№4 (29)
Май 2013 г.

Вестник Северного управления

ЭТО ВАШ ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ

День Победы – навсегда!

Уважаемые земляки!

С праздником – 9 мая! День Победы никогда не исчезнет из памяти нашего народа. Он объединяет нас всех, это праздник общих невзгод и достижений, общих утрат и преодолений. Мы еще долго будем помнить, каких жертв и усилий потребовала великая Победа. Особые слова признательности нашим ветеранам, кто в боях и трудах добывал Победу. Здоровья вам, дорогие ветераны, счастья и благополучия вашим домам! Праздничного настроения, успешного труда и отдыха, уважаемые земляки.

Генеральный директор ОАО «Северное управление жилищно-коммунальными системами»
Дмитрий Шишкин

Конкурс ждет хозяев! 2 стр.

Изучаем «минимальный перечень» 5 стр.

Должников в покое не оставят 6 стр.

Зачем нам кадастровый паспорт? 8 стр.

ЖИТЬ КАК ХОЗЯИН-2013

Попробуй себя в конкурсе!

Начался прием заявок на участие в смотре-конкурсе ОАО «Северное управление ЖКС» «Жить как хозяин-2013»

В этом году конкурс проводится по трем номинациям: «Инициативный двор», «Лучший старший по дому» и «Лучший Совет дома».

У вас уже есть все необходимое, чтобы принять участие в конкурсе, и, возможно, стать его призером или даже победителем:

если в вашем доме живут самые дружные соседи, вы занимаетесь благоустройством придомовой территории, у вас чисто и красиво в подъездах;

если вам не безразлично, в каком состоянии находится ваш дом, вы держите руку на пульсе обслуживания дома и следите за качеством проводимых в доме ремонтных работ;

если вы не только сами хорошо разбираетесь в тонкостях взаимоотношений между собственниками и жилищниками, но и помогаете вашим соседям понять особенности всех нововведений в ЖКХ в последнее время.

Заявки на участие в конкурсе «Жить как хозяин-2013» принимаются все лето. Наша газета будет рассказывать на своих страницах об участниках конкурса. Победителей ждут призы!

Своим опытом участия в конкурсе делятся победители и призеры прошлого года.

Людмила Федоровна Матвеева, старшая по дому № 309-а, улица Розы Люксембург:

– В прошлом году мы весь двор засадили цветами, они у нас были везде. На деньги с рекламы заказали и установили лавочки. Один из жильцов дома привез старые покрышки, из них мы сделали клумбы. Соседи прочитали в газете информацию о конкурсе «Жить как хозяин» и уговорили меня в нем участвовать. Я подумала и согласилась. Заодно и в Ленинскую администрацию подали заявку на конкурс городской администрации «Цветы у дома».

– Сложно было принимать участие в конкурсе?

– Цветы-то мы посадили, но чтобы они выросли, за ними нужно было ухаживать, поливать. Когда мы заняли третье место в номинации «Инициативный двор» конкурса «Жить как хозяин», получили премию в пять тысяч рублей, я всю ее раздала нашим садоводам-любителям, потому что они поливали, пололи клумбы. Распределили награду в зависимости от того, кто и сколько работал. А когда в округе наша клумба заняла место, то с позволения своих помощниц, сертификат я взяла себе.

– Какие планы у вас на этот год?

– Сейчас в конкурсе «Жить как хозяин» появилась новая номинация «Лучший Совет дома», а наш Совет, я уверена - самый лучший! Думаю, что будем участвовать. У нас есть материалы, фотографии, собственно, все необходимые по положению документы, подтверждающие активную деятельность нашего домового Совета. За несколько лет я уже все номинации прошла: подъезд, двор, клумбу, старшая по дому. Становилась победителем и призером не только в «Северном управлении ЖКС» или округе, но и в городе и даже области!

Галина Шаманова, старшая по дому № 216, улица Севастопольская:

– По Ленинскому району и в городе за цветы в прошлом году мы получили первое место. Краска, которой мы на нашем субботнике красим лавочки, бордюры, куплено мной по призовому сертификату.

«Северное управление ЖКС» назвало нас победителями в номинации «Инициативный двор» конкурса «Жить как хозяин», награда – 10 тысяч рублей. Мы ее разделили между двумя активными подъездами дома пополам, в нашем подъезде на эти деньги купили шторы и краску.

– На областном этапе конкурса «Жить как хозяин-2012» вы заняли второе место, что вам подарили?

– Пылесос.

– Вы часто участвуете в этом конкурсе?

– Во всех номинациях уже принимала участие, занимала призовые места и становилась победителем. Осталась теперь новая номинация, которая появилась в этом году, «Лучший Совет дома». И можно попробовать в окружном конкурсе сразиться за лучший цветочный балкон.

– Вы советуете другим участвовать в конкурсе «Жить как хозяин-2013»?

– Конечно! Если хотите, чтобы у вас было также хорошо, как у нас, непременно подавайте заявки.

Кстати, победители конкурса, проводимого ОАО «Северное управление ЖКС», автоматически становятся участниками областного конкурса «Жить как хозяин-2013», который проводит саморегулируемая организациия Некоммерческое партнерство управляющих многоквартирными домами Иркутской области «Содружество ЖКХ».

В НАШЕМ ДОМЕ

Экономия с толком

«Северное управление ЖКС» начало проводить ремонтные работы на средства от экономии по теплу за 2012 год

Олег Кротов, старший в одноподъездной девятиэтажке № 223-а по улице Розы Люксембург говорит, что все, что они сэкономили, направят на улучшение показателей экономии. За 2012 год дом сэкономил тепла на 40 тысяч рублей. В общий котел сложили экономию, собранные деньги по статье «Текущий ремонт» и вырученные за рекламу - набралось порядка 180 тысяч рублей.

Как только сошел снег, в подъезде поставили пластиковые окна, чтобы больше не обогревать улицу теплом, убегающим через разбитые стекла. Провели ревизию по квартирам, выявили проблемы и устранили их, отремонтировав стояки. Теперь осталось в подвале установить балансиры на стояки общего отопления и обернуть теплоизоляцией трубы горячей воды. Олег Викторович Кротов надеется, что все эти мероприятия позволят контролировать температуру в доме, не допускать перегревов и утечки тепла. Старший рассчитывает, что благодаря этому экономить тепловую энергию в 2013 году получится в большем объеме.

«Пользуясь случаем, хочу через газету сделать предложение жильцам нашего дома и соседних домов, – говорит Олег Кротов. – Хочется, чтобы у нас появилась детская площадка, и место есть, за нашим скверик, среди деревьев. Давайте вместе будем хлопотать над тем, чтобы она появилась».

