. и др. факторов - в соответствии с немецким стандартом DIN 4702.

Слободенюк и др.

Энергоэффективность жилых зданий второго периода индустриального домостроения при их капитальном ремонте

Приведены данные, свидетельствующие, что капремонт позволяет существенно повысить энергоэффективность зданий, в частности, снизить удельный расход энергии на отопление в 2.3 раза, повысить тепловую защиту в 3.8 раз, снизить теплопотери через ограждающие конструкции в 1.6 раз.

Р. Исмаилов

Фасад как отражение культуры строительства

Грустно-ироничный ретроспективный взгляд специалиста на эволюции столичного домостроения.

В. Пригожин

Добросовестные заблуждения

Что значат слова: «дерево дышит»? Откуда конденсат на пластиковых окнах? Когда бывает жарко и не душно, а когда - холодно и душно? Ответы эксперта на эти и другие вопросы.

Конкурс «Мой дом – моя забота»