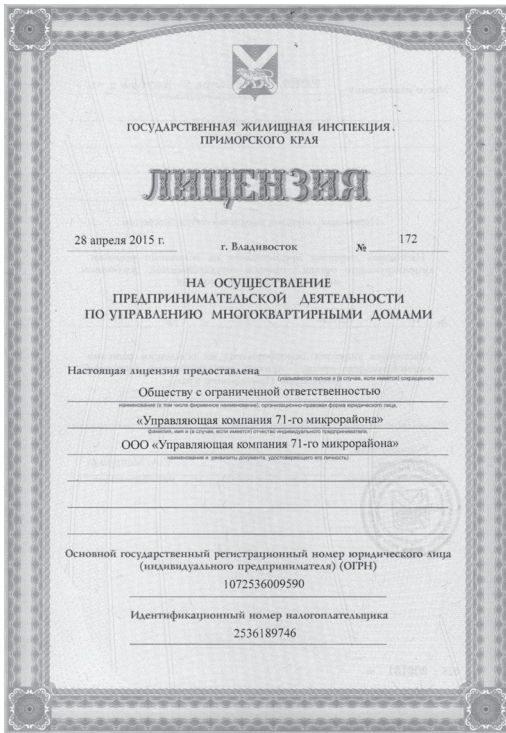


## Подтвердили профессионализм

**Управляющая компания 71-го микрорайона получила лицензию на право заниматься предпринимательской деятельностью в сфере управления многоквартирными домами. Для государственного разрешения компания должна была выполнить шесть требований.**



Одно из основных – наличие у руководителя квалификационного аттестата. Если коротко, то руководители управляющих организаций должны были пройти экзамен на профессиональную состоятельность. Тестирование состояло из ста вопросов из области жилищного и трудового законодательства, норм СанПиНа, определенных Министерством строительства РФ. Директорам отводилось два часа.

Квалификационный экзамен – лишь одно из шести требований для получения лицензии. Соискатель лицензии должен быть зарегистрирован на территории РФ, иметь квалификационный аттестат, при этом он не должен иметь судимости за экономические преступления. Компания также не должна числиться в реестре юридических лиц, на которые возложено наказание в виде дисквалификации либо аннулирования лицензии. Еще одно требование – раскрытие информации о своей деятельности.

По словам руководителя региональной Государственной жилищной инспекции Сергея Мандрыко, лицензирование позволит посчитать всех участников рынка и решить проблему двойных квитанций.

– К лицензии будет прилагаться список домов, которыми управляет компания, также они будут занесены в реестр Государственной жилищной инспекции, который в свободном доступе будет размещен на сайте, – приводит его слова пресс-служба администрации Приморского края. – В ходе лицензионного контроля компании будут вынуждены выполнять все нормы закона.

По словам Сергея Мандрыко, лицензирование

управляющих компаний помогло выявить недобросовестных предпринимателей.

– После лицензирования с рынка уйдут недобросовестные предприниматели. На сегодняшний день ряд управляющих организаций получили отказ в предоставлении лицензии, а значит, с 1 мая они уже не смогут вести свою деятельность, – отметил он.

Также Сергей Мандрыко отметил, что теперь управление многоквартирными домами будет более прозрачным.

– В домах, где больше 16 квартир, можно будет выбрать управляющую компанию с лицензией. За каждый дом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель будет нести персональную ответственность. Мы исключим возможность двойных квитанций в «экономически выгодных» домах, теперь они будут закреплены под определенные управляющие компании, – сообщил Сергей Мандрыко.

Как сообщили в пресс-службе администрации Приморского края, в лицензировании приняли участие 328 компаний региона (по состоянию на 1 мая). По итогам всех проверок было принято решение выдать 305 лицензий, 23 компании получили отказ.

По предварительной информации, дома «без УК» перейдут во временное муниципальное управление, а потом в виде лотов будут разыграны среди компаний, прошедших лицензирование. Жители «проблемных» домов получат уведомления о ликвидации их управленцев. После этого собственникам в течение определенного срока нужно будет выбрать способ хозяйствования.

