



КРАТКИЙ СПРАВОЧНИК МОСКВИЧА

ВЫПУСК 1





Семен Бурд родился в Москве в 1984 году. Работает в РОО «Центр экономических и политических исследований (ЭПИЦентр)», член партии «ЯБЛОКО», В 2007 г. окончил МАДИ. В 2007-09 г. — член Молодежной палаты при Мосгордуме В 2010 г. защитил в РГГУ магистерскую диссертацию по развитию местного самоуправления в городах федерального значения. В 2011-12 г.г. работал в Федеральной антимонопольной службе России в должности советника Управления контроля ЖКХ и строительства. В 2012 г. присвоен классный чин — советник государственной службы.

В 2013-2014 г. — участвовал в разработке законопроектов о проведении капитальных ремонтов в Санкт-Петербурге и Псковской области.

Женат, имеет сына.



Елена Русакова, москвичка, 1962 г. р. С рождения проживает на территории Гагаринского р-на. Окончила МГУ, фак-т психологии. Социальный психолог, консультант по управлению. Стаж работы по специальности — 29 лет. Директор Научно-методического центра «Гуманист». Тематика работы — социальное развитие регионов, экстренная психологическая помощь, развитие образования.

Член Общества «Мемориал» с 1988 г.

С 1990 по 2011 г. — разработчик и руководитель нескольких десятков общественных проектов, в том числе всероссийских и международных.

С марта 2012 г. — Депутат Гагаринского района Москвы (параллельно с основной профессиональной деятельностью).

Осенью 2013 г. общественные объединения жителей провели собрание по выдвижению Е. Русаковой кандидатом в депутаты МГД и выпустили обращение к оппозиционным силам с просьбой поддержать Е. Русакову в качестве единого кандидата на данной территории.

Член Общественной рабочей группы при ДПиООС, общественный экоиинспектор ЮЗАО. Известна успешными действиями по защите городской среды и прав жителей (координация и консультирование инициативных групп москвичей против уплотнительной застройки, расширения магистралей, экологически вредных проектов и т.д.). Активно участвует в движении за восстановление местного самоуправления в Москве.

Член Общественной рабочей группы при ДПиООС, общественный экоиинспектор ЮЗАО. Известна успешными действиями по защите городской среды и прав жителей (координация и консультирование инициативных групп москвичей против уплотнительной застройки, расширения магистралей, экологически вредных проектов и т.д.). Активно участвует в движении за восстановление местного самоуправления в Москве.

Елена Грищенко, 1961 г.р., в 1978 г. закончила математическую школу № 444 на Первомайской, в 1986 г. отделение ядерной физики Физического фак-та МГУ, в 2004 — 4 курса Института журналистики и литературного творчества (ИЖЛТ), по специальности журналистика, специализировалась на истории культуры.

С 1994 г. за 3 года прошла путь от рядового сотрудника до руководителя собственной дизайн-студии и возглавляла ее 13 лет. Сейчас работает менеджером по развитию в фирме среднего сына. Замужем, трое детей: сыновья 35 и 32 года, дочь — 28 лет, четверо внуков. Коренная москвичка, всю жизнь живет только в Восточном округе. Увлечения: литература, велосипед, боулинг, футбол.

В настоящее время посвящает свое время и силы собственному экологическому проекту «Живой город», насчитывающему более 3 тыс. участников. Лозунг: «Живой город — твой город!». Ответственный секретарь Общественной рабочей группы при ДПиООС, общественный экоиинспектор ВАО.

Весной 2012 г. участвовала в создании общественной группы «За траву! Против антиозеленителей», реализовавшей в течение 2013 г. множество практических проектов, направленных на оздоровление экологической и социальной городской среды. Реализация проекта «Трава у дома» застопорилась летом 2014 г. «благодаря» ДЖКХиБ и ДПиООС. В 2014 г. многие разрозненные природоохранные проекты организовались в общую горизонтальную структуру общественных экоиинспекторов по всем округам столицы. Так появился единый гражданский экологический проект «Живой город».



Дорогие друзья, соседи, коллеги!

Мы с вами любим Москву и хотим, чтобы в ней жилось комфортно, и мы, жители столицы, могли реально влиять на её развитие.

Сегодня наш город, наша жилая среда нуждается в защите. В этом справочнике вы найдете советы, как обеспечить соблюдение своих законных интересов в том, что касается наших домов и дворов. Эти советы продиктованы большим опытом практической работы. Если у вас остались вопросы — пожалуйста, свяжитесь с нами!

ЖКХ

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и **может быть выбран и изменен в любое время** на основании его решения.

ТСЖ — самый эффективный способ управления многоквартирным домом. Государственная политика направлена на подавление деятельности эффективных ТСЖ и ЖСК. ТСЖ можно создавать только в тех случаях, когда собственники готовы брать ответственность за дом.

Большинство многоквартирных домов в качестве способа управления выбрали управляющую организацию.

СТАНДАРТЫ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Постановлением Правительства РФ 23.10.2010 № 731 утвержден стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Контроль за соблюдением стандартов раскрытия информации возложен на Государственную жилищную инспекцию г. Москвы.

За нарушение требований к стандартам для управляющих организаций предусмотрена ответственность в соответствии со статьей 7.23.1 КоАП РФ. Однако, важно отметить, что управляющие организации выплачивают данные штрафы за счет средств на эксплуатацию и ремонт. **Обращаться в жилищную инспекцию необходимо только в тех случаях, когда иные способы воздействия на управляющую организацию исчерпаны. В ТСЖ и ЖСК спорные вопросы целесообразно решать на общих собраниях.**

ПОЛНОМОЧИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ г. МОСКВЫ

Жилищная инспекция реализует и иные полномочия, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493. Предметом проверок жилищной инспекции является соблюдение требований к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
- учету жилищного фонда;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирными домами и др.

