



Вестник Северного управления

№5 (12)
Июль 2011 г.

**ЭТО ВАШ
ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ**



Утепляем дома по науке

Тепловизор показал,
где нужен ремонт
6 стр.

**Собственникам
продлят срок**

2 стр.

**Где старшие –
там порядок**

3 стр.

**Мы будем
жить теперь
по-новому**

4 стр.

**За что мы платим
по статье
«Содержание жилья»?**

7 стр.

МЫ И ЗАКОН

Собственникам продлили срок

Депутаты Государственной Думы утвердили поправки в Закон об энергоресурсосбережении

Год назад президент России Дмитрий Медведев поставил перед россиянами задачу беречь воду, тепло, газ и электричество. Режим жесткой экономии должен был включиться с 1 января 2012 года. До этого срока собственников обязали оборудовать приборами учета свои дома и квартиры. Для тех, кто откажется это сделать, обещали ввести новые тарифы – в несколько раз выше существующих.

Но в начале июля стало известно, что депутаты Государственной Думы дали собственникам небольшую фору. Они отодвинули окончательный срок установки счетчиков на воду, тепло и электричество до 1 июля 2012 года, а газа до 1 января 2015 года. Законодатели согласились с тем, что дали слишком короткий отрезок времени на то, чтобы люди осознали свою выгоду от установки этого достаточно дорогостоящего оборудования. Особенно, если учесть, что далеко не во всех регионах жилые дома находятся в идеальном состоянии, и муниципалитеты из-за финансового дефицита не смогут так быстро привести их в порядок.

Тем не менее, иркутские эксперты констатируют, что работа по установке приборов учета у нас началась и, по сравнению с другими российскими городами, идет достаточно неплохо. По словам исполнительного директора СРО «Содружество ЖКХ» Михаила Дамешека, на сегодняшний день почти двадцать процентов собственников в Иркутске обзавелись поквартирными приборами учета энергоресурсов. По области этот показатель составляет около пяти процентов. «Динамика очень хорошая. За год увеличение количества объектов, оборудованных приборами учета, составило почти пятьдесят процентов. По итогам прошлого года в Иркутске проведены перерасчеты собственникам согласно показаниям счетчиков на сумму 150 миллионов рублей. Причем, в основном произошла экономия энергоресурсов. Перерасход был зафиксирован в меньшинстве случаев», – отметил Михаил Дамешек.

Однако все мы понимаем, что даже при рачительном ведении хозяйства, могут возникнуть утечки ресурсов. Например, если в доме дырявая крыша или в подъезде выбиты стекла, тепло держаться не будет, соответственно и счетчик



выдаст результат, превышающий все ожидания жильцов. Кстати, такие случаи в Иркутске уже были. В областном центре проводится энергетическое

обследование многоквартирных жилых домов. Как пояснил Михаил Дамешек, оборудование, которое используется при данном виде обследований, фик-

сирует состояние зданий. На основании полученных данных будут составлены эксплуатационные паспорта, которые позволяют управляющим компаниям составить план ремонтных работ на объектах.

В масштабах области тоже ведется работа по подготовке зданий к эффективному использованию энергоресурсов. Вице-спикер Законодательного собрания Иркутской области Геннадий Истомин рассказал, что на июньской сессии регионального парламента депутаты утвердили финансирование программы энергосбережения – 100 миллионов рублей на этот год. Не исключено, что в сентябре, когда будет ясно, насколько успешно муниципалитеты освоили эти деньги, сумма увеличится по предварительным данным до 300 миллионов рублей.

Подумали специалисты и о том, как упростить процедуру расчетов по показаниям приборов учета. Теперь собственники могут ежемесячно относить эти данные в бухгалтерию своей управляющей компании (по адресу: ул. Севастопольская, д. 243 а, время приема уточнять по тел. 500-100), либо зарегистрироваться в интернет-ресурсе: <http://portal.irkpk.ru>.

Елена Степанова

ПАМЯТЬ



Они помнят войну

21 июня Совет ветеранов пятого микрорайона Ленинского округа принял участие в городском митинге «А завтра была война». Ветераны Великой Отечественной войны, вдовы, труженики тыла, дети войны – свидетели страшного времени в истории нашей страны, возложили гвоздики к мемориалу Вечный огонь и почтили минутой молчания отдавших жизнь за свободу страны во Второй Отечественной.

После митинга помянули ушедших домашними блинами и киселем.

– Все мы уже люди в годах, есть что вспомнить, – говорит Лира Николаевна Гаврилова, председатель совета ветеранов. – Мы часто собираемся вместе, такие встречи для нас – терапия для души.