Олег Кротов, старший по дому №223-а, ул. Розы Люксембург

«Люди хотят жить лучше, но многие не знают, как это сделать. Кто-то не перестроил свое миропонимание, еще с советских времен привык считать, что ему кто-то должен. Чтобы хорошо жить, нужно что-то делать. Не выкидывать мусор, куда не следует, не плевать в лифте, не мешать другим…

Я считаю, что главное – заинтересовать людей. У нас все вышло через личный пример. Я в этот дом заселился пять лет назад, одновременно со мной заехала одна молодая семья, спустя некоторое время еще одна. И сначала мы начали у себя возле квартиры грязь убирать. Потом собрали со всех квартир по 50 рублей, купили краску и покрасили подъезды. Собрали деньги и поставили видеокамеру на первом этаже, как пробный вариант. Сделали скверик своими силами напротив дома. Денег на доме не было, долг составлял полмиллиона рублей, многие жильцы дома безответственно относились к квартплате. Нужно было кому-то сделать первый шаг, а то когда все кругом должны друг другу, дело стоит на месте. И мы шагнули навстречу сотрудничеству с управляющей компанией».

ДОСУГ

День настольных игр

В помещении кинотехникума 16 апреля собрались более 50 человек разного возраста, чтобы присоединиться к своеобразному флэшмобу международного формата под названием «День настольных игр». Организаторами мероприятия выступили депутат Думы г. Иркутска Елена Черкасова и местное отделение Союза пенсионеров России Ленинского округа.

Сегодня существует более пятидесяти тысяч современных настольных игр, различной тематики: экономической, стратегической, детективной, логической и др. Целью мероприятия было привлечение внимания иркутян к настольным играм, как к одному из средств интересного и содержательного общения. Сами участники отметили, что традиционные настольные игры позволяют собрать за одним столом всю семью, встретиться с друзьями. В День настольных игр в Ленинском округе в ходу были шахматы, шашки, нарды, лото, домино. Самому младшему участнику исполнилось 17 лет, а старшему 82 года.

По окончании турнира состоялось красочное выступление ансамбля «Акварель».

Грамоты и призы победителям вручали депутат Думы г. Иркутска Елена Черкасова и председатель отделения Союза пенсионеров России по Ленинскому округу Нинель Михайлова.

Хочется выразить слова благодарности депутату Думы г. Иркутска Елене Черкасовой, Иркутскому филиалу ВГИК Л.А. Башкировой за представленное помещение и организацию турнира. За отличное судейство благодарим Андрея Владимировича Дыма, Виталия Федоровича Гришина и Дмитрия Ивановича Бычкова. А также говорим спасибо ансамблю «Акварель» за прекрасный концерт.

Председатель местного отделения Ленинского округа г. Иркутска РО ООО «СПР» по Иркутской области Нинель Дмитриевна Михайлова

НАША ЭКСПЕРТИЗА

Новогодний «сюрприз» подкорректировали

Новое правительственное постановление внесло изменения в прежние

Все еще очень хорошо помнят, чем закончилась попытка введения с 1 января 2013 года новых нормативов на потребление горячей и холодной воды и водоотведение. В квитанциях появились отдельные строчки «индивидуальное потребление» и «общедомовые нужды», а в некоторых регионах в результате нововведений произошло заметное увеличение квартплаты. Жители, естественно, выразили недовольство, президент прислушался к мнению населения и поручил правительству пересмотреть свои подходы к формированию новых нормативов и сделать так, чтобы это не вело к резкому повышению оплаты коммунальных услуг. И вот 16 апреля Правительство РФ издало Постановление № 344, которым вносит изменения в документы, на основании которых производится формирование нормативов и расчет платы за коммунальные услуги. Какие изменения и в какие документы внесены, как все это скажется на принципах расчета квартплаты нам помогает разобраться эксперт по экономическим вопросам СРО «Содружество ЖКХ» Анастасия Макеева.

- Должна сказать сразу: конкретные размеры нормативов потребления коммунальных ресурсов устанавливает регион, в нашем случае - областное правительство. Но принципы расчета квартплаты, правила формирования нормативов заложены в документах федерального правительства. Так вот эти правила сейчас немного изменены. Постановление Правительства РФ № 344 от 16 апреля этого года внесло изменения в правительственные постановления № 306 и № 354. Что касается изменений в ПП № 306, то, прежде всего, следует отметить, что из площади общедомового имущества исключаются технические помещения: подвалы, технические этажи, чердаки. Остаются площади лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа). **Эти изменения вступают в силу с 26 апреля 2013 года, именно на основании их Министерство жилищной политики Иркутской области будет определять конкретные размеры нормативов.**

- Если из площади общедомового имущества исключаются технические помещения, значит размер норматива потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды должен быть меньше, чем в том случае, когда технические помещения учитывались, как общедомовые?

Нет, не факт. Просто раньше данные о суммарном потреблении коммунальных ресурсов на конкретной территории делились на всю площадь дома, в том числе, на площадь чердаков и подвалов, а теперь этот же объем будет делиться на меньшую площадь. По правилам математики, размер нормативного потребления на 1 кв.м. от этого действия должен наоборот увеличиться. При дальнейшем умножении полученного норматива, рассчитанного по новым правилам на 1 кв.м. «общедомовой площади», на меньшую площадь (без учета чердаков и подвалов), размер платы за общедомовую нужду в абсолютном выражении будет близок к тому, который был рассчитан по старым правилам. Изменения для каждого конкретного дома будут, так как норматив выводится усредненный, а площади у каждого дома свои, но в целом, если брать масштабы города Иркутска, думаю, ничего не изменится.

Вводимые изменения носят больше технический характер и делают расчет платы за общедомовые нужды более логичным.

- Расскажите поподробнее, что за коэффициенты вводят к нормативам, и в каких случаях они будут применяться?

- Как уже не раз отмечалось, введение новых нормативов призвано стимулировать население к установке приборов учета, как индивидуальных, так и общедомовых. Так вот, чтобы эффект был еще более стимулирующим к тем, кто не установил счетчики, норматив потребления коммунальной услуги (в том числе холодного и горячего водоснабжения на общедомовые нужды при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета) будет определяться с учетом повышающего коэффициента:

с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. - 1,1;

с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. - 1,2;

с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. - 1,4;

с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. - 1,5;

с 2017 года - 1,6.

