



СОДЕРЖАНИЕ:

- ✓ Promhouse поможет Узбекистану в профессиональном управлении жилфондом
- ✓ Дифференцированные тарифы: сможет ли потребитель сэкономить?
- ✓ Помещения для товарищества
- ✓ Когда поверять счетчики в период карантина
- ✓ Есть ли управа на соседа?
- ✓ Заплатить за электроэнергию, не выходя из дома
- ✓ Тепловики начали принимать показания счетчиков горячей воды



Актуально

Promhouse поможет Узбекистану в профессиональном управлении жилфондом

В стране началась реализация проекта Promhouse «Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане». Добиться этой цели участники проекта намерены, содействуя развитию частного сектора в жилищной сфере, укреплению прав и возможностей частных компаний, занятых управлением многоквартирными домами (МКД).

Проект осуществляется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО, Германия) при финансовой поддержке Евросоюза. С немецкой стороны партнером выступает Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ). С узбекистанской – Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана (далее – Ассоциация управляющих компаний (УК)).

Без профессионалов реформа не принесет желаемого результата

Готовность международного консорциума специалистов из Германии, Узбекистана и Казахстана объединить усилия в реализации идеи профуправления многоквартирными домами оказалась для нашей страны весьма своевременной. Профессионализация управления жилищным фондом – это один из приоритетов жилищной политики. Ей уготована роль локомотива, призванного вывести нашу жилищку на новый уровень. В республике продолжается реформирование жилищной сферы,

тирными домами оказалась для нашей страны весьма своевременной. Профессионализация управления жилищным фондом – это один из приоритетов жилищной политики. Ей уготована роль локомотива, призванного вывести нашу жилищку на новый уровень. В республике продолжается реформирование жилищной сферы,

*Редакция не участвует в разборе конфликтных ситуаций и не полномочна содействовать их разрешению.



Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк**, наш спецкор.



несколько сбавившее обороты из-за эпидемиологической ситуации. Практика свидетельствует, что без профессионально обученных кадров все усилия по продвижению реформы в сфере ЖКХ не принесут желаемого результата. Триумвират партнеров предлагает нашей стране содействие в повышении профессионального уровня работников жилищной сферы и в подготовке управляющих жилой недвижимостью для МКД.

Следует отметить, что проект является продолжением предыдущего со схожими целями и названием – Pro House. В течение 3 лет немецкие специалисты делились с нашими жилищниками опытом профессионального управления жилой недвижимостью. Основной акцент делался на модернизацию, энергоэффективную санацию, энергосбережение в МКД, что крайне важно для нашего жилфонда, где типовые многоэтажки, построенные в 60–90-е годы прошлого века, составляют около 80 % и нуждаются в этих мероприятиях. Немецкие эксперты оказали также содействие в разработке нового Закона РУз «Об управлении многоквартирными домами», который принят, но вступит в действие с 1 августа 2020 года.

Стартом для нового проекта стали наработанный опыт и практики предыдущего. Поскольку профессионализация жилфонда имеет множество аспектов, было решено закрепить полученные ранее результаты и продолжить работу дальше. Среди главных индикаторов нового проекта – профессионально-техническое образование и подготовка грамотных управляющих, а также разработка стандартов содержания жилой недвижимости.

Очень важно, что эти задачи созвучны с рядом политических решений и правительственных документов по реформированию системы управления МКД. Совместно с государственными структурами Promhouse готов оказать содействие в реализации этих приоритетов.

Главные индикаторы проекта

Национальным координатором проекта Promhouse является Ассоциация УК. Актуальность заложенных в нем новаций в том, что учебные заведения Узбекистана не занимаются подготовкой управляющих для жилого фонда. А между тем рынок – в ожидании нового поколения компетентных специалистов. В стране полным ходом идет жилищное строительство. Сегодня у нас колоссальный спрос на управляющих новостройками, потому что там своя специфика. Возведенные в прошлом веке типовые многоэтажки нуждаются в модернизации, энергоэффективной реновации, обеспечении комфортности проживания для населения. Перед управляющими стоят серьезные вызовы и требования к профессиональному уровню. Сегодня от них ждут специальных знаний, навыков, высокой квалификации.

