



НУРИЕВ МАРАТ АБДУЛХАЕВИЧ

СТРОКИ ИЗ БИОГРАФИИ

- Родился 14 мая 1966 года в деревне Шемяково Апастовского района ТАССР. Образование высшее строительное.
- 1983-1984 гг. – тракторист колхоза им. Н.К. Крупской Апастовского района ТАССР.
- 1984-1986 гг. – служба в рядах Советской армии в Чехословакии.
- 1986-1989 гг. – тракторист в Апастовском районном объединении «Сельхозхимия».
- 1989-1990 гг. – слесарь-сантехник в ЖЭУ-8 Производственного треста жилищного хозяйства Вахитовского района г. Казани.
- 1990-1995 гг. – инженер ЖЭУ-49 Производственного треста жилищного хозяйства Вахитовского района г. Казани.
- 1995-2001 гг. – заместитель управляющего Производственного объединения «Казгоржилхоз» Производственного треста жилищного хозяйства №1. Вахитовского района г. Казани.
- 2001-2002 гг. – заместитель директора Автономной некоммерческой организации «Жилсервис» Вахитовского района г. Казани.
- 2002-2006 гг. – руководитель организации «Жилсервис» Ново-Савиновского района.
- С 2006 г. по наст. время – генеральный директор ООО «Управляющая компания «Уютный дом». время является депутатом Казанской городской Думы I и II созывов, членом Комиссии по охране здоровья и окружающей среды, состоит в партии «Единая Россия», председатель контрольно-ревизионной комиссии Татарстанского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Всероссийский совет местного самоуправления».
- Награды и почетные звания: медаль «В память 1000-летия г. Казани» (2005 год), почетное звание «Заслуженный работник жилищно-коммунального хозяйства РТ» (Министерство регионального развития РФ, 2006 г.), звание «Почетный работник жилищно-коммунального хозяйства России» (2008 г.).

УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ – МНОГО ОБЯЗАННОСТЕЙ, А ЕСТЬ ЛИ ПРАВА?

В нашу редакцию поступают вопросы от горожан, касающиеся сферы жилищно-коммунальных услуг и тарифов. Часто источником всех бед и проблем население считает управляющие компании (УК). Мы решили взглянуть на проблемы со стороны «жилищников» и обратились за разъяснениями к Марату Абдулхаевичу Нуриеву, генеральному директору ООО «Управляющая компания «Уютный дом» (Ново-Савиновский район г. Казани).

– Марат Абдулхаевич, имея опыт работы в сфере ЖКХ уже более 20 лет, что бы Вы могли сказать о целесообразности организации управляющих компаний? То есть для чего они нужны?

– ЖКХ – это та сфера, без которой практически невозможна жизнедеятельность человека и города в целом, а качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг напрямую определяет качество жизни.

УК в первую очередь – это команда специалистов, профессионалов, разбирающихся в системе ЖКХ, управлении многоквартирными домами.

Согласно действующему жилищному кодексу есть три формы управления – это непосредственное управление жилищным фондом самими жильцами (в малозэтажных домах), ТСЖ (на один дом) и УК (много домов в одном управлении).

Преимущества УК в том, что это юридически ответственная организация, соответствующая существующим стандартам. В ее составе есть все необходимые специалисты, аттестованные и дипломированные, имеющие большой опыт в системе ЖКХ.

Управляющие компании иногда осуждают за то, что это – большая компания и это неэффективно. Но большая компания и возможностей имеет больше.

Зачастую на разных уровнях раздаются призывы о разделении крупных управляющих компаний на несколько малых. Считаю, что эту инициативу нельзя признать рациональной.

Общая площадь МКД Ново-Савиновского района, находящихся в управлении УК «Уютный дом», составляет 3 млн м². Рекомендуемая Постановлением Кабинета Министров РТ № 251 от 9 апреля 2010 года общая площадь одной управляющей компании должна составлять

100 тыс. м². То есть тогда на территории Ново-Савиновского района нужно создать 30 управляющих компаний, что вызовет хаос и злоупотребления в переходный период и потерю контроля над процессами в дальнейшем. Да и нельзя забывать, что согласно Жилищному кодексу правом выбора формы управления собственностью обладают сами собственники.