Как видите, график введения повышающих коэффициентов довольно щадящий и дает собственникам время на установку приборов учета, но только до 2015 года. Потом норматив будет неизменно, каждые полгода, увеличиваться. При этом (внимание!) разница от применения повышающих коэффициентов должна направляться управляющей компанией на энергоэффективные мероприятия, другими словами, на текущий ремонт дома либо, если это решат собственники - на установку индивидуальных приборов в квартирах, не оснащенных таковыми. **Применяться повышающие коэффициенты начнут с 1 января 2015 года.**

- О каких еще изменениях стоит знать?

- Внесены изменения в Постановление Правительства РФ № 354, на основании которого 1 января 2013 года вводились новые нормативы. Изменений достаточно много, большинство из них в пользу потребителя. Остановимся на тех, которые вступают в силу с 1 июня 2013 года. Например, исключен пункт, в котором была прописана обязанность предоставлять показания индивидуальных приборов учета с 23 по 26 число. Это было очень неудобно и для жителей, и для управляющих компаний, создавало аврал и ажиотаж в определенные дни. Теперь порядок приема показаний ИПУ у каждой управляющей компании может быть свой, он должен быть прописан в договоре управления многоквартирным домом. Много нареканий было от жителей по поводу частых, по их мнению, проверок показаний счетчиков управляющими компаниями. Теперь такие проверки УК могут осуществлять не чаще 1 раза за полгода.

- Что-нибудь изменилось в отношении так называемых «общедомовых нужд»? Ведь большая часть недовольства людей была вызвана именно начислением платы за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды?

- Понятие «общедомовые нужды» остается, и такая строка в квитанциях будет. Но правительство пошло навстречу потребителю. Например, исключена плата за общедомовые нужды для услуги водоотведения. Плата за отопление не будет делиться на плату за индивидуальное потребление и плату за общедомовые нужды (т.е. плата за отопление должна предъявляться жителям без разделения). Кроме того, установлено, что объем коммунальной услуги на общедомовые нужды не должен превышать норматив на ОДН. Исключение – если жители на общем собрании сами решили это превышение делить между собой пропорционально площади квартир.

- В Постановлении Правительства РФ № 344 есть и изменения, которые касаются так называемых «резиновых» квартир.

- В пользу добросовестного потребителя жилищно-коммунальных услуг, а значит, и абсолютного большинства нашего населения, приняты изменения, которые дают право управляющей организации устанавливать фактическое количество граждан, проживающих в квартире, не оборудованной приборами учета и составлять акт об установлении количества таких граждан. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписи – не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома и в течение 3 дней направляется управляющей организацией в органы внутренних дел или федеральную миграционную службу для привлечения собственника квартиры и временных жильцов к административной ответственности (штраф от 1 500 до 2 500 руб.). На основании протокола об административном правонарушении управляющая компания может произвести доначисление за потребленные коммунальные ресурсы. То есть управляющие организации получили возможность решить проблему «резиновых» квартир, в которых зарегистрирован один хозяин, а фактически проживает пять-шесть квартирантов. Раньше такой возможности не было, за ресурсы, потребленные такими квартирами, расплачивались добросовестные соседи по дому. **Изменения в Постановление Правительства РФ № 354, о которых мы рассказали, вступают в силу с 1 июня 2013 года.**

Беседовал Андрей Владимиров

Полный контакт

В «500-100 – Круглосуточный Дозор» не только принимают входящие заявки от населения, но и перезванивают жителям по их просьбе, контролируют выполнение заявок и делают смс-рассылки с информацией об отключениях.

Думаем, что каждому из вас известно, что такое «500-100». «Если что-то сломалось/не работает/надо сделать, нужно туда звонить». В общем-то, так оно и есть. Вот на пятом этаже в подъезде дома, где я живу, света нет уже несколько недель. «Надо сделать заявку, наконец-то», – подумала я.

Звонок я решаю сделать прямо в операторском зале Контакт-центра, чтобы видеть «вживую», как будет работать оператор. Набираю на мобильном номер 500-100. Голосовое меню меня ориентирует: «Нажмите цифру 1, если хотите связаться с оператором Контакт-центра». Я нажимаю на «1». Через несколько секунд мне отвечает оператор, здоровается, представляется. Я называю адрес, номер квартиры, говорю, что на лестничной площадке уже давно нет света. Оператор Яна Дементьева принимает мою заявку, называет мне ее номер. Мы вежливо прощаемся, я говорю «спасибо» и отключаю телефон. Поднимаю глаза на Яну, а она уже принимает следующий звонок. Я оглядываюсь по сторонам, все операторы заняты. Между звонками им буквально не продохнуть, вызовы поступают непрерывно.

Рабочий день операторов дневного сервиса начинается в 8.00 и продолжается до 17.00, один час положен на обед и два раза по 15 минут на перерывы. Борис Макаренко, руководитель Контакт-центра, показывает в программе статистику по ответу на звонки операторов за сегодняшний день. Лидер виден сразу – это Лариса Астапова. К 14.30 она ответила на 258 звонков. Мы видим, что на первый звонок она ответила в 8.00 и до 11.00 проработала без перерыва. Представляете, три часа непрерывно принимать звонки!

Я интересуюсь, а почему у Ларисы больше других операторов ответов на звонки. Борис Макаренко показывает на столбик, в котором видно время разговора между оператором и абонентом. Кто-то из операторов тратит на общение 2,5 минуты, а Лариса в среднем 1,4 минуты. За день операторы принимают 1-1,5 тыс. заявок. Всего работает 14 операторов дневного сервиса. Поэтому вполне понятно, что отвечать они должны оперативно. Но при этом максимально четко и вежливо. Кроме того, ежедневно в будние дни в Контакт-центре трудится четыре специалиста расчетно-кассового центра и один специалист паспортного стола.

Руководитель Контакт-центра Борис Макаренко

Пользуясь случаем, я интересуюсь, а сколько заявок было в этом году из дома, в котором я живу? Борис Макаренко открывает информационную систему, в ней есть вся информация: дома, обслуживающие их организации, собственники квартир, сведения о поступивших звонках, принятых заявках, переадресациях, отчетах о выполнении и т.д. Он по адресу находит мой дом и смотрит статику. С начала года жильцы дома сделали 23 заявки, из них – восемь по проблемам с подачей электроэнергии. Отсутствием света в подъезде, из жителей четырех квартир, находящихся на нашей площадке, обеспокоилась только я, и то, спустя несколько месяцев. Вывод можно сделать только один: не стоит думать, что если что-то неисправно, то проблему решит кто-то другой, позвонит и сделает заявку. Такое, конечно, бывает, но редко. Мой случай наглядно показал, что все в наших руках.