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Отчет управляющей организации о своей деятельности имеет смысл только в тех случаях, когда избран совет многоквартирного дома.

Полномочия совета многоквартирного дома определены статьей 161.1 Жилищного кодекса. Совет многоквартирного дома имеет право в режиме «онлайн» контролировать деятельность управляющей организации, составлять план работ на следующий год, составлять проект договора управления домом, вносить предложения об использовании общего имущества многоквартирного дома и многое другое. Собственники обязаны выбрать совет многоквартирного дома.

Если собственники не выбрали совет многоквартирного дома, то инициатива по проведению общего собрания переходит к органам местного самоуправления (в Москве к органам исполнительной власти в лице районных управ). В указанном случае избирается «фиктивный» совет, который обслуживает интересы управляющей организации. **Поэтому собственникам очень важно объединяться и учиться пользоваться своими правами.**

ПОЛНОМОЧИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ФАС России осуществляет свои полномочия в рамках Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции».

В соответствии со статьей 10 запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Управляющие организации не занимают доминирующее положение на рынке жилищных услуг в границах Москвы. В рамках статьи 10 ФАС России рассматривает действия теплоснабжающих, газоснабжающих организаций, которые являются естественными монополистами. Поводом для обращения в ФАС могут быть неправильно применяемые тарифы, навязывание дополнительных услуг и иные нарушения в порядке ценообразования со стороны поставщиков коммунальных услуг.

Статья 15 установила запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных организаций, осуществляющих функции указанных органов.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Решение общего собрания о выборе способа управления считается **реализованным** только в том случае, когда договоры управления многоквартирным домом заключены с большинством собственников (более 50%).

Управа района обязана провести открытый конкурс на право управления многоквартирным домом в случае, если собственники не выбрали управляющую организацию и/или не заключили договор управления домом. Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации утверждены постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Отказ от проведения открытого конкурса является грубейшим нарушением требований статьи 15 Закона о защите конкуренции.

ГБУ «ЖИЛИЩНИК»

Правительство Москвы предпринимает активные попытки по монополизации рынка жилищных услуг путем объединения Дирекции единого заказчика (ГУП ДЕЗ) и Инженерной службы района (ГУ ИС). Создаваемый монополист получает название ГБУ «Жилищник».

Ранее ГУП ДЕЗ работали на конкурентном рынке управления домами (хотя бы официально конкурентном), а инженерные службы осуществляли государственные функции.

После объединения ГБУ «Жилищник» одновременно управляет домами и регулирует деятельность других управляющих организаций. Естественно, такой монополист выдавит с рынка частные управляющие компании. Указанные действия ГБУ «Жилищник» также попадают под запрет, установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции.

Эксперименты по созданию ГБУ «Жилищник» в районах Гольяново, Тверской, Ховрино, Хорошевский привели к крайне неудовлетворительным результатам. Снижено качество услуг по обслуживанию и ремонту домов, отсутствует отчетность, систематически допускается грубое отношение к обращениям граждан.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации.

В большинстве случаев собственникам необходимо отказываться от услуг ГБУ «Жилищник» и выбирать другие управляющие организации.

ДОМА-«НОВОСТРОЙКИ»

Часто возникают случаи, когда застройщик навязывает управляющую организацию или создает ТСЖ. Сразу появляются дополнительные навязанные услуги по охране, вывозу мусора, благоустройству и т.д. Стоимость данных услуг существенно завышена. В особенно сложную ситуацию попадают граждане, которые привлекли кредит для покупки квартиры и вынуждены оплачивать повышенную стоимость жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс.

Отказ от проведения конкурса также нарушает требования статьи 15 Закона о защите конкуренции.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОМАМИ

С 1 мая 2015 г. вводится обязательное лицензирование управляющих организаций. Лицензии будут выдавать государственная жилищная инспекция Москвы. В экспертном сообществе данные законодательные инициативы подвергались резкой критике. Получение лицензии представляет собой мощный коррупционный фактор. Кроме того, появится возможность устранять с рынка услуг по управлению домами неугодных конкурентов путем отъема лицензии. Расходы на лицензирование будут осуществляться за счет средств на эксплуатацию и ремонт

домов. Важно отметить, что управление домом может осуществляться в самых разных организационных формах. Иными словами, виды деятельности для лицензирования не определены.

ТСЖ, ЖСК освобождены от необходимости получать лицензию и могут привлекать любые хозяйствующие субъекты для выполнения работ по содержанию и ремонту. Договор на оказание услуг по управлению домом ТСЖ может заключать только с организацией, имеющей лицензию.

Важно отметить, что в соответствии с частью 7 статьи 198 Жилищного кодекса собственники получили право принять на общем собрании решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в случае отзыва лицензии.

