

Российская Федерация
Ростовская область

**АДМИНИСТРАЦИЯ
СОВЕТСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ**

Коммунистический пр., д. 24,
Ростов-на-Дону, 344091
тел./факс 222-54-69, 222-47-69
E-mail: adminsov@rostov-gorod.ru

Председателю Ростовской-на-Дону
городской Думы

З.В.Неярохиной

31.07.2012 № Ср 5050

На № _____ от _____

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с распоряжением Администрации города Ростова-на-Дону от 18.07.2012 №311 «О мероприятиях по реализации плана работы Ростовской-на-Дону городской Думы на август 2012 года» направляем подготовленные администрацией Советского района города Ростова-на-Дону информационный материал и проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы по вопросу: «О техническом состоянии муниципального жилья, использованию средств федерального Фонда реформирования ЖКХ и созданию условий для управления многоквартирными домами на территории Советского района (на примере ТСЖ)».

Приложение:

-информационный материал на 11 листах в 1 экз.

-проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы по вопросу «О техническом состоянии муниципального жилья, использованию средств федерального Фонда реформирования ЖКХ и созданию условий для управления многоквартирными домами на территории Советского района (на примере ТСЖ)» на 5 листах в 1 экз.

С уважением,
глава администрации



М.В. Васильев

И.М. Панасенко
224-75-10





РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА ПЯТОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

2012 года

Заседание №

«О техническом состоянии муниципального жилья, использованию средств федерального Фонда реформирования ЖКХ и созданию условий для управления многоквартирными домами на территории Советского района»

Проблема управления муниципальным жилым фондом является одним из наиболее сложных и противоречивых направлений в деятельности органов местного самоуправления. Реформа жилищно-коммунального хозяйства со всей очевидностью обнажила недостатки коммунального комплекса. Острая необходимость в новых подходах к управлению жилищно-коммунальным комплексом побуждает искать новые решения проблемы.

Функции по контролю за техническим состоянием муниципального жилищного фонда возложены на органы местного самоуправления. В Советском районе муниципальный жилой фонд находится в оперативном управлении ДМИБ. На сегодняшний день в муниципальной собственности числится более 123,97 тыс.кв.м. или 2769 квартир.

Необходимо уделять больше внимания соблюдению ТСЖ и УК существенных условий договоров управления общим имуществом в МКД собственниками жилья. Обращать внимание на включение в договора управления перечня общего имущества, принятого в управление, а также перечня и стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества.

К числу препятствующих осуществлению позитивных изменений в ЖКХ можно отнести, также макроэкономические диспропорции в нашей экономике, недооценку фактора труда. В ЖКХ это находит выражение в усугубляющемся несоответствии между темпами роста цен на ресурсы и услуги ЖКХ и уровнем доходов населения. Другими причинами недостаточного хода преобразований является поспешный и далеко не всегда оправданный уход государства из сферы регулирования ЖКХ и перекладывание этих проблем на органы местного самоуправления, несовершенство законодательства, затрагивающего сферы функционирования экономики в ЖКХ. Необходимость активного участия государства в процессе реформирования ЖКХ и обеспечения устойчивого функционирования ЖКХ определяется, прежде всего, тем, что в последнее время

это не просто отрасль экономики, а сфера жизнеобеспечения граждан, то есть фактор, обуславливающий состояние национальной безопасности.

Система планово-предупредительных ремонтов общего имущества многоквартирных домов постепенно уступила место аварийно-восстановительным работам, затраты на которые в 2-3 раза выше, чем затраты на проведение планово-предупредительных ремонтов.

В последние годы общая площадь капитально отремонтированных жилых домов неуклонно сокращалась. Сокращение объемов капитального ремонта жилищного фонда прежде всего обусловлено недостаточностью финансовых средств, направляемых на эти цели.