Отмечу наиболее явные преимущества крупных управляющих компаний:

1) сокращение затрат на содержание административно-управленческого персонала (вместо 30 директоров нужен только один, вместо 30 главных бухгалтеров – один и так далее. Кроме того, при разделении, вместо одного офиса потребуется 30 помещений с сопутствующими затратами на их освещение, отопление, ремонт, уборку);

2) высокая степень организации производства дает возможность снизить затраты на единицу продукции и получить большую отдачу от вложений без увеличения цен на услуги;

3) оснащенность материально-технической базой: имеются службы АДС и ОДС, единая диспетчерская служба коммунальных услуг, техника, наличие административных помещений для приема населения;

4) наличие квалифицированных кадров для улучшения качества работы;

5) оперативная возможность решения крупных аварийных ситуаций (замена сгоревшего лифта, бойлера);

6) внедрение новейших технологий производства (современные технологии связаны с большими затратами, которые могут позволить себе лишь крупные компании, например, мероприятия по повышению энергоэффективности, проведенные нами в 2010 г.);



ные средства, которые могут решить неординарные проблемы. Например, сгорел лифт, заменить его стоит в среднем 1,5 млн рублей. Мы можем решить такие проблемы в оперативном порядке: большая площадь управления дает нам совершенно другие возможности для решения большого круга поставленных перед нами задач.

У нас подобрана команда профессионалов, где каждый на своем месте и отлично знает свою работу. Есть в УК специалисты, проработавшие в ЖКХ по 30-40 лет. Это говорит о том, что эту систему мы отлично знаем «изнутри». И наши работники прикладывают все силы, чтобы людям жилось лучше, наверное, это самое главное.

Мы не удовлетворяемся тем опытом, который есть, и продолжаем развитие – участвуем в курсах по повышению квалификации. Например, совсем недавно шесть наших специалистов прошли специальные курсы в Москве. Обычным является повышение квалификации бухгалтеров, прохождение ими аттестации. Также мы активно принимаем участие в различных всероссийских конкурсах.

Многое нам дает общение и обмен опытом с коллегами из других регионов России. В течение последних трех лет, наверное, не осталось ни одного крупного города РФ, представители которых не приехали бы к нам для обмена опытом. Наши специалисты также выезжают для ознакомления с деятельностью коллег в других регионах.

– Какие, на Ваш взгляд, сегодня проблемы у жилищников?

– Да, действительно, проблем очень много. Резкий скачок тарифов, который произошел осенью этого года, вызвал массовое недовольство населения. Мы как губка, которая впитывает весь негатив от горожан, вызванный проводимыми реформами ЖКХ. Управляющие компании сегодня используют как некий буфер между государственным органом и населением. Взять, например, ситуацию с ростом тарифов на жилищные и коммунальные услуги – жилищные предприятия и управляющие компании не могут влиять на эту ситуацию. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются и утверждаются Комитетом по тарифам Республики Татарстан, тарифы на жилищные услуги –

Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани. Ни в первом, ни во втором случае управляющая компания не может повлиять на ход событий, хотя население спрашивает с нас.

Ежегодно (а в этом году и дважды) сумма к оплате в счет-фактуре существенно увеличивалась. За 2011-2012 годы произошли следующие изменения тарифов:

- электроснабжение – рост на 6%;
- водоснабжение – рост на 8%;
- водоотведение – рост на 11%;
- тепловая энергия – рост на 124%;
- уборка подъезда, содержание придомовой территории, мусоропровод, техническое обслуживание и текущий ремонт жилых зданий и сетей не изменилось – 0%;
- управление домом – снижение на 3%.

Таким образом, жилищные организации не получили ни рубля от роста тарифов. Хотелось бы проинформировать население, что львиную долю (64%) собственники оплачивают предприятиям-монополистам – за тепло, свет, воду. Лифтовому хозяйству, за вывоз ТБО, дератизацию и дезинфекцию оплачивают 19%. И лишь 17% направляется на уборку подъездов, дворов, содержание мусоропроводов, текущий ремонт и благоустройство, то есть непосредственно для выполнения жилищных услуг.