ЕСЛИ ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОДДЕЛАН

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 31.05.2013 № Пр-1479 выявление фактов использования подложных документов при создании организаций, управляющих жилым фондом, и осуществлении ими своей деятельности отнесено к компетенции прокуратуры и министерства внутренних дел. Таким образом, в случае фальсификации протокола общего собрания собственников необходимо обращаться в полицию.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Требования к качеству предоставляемых услуг определены в Приложении 1 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Установлены исчерпывающие требования к водоснабжению, отоплению, электроснабжению, качеству воды, давлению, температуре ГВС и т.д. За превышение допустимой продолжительности перерыва в оказании коммунальных услуг предусмотрено снижение размера платы. Также предусмотрено снижение размера платы за оказание некачественных услуг.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В соответствии со статьей 16 Закона РФ «О приватизации жилого фонда» от 04.07.1991 № 1541-1 приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем (государством) **сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома** в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

В 2012 – 2013 г. действовал порядок проведения капитального ремонта по модели софинансирования. Данный порядок предусматривал необходимость принятия собственниками помещений обязательств по финансированию капитального ремонта в объеме — **не менее 5%**. При этом из бюджета города Москвы субсидии предоставлялись в размере, **не более 95%** от размера расходов на проведение капитального ремонта.

В 2014 году на реализацию данной программы бюджетные средства не выделены.

С 2015 г. будет введен обязательный платеж за капитальный ремонт для собственников квартир.

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (т.н. принцип «общего котла»).

Принцип «общего котла» содержит коррупционные механизмы и вызывает косвенные аналогии с компанией «МММ», организованной Сергеем Мавроди.

Специальный счет многоквартирного дома выгоден в случае, если региональный закон о капитальном ремонте будет создавать благоприятные условия для его открытия и ведения.

Кроме того, необходимо гарантировать бюджетные субсидии для домов, попадающих под действие статьи 16 Закона о приватизации и применять современные энергосберегающие технологии в целях снижения объема потребления коммунальных ресурсов.

СКОЛЬКО СТОИТ ЗАМЕНА СМЕСИТЕЛЯ ТИПА «ЕЛОЧКА»?

Большинство управляющих организаций получает субсидии из средств бюджета города Москвы для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Если управляющая организация получает такую субсидию, то она обязана выполнять работы по ремонту внутриквартирного оборудования по фиксированным расценкам. В соответствии с распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 28.02.2012 № 05-14-59/2 утвержден соответствующий сборник расценок. Предельная стоимость работ может расти не выше официального уровня инфляции. Приведем выдержки из сборника (вся стоимость приведена с учетом НДС):

Смена унитаза со смывным бачком типа «Компакт» — 474 руб.

Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели — 1139 руб.

Смена ванно-душевого смесителя на прибор улучшенной модели или импортного производства — 483 руб.

Смена прокладок у крана — от 22 до 44 руб.

Прочистка и промывка сифонов санитарных приборов — от 56 до 70 руб.
Устранение засоров, произошедших по вине проживающих — от 143 до 170 руб.

Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на другую модель 48 руб. и т.д.

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет портал <http://gorod.mos.ru/>. На портал можно сообщить любую информацию о состоянии домов, дворовых территорий и дорог. Удобно прикладывать фотографии и иную подтверждающую информацию.

Портал государственных услуг г. Москвы: <http://pgu.mos.ru/ru/>

Официальный сайт Мосжилинспекции: <http://mgi.mos.ru/>

Информационный канал Мэра Москвы: (495) 620-27-00

Телефон прямой связи Правительства Москвы с жителями города: (495) 957-04-44.
Режим работы «Телефона прямой связи»: с 9.00 до 16.00 часов, ежедневно, кроме выходных и праздничных дней)

Департамент городского имущества города Москвы (по вопросам оформления земельно-правовых отношений): (495) 959-18-88
понедельник-четверг: с 8.00 до 17.00, пятница: с 8.00 до 15.45.

Проблемы в домах-новостройках: (495) 650-50-55.

Строительство вблизи домов, шум от строек в ночное время, точечные застройки: (495) 699-41-47.

ГУП города Москвы «Дирекция гаражного строительства» (Департамент строительства города Москвы): (495) 730-95-51, с 9.00 до 18.00, кроме воскр. и праздн. дней.

Горячая линия Мосгорнаследия по вопросам сноса или повреждения исторических зданий: +7 (916) 146-53-27, круглосуточно.

ГУП «Московский социальный регистр» (получение и обслуживание социальных карт москвича): (495) 921-45-91, с 8.00 до 20.00 по рабочим дням.

Информационная служба поддержки предпринимательства города Москвы: (495) 225-14-14, с 9.00 до 21.00 по рабочим дням.

Единая справочно-информационная служба Департамента города Москвы по конкурентной политике: 8 (495) 957-99-77

Мосжилинспекция (повреждения кровли, лифтов, отопление и пр. проблемы ЖКХ): (495) 681-77-808, (495) 681-21-458, (495) 681-20-54, круглосуточно.

ГУ города Москвы по капитальному ремонту многоквартирных домов г. Москвы (Департамент капремонта жилищного фонда города Москвы) (495) 959-16-54, с 8.00 до 17.00 по рабочим дням; пятница с 8.00 до 15.45.

Объединение административно-технических инспекций г. Москвы (ОАТИ): (499) 264-96-81, в рабочие дни с 8.00 до 17.00, по пятницам и в предпраздничные дни до 15.45. (495) 690-77-33, в рабочие дни с 17.00 до 8.00, в предпраздничные дни с 15.45, в выходные — круглосуточно.