В соответствии с законодательством собственники помещений в многоквартирных домах помимо прав и обязанностей в отношении помещений в таких домах несут обязанности по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества, в том числе по осуществлению текущего и капитального ремонта. В связи с ежегодной финансовой необеспеченностью работ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов вопрос о приведении жилищного фонда в нормативное состояние стоит очень остро, поскольку накопленный недоремонт препятствует переводу жилищного хозяйства в сферу рыночных отношений, являясь основным препятствием дальнейшей приватизации жилищного фонда и развития инициативы собственников жилья в решении вопросов управления и содержания общего имущества многоквартирных домов.

В Советском районе 132 многоквартирных дома требуют комплексного и (или) выборочного капитального ремонта. Для приведения этих домов в нормативное техническое состояние требуются большие капиталовложения более (804,7 млн.руб.)

В Советском районе за период с 2007 по 2011 год включительно по программе капитального ремонта в рамках действия Федерального закона 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ» произведен капитальный ремонт в 130 многоквартирных домах, что составляет 18,6% от общего числа домов, из них:
- 13 МКД, находящихся в управлении ТСЖ (на общую сумму 54 991,92 тыс. руб.; что составляет 4,5% от числа домов, находящихся в управлении ТСЖ);
- 117 МКД, находящихся в управлении Управляющих компаний (на общую сумму 472 470, 00 тыс. рублей; что составляет 32,3% от числа домов, находящихся в управлении Управляющими организациями)

В рамках городских адресных программ капитального ремонта за счет средств бюджета города за указанный период выполнен капитальный ремонт 27 МКД на общую сумму 117168,08 тыс.руб., что составляет 3,9% от общего числа домов.

В результате проведения данных мероприятий улучшено техническое состояние домов, в которых проживает более 35 тысяч ростовчан.

Несмотря на столь значительные вложения в капитальный ремонт за последние годы, большая часть многоквартирных домов требует проведения ремонтных работ.

Основная масса обращений жителей города в адрес городских, областных и федеральных структур, связана с просьбами выполнения капитального ремонта многоквартирных домов.

Первоочередными задачами в 2012 году является выполнение капитального ремонта многоквартирных домов на общую сумму 151,485 млн.руб., в том числе:

- с целью устранения и предупреждения аварийных ситуаций (усиление несущих конструкций, оснований и фундаментов здания) по адресу: ул. Малиновского, 36 на сумму 36,3 млн. руб.;

- по выборочному капитальному ремонту на условиях софинансирования (80% на 20%) с обязательным участием собственников жилья 7 многоквартирных домов, на общую сумму 8,5 млн. руб. по следующим адресам: ул. Каширская, 6/1; ул. Каширская, 8/1; пр. Стачки, 216; пр. Стачки, 237; ул. 2-я Краснодарская, 72; ул. Линейная, 157; ул. Еременко, 54/2;

- по замене лифтового оборудования в рамках городской целевой программы (95 на 5) в 5 многоквартирных домах на сумму 14,4 млн.руб. по адресам:

пр. Коммунистический, 47; пр. Стачки, 229; ул. Содружество, 86; ул. Содружество, 92; ул. Содружество, 100;

- в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007г. № 185-ФЗ планируется капитальный ремонт 11 многоквартирных домов на общую сумму 92,285 млн. руб.

Участие района в областной целевой программе «Капитальный ремонт по замене лифтового оборудования, отслужившего нормативный срок службы в 2011 году» позволило заменить 28 лифтов в 10 многоквартирных домах на сумму 37,8 млн.руб.

По состоянию на 01.07.2012 г., лифтовое хозяйство в 321 многоквартирных жилых домах, расположенных на территории Советского района, насчитывает 1463 лифтов, из них 1367 - пассажирские и 96 – грузовые.

При этом, 207 лифтов, расположенный в многоквартирных домах, эксплуатируются за пределами нормативного срока службы - 25 лет, что составляет 14,5% от всего лифтового парка.

В Советском районе все многоквартирные дома оснащены общедомовыми приборами учета потребления коммунальных ресурсов (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение)

Несмотря на принимаемые меры, в районе еще свыше 30 процентов многоквартирных домов и около 40-46 процентов их инженерных коммуникаций требуют капитального ремонта, что отрицательно сказывается на качестве предоставляемых населению услуг.