На фоне этого двухгодичного замораживания тарифов на жилищные услуги расходы управляющей компании увеличиваются – происходит удорожание материалов, ГСМ, изменяется налогообложение (отчисления от фонда оплаты труда в 2010 году составляли 14,2%, в 2011 г. – 34,2%, в 2012 г. – 30,2%). При неизменной заработной плате привлекательность, престижность рабочих специальностей в нашей сфере также снижается.

Кроме того, происходит рост обращений населения по оплате ресурсов, расходовемых на общедомовые нужды (ОДН), величина которых напрямую зависит от дисциплинированности и порядочности самих же собственников жилья. Некоторые жильцы, например, замедляют работу счетчиков, умышленно занижают показания приборов, подключаются к сетям, минуя приборы учета, и так далее, а все эти неучтенные ресурсы делаются на всех жильцов дома, исходя из занимаемой площади квартиры.

7) активное участие в сокращении недоремонта и благоустройства придомовой территории.

Выбор крупной компании предполагает стабильность и уверенность в завтрашнем дне.

В управляющей компании есть оборот-



Действующее законодательство ставит в неравные условия участников бизнеса по предоставлению коммунальных услуг. Все риски, согласно закону, ложатся только на управляющую компанию, которая отвечает за все. Находясь в таком правовом поле, компании часто рискуют стать банкротами. Если бы законодательно была установлена ответственность собственников жилья в части оплаты за ЖКХ и неотвратимость последствий за неуплату, риски УК резко снизились бы. Платежи населения по счетам-фактурам в среднем составляют 97% в месяц, а поставщики коммунальных услуг выставляют счета в полном объеме, без учета недоплат населения. Ежемесячно эта сумма равна примерно 6 млн рублей, а в год эта сумма превышает 72 млн. И как быть управляющей компании в сложившейся ситуации?

Другой острой проблемой реформы ЖКХ является принятие жильцами бремени своей собственности. Мы получили ситуацию, когда жильцы «разрознены» в доме, и ни один нормативно-правовой акт РФ не предусматривает ни административную, ни уголовную, никакую иную ответственность собственника за действия, направленные против общего имущества дома или имущества соседей, например, ограждение ниш для мусоропроводов под кладовки, установка оборудования, которые на инженерные системы жилого дома не рассчитаны. Наглядный пример: житель квартиры подключил себе теплые полы в комнате от системы отопления, в квартиру к нему попасть не может. Мы пишем в надзорный орган – Государственную жилищную инспекцию

(ГЖИ) – с просьбой проверить квартиру N на предмет переоборудования системы отопления. ГЖИ в ответ на это штрафует УК за ненадлежащее содержание систем отопления (это 40 тыс. рублей), а реальный нарушитель остается в стороне.

Еще одна глобальная проблема в сфере ЖКХ – задолженность горожан за оказанные услуги. Неплатежи населения всегда были и будут. Так, например, управляющей компанией «Уютный дом» только за 2011 г. и первые 10 месяцев 2012 г. была взыскана дебиторская задолженность на сумму более 14 млн рублей. В свою очередь, службой судебных приставов были осуществлены исполнительные действия только на сумму 980 тыс. рублей, то есть процент исполнения судебных решений составляет 6,9%. В то же время для взыскания данной суммы задолженности УК было потрачено только на оплату государственной пошлины более 630 тыс. рублей. Но, несмотря на все наши старания, долг по квартплате составляет 189 млн рублей. На эти деньги можно было бы не только улучшить

качество обслуживания, но и обустроить новые детские городки, спортивные площадки и многое другое.

Отмечу, что резкое увеличение процента безнадежной к взысканию задолженности наступил с того момента, как государственные регистрационные органы (ГРУ ФРС) перестали требовать для регистрации сделки купли-продажи квартир справку об отсутствии задолженности за услуги ЖКХ. Таким образом, на сегодняшний день квартиры продаются с колоссальными долгами, а новый собственник не несет обязательств по их оплате и требует перерасчета. И этим стали пользоваться недобросовестные собственники, продающие свои квартиры.

