Острый вопрос

Новосёлы в расстройстве

из-за крохотной площадки для детей

В центр «ЖКХ Контроль» в Коми обратились сыктывкарцы из новостройки в Нагорном проезде. Жильцы дома № 1 возмущены запоздалым монтажом детской площадки, причем весьма маленьких размеров, на которой малыши отказываются играть – негде и не на чем.

Как пояснили «Панораме столицы» в регцентре, в данном доме 187 квартир. Заселены к настоящему времени около половины (многие еще занимаются ремонтом).

- Среди новоселов немало семей с детьми, которые всё лето тщетно ожидали возможности проводить время в своем дворе, - рассказал на личном приеме в регцентре председатель совета дома Олег Вершинин. – Детская площадка была установлена только осенью, причем очень маленькой площадью, всего с одной горкой и одной песочницей, покрывшейся снегом.

Его поддержали другие активисты этого дома. Среди них Леонид Носов, который вместе с супругой воспитывает маленькую дочь:

- Все теплые месяцы мы были вынуждены ходить с детьми во дворы домов, стоящие неподалеку от нашего. Благо, тамошние жители относились с пониманием и не прогоняли наших малышей.

Мама другого ребенка Наталья Минеева добавила:

- Нам не понятно: микрозона для ребятни, которая появилась в нашем дворе, – это временное решение? Другой, полноценной, площадки нам уже и не ждать?

Напомним, речь о дольщиках, которые несколько лет назад заключили договор с компанией «ИСК» и заранее оплатили будущие «квадратные метры», так и не дождавшись получения ключей. Фирма оставила объект незавершенным, а затем и вовсе обанкротилась. Чтобы не оставлять горожан наедине со своей бедой, власти Коми привлекли к решению проблемы государственного застройщика – региональный фонд развития жилищного строительства, подведомственный Минстрою.

В результате дом был достроен и в прошлом году введен в эксплуатацию. Помимо жилого здания, фонду были переданы и другие обязательства, не реализованные фирмой-банкротом. В том числе проведение работ по благоустройству двора.

Одна из старожилов дома №54 на ул. Орджоникидзе (он стоит параллельно новостройке) Зинаида Панфилова выразила мнение обитателей своего дома: здешние пенсионеры очень ждут переселения. А ныне сочувствуют семьям с детьми из дома напротив в связи с крохотной детской площадкой. Правда, не все.

Так, одна из бабушек «деревяшки» в качестве знака протеста из-за установленной почти впритык к дому детской площадки вокруг нее раскидала старые шины… Этот клочок земли ранее жильцы старой двухэтажки использовали для прогулок.

Между тем, на ближайшие годы предусмотрен снос и этого, и других расположенных в данном массиве старых домов, жильцов которых в свое время расселить не успели опять же в связи с финансовой несостоятельностью компании, которой было доверено развитие этой городской территории.

- Создание обновленного жилого массива изначально предусматривалось в формате комплексного освоения этой большой территории в центре города, - уточнили нашему изданию в «ЖКХ Контроле». – От этих логичных и вполне разумных планов муниципалитет отказываться не стал. Поэтому застройка просторного участка продолжается. Недавно там началось возведение еще одной многоэтажки.

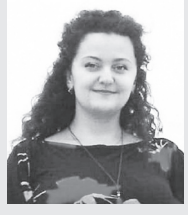
В руководстве фонда в рамках рабочей встречи с «ЖКХ Контролем», инициированной на основании обращения горожан, показали всю документацию и заверили: возводимая ныне многоэтажка будет сдана в 2021-м, и тогда же фонд продолжит благоустройство рекреационных зон. В частности, установит большую (постоянную) детскую площадку. Горки, качели и прочие ее объекты фондом уже приобретены, так что их останется только смонтировать.

ЖКХ меняется

Как посчитают ЖКУ

при просроченных счетчиках

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



- Применят ли до конца года показания счетчиков в квартирах с просроченным до 6 апреля 2020-го сроком поверки для расчета платы?