Цифровое меню «500-100 – Круглосуточный Дозор»

✔ 1 - соединение с оператором и оформление заявки
✔ 2 - управляющая компания
✔ 3 - расчетный центр
✔ 7 - передача показаний индивидуальных приборов учета
✔ 4 - паспортный стол
✔ 5 - интернет
✔ 6 - оформление кредита в банке

Теперь самый важный для меня вопрос: а когда же появится свет? Борис Макаренко снова обращает мое внимание на информационную систему. Он рассказывает, что диспетчер принимает заявку от жильца, оформляет ее и по интернету отправляет подрядчику. Подрядчик, в свою очередь, обязан до 19.00 часов этого же дня проинформировать Контакт-центр о том, что он сделал к этому времени. То есть, если заявка выполнена, подрядчик присылает отсканированный акт о том, что работа сделана с подписью заказчика или старшего по дому. Если же заявку в этот день нельзя выполнить, то подрядчик обязан указать сроки, когда запланировал выполнить работу. Все согласно Регламенту.

В Регламенте взаимодействия Контакт-центра «500-100 – Круглосуточный дозор», управляющих компаний ЖКС и подрядных организаций, обслуживающих жилой фонд при выполнении заявочного и аварийного ремонта, расписаны все виды работ, которые относятся к содержанию жилья, текущему ремонту, предельно допустимые сроки выполнения работ, определена граница между общим и личным имуществом и указано, какую ответственность несут стороны за ненадлежащее выполнение своих обязательств.

На следующий день в 9.20 к нам в подъезд пришли электрики. Сначала они позвонили в домофон и попросили открыть дверь в подъезд. А буквально через несколько минут раздался звонок в дверь, и мне подали акт на подпись. Лампочка ярко светила. Оказалось, что предыдущая просто перегорела, и нужно было всего-то лишь ее заменить, что электрики и сделали.

Борис Макаренко заостряет мое внимание на том, что Контакт-центр принимает заявки, оформляет их и переадресовывает подрядчикам. В ответ через какое-то время сюда приходят отсканированные акты выполненных работ. Из них каждую неделю формируется отчет и оправляется в управляющую компанию.

Конечно, трудно сказать, сделана ли работа на самом деле, потому что нет возможности проверить подписи. Поэтому в Контакт-центре с апреля появилось нововведение: по отработанным заявкам круглосуточные операторы звонят жильцам и спрашивают, сделана ли та работа, о которой они просили, и довольны ли они результатом. И статистика показывает, что довольных больше, чем недовольных, говорит Борис Макаренко. Бывает, что люди сами звонят и говорят слова благодарности операторам.

– Мы такие звонки даем послушать всем операторам в качестве терапевтического эффекта, хорошо помогает снять негатив, – рассказывает Борис Макаренко.

– А какие заявки в Контакт-центре не принимают?

–Во-первых, заявки от жильцов, относящиеся к тем управляющим компаниям, с которыми у «500-100» не заключен договор сотрудничества. Во-вторых, по обслуживанию домофонов, потому что «Домофон-сервис» не изъявляет желания с нами сотрудничать. В-третьих, по тем работам, которые не входят в статьи «Содержание» и «Текущий ремонт», то есть мы не заказываем такси, не вызываем скорую помощь, полицию, не принимаем заявки на ремонт дорог и уличного освещения.

Борис Макаренко дает мне прослушать запись звонка. Пожилая женщина жалуется, что, несмотря на то, что она исправно вносит плату за радиоточку, она у нее не работает. И женщина не знает, куда ей обратиться за помощью. Оператор выслушивает ее и диктует два телефонных номера, по которым женщине нужно позвонить для решения ее проблемы.

– Какие у вас еще есть нововведения?

– Мы давно разрабатывали и, наконец, в конце февраля запустили смс-рассылку с информацией о коммунальных отключениях. Вот сегодня, были отключения в доме на ул. Розы Люксембург, на ул. Баумана, и т.д. Ресурсоснабжающие организации присылают нам информацию об отключениях воды, света, а мы ее сообщаем подрядчикам, на сайте Ирк.ру, в соцсетях, и делаем смс-рассылку тем людям, чьи номера телефонов у нас есть. Если вы хотите получать смс-ки с такой информацией, то нужно зарегистрироваться на portal.irkpk.ru и оставить там свой контактный номер телефона.

В операторском зале «500-100 – Круглосуточный дозор»

Еще у нас работает обратный звонок. В ситуации, когда все операторы заняты и не могут ответить на звонок, если человек не хочет «висеть» на телефоне, ему достаточно нажать «7» и положить трубку. Как только оператор освободится, система сделает исходящий звонок по заявке. Если жилец хочет переговорить со специалистами управляющей компании или расчетно-кассового центра, необязательно ждать соединения с оператором Контакт-центра, а можно просто выбрать из голосового меню нужную цифру и нажать ее в тональном режиме.

Ольга Просекина

Оператор Яна Дементьева принимает заявку

ЧИТАЕМ ВМЕСТЕ

Максимальный минимум

Российское правительство утвердило перечень работ и услуг, которые будут делать управляющие компании, а оплачивать собственники жилья

До недавнего времени жильцы многоквартирного дома сами решали, какие работы проведут управленцы на общедомовом имуществе. Теперь перечень обязательных работ и услуг прописан в рамках закона.

Так называемый «минимальный перечень» умещается на девяти страницах печатного текста. Отказаться от какой-либо из этих работ или услуг собственники не имеют права. Соответственно, придется платить за все. Из этой статьи вы узнаете, что же федеральные власти посчитали обязательным к исполнению, и как в связи с этим изменится оплата содержания и текущего ремонта для жильцов.

Фундаменты и подвалы

Закон включает в себя несколько подразделов. Первый – работы по фундаменту зданий: проверка технического состояния; при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин, а также проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

Если в здании есть подвал, то второй раздел тоже актуален, потому что в этом помещении будут проверять температуру и влажность, и при несоответствии нормативам – устранение нарушений, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвалов, а также мер, обеспечивающих вентиляцию; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Стены и перекрытия

У любого дома есть стены. Законодатели об этом тоже не забыли, и потому прописали в законе, что необходимо: выявлять несанкционированные изменения конструкций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; следить, чтобы не появлялась коррозия, деформации и трещины в арматуре, а также в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей. В случае выявления любых повреждений, их необходимо устранить.

В четвертом разделе все, что касается перекрытий и покрытий в жилых домах: выявление прогибов и трещин, отслоений защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры, смещения плит, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах, проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции.