ПРИЕМНЫЙ ДЕНЬ

Плановые встречи с представителями собственников жилых помещений проходят в кабинете генерального директора ОАО «Северного управления жилищно-коммунальными системами» раз в неделю. Внеплановые происходят, по признанию генерального директора Дмитрия Шишкина, практически каждый день. Старшие по домам приходят в управляющую компанию узнать новости, обсудить вопросы, связанные с обслуживанием, ремонтом своих домов — пообщаться, одним словом, с руководством «Северного управления ЖКС» и между собой. Наш корреспондент побывал на одной из таких встреч.

Обращения должны быть конкретные и по конкретному адресу

Действительно, многие жильцы возмущаются по нужному и ненужному поводу. А вот написать заявление в управляющую компанию — недосуг. То ли лень, то ли некогда. А ведь управляющая компания работает планоно. Есть письменное заявление — оно фиксируется и можно рассчитывать, что не окажется без внимания. По заявлениям граждан управляющая компания назначает обследования, результаты обследования являются основанием для включения проблемы в план работ. Некоторые заявления являются основанием для включения объекта в городскую программу. Ведь, например, такие проблемы, как состояние детских площадок и внутриквартальных дорог — это в компетенции Администрации города Иркутска. Там работа тоже строится планоно. И для того, чтобы ваши дороги и площадки «попали» в городскую программу благоустройства, надо поступать грамотно — письменно обращаться в соответствующие органы по решению данных вопросов. Есть конкретное письменное обращение — тогда и спросить можно будет конкретно и с конкретного человека.

Устанавливайте счетчики

Это обязанность собственников жилых помещений

Где старшие - там порядок



Генеральный директор «Северного управления ЖКС» Дмитрий Шишкин

ние жилищно-коммунальными системами». Дело за собственниками квартир и установкой поквартирных приборов.

Что делать с должниками?

Вопрос вопросов, который сразу вызывает бурю эмоций. Естественно справедливое негодование тех, кому не платят, то есть управляющих компаний, которые не могут вовремя

квартирных домов, не говоря уже о текущем ремонте домов. Естественно и возмущение добросовестных плательщиков: почему они должны страдать за своих бессовестных соседей? Неестественным только кажется реакция должников — по словам старших по домам, злостные неплательщики ведут себя не всегда адекватно, когда заходит разговор о том, что долги надо платить. Кстати, недавним Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года введены новые Правила «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», которые позволяют управляющей компании отключать свет, тепло и воду в квартире должника в случае трехмесячной просрочки квартирной платы. Есть задолженность — посылается уведомление должнику. Нет реакции на уведомление о задолженности — через месяц вводятся ограничения в предоставлении коммунальных услуг.

А кто у вас старший?

Все дело в том, что не во всех домах есть активные и инициативные старшие. А в конечном счете, все упирается в старшего по дому, старшего по подъезду. Это признают и собственники жилья, и управляющая компания. «Дома и подъезды вроде бы все одинаковые. Но в некоторые заходишь, там даже цветы стоят», — заметил Дмитрий Шишкин. А еще генеральный директор

подметил: где старшие работают, там должников практически нет, и собрания проходят по-деловому, спокойно.

О должниках
Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г. введены новые Правила «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах». В случае трехмесячной задолженности по квартплате, управляющая компания выписывает уведомление должнику, и если долг не гасится в течение 30 дней, неплательщик отключается от горячей воды и электричества.

«Выбирайте ответственных и активных старших, и вам совместно легче все вопросы решать будет, — убеждал руководитель управляющей компании представитель собственников, — посмотрите на другие дома: где инициативные старшие — там порядок. Много ли таких домов и таких старших, которые частые гости в управляющей компании? Пока, по признанию генерального директора «Северного управления ЖКС», не так много, как хотелось бы. В этом и пытается убедить население руководство управляющей компании.

Андрей Владимиров

О долгах

Среди домов, обслуживаемых «Северным управлением ЖКС» есть свои «рекордсмены» по долгам за квартплату. Например, дом №239 по улице Розы Люксембург задолжал управляющей компании 1 млн. 600 тыс. рублей, здесь есть собственник, который не платит за свою квартиру 58 месяцев. У дома № 25 а на улице Шахтерской — сумма долга тоже составляет 1млн. 600 тыс. рублей, там самые большие должники хозяева двух квартир. Один «накопил» за 63 месяца неплатежей 430 тыс. рублей долга, второй за 61 месяц — 370 тыс. рублей. В среднем задолженность по квартплате по каждому дому составляет около 1 миллиона рублей. Общая сумма долга «Северному управлению ЖКС» — свыше 300 миллионов рублей.