В целях стимулирования заинтересованности собственников многоквартирных домов и управляющих организаций в эффективном управлении и содержании общего имущества, участия собственников в ремонте коммуникаций и зданий жилых домов, приведения их в надлежащее состояние проводится

разъяснительная работа среди населения района по созданию ТСЖ.

За период действия программы капитального ремонта по ФЗ -185 «О фонде содействия реформированию ЖКХ» на территории Советского района поменяли форму управления, перешли из управляющих организаций и создали ТСЖ одиннадцать многоквартирных жилых домов по следующим адресам:

- ул. Каширская 6/1, создано ТСЖ «Березка»;
- ул. Каширская 8/1, - ТСЖ «Клен»;
- ул. Каширская 10/1, - ТСЖ «Клен»;
- ул. Зорге, 6/1, – ТСЖ «Плевен 2009»;
- ул. Зорге, 62, - ТСЖ «Зорге62»;
- ул. Зорге 25/5, - ТСЖ «Заря»;
- пр. Коммунистический 29, - ТСЖ «Коммунистический 29»;
- пр. Коммунистический 34/1, - ТСЖ «Коммунистический 34/1»;
- пр. Коммунистический 34/5, - ТСЖ «Коммунистический 34/5»;
- пр. Стачки, 216 –ТСЖ «Сириус»;
- пр. Стачки, 231-ТСЖ «Корунд»

Для решения актуальных проблем жилищно-коммунального хозяйства необходимо продолжить работу над нормативно-правовыми актами, направленными на решение проблем ЖКХ для повышения инвестиционной привлекательности отрасли ЖКХ, совершенствования механизмов государственно-частного партнерства, решения проблемы высокой изношенности основных фондов.

Заслушав и обсудив информацию о техническом состоянии муниципального жилья, использованию средств федерального Фонда реформирования ЖКХ и созданию условий для управления многоквартирными домами на территории Советского района, Ростовская – на - Дону городская Дума

РЕШИЛА:

1. Информацию о техническом состоянии муниципального жилья, использованию средств федерального Фонда реформирования ЖКХ и созданию условий для управления многоквартирными домами на территории Советского района принять к сведению.

2. Департамент ЖКХ и энергетики г.Ростова–на–Дону (М.Д.Неделин), главы администрации районов:

- разработать программу предусматривающую поэтапное решение проблемы приведения в нормативное техническое состояние жилищного фонда в многоквартирных домах с учетом возможностей бюджетного финансирования различных уровней и привлечении внебюджетных средств;

- разработать программу предусматривающую создание условий для развития инициативы собственников в вопросах управления и содержания общего имущества многоквартирных домов;

- продолжить работу по определению программ предусматривающих совместное финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов всеми участниками процесса – жителями, собственниками нежилых помещений, органами местного самоуправления, органами государственной власти;

- в целях стимулирования заинтересованности собственников многоквартирных домов в эффективном управлении и содержании общего имущества продолжить разъяснительную работу среди населения по созданию ТСЖ.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по ЖКХ.

Председатель городской Думы

З.В. Неярохина

Глава администрации
Советского района города Ростова-на-Дону

М.В. Васильев

Информационный материал к заседанию городской Думы по вопросу:
«О техническом состоянии муниципального жилья, использованию средств федерального Фонда реформирования ЖКХ и созданию условий для управления многоквартирными домами на территории Советского района»

Проблема управления муниципальным жилым фондом является одним из наиболее сложных и противоречивых направлений в деятельности органов местного самоуправления. Реформа жилищно-коммунального хозяйства со всей очевидностью обнажила недостатки коммунального комплекса. Острая необходимость в новых подходах к управлению жилищно-коммунальным комплексом побуждает искать новые решения проблемы.