Колонны и столбы

Пятый раздел посвящен колоннам и столбам: выявление потерь устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

Крыши и чердаки

Далее – все, что касается крыш: проверка на отсутствие протечек, деформации и повреждений несущих конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей; проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, снега и наледи; окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.

Лестницы и фасады

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, включают в себя: выявление деформации и повреждений, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов; выявление трещин, коррозии арматуры, прогибов, нарушений крепления к балкам, наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.

По фасадам: контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды, выявление нарушений гидроизоляции, восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами, восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей.

Такая же подробная инструкция дана законодателями по работам по другим частям зданий. Кроме того, в законе прописан перечень работ по содержанию домов – проверка исправности мусоропроводов, систем вентиляции и другое, а также детально расписание уборки общедомового имущества.

Мнения экспертов

Прокомментировать данное постановление российского правительства мы попросили иркутских экспертов в области ЖКХ. Руководитель ООО «Тех-Контроль» **Александр Каменев** считает, что этот документ, безусловно, расширит круг обязанностей управленцев, но, тем не менее, работать компаниям будет проще: «Зачастую мнение специалистов по перечню необходимых для здания работ не совпадает с видением собственников. Понятно, что жильцы при выборе набора услуг, во многих случаях опираются на финансовую составляющую вопроса. Тем не менее, если своевременно не проводить нужные работы, здание может утратить не только работоспособность, но и безопасность. Перечень дает предельную ясность для управляющих компаний в том, какие работы и в какие сроки нужно выполнять. И уменьшить этот список никто из соседей не имеет права».

Однако увеличение объема услуг неизбежно повлечет за собой рост тарифов по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. Главный экономист СРО «Содружество ЖКХ» **Олег Устьянцев** считает, что расценки вырастут очень заметно: «Если сейчас содержание, к примеру, в 9-этажном доме стоит 17 рублей с квадратного метра, а в 5-этажном – 13 рублей с квадратного метра, то по предварительным расчетам, оно может составить около 100 рублей с каждого квадратного метра».

При этом Олег Николаевич подчеркнул, что платить по новым расценкам собственники будут только после перезаключения договоров с управляющими компаниями: «Тарифы остаются действующими на весь срок, определенный договором. Переход на минимальный перечень, утвержденный законом, будет происходить постепенно – когда срок действия договоров закончится, и настанет время для их перезаключения».

Елена Степанова

В СТРАНЕ

Минрегион определил социальную норму света

Минрегион подготовил проект постановления, запускающий в действие социальную норму потребления электроэнергии в 16 регионах РФ.

Если постановление будет подписано, с 1 июля 2013 года оно будет применяться в пилотных регионах РФ — Башкирии, Кабардино-Балкарии и Туве, Забайкальском, Хабаровском и Приморском краях, Архангельской, Владимирской, Воронежской, Иркутской, Кемеровской, Калужской, Курской, Липецкой, Нижегородской и Самарской областях. Через год, с 1 июля 2014 года, социальная норма будет введена на всей территории РФ.

Согласно документу, в соцнорму субъектам РФ предлагается уложить от 65% до 85% всего коммунального энергопотребления. В случае выхода за данные границы социальная норма подлежит корректировке и, если такая корректировка не будет укладываться уже в регулируемые тарифы поставщиков, они также подлежат изменению. При этом вводиться новые тарифы могут только с начала года. Поставщиков обяжут вести раздельный учет энергии, проданной в рамках соцнормы и сверх нее, и отчитываться по обеим статьям раз в квартал. Федеральной службе по тарифам (ФСТ) предлагается разработать два тарифа: для социального (его рост будет контролироваться более жестко) и сверхнормативного (на него придется от 15% до 35% всего «жилищного» энергорынка) потребления. В первый год Минрегион запрещает повышать «сверхпотребительский» тариф более чем на 30% от стоимости «социального» киловатт-часа, однако затем в течение не более трех лет его разрешено довести «равными темпами» до экономически обоснованного.

Как пишет Коммерсантъ.ru, определять и корректировать саму социальную норму будут власти регионов. Сама норма будет подушевой и разной для шести групп домохозяйств, включающих от одного до пяти и более проживающих и спецгруппу, к которой относятся «проживающие в жилых помещениях специализированного жилищного фонда» (общежития, колонии). Базовая социальная норма будет рассчитываться на одного проживающего, для второго — увеличиваться на 50 кВт ч, а для каждого последующего — на 20 кВт ч. Для сельской местности, домов с электроплитами и электроотоплением, одиноких пенсионеров и жильцов аварийных домов предусмотрен ряд повышающих норму коэффициентов.

При этом укладываться в социальную норму населению предлагается с учетом общедомовых услуг. Согласно документу, по «социальному» тарифу можно будет оплатить «общедомовое» электричество только при неизрасходованной в квартире соцнорме, иначе счет за освещение лестничных площадок, подвалов, чердаков и т. д. будет выставлен по «сверхнормативному» тарифу.

ИЦ БАБР

ПРАВО И ПОРЯДОК

Как бороться с должниками?

Иркутские юристы рассказали о новых мерах воздействия на собственников, которые не хотят платить за жилье и «коммуналку»

Почему мы, честные плательщики, обязаны гасить долги по квартплате за своих нерадивых соседей? Такой вопрос собственники жилья, которые ежемесячно перечисляют свои деньги за содержание, ремонт дома и коммунальные услуги, задают очень часто. Их возмущение можно понять. Чем меньше денег будет перечислено в управляющую компанию, тем дольше ждать ремонта подъездов. А долги по «коммуналке» напрямую влияют на формирование новых тарифов на воду и тепло, естественно, в сторону увеличения.

На сегодняшний день задолженность иркутян перед управляющими компаниями за услуги ЖКХ составляет: по Свердловскому округу 450 млн. рублей, по Ленинскому округу 430 млн. рублей, по Октябрьскому округу 350 млн. рублей.

Как эффективно бороться с должниками? Об этом рассказал генеральный директор ООО БКЦ «Правовая защита» Максим Тельтевский. Недавно он подробно изучил успешный опыт такой работы в Хабаровске. В настоящее время собираемость платежей за жилищные и коммунальные услуги в этом городе составляет около 98 процентов. Кстати, стоит отметить, что размер квартплаты в Хабаровске в среднем в два раза выше, чем в Иркутске. «На мой взгляд, высокий процент собираемости платежей получается, в первую очередь, благодаря активной работе судов, службы судебных приставов и муниципальных властей. Первые удовлетворяют иски управленцев к должникам, а остальные участники процесса проводят работу по аресту имущества, выселению тех, кто накопил долги. После нескольких подобных прецедентов, когда люди поняли, что реально могут потерять свое жилье, они стали относиться к своим обязанностям по оплате более ответственно – теперь такие ситуации чаще всего решаются в досудебном порядке. Наряду с этим, существует и еще одна эффективная мера – одним из условий получения гранта, к примеру, на благоустройство является отсутствие долгов по дому», – рассказал об опыте Хабаровска руководитель центра правовой защиты.