Профессионализация управления жилфондом и улучшение качества содержания МКД, по сути, 2 стороны одной медали. В этой связи важным является разработка в рамках проекта стандарта управления жилой недвижимостью. Необходимость разработки стандарта управления была прописана в нормативно-правовых актах по реформированию жилищной сферы. В данный момент в республике создается новое жилищное законодательство. Сложилась ситуация, когда ряд старых норм и правил технической эксплуатации жилфондом устарели и отменены, а новые еще не подготовлены. Стандарт управления жилой недвижимостью позволит установить общие понятия для всех, кто связан с нею: это собственники, пользователи МКД, а также те, кто занимается управлением и обслуживанием жилфонда. Это даст возможность сторонам строить отношения на основе одинаково понимаемых общих понятий в отношении содержания недвижимости, четко прописанных действий по управлению, обслуживанию и ремонту недвижимого имущества.

Что уже сделано

Ассоциация УК сформировала 2 рабочие группы в составе специалистов Министерства жилищно-коммунального обслуживания (МинЖКО), Министерства строительства, Министерства образования, Агентства «Узстандарт», Министерства инновационного развития, Квалификационного центра при Ташкентском архитектурно-строительном институте, других ведомств. Подписано соглашение с ГУП «Учебно-методический центр «Коммуналукув», которое занимается подготовкой, переподготовкой и повышением квалификации кадров в сфере жилищно-коммунального обслуживания. Совместно с МинЖКО проведен мониторинг подведомственных ему колледжей и определен пилотный объект – политехнический колледж в Карши, где начнут отрабатывать инструменты профессиональной подготовки управляющих. В столице пилотным колледжем определен Ташкентский профессиональный колледж строительства и национально-промысла.

В рамках проекта намечена обучающая поездка в Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ) в г. Бохуме. Это позволит партнерам познакомиться с процессом организации профессионального образования и повышения квалификации в Германии, поможет в разработке учебных модулей и программ для наших колледжей в обучении управляющих недвижимостью.

Конечно, профессиональная подготовка будущих

управленцев должна соответствовать требованиям рынка труда. То есть одновременно в рамках проекта будут решаться вопросы занятости молодежи, что также актуально для Узбекистана и отвечает социально-экономической политике страны. Ожидается, что организация профобразования для жилищной сферы повысит спрос на квалифицированную рабочую силу и будет способствовать более активному вовлечению ее в трудовой процесс. Сегодня жилищники отмечают острую нехватку управленцев для МКД, в то время как молодежь зачастую не может найти работу. Предполагается, что реализация проекта будет способствовать выравниванию дисбаланса между спросом и предложением. Исходя из этого Ассоциация УК подготовила анализ рынка недвижимости и его потребностей в квалифицированных кадрах. Немаловажная роль будет отводиться также информированию молодежи о перспективах трудоустройства в жилищном секторе, преимуществах профессионального образования в области управления жильем.

Среди инструментов достижения намеченных целей – семинары, тренинги, обучающие поездки, мониторинги рынка управления жилфондом и потенциала профуправления недвижимостью, разработка справочника по управлению жилищным фондом и энергоэффективной модернизации, рекомендаций для управляющих, учебных программ по их подготовке и так далее. Но самое главное – это новые идеи, опыт, знания, обмен мнениями, практиками и добрые намерения партнеров.





ЖКХ: тарифная политика

Дифференцированные тарифы: сможет ли потребитель сэкономить?

С 2022 года в республике предусмотрено введение дифференцированных тарифов на электроэнергию для населения по времени суток, рабочим и выходным дням. Это установлено Концепцией обеспечения Узбекистана электрической энергией на 2020–2030 годы. Для чего нужен дифференцированный учет потребления электроэнергии, чего от него ждать и выгодно ли это будет потребителям?