### ЛЕНТА НОВОСТЕЙ

## Закон о капремонте нуждается в корректировке

**На майском заседании Законодательного Собрания депутаты приняли поправки в закон «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае».**

Депутаты посчитали необходимым конкретизировать объем информации, предоставляемой по требованию жильцов владельцем специального счета. Также поправки предлагают более детально прописать порядок актуализации региональной программы. В частности, установить такие основания для актуализации, как изменение объема государственной и муниципальной поддержки на основании решений, принятых органами государственной власти или местного самоуправления, а также результаты мониторинга технического состояния многоквартирных домов, изменение их эксплуатационных характеристик (адрес, этажность, площадь, материал конструктивных элементов, количество жителей).

Кроме того, изменения законопроекта предусматривают, что акт приемки должен быть согласован с лицом, которое уполномочено действовать от имени жильцов многоквартирного дома, только в случае, если капремонт проводится на основании решения собственников помещений в этом доме.

«В Приморье в этом году будет отремонтировано более 300 многоквартирных домов, – сказал председатель комитета по экономической политике и собственности Александр Костенко. – Вместе с тем жители высказывают и свои замечания на этот счет. Они, на мой взгляд, объективны. Сейчас, например, с нашей стороны рекомендовано Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края усилить информационное обеспечение программы по капремонту и, конечно, выполнить в срок ремонтные работы, которые запланированы на этот год, а депутатский корпус будет контролировать их исполнение.

В соответствии с утвержденным краткосрочным планом реализации региональной программы капремонта на 2015-2016 годы запланировано проведение ремонтных работ в 715 многоквартирных домах в 41 муниципальном образовании Приморского края.

Сейчас в Приморье более 90 процентов многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Его объем составляет 686 млн рублей, а целевой сбор за весь 2015 год планируется в размере 1,4 млрд рублей.



**Домовой совет может быть мощной созидательной силой. Особенно если активность проявляют сами собственники**

Дом №38 на улице Юмашева – прекрасный пример работы домового совета. Несмотря на то, что организован совет только два года назад. Во дворе чисто, уютно, придомовая территория разделена на две части: есть зона для парковки авто, есть детская площадка. Уклон со стороны подъездов благоустроен. Есть о чем рассказать и что показать. Председатель домового совета Надежда Данько рассказала о том, какими силами удалось добиться такого результата. Подчеркнем, что беседа проходила на придомовой территории под аккомпанемент строительных инструментов: рабочая бригада в это время занималась ремонтом кровли.

### Отметим двухлетие

**– Надежда Николаевна, как создавался совет дома. С чего все начиналось?**

– Совет дома №38 на улице Юмашева был создан два года назад. В июне отметим двухлетие. Согласно правилам, решение было принято голосованием собственников. Желающих посетить очное собрание, посвященное данному вопросу, оказалось мало. Пришлось проводить заочное голосование. Следует отметить, что инициатива по формированию домового совета была воспринята жильцами с энтузиазмом. Изначально люди говорили, что будут помогать, активно участвовать в жизни дома. Потому как в том состоянии, в котором он находился еще недавно, необходимы были решительные меры. Однако со временем активность жителей остыла. А хотелось бы, чтобы активность проявлялась не только на словах, но и на деле. Есть люди, которые действительно хотят что-то сделать, благоустроить дом и придомовую территорию. Это видно невооруженным глазом. Они берут шефство над клумбами. А есть те, которым ничего не надо, которые против всего. Не помогают, а только мешают.