Советский район один из самых молодых в г. Ростове-на-Дону. Он создан в 1973 году. Сегодня Советский район занимает 25% всей площади города. Общая площадь – 85,4 тыс. кв.км., население района составляет более 167 тысяч человек. На территории Советского района находится 1434 строений жилой застройки, общей площадью более 3,7 млн. кв.м., в том числе более 64 тыс. кв. м. приходится на 738 частных домовладений;

-698 многоквартирных домов, общей площадью более 3,6 млн. кв.м. разделены по способу управления: 204-ТСЖ (1,3 млн. кв.м.) ; 87 - ЖСК(0,5 млн. кв.м.); 362 дома (1,9 млн. кв.м) находятся в управлении Управляющими организациями, которые выбраны на общих собраниях собственников жилья; в 45 домах выбрано непосредственное управление собственниками помещений.

Многоквартирный дом представляет собой сложный инженерно-технический объект, состоящий из конструктивных элементов, инженерных систем и иного оборудования, требующих регулярного обслуживания и эксплуатации, а также проведения текущего и капитального ремонта.

Функции по контролю за техническим состоянием муниципального жилищного фонда возложены на органы местного самоуправления. В Советском районе муниципальный жилой фонд находится в оперативном управлении ДМИБ. На сегодняшний день в муниципальной собственности числится более 123,97 тыс.кв.м. или 2769 квартир.

Качество содержания муниципального жилья находится на неудовлетворительном уровне и не соответствует не только потребностям и

ожиданиям населения, но и общему объему финансовых ресурсов, направляемых в этот сектор экономики.

На настоящий момент работу МКУ «ДМИБ» нельзя признать удовлетворительной в силу ряда объективных причин:

- отсутствие рычагов воздействия на УК при нарушении ими норм жилищного законодательства в части предоставления жилищно-коммунальных услуг и содержания муниципального жилого фонда;
- несвоевременный контроль за техническим состоянием жилого фонда в связи с отсутствием в штате учреждения достаточного количества штатных единиц.

Кроме того, еще слабо ведется контроль за деятельностью ТСЖ и управляющих организаций, в результате чего поступают многочисленные жалобы жильцов на неудовлетворительную работу, ущемление прав и злоупотребление полномочиями со стороны данных организаций.

Необходимо уделять больше внимания соблюдению ТСЖ и УК существенных условий договоров управления общим имуществом в МКД собственниками жилья. Обращать внимание на включение в договора управления перечня общего имущества, принятого в управление, а также перечня и стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества.

К числу препятствующих осуществлению позитивных изменений в ЖКХ можно отнести, также макроэкономические диспропорции в нашей экономике, недооценку фактора труда. В ЖКХ это находит выражение в усугубляющемся несоответствии между темпами роста цен на ресурсы и услуги ЖКХ и уровнем доходов населения. Другими причинами недостаточного хода преобразований является поспешный и далеко не всегда оправданный уход государства из сферы регулирования ЖКХ и перекладывание этих проблем на органы местного самоуправления, несовершенство законодательства, затрагивающего сферы функционирования экономики в ЖКХ. Необходимость активного участия государства в процессе реформирования ЖКХ и обеспечения устойчивого функционирования ЖКХ определяется, прежде всего, тем, что в последнее время это не просто отрасль экономики, а сфера жизнеобеспечения граждан, то есть фактор, обуславливающий состояние национальной безопасности.

Система планово-предупредительных ремонтов общего имущества многоквартирных домов постепенно уступила место аварийно-восстановительным работам, затраты на которые в 2-3 раза выше, чем затраты на проведение планово-предупредительных ремонтов.

В последние годы общая площадь капитально отремонтированных жилых домов неуклонно сокращалась. Сокращение объемов капитального ремонта жилищного фонда прежде всего обусловлено недостаточностью финансовых средств, направляемых на эти цели.