– Какие формы взаимодействия с населением существуют? Куда люди могут обращаться с проблемами (например, телефоны «горячей» линии)?

– Только слаженным взаимодействием с населением мы можем добиться каких-то результатов.

Общение с жителями идет не только по звонкам. Для того чтобы быть в контакте с населением, мы создаем разные возможности: это сайт нашей управляющей компании в Интернете (www.uyutd.com), регулярные отчетные собрания населения в школах для ознакомления с итогами проделанной нами работы (эта информация также выкладывается в Интернете согласно закону о раскрытии информации УК). Кроме этого, организованы приемные дни в удобное для горожан время. По субботам у нас организована работа и единого расчетного центра, и управляющей компании. Наш район – единственный, в котором сохранен институт старших по домам. Также создан Совет общественности в УК и в подрядных организациях. Эти советы работают с нами напрямую, принимают участие в приемах населения, доводят до нас требования, просьбы и





предложения горожан. И через работу таких структур мы снимаем многие проблемы. Это дает большой положительный эффект.

Компания «Уютный дом» в числе первых подключилась к сервису «Открытая Казань», которая позволяет горожанам, позвонив по короткому бесплатному номеру 123, не только оставить заявку о неисправности в доме, но и отследить ход ее выполнения и, не выходя из дома, оплачивать услуги. Данный сервис не имеет аналогов и постоянно улучшается для большего удобства населения.

– Ново-Савиновский район сегодня на особом счету в плане проведения различных мероприятий по энергосбережению. Расскажите, пожалуйста, об этом.

– Мы делаем то, что экономит потребление коммунальных услуг. На тарифы влиять мы не можем, но в состоянии помочь населению сократить объемы потребления (то есть экономить) путем применения современных технологий. Для этого мы везде установили приборы учета. Продолжаем установку приборов погодного регулирования для системы отопления, светодиодных ламп в местах общего пользования, которые сокращают энергопотребление в 10 раз, энергосберегающих стеклопакетов, утепленных подъездных дверей (с домофоном и доводчиком).

В Татарстане энергоресурсоэффективность определена как одна из приоритетных направлений повышения экономической конкурентоспособности республики. В 2009 году Казань стала пилотной площадкой для реализации федерального проекта «Энергоэффективный квартал». В качестве экспериментальной площадки по энергосбережению был взят на разработку 38-й микрорайон г. Казани. Основная цель проекта – модернизация микрорайонов и кварталов на всей территории страны.

На территории данного квартала были проведены следующие энергосберегающие мероприятия:

- обследованы и составлены энергетические паспорта по всем жилым домам и объектам бюджетной сферы;

- во ВРУ установлены общедомовые приборы учета электроэнергии с импульсным выходом, налажен учет отдельно по МОП, лифтам и квартирному потреблению электроэнергии;

- заменены электрощиты с квартирными приборами учета электроэнергии;

- все подъезды жилых домов оснащены светодиодным энергосберегающим освещением, в подъездах установлены реле времени, на входы в подвалы и чердаки – концевые выключатели;

- все объекты оснащены узлами учета ЦО, электроэнергии, ХВС, ГВС и погодного регулирования ЦО;

- в домах введена автоматизированная система сбора данных и диспетчеризация.

В дополнение к вышеперечисленным мероприятиям, в качестве эксперимента один жилой многоквартирный дом (Амирхана, 8а) был покрашен энергосберегающей краской Корунд. Наносимая краска отражает и рассеивает до 85% лучистой энергии, а исключительно низкая теплопроводность значительно снижает теплопотери.

В ходе проведения энергосберегающих мероприятий в местах общего пользования были обнаружены множественные нарушения со стороны жильцов. Так, в одном из домов электричество в нескольких квартирах было подключено напрямую к общему счетчику, минуя квартирные. Получается, что весь дом платил за жильцов этих квартир. Стоит отметить, что светодиодное освещение потребляет намного меньше энергии и имеет другое напряжение, благодаря этому недобросовестные жители больше не смогут проделывать махинации в части электроснабжения квартир.