Первый год была притирка, знакомство с нюансами коммунальной сферы, с законодательством, ориентирование в том, кто за что отвечает. Большая суэта, обивание порогов администрации города, управления по содержанию жилого фонда. Собственники как-то устранились от общего дела. После того как завершилось заочное голосование, позиция жильцов в основном заключа-

# Вместе с жильцами, а не вместо жильцов

лась во фразе: «вас выбрали, вы и занимайтесь». Это позиция в корне неправильная. Как только у кого-то возникает проблема, люди быстро вспоминают, что есть домовый совет, что есть председатель, к которому можно обратиться. В свою очередь, когда обращаешься за помощью к жильцам, просишь проявить инициативу, у всех оказываются причины. У кого-то внуки, у кого-то дети, кому-то в больницу. Без согласия собственников, без их активности проблем в доме не решить.

### От клумбы до крыши

**– Какие изменения прошли за эти два года. Чего удалось добиться?**

– Во-первых, дом у нас 62-го года постройки. Естественно, изжили себя не только коммуникации, но и зеленые насаждения на придомовой территории. Им, как и дому, тоже по 50 лет. Деревья к себе требуют внимания. Полвека они росли сами по себе. Была отправлена заявка на обрезку. Как положено по законодательству – сначала через управляющую компанию, потом через администрацию города добились порубочных талонов. Некоторые жильцы высказали недовольство. Хотели, чтобы зеленая зона осталась без изменений. Во-первых, объявление об обрезке было сделано заблаговременно, информация была размещена на стенде, у жильцов было несколько недель на то, чтобы подать жалобу или внести свое предложение. Во-вторых, санитарная обрезка необходима как для самих деревьев, так и для безопасности граждан. Здесь, практически по кронам, идет линия электропередачи.

В этом году мы провели посадку деревьев. Высадили березы, клены. Управляющая компания 71-го микрорайона выделила кустарники. Будем надеяться, что все они приживутся.

Стали облагораживать уклон, который ведет к подъездам. Долго ходила по инстанциям. Администрация Владивостока пообещала, что в этом году установят бордюр, потому что здесь идет дорога общего назначения и весь поток воды спускается к нам.

Также в этом году нам выделили землю, благодаря чему жильцы раз-

били рядом с домом клумбы. Обещают также подвезти цветы.

Активно включились в работу жильцы, имеющие маленьких детей. У нас в доме 16 ребят, не достигших пятилетнего возраста. Мамам и папам надоело, что нет порядочных песочниц. В итоге решили сделать их сами своими руками.

Ну и, конечно, сейчас проходит ремонт кровли.

**– Расскажите подробнее, как удалось принять участие в муниципальной программе?**

– После капитального ремонта фасада дома, прошедшего в 2012 году, у нас оказалась повреждена кровля. Скорее всего, строители неправильно использовали технические приспособления, повесили люльки, из-за чего оторвались отливы. Собственники квартир пятого этажа стали жаловаться на протекание крыши еще во время капремонта фасада. Как только был создан домовый совет, мы принялись добиваться ремонта кровли, ходить по инстанциям. Все специалисты утверждали, что у нас все замечательно. Экспертиза выявила разрушение крыши, но озвученная причина – это она сама по себе развалилась.

Администрацией города предложена единственная возможность – участие в программе по софинансированию капитального ремонта.

Собственники инициативой не горели. Позиция нижних этажей: раз проблемы с крышей, то пусть занимаются жильцы пятого этажа. Они и должны делать. Но, друзья, а если встанут проблемы с подвалом, то, значит, этим должны заниматься только первые этажи? Целый год собирали подписи, уговаривали людей. Сообщали, что если не сделать ремонт кровли, то вода протечет до первого этажа, да электропроводки. В итоге было принято решение об участии, нас включили в программу в 2014 году. С апреля по настоящий момент ведется ремонт кровли.