В соответствии с законодательством собственники помещений в многоквартирных домах помимо прав и обязанностей в отношении помещений в таких домах несут обязанности по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества, в том числе по осуществлению текущего и капитального ремонта. В связи с ежегодной финансовой необеспеченностью работ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов вопрос о приведении жилищного фонда в нормативное состояние стоит очень остро, поскольку накопленный недоремонт препятствует переводу жилищного хозяйства в сферу рыночных отношений, являясь основным препятствием дальнейшей приватизации жилищного фонда и развития инициативы собственников жилья в решении вопросов управления и содержания общего имущества многоквартирных домов.

В связи с тем, что до недавнего времени государство, являясь основным собственником жилищного фонда, не обеспечило надлежащей системы его эксплуатации и восстановления, а также с учетом высокой степени износа домов и высокой стоимости капитального ремонта гражданам - собственникам помещений в многоквартирных домах необходимо создать условия для эффективного управления жилищным фондом путем оказания государственной поддержки в приведении жилищного фонда в надлежащее состояние.

Возможность создания условий для управления многоквартирными домами предусмотрена нормами жилищного законодательства. В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в случае приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения».

И это исполнение обязанностей бывшего наймодателя не зависит от формы управления МКД. В настоящее время и такой капремонт по ст. 16 производится за счёт бывшего наймодателя, т.е. Государства, так как в структуру платежа за жилое помещение входит и оплата для накопления на капремонт. Вот по этой части норма действующего ЖК РФ: Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги « Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Практическую реализацию мер государственной поддержки собственников жилых помещений по приведению в нормативное состояние многоквартирных невозможно осуществить в рамках Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В соответствии со статьей 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях создания условий для управления многоквартирными домами, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства и выполнения условий предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, согласно Федеральному закону «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ (в ред. от 29.12.2010), органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья, бюджетные средства на капитальный ремонт.

Программа предусматривает поэтапное решение проблемы приведения в нормативное техническое состояние жилищного фонда в многоквартирных домах с учетом возможностей бюджетного финансирования различных уровней и привлечения внебюджетных ресурсов, а также создание условий для развития инициативы собственников в вопросах управления и содержания общего имущества многоквартирных домов.

Необходимость комплексного решения обозначенной проблемы обусловлена:

- сложностью и масштабностью решаемых задач в связи с высоким уровнем износа жилищного фонда;
- значительными объемами средств, необходимыми для приведения жилищного фонда в нормативное техническое состояние;
- необходимостью разработки и последовательной реализации комплекса мероприятий по повышению эффективности управления жилищным фондом, увязанных по целям, ресурсам, срокам и исполнителям;
- возможностью консолидации бюджетных ресурсов и средств населения на решение проблем в сфере управления жилищным фондом в связи с принятием Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В Советском районе 132 многоквартирных дома требуют комплексного и (или) выборочного капитального ремонта. Для приведения этих домов в нормативное техническое состояние требуются большие капиталовложения более (804,7 млн.руб.)

Собственники помещений пока не готовы вкладывать значительные средства в выполнение капитального ремонта общего имущества домов, а муниципальное образование не может снять с себя ответственность за содержание жилищного фонда. Поэтому проблему капитального ремонта домов необходимо решать программным способом, предусматривающим совместное финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов всеми участниками процесса - жителями, собственниками нежилых помещений, органами местного самоуправления, органами государственной власти. Необходимость применения подобных схем финансирования обусловлена тем, что проблема проведения капитального ремонта жилищного фонда сейчас стоит очень остро, она копилась не годами, а десятилетиями и уже доросла до масштабов государственной, и не только в отдельно взятом муниципальном образовании, но и во всей России в целом.

В Советском районе за период с 2007 по 2011 год включительно по

программе капитального ремонта в рамках действия Федерального закона 185-ФЗ

«О фонде содействия реформированию ЖКХ» произведен капитальный ремонт в **130 многоквартирных домах**, что составляет 18,6% от общего числа домов, из них:

- 13 МКД, находящихся в управлении ТСЖ (на общую сумму 54 991,92 тыс. руб.; что составляет 4,5% от числа домов, находящихся в управлении ТСЖ);
- 117 МКД, находящихся в управлении Управляющих компаний (на общую сумму 472 470, 00 тыс. рублей; что составляет 32,3% от числа домов, находящихся в управлении Управляющими организациями)

В рамках городских адресных программ капитального ремонта за счет средств бюджета города за указанный период выполнен капитальный ремонт 27 МКД на общую сумму 117168,08 тыс.руб., что составляет 3,9% от общего числа домов.