Горячая линия «Центр координации ГУ ИС»: (495) 662-72-94, с 8-00 до 19-00

Единая приемная ОАО «Мосводоканал»: (499) 763-34-34, круглосуточно

Диспетчерская Департамента ЖКХИБ г. Москвы по вопросам аварийных ситуаций на внутридомовых системах водоснабжения, отопления, канализации и электро-

снабжения: (495) 681-05-49, (495) 681-73-67

ОАО «МОЭК» (по вопросам отопления и горячего водоснабжения):

(495) 662-50-50, понедельник-четверг с 8.00 до 21.00, пятница с 8.00 до 19.45

Горячая линия (пейджер) по вопросам расчётов и начислений за жилищно-коммунальные услуги: 8 (495) 662-72-76 (круглосуточно)

Горячая линия ДЖКХиБ: (495) 662-72-93, с 8-00 до 19-00, (495) 539-53-53

Единая сервисная служба по приёму показаний ИПУ: (495) 539-25-25

Семен Бурд, кандидат в МГД по округу № 18

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И МЕЖЕВАНИЕ

КАК УБЕРЕЧЬ СВОЙ ДВОР ИЛИ ПАРК ОТ ЗАСТРОЙКИ?

Раньше тут был фруктовый сад. Теперь двора нет — узкая полоса асфальта и лысого газона отделяет от соседнего дома — новенькой жилой башни. Обитатели точно такого же типового дома пока не верят, что их двор может исчезнуть...

Знаете ли вы, что при постройке вашему дому был выделен земельный участок? Москва как минимум с конца 19 века не строилась хаотично. 1871 годом датированы постановления Московской Думы, устанавливающие размеры земельных участков для новых домов. Когда строились наши дома — также действовали Правила по планировке застройки. В расчет брались и санитарные, и пожарные нормы. Земля выделялась не только под сам жилой дом, но и под детские площадки, озеленение, парковки и т. д. Площадь участков рассчитывалась еще на стадии планировки новых районов. Принцип: чем больше общая площадь помещений в доме — тем больше придомовый участок. Учитывая эти требования, проектировщики вписывали в конкретные ландшафты сами дома и относящиеся к ним элементы благоустройства. Границы и площади закреплялись соответствующими гос. Актами.

При приватизации квартир в период с 1991 г. по 2004 г. миллионы собственников жилья заключили договоры, в которых речь идет о содержании не только здания, но и конкретного земельного участка, предоставленного под постройку и эксплуатацию дома. Это означает, что землю контролируют жильцы дома и без их согласия нельзя размещать на участке какие-либо объекты.

Соблюдение этого права сделало бы невозможной уплотнительную застройку и размещение коммерческих объектов во дворах домов.

Московские власти решили не церемониться и устроить аферу под названием «межевание кварталов». С начала «нулевых» годов операция проводилась негласно, и жильцы узнавали, что у них отняли кусок земли, постфактум.

Теперь по межеванию проводятся «публичные слушания», но, увы, «публичности» в этой процедуре мало. Пользуясь тем, что жители не имеют документов о границах участка и вообще не знают своих прав на него — площадь участка сокращают. Иногда просто обрезают по подошве дома. Жители остаются без

детских и спортивных площадок, парковок, не говоря уж о зелени. При проверке документов граждане зачастую обнаруживают, что кусок земли без их ведома уже сдан в аренду непонятно кому. Где аренда — там может возникнуть и новая стройка...

Изначальные строительные нормы и правила, устанавливающие размер придомового участка, не отменены. Их просто игнорируют. Новое строительство мы видим даже там, где оно запрещено Генеральным планом развития Москвы. В Генплане выделены зоны реорганизации и зоны сохранения существующей застройки, где ничего нового строить не положено. Все чаще строят на охраняемых природных территориях.

Работники Москомархитектуры поясняют: «Если действовать по закону, то в Москве больше ничего построить нельзя. Поэтому, если инвестором предложен проект, мы выносим его на публичные слушания, и если жители его одобряют, утверждаем постановлением Правительства Москвы». **Читай: не обращая внимания на закон...**

Нужные для уплотнительной застройки участки земли добываются путем «межевания» жилых кварталов, либо отрезания кусков от охраняемых природных территорий (парков, лесов, скверов), а также сноса нужных городу нежилых зданий — например, детских садов. Этот процесс проходит сейчас по всей Москве. Жители обычно против: они чувствуют, что город перенаселен, даже на месте промзон хотя бы видеть новые парки, а не жилые башни. Потому граждан стараются обвести вокруг пальца на публичных слушаниях.

Мало кто знает, что слушания — это не одно собрание, а три этапа: экспозиция проекта, собрание и сбор письменных отзывов о проекте.

1. Первый этап обмана — оповещение о слушаниях. Префектуры и управы обязаны оповещать граждан заранее и разными способами, описанными детально в законе. На деле, оповещение размещают в глубине сайта префектуры с тем, чтобы найти его было трудно. Муниципальные газеты с объявлением «случайно» забывают разнести по домам, объявления оказываются «сорванными» еще до расклейки. Чем меньше жителей примут участие, тем легче будет провести его с «нужным» результатом. Значит, надо найти и регулярно проверять раздел сайта «Окружная комиссия по градостроительству, землепользованию и застройке». И там подраздел **«Оповещения о публичных слушаниях».**

2. На экспозиции, по закону, должна быть представлена полная проектная документация. Вместо документации жители рискуют найти рисунки, не отражающие истинные размеры объектов или даже их реальные характеристики.

Дело в том, что на публичные слушания выносятся не проект здания или сооружения, а **вопрос о землеотводе под стройку.** Проекта зачастую пока нет. И тут в законе есть лазейка для жуликов. Изначально предусмотрены вторые слушания — после разработки реального проекта здания, сооружения. **Но..** Их сделали необязательными. И их не бывает. После получения земельного участка, проект можно поменять. Давая разрешение на строительство школы, поликлиники или детского сада, москвичи получают на этом месте очередное элитное жилье или ТРЦ.