**– Как осуществляется контроль?**

– Еще во время заочного голосования в бюллетенях была предусмотрена статья – кому мы доверяем проверку качества работ. В число контролеров вошли собственники квартир на пятом этаже. Как только на объект

зашли подрядчики, началось взаимодействие. К нам пришел руководитель подрядной организации, привел с собой рабочую бригаду, познакомил нас. Мы обошли пятые этажи, пообщались с собственниками квартир. Они подчеркнули, на что надо обратить внимание, внесли свои пожелания. После этого бригада приступила к ремонту. Наблюдение ведется с того момента, как завозят материалы: какие материалы, как исполняется смета, какие работы и в какие сроки проводится. Мы присутствуем непосредственно на кровле, фотографируем и фиксируем, если нам что-то не нравится, приглашаем представителей управляющей компании. Специалисты выезжают оперативно, оперативно вносятся изменения.

### Общее, значит, ваше

**– Часто от старших по дому и представителей советов домов слышишь слова о том, что собственники часто не понимают друг друга, не хотят войти в положение соседей. Верхним этажам важна крыша, нижним – подвал. Тем, кто посередине, – подъезды, внутренние коммуникации и т.д. Растет ли понимание того, что дом – это все-таки один целый, нераздельный объект?**

– Многие жильцы считают, что если собственность общая, то она, можно сказать, чужая, не моя. Но общее имущество – это, наоборот, ваше. И только сообща можно что-то сделать.

Когда решим проблемы пятого этажа, начнем работать над цоколем. Это и ржавые трубы, и грибок, и отсутствие отдушин в подвале. Но мало кто изучает нормативную базу, знает свои права, что, как и у кого требовать, к кому обращаться. Собственник, для начала, должен проявить инициативу. Хотя бы подать заявление в письменном виде домовому совету. А не так, как принято: пожаловаться при встрече, а затем – тишина.

Чтобы все было идеально, нужен сплоченный коллектив, старшие по подъезду. Еще в советское время у нас в доме был стабильный коллектив жильцов. Все друг друга знали. Сейчас наш дом напоминает перевал-базу. Собственники купили квартиру, подкопили средств, продали квартиру, переехали. Очень много квартир. А у них совсем другое отношение к дому, не хозяйское.

**– Какой фронт работ вы видите перед собой на обозримое будущее?**

– У нас только великие дела остались. В настоящий момент проблема существует – проблема с отоплением. 50 лет не менялась отопительная система, водотопление. Как холодное, так и горячее. В горячей воде присутствует песок. По программе капитального ремонта мы стоим в 2028 году. Хотелось бы пересмотреть сроки.

В настоящий момент нужно сделать правильно весенний осмотр дома. Чтобы управляющая компания составила проект, подробно описала все проблемы и дала на утверждение домового совета.

Есть и небольшие проблемы – завершить с родителями благоустройство детской площадки. Установить скамейки. Как всегда, возникают нюансы. Одни жильцы за то, чтобы скамейки стояли, другие – против, они хотят это место под машины.

**– Вы же не политик. Как удается сгладить разногласия?**

– Ответ здесь простой. Все решается большинством голосов. Мы делаем лист-опросник. Кто за детскую площадку, кто против. Есть инициа-



тивная мама, которая согласилась пройти по квартирам (их в доме 88), собрать подписи.

### Обмен опытом

**– Жилищно-коммунальная сфера требует углубленных знаний. Как вы повышаете квалификацию?**

– С помощью Интернета. Сейчас любой нормативный документ можно там найти. Посещала занятия в школе «Управдом». Но там все зависит от того, какой специалист приглашен. Если настоящий эксперт, он подска-

жет и направит действия, даст номер телефона. Так было в случае, когда занятие вел представитель компании «ДЭК». А иногда занятие превращается в чтение нормативного документа. А когда задаешь конкретный вопрос, советуют сразу обращаться в суд.

На пользу всегда идет общение со своими товарищами и коллегами из других домов. Знаю многих председателей домов с улиц Нейбута, Кирова и других. Общаясь в этом кругу, получаешь уже более полезную информацию, делишься опытом и перенимаешь его. Там никто никого в суд не отправляет. Нам хочется досудебного решения, чтобы нас понимали.