согласно ФЗ 261. Реальная экономия, в зависимости от фактического потребления холодной и горячей воды составляет от одной до полутора тысяч рублей в месяц. Получается, если потратить около трех тысяч рублей на установку приборов, то они окупятся уже через три месяца, максимум, через полгода. «Начинайте экономить!» — убеждал Дмитрий Шишкин собственников квартир. Надо сказать, что у управляющей компании в этом случае нет финансовых интересов: деньги за потребление холодной и горячей воды идут поставщикам данных услуг. Но закон об энергосбережении надо выполнять. Приборы учета тепловой энергии установлены во всех домах, обслуживаемых ОАО «Северное управле-

рассчитаться с поставщиком тепла, холодной и горячей воды, провести необходимые работы по содержанию много-



ВНИМАНИЕ!
Прием населения генеральным директором «Северного управления ЖКС» Д.В. Шишкиным проходит по средам с 15 до 17 часов. Запись на прием по тел. 444-431.
Если вы хотите пригласить руководство управляющей компании на собрание собственников, это можно сделать в отделе маркетинга по тел. 446-257.

ПОДРОБНО

Мы будем жить теперь по-новому

Как уже сообщала наша газета, Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г. введены новые Правила «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах».

Мы попросили исполнительного директора саморегулируемой организации «Содружество ЖКХ» Михаила Дамешека прокомментировать наиболее важные, с точки зрения управляющих компаний, положения из новых Правил.

О СРОКАХ

Новые Правила вступают в силу по истечении 2-х месяцев со дня вступления в силу изменений, которые должны быть внесены в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306, и предусматривать, в том числе, порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, а также при использовании земельного участка и надворных построек (за исключением газоснабжения).

Из этого пункта ясно, что пока не будут внесены изменения, новые Правила не начнут действовать. Без этих норм реализация 354 Постановления невозможна. Я считаю, что реальный срок вступления в силу этих Правил — ноябрь–декабрь 2011 года. То есть прежде будут меняться нормы, а потом, спустя два месяца, начнут действовать сами Правила.

ЕДИНАЯ ПЛАТЕЖКА

Будет разработана и утверждена форма платежного документа для внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, а также методические рекомендации по ее заполнению.

Это очень важный пункт. Сейчас вокруг этого вопроса идут большие споры: одни компании не считают нужным все расшифровывать, другие подробно расписывают все. Вот, например, в этом году, когда люди получили первые квитанции — там горячее водоснабжение, которое раньше состояло из одного пункта, теперь в некоторых компаниях разделили на подпитку и подогрев ГВС. Другие оставили все как есть. Или взять содержание мест общего пользования: кто-то сюда включает освещение, уборку придомовой территории, то есть достаточно подробно расписывает весь перечень услуг, а кто-то просто пишет — содержание.

В новых правилах уже определен ряд пунктов, который должен обязательно входить в квитанцию. Например, внесение платы за обслуживание приборов учета, которые сейчас отдельной строкой не указываются. Словом, будет разработана единая форма квитанции, и в ней все услуги, оказываемые населению, расписаны поштатно. По всей стране будет единая платежная квитанция. Согласитесь, это удобнее и для населения, и для управленцев.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Будут разработаны и утверждены условия договора управления многоквартирным домом.

Сейчас у каждой компании своя форма договора управления МКД, а в Жилищном кодексе не определены его основные условия. На наш взгляд, очень важно, чтобы были установлены вопросы расторжения договора управления и передачи жилищного фонда от одной компании к другой. Пока это нигде не оговаривается, но если будет подзаконный акт, то многие проблемы снимутся. В Жилищном кодексе прописан только сам факт возможной пе-



редачи одной компании другой технической и иной документации. А что это такое — иная документация — не сказано.

То же самое с базовым начислением квартплаты. Компания производит начисления по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, которые люди оплачивают. А если «заходит» другая компания? Обязана ли она сама разработать эту базу? Вопросы передачи этой документации, за деньги или безвозмездно, никак не урегулированы. Мы ждем, что процедура расторжения договора управления МКД будет, наконец, четко прописана.

НОРМЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Предусматривается внесение изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

В начале мы уже говорили, что нормативы потребления будут изменены. Я затрудняюсь сказать, в каком виде это будет сделано. Но это ключевой пункт. Сюда входят теплоснаб-

жение, потребление горячей и холодной воды и так далее. Сейчас, например, норматив потребления холодной воды в городе Иркутске составляет 250 литров, а горячей — 140 литров в день на человека. Трудно представить, что хоть один человек потребляет в течение месяца ежедневно двести пятьдесят литров холодной воды.

Некоторые эксперты говорят, что будет пересмотрен сам порядок расчета этих нормативов. При этом надо иметь в виду, что мы хоть и медленно, но верно движемся в направлении оплаты услуг по показаниям приборов учета.