В Иркутске подобные жесткие меры к должникам пока не применяются. Чаще всего разбираться с неплательщиками приходится сотрудникам управляющих компаний. По словам Максима Тельтевского, действующее законодательство упростило для управленцев порядок воздействия на таких соседей: «Очень часто неплательщики сами не живут в квартире, а сдают ее в аренду. При этом количество квартирантов может сильно отличаться от числа прописанных жильцов. Возникает проблема так называемых «резиновых квартир» – мало того, что есть долг по квартплате, так еще и существует перерасход по коммунальным ресурсам, который ложится финансовым обременением на других собственников. С 1 июня 2013 для установления факта проживания в доме временных жильцов сотрудникам управляющих компаний будет достаточно составить акт, подписать его у двух потребителей в данном доме и председателя совета дома с дальнейшей передачей документа в Федеральную миграционную службу. Данная служба будет привлекать как собственника квартиры, так и временных жильцов к административной ответственности, которая предусматривает штраф в размере 2 500 рублей. В дальнейшем по таким квартирам будет проводиться доначисление за предоставленные коммунальные услуги.

Кроме того, в нашем городе уже начали практиковать отключение в квартирах должников услуги по водоотведению. Причем, за самовольное подключение данного удобства также предполагается административная ответственность.

Чтобы заставить должников заплатить по счетам, иркутские юристы настоятельно рекомендуют собственникам сотрудничать со своей управляющей компанией – своевременно сообщать туда о заселении квартирантов, оказывать содействие в проведении выездных проверок. Только в этом случае будет возможно провести полный объем работ, которые обеспечат комфорт всем жильцам.

Елена Степанова

ОСТРЫЙ ВОПРОС

Лифты остановят?

Иркутским собственникам предлагают самостоятельно платить за капитальный ремонт и замену внутридомовых подъемников

Жители почти четырехсот иркутских многоэтажек в ближайшие три года могут лишиться привычного комфорта. Дело в том, что срок безопасной эксплуатации лифтов составляет 25 лет. После этого подъемник нужно либо менять на новый, либо капитально ремонтировать.

До января 2012 года в областном центре действовала муниципальная программа, в рамках которой городской бюджет выделял деньги на эти цели. Ее действие закончилось, а нового документа не появилось.

Незаконным такое решение мэрии не назовешь – лифт относится к общедомовому имуществу, а это значит, что обязанности по его ремонту и содержанию несут собственники. Цена вопроса по замене одной кабины составляет ни много, ни мало – полтора миллиона рублей. Для большинства горожан – неподъемная сумма. Но, если работы не будут проведены, лифты придется остановить. Свое мнение о данной проблеме высказали иркутяне: жители многоэтажек с пока еще действующими подъемниками, а также специалисты в области жилищно-коммунального хозяйства.

О том, чтобы не тратить свои деньги на дорогостоящий ремонт лифта, жители дома № 251-б по ул. Байкальской позаботились заранее. «Куда мы только не обращались с требованием провести в нашем доме замену лифтов. Ходили в администрацию, требовали, добивались. И вот совсем недавно эти работы провели. Так что в ближайшие 25 лет нам не о чем беспокоиться», – радуются соседи.

Кстати, жителям многоэтажек, где срок службы лифтов подходит к концу, еще не поздно проявить такую же инициативу. Во-первых, не стоит забывать, что далеко не все жилье в городе приватизировано, и, значит, собственником части квартир, и соответственно, общего имущества, является муниципалитет. То есть, хотя бы часть суммы должна быть выделена из средств городского бюджета. Во-вторых, как ни крути, но городские власти перед передачей имущества в собственность владельцам квартир должны были привести его в порядок. «Каждый должен исполнять свои обязанности. Закон о приватизации вступил в силу около восьми лет назад. Перед тем, как передать имущество, администрация должна была привести его в порядок. Если этого не было сделано, собственники имеют право подать судебный иск. Мы со своей стороны готовы оказать жителям юридическую помощь», – сказал руководитель областной СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек.

Сейчас на волне эмоций многие люди заявляют, что самый простой выход – расприватизация квартир. Мотивация такого решения: никто не объяснил обязанности, которые повлечет за собой оформление жилья в собственность. Однако эксперты считают, что этот шаг не даст соседям нужных результатов. И вот почему: в настоящее время в собственности иркутян находится около семидесяти процентов жилого фонда. Соответственно, на тридцати процентах имущества обязанности по содержанию и текущему ремонту несет муниципалитет. И даже на этой доле власти не выполняют своих обязательств в полной мере. Тем более, этого не будет сделано, если доля жилья в собственности муниципалитета увеличится.

Тем не менее, в иркутской мэрии говорят, что намерены привлекать деньги на ремонт лифтов из бюджетных источников. Но на все объекты этих средств, скорее всего, не хватит. Вот лишь несколько цифр, которые ясно показывают финансовые возможности городской казны: в планах на 2012 год у наших чиновников значилась замена 29 лифтов, а реально заменили только 7. В этом году предполагали заменить 35 лифтов, но пока говорят, что денег хватит только на 15 объектов.

Елена Мартынюк

ПРОФЕССИОНАЛ

Воспитание чистотой

ООО «Майское» проводит конкурс
на лучшего дворника и уборщицу обслуживаемой территории

Наталья Короткова, директор ООО «Майское», рассказывает об идее конкурса:

– Хочется возродить дух трудового соревнования, потому что это стимулирует каждого человека. В прошлом году мы уже проводили такой конкурс, но оценивали работу работники ООО «Майское». А в этом году мы предлагаем людям, проживающим на обслуживаемой нами территории, самим оценить качество работы дворника и уборщицы. А также хотим обратить внимание жителей на проблемы содержания территории в чистоте и уважительного отношения к работникам ЖКХ.

Хочу сказать, что мы призываем жителей поддерживать чистоту. У меня в свое время была такая манера – совершенно без злого умысла бросить фантик от конфетки на землю. Однажды случайно я увидела программу по телевидению, где участница с огорчением рассказывала: «Я еду по дороге и вижу: открывается окно в соседней машине, и из него выбрасывается бумажка от шоколадки». На меня это произвело огромное впечатление, словно это про меня на всю страну сказали. Я себя будто со стороны увидела и с тех пор перестала мусорить. Я поняла, так мы сами себя в этот мусор зарываем, потому что дворники, уборщицы просто физически не успевают убирать за каждым человеком.