В результате проведения данных мероприятий улучшено техническое состояние домов, в которых проживает более 35 тысяч ростовчан.

Несмотря на столь значительные вложения в капитальный ремонт за последние годы, большая часть многоквартирных домов требует проведения ремонтных работ. Основная масса обращений жителей города в адрес городских, областных и федеральных структур, связана с просьбами выполнения капитального ремонта многоквартирных домов.

Первоочередными задачами в 2012 году является выполнение капитального ремонта многоквартирных домов на общую сумму 151,485 млн.руб., в том числе:

- с целью устранения и предупреждения аварийных ситуаций (усиление несущих конструкций, оснований и фундаментов здания) по адресу: ул. Малиновского, 36 на сумму 36,3 млн. руб.;

- по выборочному капитальному ремонту на условиях софинансирования (80% на 20%) с обязательным участием собственников жилья 7 многоквартирных домов, на общую сумму 8,5 млн. руб. по следующим адресам: ул. Каширская, 6/1; ул. Каширская, 8/1; пр. Стачки, 216; пр. Стачки, 237; ул. 2-я Краснодарская, 72; ул. Линейная, 157; ул. Еременко, 54/2;

- по замене лифтового оборудования в рамках городской целевой программы (95 на 5) в 5 многоквартирных домах на сумму 14,4 млн.руб. по адресам:

пр. Коммунистический, 47; пр. Стачки, 229; ул. Содружество, 86; ул. Содружество, 92; ул. Содружество, 100;

- в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007г. № 185-ФЗ планируется капитальный ремонт 11 многоквартирных домов на общую сумму 92,285млн. руб.

В связи с вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 02.10.2009 г. № 782 «Об утверждении технического регламента о безопасности лифтов», лифты, отработавшие больше 25 лет, находятся под угрозой отключения и подлежат замене.

Техническое состояние лифта должно быть подтверждено полным техническим освидетельствованием, оформленным органом по сертификации в форме заключения, содержащего обоснованные выводы по замене лифта, в случае экономической нецелесообразности - его модернизации.

Участие района в областной целевой программе «Капитальный ремонт по замене лифтового оборудования, отслужившего нормативный срок службы в 2011 году» позволило заменить 28 лифтов в 10 многоквартирных домах на сумму 37,8 млн.руб.

По состоянию на 01.07.2012 г., лифтовое хозяйство в 321 многоквартирных жилых домах, расположенных на территории Советского района, насчитывает 1463 лифтов, из них 1367 - пассажирские и 96 – грузовые.

При этом, 207 лифтов, расположенный в многоквартирных домах, эксплуатируются за пределами нормативного срока службы - 25 лет, что составляет 14,5% от всего лифтового парка.

В связи с выходом Федерального закона № 261 от 23 ноября 2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при разработке проектов по капитальному ремонту системы электроснабжения в многоквартирных жилых домах, участвующих в программе капитального ремонта по ФЗ-185 «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» учитывается комплекс энергосберегающих мероприятий, согласно методических рекомендаций по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 года к ФЗ-185 «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»:

- устанавливаются в местах общего пользования энергосберегающие и антивандальные светильники;
- устанавливаются датчики движения;

- производится смена электропроводки с резиновой изоляцией на провода и кабели с медными жилами, рассчитанными на повышенное напряжение;
- прокладка всех питающих линий по техподполью производится в кабель каналах не поддерживающих горение;
- производится утепление фасадов и кровель теплоизоляционными материалами нового поколения;
- производится замена деревянных окон и дверей по местам общего пользования на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с двойным остеклением, с последующим их утеплением);
- производится обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и полипропилена. Переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов.
- производится замена лифтов с полной заменой элементов автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования.