По данным Минэнерго, установленные у нас современные приборы учета электроэнергии имеют многотарифную систему и могут учитывать ее потребление в зависимости от времени суток. Но введению «дневных» и «ночных» тарифов пока препятствует проблема, связанная с перебоями в электроснабжении, в частности, в густонаселенных районах сельской местности. Переводить на них потребителей возможно только при условии стабильного обеспечения потребителей энергоснабжением на протяжении 24 часов.

В течение суток электроэнергия потребляется неравномерно. Обычно пик потребления приходится на утро и вечер, когда люди собираются на работу или возвращаются домой, активно используют электроприборы, включают свет. Во время работы на полную мощность сети не справляются с нагрузками – отсюда частые отключения. В ночное время наоборот – нагрузка на них минимальная.

При максимальной нагрузке работают все генераторы, ночью же часть из них останавливается. Такой неравномерный режим работы влечет дополнительные затраты энергоресурсов. В результате увеличивается себестоимость электроэнергии, быстрее изнашивается оборудование.

Если перераспределить потребление с увеличением нагрузок в ночное время, то трафик выровняется. При этом устранятся непроизводительные затраты. Для равномерного распределения пиковых нагрузок на электросети во многих странах вводятся дифференцированные тарифы.

По сообщениям Минэнерго, в настоящее время изучается опыт других стран, представляющий большое разнообразие форм дифференцированного учета. Многие из них имеют ряд преимуществ. В частности, позволяют внедрить гибкую схему тарифообразования и, соответственно, оплаты потребления электроэнергии. Потребители заключают договоры либо по тарифу, дифференцированному по суточному интервалу, либо по

одноставочному тарифу, когда установлена одинаковая цена электроэнергии в течение суток. Кроме того, используется тариф, дифференцированный по объемам потребления (с использованием базовой нормы). Как дифференцированный учет будет работать у нас, пока неизвестно.

Главным образом, его введение выгодно государству и поставщику. Но это должно отвечать также интересам конечных потребителей. Поставщик должен выстроить взаимоотношения с гражданами так, чтобы им было выгодно пересмотреть свой режим электропотребления. Для потребителей должны быть созданы стимулы, способные убедить их в том, что дифференцированный учет – это тоже энергосбережение. И если абоненты изменят график электропотребления, это может обеспечить им экономию средств и снижение оплаты.

Но здесь можно услышать массу возражений. Исходя из зарубежного опыта при дифференциации тарифов использование электроэнергии в ночное время или в выходные дни дешевле. С одной стороны, для какой-то части потребителей, привыкшей бодрствовать ночью, это является стимулом. Те, кто придерживаются режима сна и не привыкли вести ночной образ жизни, не хотят подстраиваться под ночной график, чтобы немного сэкономить. Часть работающих граждан в целях экономии переносят энергозатратные бытовые дела – глажку, стирку, уборку квартиры и прочее – на выход-



ные дни, когда электропотребление дешевле. Другие не желают отказываться от привычного уклада и образа жизни, и сэкономить не получается.

Потребители обсуждают, не ограничивает ли дифференциация прав граждан, косвенно подталкивая их к электропотреблению в неудобное для многих время. Не будет ли это ущемлением их прав в получении коммунального продукта, необходимого для жизнедеятельности. Хочется надеяться, что при разработке методологии дифференцированного учета электроэнергии эти факторы будут учитываться.

Для решения вопросов, связанных с тарифным регулированием, Концепцией намечено в течение 2020–2021 годов создание независимого регулятора энергетического рынка. Этот финансово независимый орган вне состава правительства будет ориентирован на осуществление регулирующих, лицензирующих и контрольных функций на рынке электрической энергии и природного газа. Он будет уполномочен утверждать методологию установления тарифов и другие

нормативно-правовые акты, связанные с тарифным регулированием.

Минэнерго реализует ряд проектов, которые позволят увеличить производство электроэнергии и обеспечить стабильное энергоснабжение по всей стране. Тогда можно будет и решить вопрос с введением дифференцированных тарифов на электроэнергию. В частности, многие проекты направлены на внедрение в действующих теплоэлектростанциях (ТЭС) современных газотурбинных установок (ГТУ). В настоящее время 95 % вырабатываемой в Узбекистане электроэнергии производят ТЭС, работающие на природном газе. Однако при действующих на них старых технологиях необходимо отключать электроблоки после 22.00. Это приводит к потере определенного объема газа при их повторном запуске. Максимальный переход на газотурбинные технологии не исключит полностью, но позволит свести к минимуму непроизводительную потерю газа. Это создаст условия для перехода на дифференцированные суточные тарифы.