**– За два года изменилось отношение собственников к своему дому, к придомовой территории? Чувствуется, что совет дома – это сила?**

– Домовой совет необходим. Если бы все собственники были подружнее, то можно было бы горы свернуть. Сейчас все решается большинством голосов. Если никто не выходит, начинается заочное голосование. Это значит, надо обойти все квартиры, чтобы каждый заполнил бланк.

Совет дома однозначно нужен для решения глобальных проблем. Тем более сейчас, когда у нас появился региональная программа капитального ремонта. Мы отчисляем туда денежные средства. В наших силах пересмотреть сроки работ, которые поставлены по графику.

Есть пожелание к собственникам: если не хотите помогать, то хотя бы уважайте труд других, не мешайте. У нас в доме много владельцев собак. Предусмотрено законодательством, что за своим домашним питомцем нужно убирать. Не кидать окурки из окон на клумбы. Потом, у нас сейчас крытая песочница. Если поиграл с ребенком, накрой ее. В округе много бродячих котиков.

### Если быть активными

**– Есть ли удовлетворение от работы?**

– Конечно есть! Во-первых, она видна. Изменился наш двор. Мы только в начале пути. Посадили деревья, через два-три года начнется настоящее преобразование. Появились детская площадка, скамейки. Да и в целом стало чище, уютней.

Управляющая компания относится с уважением. Сейчас уже приходишь в их офис – все улыбаются. Знают, что сейчас загрузишь их работой. Нравится генеральный директор – Владимир Васильевич. Потому что он выслушает, запишет, направит. Но надо еще и проконтролировать, как исполняются наши обращения. Что сделано, что не доделано. С приходом весны сдвиги просто колоссальные. Управляющая компания услышала нашу просьбу. Я заранее сделала заявку, чтобы нам предоставили курстарники, землю, песок, цветы. Пока все исполняется по графику.



Все профильные инстанции знают, что есть такой дом – Юмашева, 38. Что в нем есть такой домовый совет, который потребует все, что полагается по закону и договору. Я прекрасно понимаю, что у управляющей компании большое количество домов. Особенно таких, как у нас, 1962 года постройки. Проблемы накопились большие. Все жильцы хотят, чтобы проблемы именно их дома решились в первую очередь. Но если быть активными, если не сидеть на месте, а работать, проводить голосования, то дело сдвинется с мертвой точки.



## Отключение горячей воды идет по графику

**Филиал «Приморская генерация» ОАО «ДГК» продолжает ремонтные работы на поврежденных участках теплотрасс, выявленных в ходе гидравлических испытаний. Проверка тепловых сетей на прочность и плотность проходит в рамках подготовки города к отопительному сезону.**

Жителям Ленинского района (от 1-ой Речки до ул. Уборевича), получающим тепло от Владивостокской ТЭЦ-1, придется провести без горячего водоснабжения одну неделю, с 25 мая по 1 июня. Опрессовка теплотрасс здесь пройдет в 3 этапа. И уже 1 июня участки, выдержавшие гидравлические испытания, будут включены в работу.

Заключительным этапом весенних гидравлических испытаний станет проверка на прочность и плотность Фадеевской теплотрассы, обеспечивающей подачу горячей воды потребителям от Владивостокской ТЭЦ-2. Поэтому эта коммунальная услуга будет отсутствовать у жителей части Ленинского района (в границах улиц Фадеева, Светланской, Пушкинской, Суханова) в период с 1 по 8 июня. Отключение абонентов этой части города планируется с 1 июня, а непосредственно к самой опрессовке теплотрасс энергетики должны приступить в период со 2 по 6 июня. Заполнение водой теплотрасс, прошедших испытания, должно начаться 7 июня. Планируется, что восстановление подачи горячей водоснабжения в этой части Ленинского района начнется с 8 июня.

С 1 по 8 июня горячее водоснабжение будет отсутствовать на улицах:

- Уборевича;
- Суханова;
- Аксакова;
- Всеволода Сибирцева;
- Братской;
- Тунгусской;
- Зейской;
- Карской;
- Флотской;
- Адмирала Кузнецова;
- Черняховского;
- Ватутина;



- 3-ей Гарнизонной;
- Фадеева;
- Борисенко, а также в Некрасовском и Братском переулках.