НОВЫЙ РЕГЛАМЕНТ

Регламентированы условия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, и порядок его заключения.

Этот пункт можно назвать уже работающим, потому что в 354 Постановлении четко прописан базовый договор предоставления коммунальных

услуг. В нем определен порядок расчета за коммунальные услуги, порядок перерасчета за них, порядок оплаты — все это уже есть. По сути, это готовый документ для работы. Его может взять каждая управляющая компания и пойти к поставщикам коммунальных ресурсов, чтобы совместно подготовить некоторые моменты, которые уже требуют расчетов.

ЛИЧНОЕ И ОБЩЕСТВЕННОЕ

Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в независимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Считаю такой подход по разделению оплаты на две составляющие — личную и обще-

домовую — правильным. Например, будет разделена плата за отопление квартиры и плата за отопление общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов).

То есть если у человека есть внутриквартирные приборы учета, то это во многом облегчит ему жизнь. А объем общедомового потребления будет определяться по общедомовым счетчикам.

Еще раз подчеркну, когда нет приборов учета, внутриквартирных, общедомовых, то оплата рассчитывается по нормативам.

РАССРОЧКА

Если начисленный потребителю размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года, то исполнитель обязан предоставить потребителю возможность внесения платы за такую коммунальную услугу в рассрочку.

Следует подчеркнуть, что рассрочка предоставляется не каждому жителю, а только тем,

у кого плата за последующий месяц превышает предыдущий на 25% и более. Такой перепад может получиться потому, что теперь расчет производится, исходя из фактического потребления. То есть сейчас, по старым правилам, мы зимой и летом платим одинаковую сумму за отопление, потому что весь объем потребленного тепла делится на 12 месяцев. По новым правилам 1/12 убирается.

Предусматривается, что летом люди за отопление ничего не будут платить, но зато зимой поставщики услуг выставят счета по полной. Таким образом, декабрьская платежка от ноябрьской, а тем более от октябрьской и сентябрьской, будет очень сильно отличаться. Понимая это, правительство предусмотрело вариант данной рассрочки.

ДОЛЖНИКИ

Ужесточена ответственность неплательщика. Теперь ограничение предоставления коммунальных услуг может наступить не через 6 месяцев, как сейчас, а через 3 месяца.

Здесь, по-моему, все понятно. Сегодня действует поло-

жение, когда к неплательщику можно какие-то действия применять только после 6 месяцев, что очень неудобно, поэтому новым постановлением предусматривается срок 3 месяца.

ОТМЕНА УРАВНИЛОВКИ

Полностью пересмотрены алгоритмы расчетов за коммунальные услуги как при наличии приборов учета, так и при их отсутствии. Исключена норма, когда в конце года на потребителей, у которых установлены индивидуальные приборы учета, распределялся весь годовой небаланс потребления по многоквартирному дому.

В данный момент действует такая норма: неважно, установлен у жильца прибор учета или нет, но если по итогам года на доме перерасход ресурсов, то перерасчет делается на всех. Теперь этот перерасход будет расписываться только на тех, у кого нет этих счетчиков.

ОТДЕЛЬНОЙ СТРОКОЙ

В состав мероприятий по содержанию общедомового имущества включаются мероприятия по энергосбережению, установке и снятию показаний приборов учета, а также затраты на содержание

информационных систем по учету. Эти платежи вводятся в квитанции на оплату отдельной строкой.

Это положение, по-моему, также в комментариях не нуждается. Сейчас, пока затраты на обслуживание приборов учета не выводятся отдельной строкой, управляющие компании находятся в сложной ситуации. Жильцы с недоверием воспринимают все их попытки разъяснить, что за все надо платить, в результате все равно встречаются непонимание. Законодатель четко выводит отдельной строкой эти платежи, чтобы люди видели реальные затраты.

КОНТРОЛЬ

Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным настоящими Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации. Раньше контроль за

соблюдением настоящих Правил осуществлялся федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус указанных органов.

В настоящий момент у нас контроль осуществляет Служба государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области. Но допускаю, что региональное правительство может определить другого уполномоченного.

Итак, считаю безусловным плюсом новых правил то, что в них четко прописываются базовые процедуры, отсутствие которых сильно осложняло работу управляющих компаний. Это и расчет за жилищно-коммунальные услуги, и условия заключения договорных отношений, и введение единой формы платежной квитанции, в которой поэтапно прописаны все услуги. То есть здесь определяются многие моменты, о которых иркутские управляющие компании давно говорили.

НОВОСТИ ЖКХ

Будет мусор вторсырьем

По поручению мэра в Иркутске установят контейнеры для раздельного сбора мусора

19 июля мэр Иркутска Виктор Кондрашов провел заседание высшего административного комитета. Первым вопросом на комитете была рассмотрена проблема сбора и переработки твердых бытовых отходов.