В результате проделанных мероприятий потребление электрической энергии на общедомовые нужды по освещению было снижено в 10 раз. Как показал анализ, окупаемость установки светильников, с учетом перехода на 10-часовой режим работы и сокращения затрат на обслуживание оборудования, составит 3,5 года.

Всего на энергосберегающие мероприятия в жилые дома в данном квартале на-

правили 39 млн рублей; годовой экономический эффект составил 12,5 млн рублей. Итого экономия по тепловой энергии составила за 2011 г. более 1,7 млн рублей, за горячую воду – более 5 млн рублей.

– Как проводится работа по благоустройству придомовых территорий?

– Мы часто принимаем участие во всероссийских конкурсах по благоустройству территорий и занимаем призовые места. Так, в 2008 и в 2010 годах за победу на всероссийских конкурсах «Лучшая спортивная детская игровая площадка России» нам вручили сертификаты (на сумму около миллиона рублей каждый) для приобретения малых архитектурных форм (оборудования для детских площадок). Проекты были реализованы во дворах домов №№ 8а и 10 по улице Амирхана, № 10 по улице Лаврентьева, № 30 по улице Гаврилова и № 82 по проспекту Ямашева. В 2010 и 2011 годах «УК» Уютный дом стал победителем в конкурсе «Самый благоустроенный населенный пункт РТ» и был награжден денежными премиями, также почетными грамотами.

Мероприятия по благоустройству проводятся комплексно: обновляется асфальтовое покрытие на проездах, заменяется бортовой камень, заново производится оформление газонов и клумб; дворы украшаются скульптурами и оригинальными деревянными изделиями. Обновленные дворы зонированы – скамейки для отдыха пожилых людей, игровые площадки и малые формы для самых маленьких и их мам установлены отдельно. Если площадь дворов большая, там оборудуются спортивные площадки для активного отдыха детей и взрослых. При их создании используются самые современные покрытия и оборудование.

Работы по ремонту дворов выполняются силами подрядных организаций Ново-Савиновского района. Всего в 2006–2012 годах благоустроено 117 дворов, в работы вложено 62,7 млн рублей.

Многие подъезды имеют неэстетичный вид, поэтому мы приняли на себя обязательство в течение двух лет произвести ремонт всех подъездов в жилых домах.

Подчеркну, что состояние общедомового имущества, в том числе дворов, зависит не только от управляющей компании. Собственники не должны забывать и о своих обязанностях: не мусорить и не ломать то, что находится в местах общего пользования, воспитывать в своих детях бережное отношение к общему имуществу.

– Какие вопросы еще Вас беспокоят, за что переживаете?

– На сегодняшний день есть кадровые проблемы. Катастрофически не хватает дворников. Да, мы перешли на механизированную уборку. Но при ситуации, когда все дворы и тротуары забиты машинами, уборочная машина малоэффективна.

Средний возраст дворников, работающих в УК, составляет 50 лет. Новые люди не приходят, так как их нечем заинтересовать. Для физически здоровых людей сегодня есть более легкие способы зарабатывать деньги. У нас дворники, в зависимости от объема работ, получают в среднем от 15 до 20 тыс. рублей. Большую зарплату мы пока дать не можем, так как это напрямую связано с квартплатой населения.

В рамках своих возможностей мы пытаемся их поощрять – обеспечиваем спецодеждой, инструментами, повышенной зарплатой, на корпоративных мероприятиях и профессиональных праздниках отмечаем их труд почетными грамотами и благодарственными письмами. Но для привлечения новых кадров этого недостаточно. Сегодня желающие работать есть. Из ближайших сельских районов люди готовы приехать и работать, но им негде жить. Государственным и муниципальным органам нужно принимать какие-то реальные меры, чтобы данную профессию возродить. В частности, надо придумать что-то с жильем – арендованное, общежития, служебные квартиры – что угодно, чтобы заинтересовать людей.

Переживаю также за то, что не всегда работа управляющей компании оценивается объективно. Хотелось бы, чтобы власти нас не только ругали, но иногда и помогли. А при выявлении проблем в нашей работе также и вникали бы в суть дела – в то, какие трудности есть у УК и в целом в системе ЖКХ. Надо «поставить диагноз, а потом лечить», а у нас сразу, не разобравшись, пытаются «лечить». С жильцами выстроить взаимодействие намного проще. Но когда жители слышат от власти не всегда справедливую критику в адрес управляющей компании, они к нам начинают относиться с недоверием.