Потребителям также следует помнить, что восстановление горячего водоснабжения в каждом конкретном доме зависит не только от успешности испытаний магистральных тепловых сетей, проведенных филиалом «Приморская генерация» ОАО «ДГК», но и от готовности муниципальных разводящих сетей, обслуживаемых МУПВ «Владивостокское предприятие электрических сетей», а также от работы управляющих компаний, занимающихся отключением домов от системы теплоснабжения на время гидравлических испытаний и подключением их после окончания испытаний.

Филиал «Приморская генерация» ОАО «ДГК» приносит извинения своим абонентам за вынужденные неудобства и просит с пониманием относиться к ситуации. Ремонт и перекладка теплотрасс необходимы для подготовки города к следующему отопительному сезону и надежному теплоснабжению потребителей. Энергетики приложат максимум усилий, чтобы время отсутствия воды в домах горожан было минимальным.

## Проезды и подпорные стены ждут ремонта

**Как сообщили «Твоему дому» в пресс-службе администрации Владивостока, в этом году управлением по содержанию дорог и благоустройству запланированы работы по ремонту дорог и подпорных стен в Ленинском районе.**

Согласна плану, в этом году будет произведен ремонт проезда на улице Спиридонова к домам №20, 22, 24, 26, 28.

Также запланированы ремонт проезда на улице Нейбута к МБДОУ «Центр развития ребенка-детский сад №8 г. Владивостока» (ул. Нейбута, 25) и ремонт проезда от дома №52 на улице Баляева, мимо МБДОУ «Детский сад №182» к дому №20 на улице Котельникова.

В этом году масштабные работы по реконструкции подпорных стен будут продолжены на улице Ватутина, 26. Также капитальный ремонт подпорной стены произойдет на улице Адмирала Кузнецова, 80.

Ливневая канализация будет восстановлена по адресу: улица Воропаева, 31.

На улице Адмирала Юмашева запланирован ремонт дорожного полотна и ливневой канализации.



# Копилка капремонта



## Плюсы и минусы спецсчета

**Сегодня обязанность по финансированию капремонта возложена на собственников жилья. В регионе был принят закон «О системе капитального ремонта многоквартирных домов», утверждена 30-летняя программа ремонта, в которую вошли все МКД, расположенные на территории Приморья, – всего более 12 тысяч.**

Более пяти приходится на Владивосток. Не были включены только дома, имеющие менее трех квартир или признанные аварийными.

### Новые жилищные времена

Согласно Жилищному кодексу РФ был создан Фонд капитального ремонта, который приступил к работе в феврале 2014 года (а уже с октября 2014 жильцы начали получать соответствующие счета). Фонд – это некоммерческая организация, основная цель которой – проведение ремонта в тех домах, жильцы которых выбрали способ аккумулирования средств на счете регионального оператора.

До 31 июля 2014 года собственники МКД должны были выбрать один из способов формирования фонда капремонта для своего дома.

Первый – перечисление обязательных платежей на специальный счет (один дом – один счет, владельцем которого могут быть ТСЖ, ЖСК, региональный оператор, а с 1 января этого года и управляющая компания).

Второй – перечисление средств на капремонт на счет регионального оператора, то есть в общий котел.

За тех собственников, которые не выбрали способ формирования фонда (а таких большинство), принимает решение орган местного самоуправления (во Владивосто-

ке – администрация города). Платежи таких домов направляются на счет регионального оператора.