Характерная уловка: строительство т.н. «апартаментов». Дом оформляется как гостиница, потому можно его строить там, где нет мест в детсадах, поликлиниках, школах; где рост населения не допускается в силу нагрузки на коммуникации, парковки и дороги. После постройки «апартаменты» переоформляются в жилой дом. **Итог:** поликлиники и школы переполнены, пробки выросли, зелень исчезла. **Или:** сносят детский садик, на его месте ставят башню, обещая разместить детсад на первом этаже. Надо ли говорить, что обещания никогда не выполняются? А потом говорят, что детсадов не хватает, давайте строить детсад в парке...

Если речь идет о слушаниях по «межеванию квартала», то также жители не находят там документов о границах участка, выделенных дому при постройке.

3. Если жители все же пришли на собрание, их встречает следующий трюк: зал полон посторонних людей, которые не имеют по закону права участвовать (не будучи жителями района, или жителями Москвы, постоянно работающими в районе). Жителям надо организовать и потребовать регистрации строго по документам.

4. На собрании присутствующих уверяют, что идет «обмен мнениями». На деле любое высказывание позже оформляется протоколом как голосование «за». Поэтому, надо требовать, чтобы каждый участник, устно или письменно, четко заявил, он «за» или «против» проекта. Далее, надо организовать контроль учета мнений (например, пересчета письменных отзывов) — иначе вы рискуете потом узнать, что на собрании было не 300, а 800 человек, и все они поддержали проект.

5. **По закону у жителей есть неделя**, чтобы собрать подписи за отмену ненужного проекта. Подписи подаются в окружную градостроительную комиссию (проще говоря в префектуру округа). Но с тех пор, как жители научились собирать тысячи подписей против вредных проектов, чиновники освоили новый метод борьбы: собирают откровенно липовые подписи в поддержку застройки. Бывает подделка подписей реальных граждан, которые ничего подобного не подписывали; бывают автографы людей, якобы работающих на данной территории.

Как с этим бороться? Только массовостью и самоорганизацией. Реальных подписей жителей должно быть очень много — то есть, должны участвовать все окрестные кварталы. Надо отслеживать процесс сбора недобровольных подписей среди бюджетников и в подконтрольных управе коммерческих структурах. Нужно составлять массовые жалобы в вышестоящий орган — городскую градостроительную комиссию. Бывает, приходится привлекать СМИ — рассказывать о незаконности проекта. Иногда жители проводят уличные акции, привлекая внимание к проблеме. Например, сход жителей во дворе дома не требует предварительного согласования, но позволяет договориться о совместных действиях.

Но что делать, если публичные слушания провели тайком, сфальсифицировали, или их просто не было? Градостроительный кодекс города Москвы предусматривает право граждан добиваться отмены уже одобренных проектов или их корректировки. В частности, для этого в ст.70 предусмотрено создание конфликтных комиссий и рабочих групп с участием жителей, для досудебного урегулирова-

ния спорных ситуаций. Один из видов обмана — угроза, что жителям придется платить большой налог на придомовую территорию. Такого налога нет, и введение его наталкивается на объективные препятствия.

Какие документы следует иметь для защиты своих интересов?

○ Каждый собственник квартиры может получить план земельного участка своего многоквартирного дома в Бюро технической инвентаризации (БТИ). Там следует заказать также копию технического паспорта дома — там тоже указан размер земельного участка. В документах БТИ вы увидите точную дату ввода дома в эксплуатацию и точное название Гос.Акта о приемке дома. По этим данным можно запрашивать в Городском архиве города Москвы и/или в Главном архитектурном управлении подробные данные: выкопировку Генплана участка застройки дома по адресу такому-то. На публичные слушания по межеванию или застройке нужно идти, имея эти документы. Кстати, еще изначальные границы участка можно определить в ГУИС (ГКУ Жилищник и т.п.) — там до сих пор определены границы участка, которые убирают дворники вокруг дома, по изначальному размеру придомовой территории. Надо заметить, что гражданам пытаются отказывать в выдаче документов по придомовым территориям. Надо проявлять настойчивость.

○ Махинации с землей можно отследить по публичной кадастровой карте <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. За умеренную плату можно заказать выписку из кадастровой карты на нужное место, и даже кадастровую историю.

К числу проектов, ущемляющих права жителей, относятся, как правило, проекты «расширения магистралей» — при этом нарушаются санитарные и т.п. нормы, отрезаются придомовые участки со стороны улицы, и строительство на территориях природного комплекса. Для застройки в последнем случае территория делится на 2 части — внутри земельного участка, составляющего охраняемую зеленую зону, оформляется еще один, и далее проводится махинация, которую можно было бы назвать смешной, если бы не грустные последствия: участок описывается как территория природного комплекса с объектом. Как будто бы он там всегда был, вырос, как грибочек.

○ Проекты делаются с множественными нарушениями закона, но оплата проектирования проходит нередко через порталы госзакупок, и там можно скачать проектную документацию.

○ О найденных нарушениях можно сообщать в прокуратуру, в Контрольно-счетную палату г. Москвы, обсуждать в СМИ и критиковать в ходе общественных акций и кампаний.

○ Если здание детсада, учебного заведения и т.п. пустует или используется не по назначению — велик риск, что его готовят к сносу под застройку. Следует «бить тревогу», не допускать продажи здания.