Считаю, что только путем взаимосогласованных действий государственных и муниципальных органов власти, управляющих компаний и населения возможно вывести систему ЖКХ в республике на новый, более высокий уровень. Мы, жилищники, к выполнению данной задачи готовы.

Роза ИБРАГИМОВА

В специальной подборке под рубрикой «Прокуратура РТ на страже закона» мы продолжаем вас знакомить с деятельностью прокурорских работников. Рубрику ведет старший помощник прокурора Республики Татарстан Равиль Ринатович ВАХИТОВ.



В Татарстане вынесен приговор по уголовному делу в отношении бывших сотрудников отдела полиции «Дальний».

Приволжский районный суд г. Казани вынес приговор по уголовному делу в отношении бывших участковых уполномоченных и по делам несовершеннолетних отдела полиции № 9 «Дальний» УМВД России по г. Казани 25-летнего Ильшата Гарифуллина и 37-летнего Рамиля Нигматзянова. Они признаны виновными в совершении преступления, предусмотренного 1 ст. 286 (превышение должностных полномочий).

Установлено, что сотрудники полиции, осуществляя мероприятия по розыску лица, укравшего сотовый телефон из местного магазина «Эдельвейс», сфальсифицировали материал об административном правонарушении в отношении Сергея Назарова.

9 марта 2012 года они написали рапорта на имя начальника отдела полиции «Дальний» о якобы совершенном мужчиной административном правонарушении, предусмотренном статьей 20.1 КоАП РФ (мелкое хулиганство). Кроме того, они подготовили фиктивные объяснения от граждан, якобы присутствовавших на месте правонарушения.

Эти материалы были переданы сотрудникам дежурной части отдела полиции «Дальний», которые, не зная о том, что эти материалы сфальсифицированы, составили протокол об административном задержании и вынесли постановление о привлечении Назарова к административной ответственности. После этого он был помещен в камеру административно-задержанных. Позже Назаров был доставлен в больницу, где через два дня скончался.

По результатам прокурорских проверок в отношении сотрудников полиции было возбуждено несколько уголовных дел, соединенных затем в одно производство. Предварительное следствие по нему продолжается.

Приволжский районный суд приговорил Гарифуллина к 2 годам 6 месяцам, а Нигматзянова к 2 годам лишения свободы с отбыванием в колонии-поселении. Решение вопроса о компенсации морального вреда суд оставил на рассмотрение в гражданском порядке.

Вопрос о необходимости кассационного реагирования государственное обвинение решит после тщательного изучения текста приговора.

Прокуратура Приволжского района города Казани

17 сельских поселений Кайбицкого района будут оснащены автоматизированными системами централизованного оповещения об угрозе чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Прокуратура Кайбицкого района через суд добилась оснащения сельских поселений автоматизированными системами централизованного оповещения об угрозе чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Прокуратура Кайбицкого района приняла меры к недопущению повторения трагических событий, произошедших в Краснодском крае в начале июля 2012 г. Одной из причин значительного числа жертв произошедшего там природного катаклизма называют отсутствие надлежащей системы оповещения людей.

Прокуратура района провела проверку исполнения законодательства о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

По закону, органы местного самоуправления должны обеспечивать своевременное оповещение и информирование населения, в том числе с использованием специализированных технических средств оповещения и информирования населения в местах массового пребывания людей, об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан главам муниципальных образований рекомендовано на территории сельских населенных пунктов установить средства звуковой сигнализации для оповещения людей.

В нарушение закона, на территории Кайбицкого района автоматизированных систем централизованного оповещения людей об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не имеется.

По результатам проверки прокуратура Кайбицкого района обратилась в суд. Прокуратура потребовала обязать исполнительные комитеты всех 17 сельских поселений организовать автоматизированные системы централизованного оповещения людей об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Кайбицкий районный суд исковые требования прокуратуры полностью удовлетворил.

Прокуратура Кайбицкого района