Наталью Короткову дополняет Галина Хаирова, инженер участка. Она говорит:

– Есть еще одна причина – неуважение к труду человека и к самому человеку. Вот пример одного дома, не буду называть адрес. Мы пришли туда с комиссией, с нами был жилищный инспектор, зашли в подъезд. А там стоит молодая жительница этого дома, курит. Покурила, при всех бросила окурок на пол и затушила его ногой. На замечание отвечает: «А я плачу деньги уборщице!». Причем уборщица в этом доме – жительница их подъезда, пожилая женщина, убираться она пошла, потому что у нее маленькая пенсия, которой не хватает на жизнь.

К сожалению, таких примеров неуважения к окружающим людям можно привести много. А ведь следить за чистотой и порядком – это тяжелая, трудная и неблагодарная работа.

В подрядной организации говорят, что из плюсов работы дворника – это официальное трудоустройство, соцпакет, стабильная зарплата. Из минусов – маленький размер заработной платы. Поэтому некоторые стараются обслуживать по несколько домов, чтобы зарабатывать больше. Если на качестве выполняемой работы это не сказывается, то работодатель не бывает против.

Конкурс проходит с 1 по 31 мая. Голосовать можно будет у себя в подъезде, на информационных досках будут размещены опросные листы, приносить свои отзывы можно по адресу: **ул. Алмазная, 8** или отправлять по электронному адресу: **ooomaisk@mail.ru**

Оценивается: качество работы, периодичность уборки, взаимоотношение с жильцами.

Внимание!

Сфера ответственности дворников – уборка территории вокруг дома. Есть муниципальные территории, так называемые «бесхозы», они не входят в сферу обслуживания управляющей компании.

Количество сухих и влажных уборок, проводимых уборщицей, зависит от утвержденного в тарифе порядка. Мытье окон и стен уборщица делает только два раза в год, весной и осенью, во время генеральной уборки.

Рабочий день: с 8.00 до 16.00, в субботу с 8.00. до 14.00. Воскресенье у дворников и уборщиц является выходным днем!

Зоя Мацанюк, старшая по дому Мамина Сибиряка, 15:

– А почему бы и не провести такой конкурс. Это будет стимулировать работников еще лучше убираться. А у нас уже есть претендент на призовое место!

У НАС ВО ДВОРЕ

Под неусыпным оком

В доме № 216 по улице Севастопольской в начале апреля установили видеокамеры наружного наблюдения. Восемь бдительных объективов окружают дом по периметру.

Теперь вместо обычного телевизора на кухне у Галины Шамановой, старшей по дому № 216, установлен обзорный монитор. Круглосуточно в режиме онлайн здесь идет трансляция с видеокамер. В диапазоне наблюдения весь двор, стоянки и главное – детская площадка.

– Я за всеми слежу, все вижу, как Штирлиц. Двор проходной. На детскую площадку приходят со всех окрестных дворов не только дети, но и взрослые, некоторые себя нехорошо ведут. Я же не буду весь день стоять на балконе или бегать вокруг дома, а тут сижу на кухне, кушаю, и мне все видно: где, что, когда, – рассказывает Галина Шаманова.

Восемь камер показывают все подходы к дому. За автомобильным въездом приглядывает самая мощная. Она может фиксировать любые детали, вплоть до выражения лиц прохожих. А номера машин видны с расстояния сорока метров даже ночью.

– Если на дешевенькую камеру посветить дальним светом фар, то будет белый экран. А эта камера «тушит» световой пучок, и он не влияет на изображение. Номера машин на изображении можно разглядеть даже в ночное время суток, – говорит электроэнергетик «Северного управления ЖКС» Алексей Каменев.

Такая мера безопасности – личная инициатива жильцов. Доступ к видеобазе есть не только у собственников, но и полицейских, а также в управляющей компании.

– Мы видим качество выполнения работ нашими подрядчиками. Например, как убирает территорию дворник. Собственники видят то, что происходит с их имуществом. Полиция – если совершаются правонарушения. Система копит информацию в течение 14 суток, – говорит главный электроэнергетик Северного управления ЖКС Андрей Сухарев.

Видеоаппаратура защищена от вандалов и возможных повреждений сигнализацией и кожухами. На оборудование и монтаж системы жильцы 216-го дома потратили 86 тысяч рублей.

На сегодня от круглосуточного видеонаблюдения уже есть польза. Во дворе дома недавно сгорели украденные «Жигули». По записям видеокамеры полицейские обнаружили воров и задержали их.

За содержание видеокамер ежемесячно жильцы дома будут платить по восемь рублей с квартиры. Здесь считают, что это немного, в центре Иркутска цена доходит до 60 рублей.

Ирина Степанова, жительница дома № 216, ул. Севастопольская:

– Во дворе мой зять оставляет свою машину, и после того, как установили видеокамеры, мы стали себя чувствовать спокойнее.

Будем надеяться, что теперь, находясь под круглосуточным наблюдением, взрослые постесняются распивать пиво на детской площадке. Ведь с 1 июля 2012 года запрещено распитие пива в общественных местах, на улицах, во дворах, подъездах, городских парках, на рынках и т. д. Употреблять пиво можно только в местах общественного питания или дома. А с 1 июля 2013 года в силу вступит запрет о курении в общественных местах. Теперь любителям провести время на детской площадке с банкой пива и сигаретой будет грозить реальный штраф, ведь с помощью камер можно будет доказать правонарушение.

Марина Труфанова
(использована информация ГТРК-Иркутск)

МЧС

На пожаре, произошедшем 18 марта этого года в п. Еланцы Ольхонского района, погибло шесть человек. Хозяину сгоревшего жилого дома дважды за последние три месяца рассказывали о необходимости соблюдать правила пожарной безопасности. Сегодня этого человека нет в живых. Три человека, погибшие от отравления угарным газом на этом пожаре, 8 января и 16 февраля этого года проходили инструктаж по соблюдению правил пожарной безопасности в быту. Наиболее вероятная причина пожара, унесшего жизни шестерых человек – неосторожное обращение с огнем в состоянии алкогольного опьянения.

Пьяные пожары

Наиболее острой проблемой неблагополучных семей, как отмечают инспекторы отдела надзорной деятельности, является неудовлетворительное состояние жилищных условий. Такие семьи, как правило, проживают в неблагоустроенном жилье, не отвечающим противопожарным, санитарным, техническим нормам и правилам.