Подробнее о том, как горожанину защитить свои права на землю и свет в окне — на сайте <http://elenarusakova.com/>

Елена Русакова, кандидат в МГД по округу № 37

ПРИРОДООХРАННЫЕ ЗАКОНЫ И МЕТОДИКИ ДЕЙСТВИЙ

Что и как делать жителю, если в его дворе коммунальщики нарушают правила содержания зеленых насаждений. Не стоит думать, что вы ничего не сможете сделать. Со всем этим безобразием можно вполне успешно бороться, хотя бы потому, что работники ЖКХ, не мудрствуя лукаво, с завидной регулярностью нарушают практически все пункты Постановления Правительства Москвы № 743-ПП от 2002 г. (в действующей редакции), содержащее Правила создания, содержания и охраны зеленых насаждений.

Рассмотрим проблемы с зелеными насаждениями в наших дворах, которых не так уж много. **Основные:** необоснованный режим покосов травы, незаконный сбор опавшей листвы, закатывание зеленых территорий в асфальт под парковки, ну и нежно любимые всеми москвичами противогололедные реагенты (ПГР), в этом году, в связи с сухим и жарким летом добавилось еще отсутствие полива.

ОШИБКИ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ОЗЕЛЕНЕНИЯ И ПРАКТИКА ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ 743-ПП ЭКОАКТИВИСТАМИ МОСКВЫ

I. Общие – нарушения законодательства, норм и правил

- 1) отсутствие проектирования перед работами;
- 2) отсутствие разрешений;
- 3) наем непрофессиональных компаний;
- 4) отсутствие реальной ответственности производителей работ за нарушения;
- 5) нарушение последовательности работ;
- 6) отсутствие фиксации проведенных работ в документах по уходу.

II. Трава

- 1) неправильное оформление участков с травяной растительностью в планировочном решении и паспортах учетных участков («газон» без указания вида, в том числе в группах деревьев);
- 2) ремонт газона путем снятия грунта экскаваторами;
- 3) проведение работ по замене газона, вместо указанных работ по ремонту
- 4) использование торфа и торфяных смесей в качестве почвы при замене газона, как следствие — появление несвойственной для московского региона флоры.
- 5) неправомерно низкое и частое кошение, в том числе в жару;
- 6) отсутствие полива (зачастую нет выводов из домов для шланга на технические нужды);
- 7) отсутствие подкормки;
- 8) отсутствие работ по прополке и посадке семян на образовавшихся проплешинах;
- 9) осенняя уборка листьев (выскребание вплоть до образования ям);
- 10) сбрасывание реагентов, мраморной крошки и других антигололедных материалов на газоны в зимнее время;
- 11) отсутствие защитных оград (как следствие, вытаптывание, колея от езды машин);

12) несоблюдение рекомендации по созданию разнотравных газонов, как наиболее экологически и экономически эффективных.

III. Деревья, кустарники

1) неправильная посадка (загущенная, заглубленная, без воды и удобрений, без дендроплана, некачественный посадочный материал);

2) отсутствие ухода за взрослыми деревьями и кустарниками (полива, удобрения, лечения ран, мониторинга заболеваемости, весенней очистки от загрязнения вблизи трасс, неправильное содержание приствольных кругов);

3) отсутствие ухода за посадками и мониторинга выживаемости;

4) неправильное, уродующее, необоснованное кромирование (отсутствие схемы, неправильные сроки и технология);

5) травмирование деревьев при строительных работах, отсутствие или недостаточность защитных мер;

6) травмирование и уничтожение деревьев и кустарников при уборке, особенно зимней (в т.ч. при сбросе снега и льда с крыш);

7) отсутствие замены погибших деревьев на новые;

8) неудаление больных деревьев и распространение заболеваний;

9) неправомерно тесное асфальтирование приствольного пространства (автостоянки, детские площадки);

10) отсутствия дифференцированного ухода в зависимости от вида и пр.

ЧТО И КАК ДЕЛАТЬ ОБЫЧНОМУ ЖИТЕЛЮ, ЕСЛИ В ЕГО ДВОРЕ КОММУНАЛЬЩИКИ НАРУШАЮТ ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ?

«Газоны»

Ситуация 1:

Если во дворе растет более 5-7 видов различной травы (не злаковых газонных смесей), то скорее всего это — т.н. разнотравный «газон» на базе естественной травяной растительности. Для того чтобы зафиксировать этот факт и впоследствии заставить ГУ ИС внести изменение в Паспорт учетного участка, жителям достаточно пригласить квалифицированного ботаника провести обследование придомовой озелененной территории на предмет сколько и каких видов растений там произрастает. Желательно сделать это официальным запросом, например, в ДПиООС, на биофак МГУ или в Ботанический сад, чтобы иметь официальное заключение, которое никто не смог бы оспорить.

Ситуация 2

Если же после всех «операций» по ремонту или замене газонов у вас во дворе остались редкие кустики, состоящие в основном из высаженных злаковых смесей, то действовать нужно следующим образом:

Если в доме есть ЖСК, ТСЖ или Совет дома, то пишется заявление в Управу (копия ГУИС и УК) в котором указывается желаемый режим покосов на придомовой территории, кроме того можно потребовать выполнения мероприятий по уходу за газонами согласно 743-ПП (подсев семян, рыхление, полив, подкормка и пр.)

Если же в доме нет никаких организаций жителей, тогда придется собирать подписи, причем количество подписавшихся должно составлять не менее 50 % жильцов.

Листва

Со сбором листового опада ситуация гораздо проще. Если хоть кто-нибудь внимательно прочитает п 4.2.2. 743-ПП, то обнаружит в нем, что речь идет явно о весеннем периоде, а никак не об осени!