Кто поможет ТЧСЖ?

Помещения для товарищества

Должен ли кто-то обеспечивать товарищества помещениями? Этот вопрос часто задают члены ТЧСЖ, которые не имеют своих офисов и ютятся как бедные родственники где попало, в основном в подвалах. Проблема эта сегодня остается открытой, в то время как в период их становления был принят ряд нормативно-правовых актов по поддержке деятельности ТЧСЖ. Они обязывали хокимияты обеспечивать товарищества помещениями не только для производственной деятельности, но и складскими помещениями для хранения строительных материалов, инвентаря, оборудования. Тогда государство делало ставку на развитие товариществ, содействовало укреплению их деятельности, оказывало большую помощь, потому что связывало с ними надежды на улучшение состояния многоквартирного жилфонда.

С того момента ТЧСЖ прошли большой путь, курс в управлении жилфондом все чаще смещается в сторону специализированных организаций по обслуживанию многоквартирных домов. Со временем товарищества были лишены помещений, выделенных им когда-то хокимиятами. Сегодня подход к вопросу такой: ТЧСЖ – это негосударственные организации, и заботиться о помещении они должны сами.

подавляющая часть из них ютится в подвалах многоэтажек. Иногда офисы обустраивают в пристройках к домам либо используют для этого часть холла, колясочного помещения и т. д. В редких случаях махаллинские комитеты выделяют для товариществ помещения в своем здании. Если члены ТЧСЖ хотят, чтобы их офис

выглядел презентабельно, то могут арендовать помещение. Но многие не готовы позволить себе этого из-за нехватки средств. Потому что арендная плата ляжет на плечи собственников и утяжелит размер взноса.

С позиций сегодняшнего дня любопытно взглянуть на содержание документов 20-летней давности, устанавливающих меры по поддержке товариществ и обеспечению их помещениями. Хороший пример тому, как государство заботилось и создавало условия для успешной деятельности ТЧСЖ. Между прочим, эти акты законодательства по сей день официально не утратили силу и не выведены из правового оборота, хотя в плане управления жилфондом изменились многие позиции и подходы.

Для справки:

«Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей и г. Ташкента: оказывать содействие в обеспечении товариществ собственников жилья необходимыми нежилыми помещениями под складские помещения и хозяйственные нужды, а также материально-техническими ресурсами и инвентарем» (ПКМ N 178 от 18.04.2001 г.);

«Хокимиятами областей, городов и районов не уделяется внимание организации работы по оказанию практического содействия и помощи товариществам собственников жилья в обеспечении их необходимой материально-технической базой, в том числе нежилыми помещениями, материальными ресурсами, инвентарем, закрепленному в законодательном порядке придомовых земельных участков, а также наделению необходимыми оборотными средствами. Вследствие чего многие товарищества собственников жилья не обладают достаточными средствами для своевременного проведения текущего и капитального ремонта жилья, благоустройства территории» (УП-3038 от 26.02.2002 г.);

«Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей и г. Ташкента: в месячный срок обеспечить в законодательном порядке закрепление придомовых земельных участков за товариществами с выдачей государственных актов на право пользования ими, а также обеспечить нежилыми помещениями для их производственной деятельности (ПКМ N 74 от 1.03.2002 г.).

**Из редакционной почты**

Когда поверять счетчики в период карантина



13 апреля текущего года у газового счетчика истек срок межповерочного интервала. Извещение о необходимости проведения поверки от поставщика я, естественно, не получила из-за карантина. Тем не менее решила подстраховаться и отправила в районную газоснабжающую организацию заявку в электронном виде на проведение поверки. Ответной реакции со стороны поставщика не последовало. Соседи говорят, что срок проведения поверки газовых счетчиков вроде бы продлен. Так ли это на самом деле? Не будет ли у меня проблем? Если срок поверки приборов учета газа продлен, то до какого месяца?