И. о. начальника управления по охране окружающей среды и экологической безопасности администрации Иркутска Наталья Ступина доложила, что на 1 июля 2011 года городской полигон ТБО заполнен на 81,2 % и вместимости полигона хватит на 1,5 года. В связи с этим в Иркутске необходимы предприятия по переработке твердых бы-

вых отходов и система раздельного сбора мусора.

«Повторная переработка и рециклинг, то есть рационализированная система сбора и переработки компонентов ТБО в продукты, имеющие потребительскую стоимость — мировая тенденция, — сказала Наталья Ступина. — И Иркутску нужно проводить работу в этом направлении. Первый шаг — администрацией города разработан пилотный проект по раздельному сбору ТБО».

Проект предусматривает установку рядом с иркутскими школами специальных емкостей для пластикового мусора, который будет вывозиться специализированным организациям для переработки.

«Как показывает опыт проведения экологических мероприятий, дети — самые активные и дисциплинированные горожане, — сказала Наталья Ступина. — Поэтому для старта проекта мы и выбрали школы».

По мнению Виктора Кондрашова, специальные контейнеры нужно устанавливать не только рядом с учебными заве-

дениями, но и по всему городу. Первые цветные контейнеры для разного вида мусора — синие для пластика, желтые для бумаги, красные для бытового мусора и прочее — должны появиться в центре города, местах массового скопления людей.

«На оргкомитете после проведения Дня города 4 июня я дал поручение установить на центральных улицах контейнеры для мусора большей вместимости. Можно рядом поставить и специальные емкости под пластиковые бутылки, которые составляют сегодня 14% от всех ТБО», — сказал Виктор Кондрашов.

Присутствующие на Высшем административном комитете единодушно поддержали идею, что воспитание у иркутян экологической культуры нужно начинать с раннего возраста.

Мэр Иркутска Виктор Кондрашов дал поручение Департаменту образования, Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству и Управлению по охране окружающей среды и экологической безопасности

администрации Иркутска более тщательно проработать механизм реализации пилотного проекта и подготовить программы раздельного сбора и переработки ТБО.

Пресс-служба администрации города Иркутска

Штаб готовится к зиме

В Приангарье создан штаб по подготовке объектов ЖКХ к отопительному сезону

Губернатор Иркутской области Дмитрий Мезенцев подписал распоряжение о создании оперативного штаба по подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства и социальной инфраструктуры муниципальных образований к отопительному сезону 2011-2012 годов, который возглавил заместитель председателя

регионального правительства Николай Хиценко. В задачи штаба входит формирование рабочих групп для выработки решений при подготовке к отопительному сезону с целью предупреждения аварий и сбоев при его прохождении.

«Заместителями начальника штаба утверждены министр жилищной политики, энергетики, транспорта и связи Петр Воронин и первый заместитель руководителя аппарата губернатора Сергей Смирнов», — сообщили в пресс-службе.

Как пояснили в пресс-службе, информация по подготовке к зиме объектов социальной сферы и ЖКХ должна своевременно предоставляться в Аналитическую оперативно-диспетчерскую службу жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области.

ИА «ФедералПресс — Восточная Сибирь»

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Утепляем дома «по науке»

На прочных веревках на уровне второго этажа висят два промышленных альпиниста. Парни с помощью молотков отбивают старые куски бетона, которыми были заделаны при постройке дома межпанельные швы, вытягивают из швов старый утеплитель – толстый скрученный канат. За 35 лет существования дома № 80 а по улице Полярной здесь все потрескалось и раскрошилось.

Утеплитель гниет, отсыревает, образуется грибок, а зимой промерзает, – объясняют промышленные альпинисты. – Глубина шва порой достигает десяти сантиметров, а в некоторых местах удается увидеть даже сквозные щели.

Образовавшийся зазор очищают, заполняют монтажной пеной. Затем удаляют излишки, после чего покрывают герметиком, для защиты от механического воздействия погоды – солнца, ветра, дождя и снега. Так начинается подготовка жилых домов к отопительному сезону – зиме. Первое в списке – утепление домов.

Мы постоянно работаем с жалобами граждан, которые приходят к нам и для того, чтобы выяснить, почему не хватает тепла в жилом помещении. Наша служба проводит техническое обследование, чтобы узнать, почему температурный режим в жилых помещениях не соответствует норме, – объясняет Денис Воронов, руководитель службы жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области. – Низкая температура – это следствие, а не причина. Можно сколько угодно повышать температуру в батарее, но если из здания изо всех щелей «убегает» тепло, это не поможет.