Со способом «общий котел» все достаточно ясно. Программа уже опубликована, и жильцы, которые интересуются жизнью своего дома, уже смогли ознакомиться, в каком году и какого вида им ждать капитальный ремонт. Правда, существующая 30-летняя программа, опубликованная на официальном сайте, – это своего рода декларация о намерениях, стратегия работ. Очередность домов была составлена по старшинству: за основу был принят год постройки дома, а затем все дома Приморского края были ранжированы по возрасту. Такова стратегия. А тактика – это краткосрочные программы капремонта, то есть список домов на ближайший год. По идее, эти списки должны соответствовать 30-летней программе. Но чей-то может быть приближен по срокам, чей-то – если, например, в доме уже пройдет ремонт по судебному решению – отодвинут.

Поговорим о спецсчете. Для этого способа формирования средств установлены особые требования. Права на средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в доме, и их невозможно потратить на другие цели, только на капремонт.

Расходование средств фонда возможно только на основании решения общего собрания собственников и только на проведение капитального ремонта.

Если собственники формируют фонд на спецсчете своего дома, то они сами выбирают подрядную организацию и, соответственно, сами проверяют качество выполненных работ. Банк перечислит деньги подрядчику только после того, когда владельцем

спецсчета будет представлен акт приемки работ, подписанный представителями собственников, органов местного самоуправления.

Также Жилищным кодексом РФ предусмотрено право собственников на установление ежемесячного взноса, превышающего минимальный размер. Это позволяет собственникам использовать сформированные дополнительные денежные средства на финансирование любых работ (услуг) по капитальному ремонту.

### Переход разрешен

По закону возможно в любой момент изменить способ формирования счета, но для этого необходимо провести общее собрание собственников и двумя третями голосов принять соответствующее решение. В случае если дом меняет общий котел на спецсчет, такое решение вступает в силу через год со дня его направления региональному оператору. Если же собственники, напротив, пожелали перейти на счет регионального оператора, решение вступает в силу через месяц с момента уведомления оператора.

Эти сроки установлены краевым законом. К слову, Жилищным кодексом предусмотрены более длительные сроки: два года и три месяца соответственно. Так что краевые власти сократили их в рамках своих полномочий.

### Кому доверить спецсчет?

Владельцами специального счета капремонта дома теперь могут стать и управляющие компании. Эта норма действует с 1 января. Раньше такая возможность была предоставлена непосредственно собственникам квартир в МКД и региональному оператору. Законодатели в данном случае пошли навстречу тем жильцам, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на спецсчете. Ведь в данном случае жильцам – простым обывателям, не юристам, не строителям – приходилось бы самим искать подрядчиков, заниматься бухгалтерией и прочими организационными вопросами. Согласно статье 44 Жилищного кодекса РФ, чтобы открыть специальный счет, необходимо определить уполномоченное лицо. Собственнику-физлицу с такой работой, как правило, самостоятельно не справиться, поэтому возникает необходимость привлечения специали-

зированной организации, которая будет осуществлять все необходимые действия по работе со специальным счетом.

Поправка в закон о капремонте позволяет переложить бюрократическое бремя на специалистов управляющих организаций. Создается нормальный механизм, когда жильцы при достаточном накоплении средств определяют вид капитального ремонта, а управляющая организация составляет смету и привлекает подрядчика.

Сопровождение спецсчета можно тоже считать функцией управления. Нужно взаимодействовать с региональным оператором, подготавливать необходимые для него документы, выстраивать взаимоотношения с банком, то есть находиться в постоянном поиске наилучших условий для приема и хранения средств, согласовывать начисление оптимальных процентов на остаток размещенных средств, оплачивать банковские комиссии, делать начисление платы по ежемесячному взносу, направлять платежные документы, взыскивать задолженность, а также организовывать подбор подрядчиков для исполнения решений общих собраний собственников. Как раз для организации управленческого процесса собственники и нанимают управляющую компанию.

При этом средства, накопленные на спецсчете, направлены исключительно на целевое использование и защищены законом, то есть потрачены не по целевому назначению и без ведома жильцов физически невозможно. Согласно статье 36.1 Жилищного кодекса РФ, собственникам принадлежат деньги, находящиеся на спецсчете, а принимает решение об их расходовании общее собрание собственников.