В ограниченных жилищных условиях внутрисемейные отношения становятся более конфликтными, в семье развивается алкоголизм. При этом наибольшее количество пожаров случается в домах с печным отоплением. Семьи, проживающие в неблагоустроенных домах, подвергаются ежедневной опасности.

Уважаемые жители частного сектора! Просьба быть внимательнее к тем, кто живет по соседству. Если это неблагополучные, пьющие семьи, ведущие асоциальный образ жизни люди, не оставайтесь равнодушными и при необходимости информируйте органы внутренних дел. Так вы можете спасти чужую жизнь и свою, ведь при сильном ветре возникает угроза перехода пожара на близлежащие строения.

Берегите свой дом от пожара!

Отдел надзорной деятельности г. Иркутска
ГУ МЧС России по Иркутской области

ФОТООТЧЕТ

Субботник с «Соседями»

Ирина: «Меня сюда привело чувство сознательности, я все время участвую в субботниках, сколько здесь живу. У нас замечательная старшая по дому, в других домах такой нет. И все это окружающее нас благополучие достигнуто благодаря упорному труду».

Надежда и Аня Захаровы: «Мы с дочкой первый год принимаем участие в субботнике. Ане сейчас 3,5 года, и раньше, когда она была маленькой, у меня не было возможности вот так надолго выйти на улицу. Это наш двор, и мы делаем все, чтобы было красиво, аккуратно, нашим детям здесь играть».

Ольга Белько, жительница дома № 239, ул. Севастопольская: «На субботник вышла потому, что после зимы много мусора. Хочу, чтобы вокруг дома была красота, чистота, чтобы самой было приятно здесь жить».

Мальчишки: «Убираем мусор, помогаем взрослым. Сегодня ведь субботник».

Артем Долганов живет на Севастопольской в доме № 239-а, однако пришел на субботник в тот двор, где играет, и помог покрасить качели и засыпать ямки гравием, чтобы в них не собиралась вода: «У нас во дворе нет детской площадки, поэтому я прихожу сюда, мы играем с друзьями в войнушку или футбол».

Александра Королева, Севастопольская, 239: «Приятно, когда чисто. В субботнике я первый раз участвую, позвал старший по дому. У меня хорошее настроение, наверное, потому что все вместе делаем доброе, полезное дело».

НАШ КОНСУЛЬТАНТ

Собственность под ключ

Что поможет владельцам квартир стать полноправными хозяевами общедомового имущества и земли, на которой стоит дом?

Наверное, все иркутяне помнят о громких скандалах, связанных с точечной застройкой дворовых территорий в разных районах города. Чтобы остановить захват земли, люди выходили на митинги и даже бросались под бульдозеры.

На самом деле подобных неприятностей можно избежать очень легко. Достаточно оформить документы, закрепляющие за жителями право собственности не только на общее имущество, но и на земельный участок, где стоит здание. О том, какие это документы и кто занимается их оформлением, рассказал генеральный директор ООО БКЦ «Правовая защита» **Максим Тельтевский**.

По его словам, первый необходимый документ – кадастровый паспорт многоквартирного жилого дома. Это документ, который содержит в себе всю техническую информацию о доме. «Кадастровый паспорт дома представляет собой выписку из государственного кадастрового реестра, которая содержит основные характеристики дома – наименование, адрес, назначение, этажность, ситуационный план (расположение дома в границах земельного участка), а также кадастровый номер. Такие документы оформлялись на жилые дома и в советское время, однако, многие из них были либо утрачены, либо не обновлялись много лет. Сейчас одним из требований действующего федерального законодательства является наличие данного документа по каждому дому. В частности, он потребуется при проведении капитального ремонта здания», – пояснил Максим Сергеевич.

Для того чтобы оформить кадастровый паспорт дома, необходимо решение общего собрания собственников. «Этот документ специалисты заполняют за счет средств собственников. Впоследствии он находится в организации, которая занимается обслуживанием жилого дома. Сотрудники этой организации несут ответственность за сохранность документа и занимаются его обновлением, то есть вносят все новые сведения по ремонту, перепланировке здания», – рассказывает Максим Тельтевский.

Право собственности на землю (как раз та самая действенная профилактическая мера, которая позволит избежать незаконного захвата земли) обеспечит постановка участка на кадастровый учет. «Пока земельный участок не поставлен на кадастровый учет, он находится в муниципальной собственности. В этом случае некоторые ситуации могут разворачиваться не в пользу жильцов. Приведу один простой пример: все жилые дома неизбежно стареют, и в конечном итоге встает вопрос об их сносе. Так как земля находится в муниципальной собственности, ее могут выставлять на торги под новую застройку, и тогда условия выкупа квартир в большей части будет диктовать застройщик. Не исключены ситуации, когда фирма предложит выкупить квартиры по остаточной стоимости. Как только постановка на учет будет произведена, распоряжаться этой землей будут собственники. То есть, без их ведома и согласия никто не сможет проводить на данном участке никаких работ», – сказал наш эксперт.

Процедура постановки земельного участка на кадастровый учет намного проще, чем при оформлении кадастрового паспорта дома. Проводить общее собрания жильцов не требуется. Обратиться в местные органы власти для постановки земли на кадастровый учет имеет право любой собственник. Еще один вариант – поручить провести эту работу своей управляющей компании.

Елена Степанова

№4, 2013 г.

Учредитель: ОАО «Северное управление жилищно-коммунальными системами».
Генеральный директор: **Дмитрий Шишкин**. Адрес: 664040 г. Иркутск, ул. Пржевальского, 207.
Адрес сайта компании: www.nordm.ru.
Наполнение, редактирование и верстка: ООО «Медиа-эксперт».
Генеральный директор **Дмитрий Гранин**, www.media-irk.ru.
Редактор: **Андрей Владимирович Грохольский**. Руководитель проекта: **Влад Федоров**.
Адрес редакции и издателя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111. **Телефон редакции:** (3952) 533-657. **E-mail:** edit@media-irk.ru.

Издание зарегистрировано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия по Иркутской области и Усть-Ордынскому автономному округу. **Свидетельство о регистрации** средств массовой информации **ПИ № ФС38-0200Р от 29 января 2008 года**.

Использование материалов без согласия редакции запрещено. При цитировании ссылка на газету **«Вестник Северного управления»** обязательна.
За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет.

Газета распространяется бесплатно на территории Ленинского округа г. Иркутска.

Отпечатано с готовых оригинал-макетов в типографии объединения «Облмашинформ» ООО «Бланкиздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 10 000 экз. Заказ №
Дата выхода: 07.05.2013 г.
Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00