Острый вопрос

Без газа

остался дом в центре столицы

Сыктывкарцы, проживающие в доме, которому более полувека, обеспокоены отключением во всем здании газа. По их словам, представители ресурсоснабжающей организации срезали свои коммуникации. В итоге горожане вынуждены разогревать пищу на электроплитках, что кратно увеличивает их счета за электроэнергию.

С этой проблемой жильцы дома №3 на ул. Катаева обратились в регцентр «ЖКХ Контроль», руководство которого провело выездной рейд. В ходе осмотра здания информация горожан подтвердилась. Регцентр обратился в управляющую домом компанию.

Заместитель директора ООО «Спецмонтажсервис» Андрей Ульныров пояснил, что у «ресурсников» имеется договор с газовиками на обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО). А вот из всех жильцов (жилых помещений в здании около сотни) договор на внутриквартирное газовое оборудование (ВКГО) заключен только у одной собственницы.

- Дело в том, что у всех остальных газовые плиты настолько ветхие, что представляют собой опасность при дальнейшей эксплуатации. Газовики неоднократно поясняли владельцам жилплощади о необходимости замены плит на более современные, и тогда они готовы возобновить подачу «голубого топлива», - пояснил регцентру представитель руководства управляющей компании.

Он подчеркнул, что ранее здание являлось жилым домом общежитского типа. Однако несколько лет назад постановлением администрации муниципалитета данный статус был изменен. Теперь этот объект жилфонда является коммунальным (на этажах у занимающих жилые помещения горожан общая кухня).

- Тем самым, затраты на приобретение новых газовых плит для них снижаются, поскольку они все коллективно могут скинуться на закуп данной техники, - добавил Андрей Ульныров. –Подавать же газ в дом при наличии договора и надлежащего состояния газовой плиты только в одной квартире невозможно.

ЖКХ меняется

Вопрос по жилфонду

Жильцам важно знать свои права

Жители Сыктывкара направили в «Панораму столицы» вопросы по разным аспектам тем, касающихся жилья и управления жилфондом. Редакция обратилась за консультацией к руководителю центра «ЖКХ Контроль» в Коми Дарье ШУЧАЛИНОЙ, возглавляющей постоянную рабочую группу по вопросам ЖКХ в Общественной палате Коми.

- Относятся ли к рекламным конструкциям информационные стенды на стенах у подъездов многоквартирных домов? Хотим разобраться, чтобы понять: требовать ли с авторов объявлений на наших стендах деньги за размещение листовок.

- В письме ФАС России (№ДФ/82787/20) сообщается: в случае, если такие стенды используются для распространения рекламы, прочно связаны с землей или зданием и их перемещение невозможно без использования специальных приспособлений или инструментов, то такие стенды относятся к рекламным конструкциям.

Это значит, что их размещение должно осуществляться в соответствии с положениями статьи 19 Федерального закона «О рекламе», в том числе о наличии разрешения на их установку и эксплуатацию, а также внесении данных конструкций в схему размещения рекламных конструкций.

Размещение рекламы внутри подъездов многоквартирных домов посредством использования технических средств, предназначенных для рекламы, тем же законом не запрещено, поскольку он не содержит специальных требований, предъявляемых к такой рекламе.

Таким образом, требования статьи 19 не распространяются на рекламу, размещаемую внутри подъездов многоквартирных домов посредством использования технических средств.

- Правда ли, что в новом году свет нам будет обходиться дороже?

- В 2021 году тарифы на электроэнергию в регионах вырастут на пять процентов. Такие данные следуют из подготовленного Министерством экономического развития России прогноза социально-экономического развития на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов.

Министерство прогнозирует, что потребление электроэнергии в России по итогам 2020 года снизится на 3,6 процента к 2019 году до 1,078 трлн кВт/ч. Снижение произойдёт из-за теплой зимы и пандемии коронавируса.

В среднесрочной перспективе объемы производства электроэнергии будут определяться темпами роста экономики.

Что касается промышленных потребителей электроэнергии, для них тариф будет проиндексирован на три процента в 2021 году.

В последний раз тарифы на электроэнергию для населения в нашем государстве поднимали 1 июля этого года. Для каждого региона был установлен свой предельно допустимый индекс.