Причины ищут с помощью нового оборудования

– тепловизора. Александр Каменев, генеральный директор ООО «ТехКонтроль», как доктор говорит об обследовании домов.

– Сегодня работы идут по тем швам, которые «выдали» себя во время зимней съемки – прибор показал места, через которые происходит утечка тепла. Съемку проводили при уличной температуре в 23 градуса ниже нуля. Соответственно, температура наружной стены дома должна была быть минус 22 градуса – это показатель того, что дом держит тепло. Однако на этих швах температура была выше – делаем вывод: здесь тепло выходит из дома наружу. В частности на межпанельных швах, которые ребята сегодня герметизируют, инфракрасная съемка зимой показала 10 градусов ниже нуля.

Что дает обследование? Это не просто расчет температур, при планировании текущего ремонта управляющие компании будут четко знать, что и где нужно отремонтировать, и смогут рассчитать будущие затраты. Также сэкономят время – не нужно будет спрашивать жителей, о том, что их беспокоит. Все покажут термограммы: фиолетовый, синий, голубой, зеленый – чем ближе к красному, тем температура выше. Норма – фиолетовый цвет.

Кстати, как показывают термограммы, большое количество тепла уходит через оконные проемы, в которые были вставлены пластиковые окна: процентов 70 из них установлены некачественно. Поэтому через промежуток между стеной дома и оконной рамой идет утечка тепловой энергии. Александр Каменев говорит, что, вероятно, со следующего года они начнут выдавать предписания, на основании которых жильцы, страдающие в зимнее время из-за «хорошей вентиляции» своего жилья, смогут пода-



Промышленные альпинисты за работой

вать в суд на те организации, которые недобросовестно выполнили свою работу.

Еще один нюанс – теперь можно быть уверенным, что если ваш дом утепляют, то делать это будут качественно. Почему? Управляющие компании приняли решение, что оплачивать работы монтажников будут только после того, как убедятся, что здание не выпускает тепло, т.е. после тепловизионной проверки.

Потеря домом тепла идет вразрез с государственной политикой энергосбережения. И к тому же сильно сказывается на расходах самих жильцов. Что вы делаете, если в доме холодно? Включаете обогреватели, а потом оплачиваете крупные счета от энергоснабжающих организаций. Теплоизоляция дома может снизить энергозатраты

на теплоснабжение зданий, уверены управляющие компании.

Михаил Дамешек, исполнительный директор Некоммерческого партнерства управляющих многоквартирными домами Иркутской области, говорит, что в соответствии с Законом об энергосбережении и повышении энергетической эффективности на каждый дом должен быть создан электронный паспорт:

– В России работа по созданию электронного паспорта ведется в трех городах, среди которых и Иркутск. Электронный паспорт включает в себя инженерные характеристики дома, энергетический паспорт дома, обращения граждан и многое другое.

Электронный паспорт позволяет соблюдать пре-

емственность работ – это единый документ, дающий детальное представление о состоянии дома. Например, если у дома есть электронный паспорт, то можно, посмотрев его, оценить текущее техническое состояние, посмотреть какие работы были сделаны, какие нужно выполнить на доме. Совместно с собственниками жилых помещений управляющая компания старается правильно расставить приоритеты при планировании работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

Познакомиться с электронным паспортом дома сможет каждый житель, зайдя в личный кабинет на сайте своей управляющей компании.

Марина Кустодиева

ВОПРОС-ОТВЕТ

■ В расчетах, которые мы получаем от управляющей компании, есть такая статья расходов как «Содержание жилья». Хотелось бы узнать, за что мы платим, и какие конкретно услуги включает в себя эта статья.

Житель микрорайона
Ново-Ленино А.С. Григорьев

**Отвечает экономист Не-
коммерческого партнерства
саморегулируемой органи-
зации управляющих много-
квартирными домами Иркут-
ской области «Содружество
ЖКХ» Анастасия Макеева:**

- Важно, наверное, не только перечислить услуги, которые есть в статье «Содержание жилья», но и подробней рассказать, что из себя представляет, и как определяется оплата этих услуг. Например, услуга «Управление многоквартирным домом» подразумевает вознаграждение управляющей компании, которое в соответствии с п. 3.1 договора управления рассчитывается как 12% от сумм, поступившим по статье «Содержание». За счет вознаграждения финансируются расходы управляющей компании на заработную плату сотрудников, налоги, аренду, услуги связи, канцелярию, почтовые расходы, электроэнергию и другие коммунальные услуги, потребляемые в процессе работы управляющей компании.

Расходы по статье «Освещение мест общего пользования» формируются на основании показаний общедомового прибора учета электрической энергии или, при его отсутствии, - на основании расчетной (договорной) нагрузки на места общего пользования.

ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ ПО СТАТЬЕ «СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ»



Источник данных - накладные с расшифровкой по каждому дому ООО «Иркутская Энергосбытовая компания», которые выставляются ежемесячно в адрес управляющей компании.

«Аварийно-диспетчерское сопровождение» - плата за работы, выполняемые в выходные, праздничные дни и в рабочие дни с 17 часов вечера до 8 часов утра (рассчитывается как произведение тарифа, установленного договором по аварийно-диспетчерскому сопровождению, на общую площадь дома). Тариф дифференцируется в зависимости от степени благоустроенности дома. Максимальный тариф - 0,56 руб./кв.м.

Сумма расходов по статье «Содержание паспортно-регистрационной службы» определяется расчетным путем, как доля, приходящаяся на количество лицевого счетов данного дома по отношению к общему количеству лицевого счетов, обслуживаемых управляющей компанией.

Взимание платы управляющими компаниями за предоставление сведений о вновь прописанных (выписанных), а также родившихся (умерших) гражданах, проживающих в обслуживаемых домах предусмотрено постановлением мэра г. Иркутска от 25.12.2007 №031-06-2661/7 «О тарифах на платные услуги», оказываемые данным отделом. В 2010 году на расхо-

ды по статье «Содержание» относились суммы, уплачиваемые по договору МУП «Сервисно-регистрационный центр». В 2011 году, в связи с тем, что Паспортно-регистрационная служба входит в состав Управляющей компании, расходы, относящиеся на статью «Содержание» включают в себя заработную плату паспортистов, налоги, канцелярские товары, аренду помещения. Причем, с момента включения паспортистов в состав УК дополнительная плата с граждан (за справки) не взимается.

Плата за «Вывоз твердых бытовых отходов» рассчитывается на основании нормативов накопления твердо-бытовых отходов в соответствии с постановлениями мэра г. Иркутска от 27.12.04 г. N 031-06-2087/4 г. Иркутска от 27.12.04 г. N031-06-2087/4 (2007-2008 гг.) и от 10.09.2008 № 031-06-1968/8 (2009-2010 г.) и цены договора с перевозчиком.

«Обслуживание лифтов». Стоимость обслуживания одного лифта - 5373,26 рублей.

«Обслуживание приборов учета» тепловой энергии - включает в себя 2 составляющие:

1) билинговое обслуживание, которое рассчитывается как 0,76 руб. за 1 кв.м. в месяц (разносится на две статьи «Содержание» (0,15 руб/кв.м. - ре-

гулировка, наладка) и «Текущий ремонт» (0,61 руб./кв.м.- часть, приходящаяся на плановую поверку);

2) плата за передачу данных поставщику через Интернет - 558,25 руб. за 1 узел учета в месяц (относится полностью на содержание).

Входит в статью «Содержание жилья» и «Услуги по сбору денежных средств и взысканию задолженности». Здесь учитываются суммы, уплачиваемые операторам (банкам) в виде комиссии за прием квартплаты от населения. Рассчитывается как 2% от сумм, поступивших по статьям «содержание» и «текущий ремонт». С сумм, собранных ООО «ИПК» процент вознаграждения рассчитывается в размере 1,8%.

И, наконец, «Содержание придомовой территории, лестничных клеток, конструктивных элементов». В данной статье учтены суммы, уплаченные:

1) по актам выполненных работ подрядных организаций (АВР по домам);

2) расходы, связанные с обслуживанием электросетей;

3) единовременные, в том числе непредвиденные расходы (например, вывоз листвы, снега, очистка подвальных помещений, вывоз крупногабаритного мусора и пр.), оплачиваемые подрядчиком сверх наряд-заданий.

НОВОСТИ ЖКХ

Готовь сети летом

В Иркутске
ведется
подготовка
к отопительному сезону

В ходе подготовки к предстоящему отопительному сезону ресурсоснабжающими предприятиями города ведутся работы по капитальному ремонту электрических, тепловых и водопроводных сетей.

Готовность водопроводных сетей, обслуживаемых МУП «Водоканал», составляет 46,5 %. Сотрудники предприятия продолжают работы по ремонту канализационно-насосных станций, очистных сооружений, водопроводов.

Из 28-ми муниципальных котельных, обслуживаемых ЗАО «Байкалэнерго», 12 полностью готовы к работе.

Плановый ремонт электросетей и трансформаторных подстанций проводит предприятие «Южные электрические сети». Общая готовность объектов составляет 62 %.

Работы по подготовке к зиме также проводятся на те-

пловых сетях, принадлежащих УТС «Ново-Иркутская сеть». Готовность тепловых сетей составляет 46 %.