В Советском районе все многоквартирные дома оснащены общедомовыми приборами учета потребления коммунальных ресурсов (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение)

Несмотря на принимаемые меры, в районе еще свыше 30 процентов многоквартирных домов и около 40-46 процентов их инженерных коммуникаций требуют капитального ремонта, что отрицательно сказывается на качестве предоставляемых населению услуг.

Существенной причиной медленного приведения жилых домов, их инженерных коммуникаций в надлежащее состояние является слабая заинтересованность, а также недостаточность материальных возможностей большинства собственников помещений для осуществления дополнительных отчислений средств на их ремонт. Управляющие организации, в свою очередь, опасаются вкладывать в ремонтные работы заемные средства и инвестиции по причине того, что жильцы могут изменить способ управления домом и расторгнуть с ними договор управления. В связи с этим капитальный ремонт многоквартирных домов проводится, как правило, только в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В целях стимулирования заинтересованности собственников многоквартирных домов и управляющих организаций в эффективном

управлении и содержании общего имущества, участия собственников в ремонте коммуникаций и зданий жилых домов, приведения их в надлежащее состояние проводится разъяснительная работа среди населения района по созданию ТСЖ.

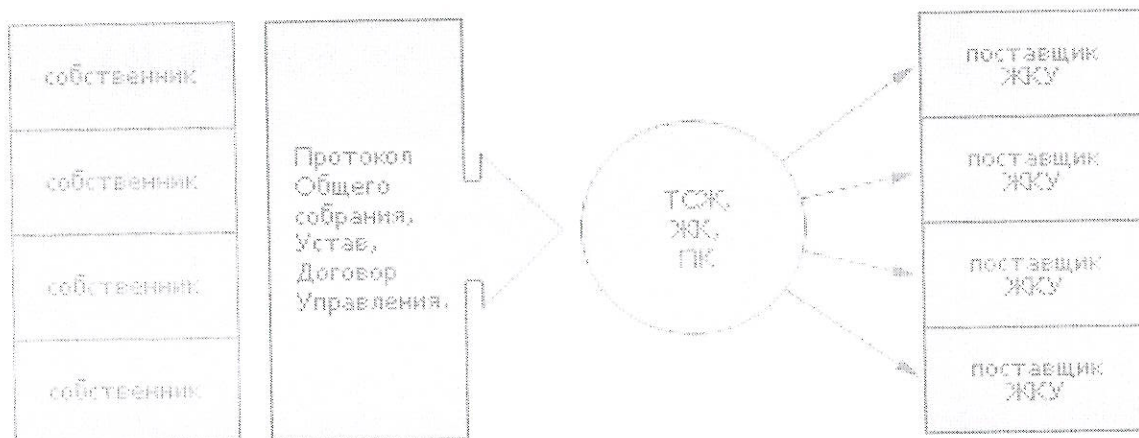
ТСЖ - это добровольное объединение граждан - собственников жилья в товарищество с тем, чтобы управлять своим имуществом, жилым фондом. Именно потому, что муниципальные государственные предприятия не справляются со своей функцией, не могут эффективно управлять деньгами, которые оплачивают за коммунальные услуги граждане, возникает необходимость создания ТСЖ, как одной из форм защиты своих собственных интересов, управления своей собственностью. ТСЖ вправе самостоятельно определять, с кем из эксплуатирующих организаций заключить договор или самостоятельно эксплуатировать свой жилой фонд, нанимая непосредственно работников и контролируя расходование своих средств, то есть нанять управляющую компанию. Деньги, которые платят граждане в ТСЖ, прозрачны для граждан, понятно, куда они идут, и граждане сами определяют приоритеты направления этих средств: то ли в начале отремонтировать подъезд, то ли кровлю, то ли инженерные коммуникации. Практика работы ТСЖ говорит о том, что в течение 5-6 лет за счет собственных платежей ТСЖ в состоянии полностью навести порядок в своем собственном доме, минимизировать издержки и эффективно управлять своей собственностью.