- У нас в доме холодные батареи. По нашим данным, управляющая компания не заключила договор на подачу отопления. Что делать?

- Незамедлительно обратиться в Госжилинспекцию (ГЖИ). Если ваша информация подтвердится, то это грубое нарушение лицензионных требований со стороны управленцев жилфондом.

Руководителю управляющей организации грозит привлечение к административной ответственности с понуждением заключить договор на поставку тепла в дом. Напомню, подпункт «г» п. 4.1 Постановления Правительства РФ №1110 прямо указывает на то, что отсутствие договора любого вида ресурсоснабжения в жилфонд является грубым нарушением лицензионных требований. Последствиями грубого нарушения лицензионных требований может стать штраф. А в случае повторного нарушения – исключение дома из реестра лицензий управляющей компании.

Грамотный потребитель

Ремонт дома:

текущий или капитальный?

Сыктывкарцы просят пояснить им разницу между текущим и капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома. Особенно горожан волнует вопрос: за счет каких средств должен приводиться в порядок фасад многоквартирного дома – в рамках текущих платежей собственников за ЖКУ или из денег, накапливаемых при сборе обязательного взноса на капремонт?

«Панораме столицы» комментарии по актуальной теме дали в регцентре «ЖКХ Контроль» со ссылкой на письмо Минстроя России (№7026-АС/08) по теме разграничения понятий двух ремонтов общего имущества жилфонда.

- К текущему ремонту ведомство относит устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации дома, при котором элемент практически не выбывает из эксплуатации, его технические характеристики не меняются, - уточнили в «ЖКХ Контроле». - Капитальный же ремонт – это восстановление утраченных первоначальных технических характеристик элемента дома в целом, при этом его основные технико-экономические показатели остаются неизменными.

Согласно п. 18 Постановления Правительства РФ №491, текущий ремонт считается предупредительным и заключается в систематически проводимых управляющей компанией или ТСЖ работах по предотвращению износа конструкций, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Что касается утепления фасада многоквартирного дома: Правила №170 включают восстановление теплозащиты и теплоизоляции стен жилфонда в перечень работ по текущему ремонту. Согласно подпункту «в» пункта 2 Постановления Правительства РФ №491, стены дома входят в состав общего имущества собственников, и за их надлежащее состояние и ремонт отвечает управляющая домом организация.

- В пункте 4.3.1 Правил №170 указано, что она должна обеспечивать восстановление теплотехнических, акустических, водоизоляционных свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов и заданный температурно-влажностный режим внутри здания, - добавили в регцентре.

Также УК и ТСЖ отвечают за надлежащую тепло- и влагозащиту наружных стен и утепление промерзающих участков фасада (подпункты 4.2.1.1, 4.2.1.12 Правил №170).

К слову

Утепление стен дома входит в минимальный перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества. Минимальный перечень необходимых для надлежащего содержания общего имущества собственников в доме работ и услуг и порядок их выполнения определены Правительством РФ в Постановлении №290 (ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ). Согласно пункту 3, управляющие организации должны:

- проводить обследование ограждающих конструкций домов на предмет нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами;

- выявлять следы коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей;

- устранять повреждения в кладке, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями.

Если управляющая компания установила такие нарушения, в том числе утрату теплозащиты ограждающих конструкций, она обязана разработать план их устранения и выполнить его. Утепление входит в минимальный перечень работ и услуг как способ устранения нарушения теплозащитных свойств ограждающих конструкций.

Контекст

В соответствии с пунктом 4.10.5.2 Правил №170 теплозащиту дефектных участков стен и крыш производят путём:

- устранения неисправностей в ограждающих конструкциях;
- просушки отсыревших участков стен и крыш;
- утепления участков ограждающих конструкций с недостаточным сопротивлением теплопередачи дополнительным утепляющим слоем;
- просушки или замены отсыревшего утеплителя на более эффективный;
- восстановления герметизации стыковых соединений панелей, сопряжений стен с оконными блоками, балконными плитами и отделкой стен.

Такие работы в отдельных помещениях дома включены в перечень работ, входящих в плату собственников за текущий ремонт в составе размера платы за жилое помещение.

Страницу подготовила Лариса ЕЖЕЛИК