- Если срок поверки индивидуальных приборов учета истек до 6 апреля 2020 года, то его показания не нужно применять для расчета платы. В таких случаях для начисления квитанций должны применяться пункты 59 и 60 Правил №354: сначала по среднемесячному потреблению коммунальных услуг жильцами в квартире, а затем по нормативу. Такие разъяснения даны Минстроем России (в письме регионам №34716-ОЛ/04).

Напомню, Постановлением Правительства РФ №424 до конца 2020 года действие пп. «д» п. 81(12) Постановления №354 приостановили. До 1 января 2021 года счетчики, у которых истек межповерочный интервал, не считаются вышедшими из строя, поэтому исполнители коммунальных услуг обязаны принимать их показания к расчетам.

- Правда ли, что собственники смогут проводить аудит деятельности управляющих компаний?

- Такие изменения в Жилищный кодекс предлагает Госдума. Корректировки подготовлены в статью 162 Жилищного кодекса. В случае их утверждения собственники смогут принять на общем собрании решение и обязать управляющую компанию провести аудиторскую проверку по договору управления, а также по текущим договорам обслуживания. Цель законопроекта – повышение контроля и эффективности работы управляющих организаций.

Изменения важные, поскольку проверка финансово-хозяйственной деятельности исполнения договоров управляющими организациями не входит в полномочия государственной жилищной инспекции. Пока что по законодательству провести аудиторскую проверку возможно только с согласия самой управляющей компании, что значительно затрудняет контроль и надзор со стороны собственников помещений в многоквартирном доме за их работой.

- Говорят, что в стране меняются условия погашения ипотеки, так ли это?

- Правительство РФ продлило субсидирование ипотечных кредитов по ставке 6,5%, заключаемых в период по 1 июля 2021года (Постановление №1732). Льготная ипотека выдается на покупку квартир в новостройках. Первоначально программа льготного кредитования была рассчитана до 1 ноября 2020 года. Но в связи с продлением ее действия общая сумма займов составит до 1,85 триллиона рублей на все регионы.

Средства будут направлены государством через «Дом.РФ» на цели возмещения кредиторам недополученных доходов по выданным займам.

Постановление устанавливает в числе прочего порядок определения лимитов средств, предоставляемых кредитным организациям на выдачу льготной ипотеки населению, а также сроки направления заявок и документов.

Грамотный потребитель

Жильцы защищены

от сбоев коммунальных услуг

Некачественное предоставление коммунальных услуг, в том числе по вывозу мусора, теперь является основанием для изменения размера платы для собственников жилья. На федеральном уровне заступились за владельцев квартир в регионах.

Федеральные власти внесли поправки в законодательство. Теперь при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, или с нарушением качества их предоставления меняется размер платы.

- Изменение размера платы осуществляется лицом, предоставляющим коммунальные услуги в соответствии с заключенным договором, в том числе управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также ресурсоснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, - пояснили «Панораме столицы» в регцентре «ЖКХ Контроль».

Отныне управляющие организации и иные лица, ненадлежащим образом исполняющие обязанности по содержанию и своевременному ремонту общего имущества многоквартирного дома, будут компенсировать ресурсоснабжающим организациям расходы. Речь о тех затратах, которые фактически понесены вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги при условии надлежащего исполнения ресурсоснабжающей организацией обязанностей по поставке ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения жилфонда.

- При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений изменение размера платы за коммунальные услуги производит ресурсоснабжающая организация, если нарушения произошли до границ общего имущества в доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения дома, - уточнили в «ЖКХ Контроле».

Контекст

Права собственников жилья защищены в рамках нового закона №351-ФЗ, которым скорректированы статьи 157 и 157.2 Жилищного кодекса РФ в части регулирования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований.

Страницу подготовила Лариса ЕЖЕЛИК