«В период таяния снега проводится рыхление снежных валов, образовавшихся при очистке садовых дорог и тротуаров в период снегопада. После таяния снега и подсыхания почвы **на партерных газонах** необходимо провести прочесывание травяного покрова острыми граблями в двух направлениях, убрать накопившиеся на газоне опавшие листья, разрушить почвенную корку для улучшения воздухообмена почвы.

На газонах лист сгребать на полосе шириной: вдоль городских магистралей и на внекатегорийных объектах — **до 25 метров**; вдоль улиц и проездов районного значения, вдоль шоссе-ных дорог на территории области, обслуживаемых городскими и окружными дорожными службами, — **до 10 метров**; **вдоль дворовых проездов и проездов в парковых зонах — до 5 метров**, а также на дворовых территориях с искусственным покрытием, в том числе детских и спортивных площадках. **На газонах остальных территорий, в том числе лесопарков, парков, скверов, бульваров лист не убирается».**

Таким образом наше ЖСК, уже с прошлого года избавилось от осеннего сбора листьев, и дворник спокойно собирает их весной, когда трава еще на проклюнулась, а заморозки уже закончились, но, опять же, не везде... А если у вас листья собирают осенью, да еще и не соблюдают расстояния от проездов, на которых их можно собирать, то жалоба на горячую линию или в электронную приемную ДпиООС, плюс фотографии собранных листьев, желательно, привязку к карте, и... штраф в 350 т.р., наложенный на вашу подрядную организацию надолго заставляет ее забыть о сборе листвы в неположенном месте и в неположенное время года.

Противогололедные реагенты

Согласно ПП-743 снег с ПГР запрещается кидать на газоны, он должен убираться с асфальта и УВОЗИТЬСЯ. Его нельзя даже временно складировать на газонах. Для временного складирования должна быть выделена специальная огороженная площадка вне газонов.

Для особо непонятливых служителей ЖКХ есть меры административного воздействия. Штраф. 350 000 руб. Штраф может накладываться по КАЖДОМУ заявлению, т.е. хоть каждый день. Штрафуется как балансодержатель (ГУ ИС района), так и подрядчик-исполнитель.

Пошаговая инструкция (автор Член Общественной рабочей группы при ДПиООС Владимир Рябкин):

1) звонок на горячую линию (иногда лучше сообщение в электронную приемную:

<http://eco.mos.ru/reception>) о том, что у вас снег с ПГР кидают на газоны.

2) в сообщении (письменном/устном) указываете наиболее точно место (привязку с Яндекс-карт или Гугл-карте), желательно приложить фото и указать организацию, выполняющую работы, если вы ее знаете.

3) оставляете все свои контакты и просите при выезде инспектора позвать вас, чтобы вы могли точно указать место нарушения и написать объяснительную в качестве свидетеля (это важно!)

4) в заключительном пассаже пишете «прошу дать ПИСЬМЕННЫЙ ответ по принятым мерам по адресу...» (если такой фразы не будет, вам могут и не позвонить, и будет непонятно приняты ли меры или нет, и нужно ли жаловаться на бездействие).

5) записываете номер принятого сообщения и, если сообщение диктовали по телефону, ФАМИЛИЮ-ИМЯ-ОТЧЕСТВО оператора. Последнее желательно, так как бывают случаи нереагирования и возможно неправильной записи вашего сообщения.

Учтите, однако, что выехавший инспектор будет брать пробу снега (а не почвы!) на экспертизу и только после нее будет понятно, выносится штраф или нет. Поэтому нужно правильно указывать место нарушения и оперативно строчить заявления.

И последнее: если вам перезванивают и говорят, что «это с горячей линии, инспектор выезжал и ничего не нашел», или «мы проверили — нарушений нет», то обязательно узнайте имя звонившего! Так как если данный звонок-ответ вам не понравился, и вы точно уверены, что нарушения всё же были, то вполне реально найти дезинформатора-оператора и применить к нему меры перевоспитания.

Запечатывание деревьев асфальтом

Если вы застали это в процессе — требуйте документы на работы. Они (даже если вообще будут) точно противоречат законодательству. Молодому дереву положен приствольный круг диаметром не менее 2х2 м, для взрослых — квадрат не меньшего размера. Оставляйте жалобы.

Полив. Что делать, если не поливают?

Зелёные насаждения должны поливать, согласно правилам, исходя из погодных условий. Платить должна управляющая компания — в каждом доме должен существовать специальный технический вывод воды, и, как правило, не один. Если после всех ремонтов и перестроек его заделали, заставьте ГУИС и УК найти этот вывод и поставить отдельный счетчик. «Постановление Правительства Москвы №1018-ПП от 9.11.1999 г. (ред. от 29.09.2010) п.10.33. Полив зеленых насаждений на объектах озеленения производится балансодержателем или подрядной организацией в утреннее время не позднее 8-9 час. или в вечернее время после 18-19 час». Балансодержатель должен иметь договор на отдельное водоотведение с Мосводоканалом, а деньги на полив получают по госконтракту.

И последнее, наверное, наиболее нужное. Куда обращаться, если вы видите, что с зелеными насаждениями происходит явно что-то не то.

ДПиООС: Горячая линия (круглосуточно): (495) 644-20-77.