Правовое регулирование спецсчета на капремонт предполагает, что на эти средства не может быть наложен арест и они не могут быть перераспределены и израсходованы при банкротстве организации.

Соответственно, уверенность собственников в сохранности средств подкреплена таким прочным защитником, как закон. Эти деньги не переходят в полное владение организаций, а остаются в полном смысле слова деньгами собственников.

Так, казалось бы, если бумажную волокиту можно переложить на управляющие компании, а сам спецсчет – это

средства, собираемые жильцами исключительно для капитального ремонта своего МКД (в отличие от способа формирования фонда «общий котел», когда средства со всех МКД аккумулируются на одном счете и тратятся в порядке очередности), почему бы всем не выбрать спецсчет? Оказывается, здесь есть свои подводные камни.

### Спецсчет или региональный оператор?

Попытаемся разобраться, в каких случаях эффективно использовать управляющие компании в качестве владельца спецсчетов, а в каких – выгоднее воспользоваться услугами регионального оператора.

Чем новее дом, тем меньше в нем проблем и насущных вопросов, требующих капитального вмешательства. Таким домам выгоден спецсчет. Принцип очень простой: капитальных и затратных видов капремонта проводить в таких домах нет необходимости. Имеется возможность подкопить средства или направить их на не столь затратные виды капремонта. Причем накопленные средства расходуются согласно решению общедомового собрания безотлагательно.

Старым домам, напротив, больше подходит «общий котел». Чем старше дом, тем больше проблем в нем накопилось. Да и сами эти проблемы носят масштабный и, как следствие, затратный характер. Например, ремонт крыши – одна из самых дорогих статей капремонта. Накопить на такое удовольствие силами одних жильцов – задача трудная. Без привлечения дополнительного финансирования – регионального и федерального уровня – тут не обойтись. И закон это предусматривает. Он гласит, что в случае нехватки средств на счете жильцы могут рассчитывать на дополнительное финансирование из краевого или федерального бюджетов, из программ финансирования.

Иными словами, ваш дом, попавший в программу капремонта на конкретный год, будет отремонтирован в обязательном порядке! Это следует учесть.

Дома, выбравшие спецсчет, такой привилегии лишены.

Управляющая компания 71-го микрорайона полностью подготовлена к тому, чтобы сопровождать спецсчета обслуживаемых МКД, если собственники примут такое решение.

Телефон  
ДИСПЕТЧЕРА  
ПО САНИТАРИИ  
УК 71-го микрорайона  
**244-88-27**



Телефоны  
ТЕПЛОВЫХ  
СЕТЕЙ  
Ленинского района:  
**226-82-89, 226-72-41**



Телефоны  
АВАРИЙНОЙ  
службы  
УК 71-го микрорайона:  
**263-67-21, 263-67-33**



Телефон  
аварийной службы  
ЛИФТОВОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
**266-01-77**



**Твой дом**  
Владивосток

Учредитель ООО «Управляющая компания 71-го микрорайона»  
Издатель ЗАО «Владивосток-новости». Издаётся с июля 2006 г.  
Адрес издателя: 690014, г. Владивосток, Народный проспект, 13.

Зарегистрировано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций по Приморскому краю 18.03.2009 г. Свидетельство о регистрации ПИ № ТУ 25-00067.  
Главный редактор Василий Казаков.  
Стоимость 1 кв. см рекламы – 50 рублей.  
Адрес редакции:  
690109, г. Владивосток, ул. Нейбута, 33а, «Твой дом – Владивосток».  
Тел. 296-22-41.  
E-mail: uk71vlad@mail.ru

Отпечатано в типографии в ООО «ПромЕвразия».  
г. Владивосток, Народный проспект, 11 в.  
Заказ № 1100.  
Тираж 15000 экз.  
Подписано в печать: по графику – 28.05.2015 г. в 16.00, фактически вышла в свет – 29.05.2015 г. в 10.00.  
Распространяется бесплатно.