В жилых домах города силами управляющих организаций проводится промывка, опрессовка и ремонт систем центрального отопления. В Правобережном округе Иркутска из общего числа многоквартирных жилых домов к предстоящей зиме готовы 36 %, в Октябрьском - 45 %, в Свердловском - 43 %, в Ленинском - 60 %.

Пресс-служба
администрации
города Иркутска

Работа мастеров или атака вандалов?

Массовая атака вандалов на иркутские дома. Иначе и не назовёшь те события, которые произошли в микрорайоне Ново-Ленино. Сразу в 20 многоэтажках неизвестные продолжили стены в подъездах, причём затронуты были несущие конструкции здания, что недопустимо по технике безопасности.

Оказалось, это прокладывали Интернет-кабель, но жильцы не

дали рабочим провести монтаж оборудования. Не увидев у них разрешения на работу, они вызвали участкового. В настоящее время выясняется, на каком основании велись работы.

Прокладывать тот же кабель не запрещено законом, но такие действия должны быть обязательно согласованы с собственниками квартир и управляющей домом компанией. В данном случае, разрешения никто не спрашивал. В итоге только каждому подъезду был нанесен урон до 80 тысяч рублей.

По материалам
телекомпании «НТС»

УЧЕБА

«ПОДТЯНЕМ» КВАЛИФИКАЦИЮ

В июне в Иркутске стартовала программа повышения квалификации специалистов по обслуживанию многоквартирных домов. Организаторы курсов – Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации управляющих многоквартирными домами Иркутской области «Содружество ЖКХ». С просьбой рассказать о том, для кого и для чего организованы эти курсы, мы обратились к исполнительному директору НП СРО «Содружество ЖКХ» Михаилу Дамешеку:

- Сегодня существует большая потребность в обучении сотрудников, работающих в сфере ЖКХ. С чем это связано? Постоянно меняется законодательство, постоянно изменяются требования жителей – наших заказчиков. Задача управляющих компаний – не стоять на месте, а постоянно развиваться. Для этого необходимо проводить обучающие семинары. Некоммерческим партнерством совместно с центром подготовки специалистов ЖКХ и

с управляющими компаниями разработана учебная программа.

- Что в программе?

- Обучение разбито на несколько уровней. Первый уровень – обучение руководителей подрядных организаций. Второй уровень – обучение инженерно-технического состава управляющих компаний. Третий – обучение руководителей управляющих компаний. Также в сентябре-октябре планируются курсы для старших по домам, для домовых комитетов. В июне начались курсы для подрядных организаций.

- Курсы бесплатные?

- Для подрядчиков – бесплатные. Курсы – не разовые, и включают в себя несколько тем: юридическую, техническую, экономическую и опыт работы с населением. Первый блок семинаров прошел в июне. Второй запланирован на конец сентября, третий-четвертый блок семинаров – на декабрь с последующими итоговыми экзаменами.

Задача обучения – повы-



шение квалификации обслуживающего персонала. Это касается не только технической подготовки. Подрядчики могут хорошо обслуживать дома, но совершенно не уметь общаться с жильцами. Нужно, чтобы подрядчики обладали набором базовых знаний. Мы провели анализ: более половины жалоб от населения вызваны не качеством работ,

а некорректными консультациями специалистов.

- Вы сказали, что будут проведены обучающие семинары и для жильцов.

- Семинары для населения начнутся осенью, когда люди приедут с дач. Планируем и семинар для СМИ, чтобы журналисты, которые берутся за тему ЖКХ, были более

подготовленными и компетентными в этой теме.

- Кто преподает на курсах?

- Юристы, экономисты, инженерно-технические работники управляющих компаний. Планируется привлечение специалистов жилищной инспекции, преподавателей вузов.

Беседовал Юрий Долгов

«Медиа-Эксперт» - реклама, которую видно...

Компания «Медиа-Эксперт» предлагает:



- Рекламные площади на домах с размерами до 280 квадратных метров
- Рекламу на квитанциях об оплате услуг ЖКХ
- Рекламные площади в бесплатных газетах управляющих компаний, а также на их сайтах
- Адресную рассылку рекламной информации

ТЕЛЕФОН: 72-07-73

ТЕЛЕФОНЫ

ЕДИНЫЙ КОНТАКТ-ЦЕНТР «КРУГЛОСУТОЧНЫЙ ДОЗОР»

500-100

(круглосуточная диспетчерская служба, бухгалтерии, паспортные столы, технические отделы, приемные управляющих компаний и т.д.)

Полиция, Ленинский р-н - 29-04-59

ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ

Адрес: г. Иркутск, ул. Р. Люксембург, 184, оф. 341
(здание завода «Радиян»),
ул. Жукова, 3.



№5, июль,
2011 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». Исполнительный 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: 26.07.2011 г. Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00