Электронная приемная ДПиООС: <http://есо.mos.ru/reception/>

Мэрия: Страница обратной связи: <http://www.mos.ru/about/infographics/feedback/>

ОАТИ: Горячая линия ОАТИ: (499) 264-96-81,

Телефон доверия: (495) 690-79-80, (495) 690-80-01 (телефон по вопросам, связанным с обращениями граждан), kancel.oati@mos.ru

Электронная приемная: <http://oati.mos.ru/contacts/reception/>

Портал gorod.mos.ru: к сожалению, принимает жалобы не на все нарушения. Однако если у вас не приняли жалобу, проверьте, в какую категорию она попала, нет ли ошибки, попробуйте еще раз — в другую категорию. Возможно, это зависит от конкретного модератора.

Местные ГУИС и Управы: письменная жалоба, электронные приемные

При оставлении ЛЮБЫХ жалоб нужно: узнать, кто принимает жалобу, получить ее **входящий номер**, время и дату. Попросить прислать вам письменный ответ (можно по электронной почте), при желании попросить присутствовать при проведении осмотра. Если на этом настаивать, то приглашают. Чем настойчивее вы о себе заявите, тем больше шансов на решение вопроса. **Все жалобы дублируйте на все возможные ресурсы!**

При остановке работ на месте в присутствии рабочих, звоните инспекторам и в полицию, тогда работы действительно будут остановлены. Делайте максимальную фото- или видеофиксацию нарушения.

При получении отписок или безграмотных ответов, противоречащих законодательству, не оставляйте их безнаказанными, пишите жалобы сразу в электронную приемную мэра. При вызове полиции звоните на 112 (02) каждые 5-15 мин. до тех пор, пока они не приедут, иначе они не приедут вообще. Лучше сразу иметь заявление, которое регистрируется в полиции (или вы его пишете на месте). Имейте в виду, что по жалобам через 112 они обязаны ответить и предпринять хоть что-то, в других случаях могут забыть. В заявлении указывайте фамилию полицейского, пришедшего по вызову. Если вам ответили на заявление неудовлетворительно, вступайте с ними в переписку — так они будут воспринимать вас всерьез. **Действуйте по ситуации, пробуйте разные варианты и учитесь!**

Кодекс города Москвы об административных правонарушениях (КОАП) (ред. от 14.12.2011)

Статья 4.17. п 2. Нарушение правил содержания зеленых насаждений влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 40 до 50 тыс. руб; на юридических лиц — 350 тыс. руб..

Статья 4.18. п. 1. Повреждение зеленых насаждений (п.2 — с привлечением механизмов) влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 3,5 до 4 тыс. руб.; на должностных лиц — 50 тыс. руб.; на юридических лиц — 300 тыс. руб.

Статья 4.19. Незаконное уничтожение зеленых насаждений влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 4 до 4,5 тыс. руб; на юридических лиц— 300 тыс руб.

Елена Грищенко, кандидат в МГД по округу № 16



СЕМЕН БУРД

избирательный округ № 18

(районы: Измайлово, Восточное Измайлово, часть Северного Измайлово, поселок Восточный)

Сайт: www.burd2014.ru,

Штаб: ул. Первомайская, д. 58Б, офис 117,

Моб.: +7 916 7796082 (моб.), (495)739-5982(штаб)

E-mail: burd.84@mail.ru



ЕЛЕНА РУСАКОВА

избирательный округ № 37

(районы: Гагаринский, Академический, Ломоносовский, часть района Проспект Вернадского)

Сайт: <http://elenarusakova.com/>

Моб.: +7 926 2067006

E-mail: mosgorduma14@gmail.com

Facebook: [elena.l.rusakova](https://www.facebook.com/elena.l.rusakova)

Твиттер команды: [@rusakovateam](https://twitter.com/rusakovateam)

Facebook команды Русаковой: [www.facebook.com/pages/](https://www.facebook.com/pages/Команда-Русаковой/274457309415785)

[Команда-Русаковой/274457309415785](https://www.facebook.com/pages/Команда-Русаковой/274457309415785)



ЕЛЕНА ГРИЩЕНКО

избирательный округ № 16

(районы: Богородское, Преображенское, часть Соколиной горы)

Сайт: www.alena1.ru

Моб.: +7 903 1297973

E-mail: asher@alena1.ru — оргвопросы

a1@alena1.ru — экология

Facebook: www.facebook.com/tetkaalena

Твиттер: [@tetka_alena](https://twitter.com/tetka_alena)

Skype: [tetka_alena](https://www.skype.com/ru/people/tetka_alena)

Выпускающий редактор: ответственный секретарь ОРГ при ДПиООС Елена Грищенко

© Составители: Кандидаты в МГД 6 созыва С. Бурд, Е. Русакова, Е. Грищенко

© Общественный проект «Живой город»

© РОДП «Яблоко»

© Офлайн-блог «Гражданин»

Москва, 2014 г., сентябрь

Изготовлено в типографии "Финтрекс", Москва, ул. Каптемировская, д. 60. ИНН 7706098871/КПП 770601001/Дата выпуска 05.09.2014

Отпечено из избирательных фондов кандидата в МДБ созаво:

по 16 одномандатному избирательному округу Грищенко Елена Аркадьевна со специального избирательного счета № 40810810138000090403 по счету № 901 от 2.09.2014. Тираж 30000 экз.

по 18 одномандатному избирательному округу Бурдт Семен Яковлевич со специального избирательного счета № 40810810138000090457 по счету № 900 от 2.09.2014. Тираж 55000 экз.

по 37 одномандатному избирательному округу Русакова Елена Леонидовна со специального избирательного счета № 40810810138000090494 по счету № 899 от 2.09.2014. Тираж 15000 экз.