* * *

В нашем доме не установлены современные электросчетчики. Срок поверки старого прибора учета электроэнергии истек в начале апреля. Как быть с поверкой? Есть ли официальное сообщение или разъяснение поставщика, когда возобновится проведение поверки электросчетчиков?

– Минэнерго разъясняет в группе **minenergy.uz** в Telegram, что рассмотрение заявлений потребителей на государственную **поверку приборов учета газа продлено до 1 сентября** текущего года. Это решение принято на заседании Республиканской антикризисной комиссии 14 апреля 2020 года в целях защиты здоровья граждан и работников сферы газоснабжения в период борьбы с коронавирусной инфекцией.

При этом газоснабжающим организациям в порядке исключения разрешено учитывать в соответствующих

отчетах показания приборов учета газа с просроченным (истекшим) сроком сертификата поверки.

Специалисты разъясняют также, что в целях реализации программы мероприятий по предотвращению распространения коронавирусной инфекции на территории Республики Узбекистан с 6 апреля текущего года **проведение поверки приборов учета электроэнергии была приостановлена до улучшения санитарно-эпидемиологической ситуации.**

Есть ли управа на соседа?



Сосед замучил весь дом ремонтными работами. Начал ремонт во время карантина, когда многие жители перешли на удаленный график работы в домашних условиях. А тут с утра до поздней ночи шум, грохот, сверлит, колотит. Людям не до работы, детям малым не до сна. На уговоры перенести шумные работы на другое время сосед не реагирует.

Как воздействовать на не желающих считаться с соседями жильцов, которые нарушают их покой и сон? Является ли это правонарушением?

– Статья 192 Кодекса об административной ответственности устанавливает **ответственность за нарушение требований по борьбе с бытовым шумом**.

Нарушение спокойствия и нормального отдыха граждан в ночное – с 23.00 до 6.00 – время, то есть:

- громкое пение;
- игра на музыкальных инструментах;
- подача звуковых сигналов;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и иной звуковоспроизводящей аппаратурой, установленной на повышенную громкость в квартирах, подъездах и дворах жилых домов, на улицах;

➤ проведение в жилых помещениях и вне их сопровождаемых шумом работ, не вызываемых неотложной необходимостью;

➤ совершение иных действий, нарушающих требования по борьбе с бытовым шумом, – влечет наложение штрафа на граждан в сумме 1/3, а на должностных лиц – от 1/3 до 1/2 базовой расчетной величины.

То же правонарушение, совершенное повторно в течение года после применения административного взыскания, наказывается штрафом на граждан в сумме 1/2, а на должностных лиц – от 1/2 до 1 БРВ.

Заплатить за электроэнергию, не выходя из дома



Несмотря на снижение карантинных мер многие граждане – особенно пожилые люди – опасаются выходить для оплаты коммунальных услуг в банки или в офисы электроснабжающей организации.

Как можно узнать о состоянии своего лицевого счета, произвести оплату потребления электроэнергии, не выходя из дома?

– В группе **minenergy.uz** в Телеграм разъясняют, что получить подробную информацию о состоянии своего лицевого счета потребления электроэнергии – показания счетчика, произведенной оплате и т. д. в режиме on-line можно на официальном сайте АО «Региональные электрические сети». Для этого через личный кабинет (http://www.het.uz/ru/pages/view/personal_account) надо ввести логин и пароль.

Как это сделать? Ваш номер мобильного телефона должен быть подключен к системе «Электроучет». Чтобы его активировать, следует обратиться в электроснабжающее предприятие по месту жительства или сделать это через банковскую кассу. Далее на телефон абонента отправляется SMS-сообщение с указанием логина для входа в «Персональный кабинет».

Для получения пароля с мобильного телефона следует отправить SMS-сообщение с буквой «Р» на короткий номер **2100**. Кроме того, надо отправить SMS-сообщение с буквой «D» на номер 2100, после чего абон-

ент получает SMS-сообщение о наличии либо отсутствии долга на его лицевом счете.