Ниже приведены схемы, взаимодействия жильцов, ТСЖ, обслуживающей организации и поставщиков коммунальных ресурсов. Так, взаимодействие жильцов поставщиков коммунальных ресурсов при управлении управляющей организацией осуществляется по такой схеме:



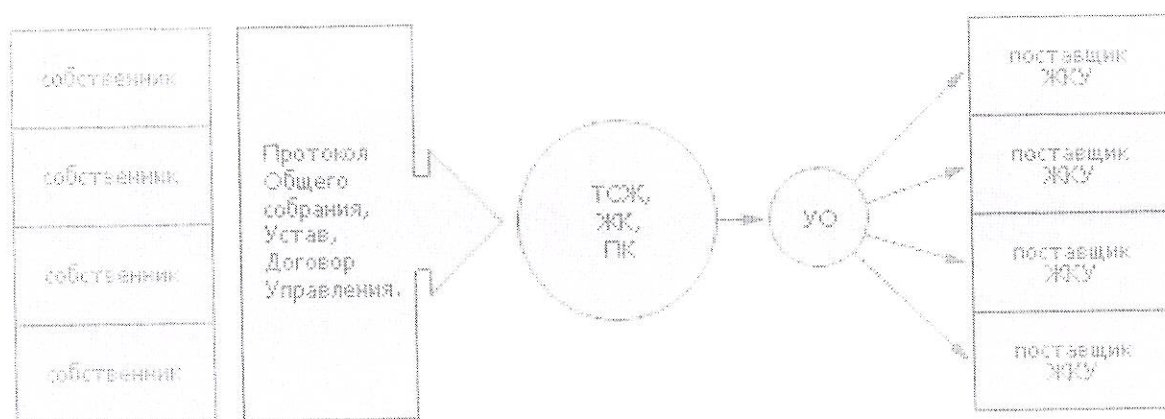
Фактически, пока все (большинство) не захотят, что-то существенное сделать невозможно. Это касается и смены управляющей организации.

А вот схема, которая показывает замену управляющей организации на товарищество собственников и если это товарищество само занимается обслуживанием своего же дома:



По сути, тоже самое, но вся штука в том, что товарищество по умолчанию быстрее реагирует на проблемы дома, поскольку состоит из проживающих здесь людей.

А вот тот случай, который позволяет осуществлять контроль за деятельностью управляющей организации через буфер товарищества:



Может возникнуть вопрос - в чем разница? А разница в том, что тем самым обеспечивается динамичный контроль и быстрая реакция на все «хотелки» жильцов.

За период действия программы капитального ремонта по ФЗ -185 «О фонде содействия реформированию ЖКХ» на территории Советского района поменяли форму управления, перешли из управляющих организаций и

создали ТСЖ одиннадцать многоквартирных жилых домов по следующим адресам:

- ул. Каширская 6/1, создано ТСЖ «Березка»;
- ул. Каширская 8/1, - ТСЖ «Клен»;
- ул. Каширская 10/1, - ТСЖ «Клен»;
- ул. Зорге, 6/1, – ТСЖ «Плевен 2009»;
- ул. Зорге, 62, - ТСЖ «Зорге 62»;
- ул. Зорге 25/5, - ТСЖ «Заря»;
- пр. Коммунистический 29, - ТСЖ «Коммунистический 29»;
- пр. Коммунистический 34/1, - ТСЖ «Коммунистический 34/1»;
- пр. Коммунистический 34/5, - ТСЖ «Коммунистический 34/5»;
- пр. Стачки, 216 –ТСЖ «Сириус»;
- пр. Стачки, 231-ТСЖ «Корунд»

Для решения актуальных проблем жилищно-коммунального хозяйства необходимо продолжить работу над нормативно-правовыми актами, направленными на решение проблем ЖКХ для повышения инвестиционной привлекательности отрасли ЖКХ, совершенствования механизмов государственно-частного партнерства, решения проблемы высокой изношенности основных фондов.