Оплатить потребление электрической энергии, не выходя из дома, можно через все доступные в стране платежные системы: U-Pay, Click, Payme, Paymo, Paynet и мобильные приложения банков.





Вниманию потребителей

Тепловики начали принимать показания счетчиков горячей воды

ГУП «Тошиссиккуввати» в группе в Телеграм напоминает о том, что возобновлен прием показаний индивидуальных приборов учета горячей воды (ИПУ ГВ). Потребители тепловой энергии – физические лица могут передавать показания различными способами.

1. В районных отделах управления «Теплосбыт» установлены специальные ящики, куда потребители могут опустить показания ИПУ ГВ на бланке.

Бланк передачи показаний ИПУ ГВ доступен на веб-сайте teploenergo.uz.

На русском языке – <http://teploenergo.uz/storage/BLANK.COUNTER.RU.PDF>.

На узбекском языке – <http://teploenergo.uz/storage/BLANK.COUNTER.UZ.PDF>.

2. По телефону «горячей линии» 71-200-00-56 в общении оператору необходимо указать номер лицевого счета потребителя (11 знаков), Ф. И. О. владельца квартиры, адрес, дату снятия текущих показаний и текущие показания индивидуального прибора учета горячей воды (первые 5 знаков), номер контактного телефона, Ф. И. О. отправителя сообщения.

3. По электронной почте (e-mail) counter@teploenergo.uz. В сообщении нужно указать номер лицевого счета потребителя (11 знаков), Ф. И. О. владельца квартиры, адрес, дату снятия текущих показаний и текущие показания индивидуального прибора учета горячей воды (первые 5 знаков), номер контактного телефона, Ф. И. О. отправителя сообщения.

4. В электронном виде в персональном кабинете потребителя тепловой энергии – физического лица на веб-сайте ГУП «Тошиссиккуввати» teploenergo.uz, выбрав сервис «Передать показания прибора учета».

5. При помощи интерактивной услуги «Подать заявку» в персональном кабинете потребителя тепловой энергии – физического лица на веб-сайте ГУП «Тошиссиккуввати» (teploenergo.uz) на вызов инспектора районного отдела управления «Теплосбыт» для составления акта снятия контрольных показаний ИПУ ГВ. При этом потребитель должен указать тип заявки – акт снятия показаний ИПУ ГВ и сообщить удобные для него дату и время посещения квартиры инспектором.

Чтобы получить логин и пароль доступа к своему персональному кабинету, потребитель должен заключить/перезаключить договор по новой утвержденной форме (<http://teploenergo.uz/storage/DOG.RU.PDF>) в районных отделах управления «Теплосбыт» ГУП «Тошиссиккуввати».

Напоминаем:

Пункт 86 Правил оказания услуг теплоснабжения в многоквартирных домах (утв. ПКМ N 194 от 15.07.2014 г.) устанавливает обязанность потребителя ежемесячно представлять поставщику показания индивидуальных приборов учета горячей воды.

Договор теплоснабжения в многоквартирных домах между поставщиком и потребителем (собственником жилого помещения) конкретизировал сроки информирования поставщика – ежемесячно до 25 числа по доступным каналам связи.

Пунктом 96 Правил определено, что в случае непредставления потребителем данных о показаниях ИПУ ГВ за расчетный месяц начисление производится по среднемесячному расходу горячей воды (на начало и конец периода зафиксированных показаний прибора учета) до момента представления последующих показаний (либо до контрольного снятия показания прибора учета представителем ГУП «Тошиссиккуввати»).

При представлении последующих показаний Тошиссиккуввати производит перерасчет количества потребленной горячей воды по фактическим показаниям прибора учета за период от предыдущего показания прибора учета. При этом перерасчет производится по тарифу, действующему на расчетный месяц корректируемого периода.

Норма, обязывающая потребителя ежемесячно информировать поставщика о показаниях прибора учета горячей воды, регулирует учет как у потребителя, так и у поставщика.