



Вестник Северного управления

№8 (33)
Сентябрь 2013 г.

**ЭТО ВАШ
ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ**

ЖКХ-марафон в прямом эфире

В Иркутске прошла онлайн-трансляция,
посвященная началу отопительного сезона **4-5 стр.**



Не хобби,
а состояние
души

2 стр.

Они выбирают
«Северное
управление ЖКС»

3 стр.

Как оформить
земельный
участок

6-7 стр.

По слухам
и на самом
деле

7 стр.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ

Соседские первоклашки

В ТОСе «Соседи» на Севастопольской, 216 торжественно отправили детей в первый класс. Им пожелали здоровья и успехов в учебе. А также беречь школу (МОУ СОШ №53), в которой этим летом сделали отличный ремонт.



«Спутниковцы» приняли активное участие в Дне урожая

«Спутник» на праздничной орбите

Жители многоэтажек в районе остановки «Спутник» на пути создания своего территориально-общественного самоуправления с одноименным названием. У них насыщенная жизнь, в которой есть место не только будничным делам, но и праздничным мероприятиям. В этом году жители отпраздновали пятидесятилетний юбилей домов №№ 231 и 233 по улице Розы Люксембург. Провели два праздника для детей: в июле и сентябре. А совсем недавно приняли участие в праздновании Дня урожая. В ближайших планах - проведение Дня пожилого человека и Дня матери. По словам активистки Елены Тюменцевой, у жителей налажено хорошее сотрудничество с «Северным управлением жилищно-коммунальными системами», с окружной и городской администрацией.

КОНКУРС

Не просто хобби, а состояние души

В микрорайоне Ново-Ленино, в четвертом избирательном округе выбрали лучшие клумбы для участия в городском конкурсе «Лучшая клумба во дворе».

Для многих любителей цветов цветоводство не просто хобби, а состояние души. Радует творческий поход, фантазия и мастерство, с какими горожане благоустраивают свои дворы. Хочется отметить, что с каждым годом увеличивается количество цветников, причем, все чаще мы знакомимся с коллективным творчеством наших землячек.

Благодаря благоустройству придомовой территории серые дворы превращаются в настоящие произведения искусства. В такие зеленые благоухоающие оазисы хочется возвращаться снова и снова, чтобы полюбоваться их прекрасным видом и отдохнуть от повседневной суеты.

От того, что люди занимаются обустройством собственного быта, город только выигрывает. Но в первую очередь, это все же нужно самим жителям, ведь тем самым они создают благоприятную окружающую среду в своих дворах.

Конкурс «Лучшая клумба во дворе» уже стал визитной карточкой

нашего округа. С каждым годом его участников становится больше. Радует, что взрослым активно помогают дети делать свой родной город лучше и красивее.

В этом году жителями округа были высажены цветы у многих домов. Первые растения зацвели еще в мае и июне, и до самой осени цветоводы умудрились сохранить пестрые цветочные ковры. Разноцветные мозаики из бархатцев, астр и петуний до сих пор радуют своим видом соседей и просто прохожих, а самим цветоводам приносят море положительных эмоций.

Я благодарна всем, даже тем, кто посадил один цветок. Огромное спасибо тем, кто все лето озеленял свои дворы, за их труд. Лучшими клумбами стали цветники по следующим адресам: ул. Розы Люксембург, №№ 255, 269, 265, 261, 233, ул. Севастопольская, №№ 216, 237, их мы рекомендовали к участию в городском конкурсе.

Фотоотчет можно посмотреть в интернете по адресу: <http://vk.com/parknlo>.

*Депутат Думы г. Иркутска
Е.Ф. Черкасова*



Улица Розы Люксембург, дом № 269



Улица Севастопольская, дом № 216

ВОПРОС – ОТВЕТ

Все решают собственники

■ Увеличится ли стоимость текущего ремонта в 2014 году?

Е. Ямова

**На вопрос отвечает
начальник технического
отдела ОАО «Северное
управление ЖКС» Олеся
Яскина.**

- Здесь сложно ответить «да» или «нет», виды работ, стоимость и очередность производства текущего ремонта определяют сами собственники многоквартирного дома и принимают решение о размере индивидуального тарифа на текущий ремонт.

Не думаю, что открою секрет, если скажу, что с каждым годом жилой фонд ветшает и требует все больших вложений в сохранение своей жизнеспособности. Инженеры технического отдела нашей управляющей компании каждую осень и весну проводят плановые осмотры жилых домов, составляют на каждый многоквартирный дом дефектные ведомости. Необходимые виды работ расцениваются. Для того чтобы привести в порядок дом, требуются значительные средства. Виды работ рассматриваются в порядке их приоритетности, начиная от тех, которые влияют на комфортные и безопасные условия проживания, например, замена подающей магистрали отопления в подвале, замена козырьков над входами в подъезды, кровельные работы, и те, которые не влияют на безопасность жизнедеятельности наших жителей - это ремонты подъездов, благоустройство придомовых территорий.

Виды ремонтных работ в доме управляющая компания может только рекомендовать собственникам, за исключением работ аварийного характера. Собственники же принимают решение большинством голосов (50% и выше) о том, что будет сделано в их доме. Мы всегда в первую очередь настоятельно советуем привести в порядок инженерные сети: канализацию, отопление, водоснабжение, электрику – это самые болезненные вопросы. Также во многих домах требуется ремонт кровли, замена шифера, утепление стен, герметизация межпанельных швов, ремонт отмостки и т.д.

Сейчас всех старших по домам обучают жилищной грамотности, проводятся специальные курсы, семинары. Поэтому мы считаем, что собственники в силах самостоятельно расставить приоритеты по текущему ремонту, и рассчитываем на понимание и тесное взаимодействие с ними.

МИКРОРАЙОН

Семиэтажка № 172/2 на улице Баумана этим летом сменила управляющую организацию. По какой причине это произошло, нашей газете рассказала член Совета дома Татьяна Игнатьева.

Дом был сдан в эксплуатацию в 2010 году. Когда в него заехали жильцы, управляющая компания на доме уже имела. Горячая, холодная вода и тепло в доме были, что еще надо? Люди платили квартплату и нисколько не интересовались жилищными вопросами. Наконец, спустя два года они стали присматриваться вокруг, а что видно в первую очередь? Конечно же, работу дворников и уборщиц. Вот тут-то жители заметили, что в подъездах грязно, от мусоропровода неприятный запах, его положено промывать несколько раз в год, однако, управляющая компания этой обязанностью пренебрегала. Так как платили люди немаленькие деньги - 17,81 рубля с квадратного метра за содержание, то они заинтересовались: «Куда же в таком случае уходят средства?» Отыскали запылившиеся договоры, стали их читать. Смотрят, то один, то другой пункт взятых на себя обязательств управляющей компанией не выполняется. Постепенно образовалась инициативная группа, выбрали Совет дома, и стали жители обращаться со своими проблемами в управляющую компанию. Татьяна Игнатьева рассказывает, что с каким бы вопросом она к не приходила к генеральному директору, на все получала один ответ: «Подавайте в суд». Забегая вперед, скажем, что жители, в конечном счете, в суд подали, и суд выиграла.

В общем, недовольство жителей тем, как обслуживает дом управляющая компания, росло не по дням, а по часам. Последней каплей стала просьба старшей подремонтить в подъезде плитку и отрегулировать слив с крыши, это вообще давно надо было сделать, вся вода течет в тамбур. В ответ генеральный директор спросил: «На какие деньги? Если хотите, скидывайтесь, сделаем». Открыв договор, Татьяна Александровна обнаружила, что в графе «Текущий ремонт» стоит ноль.

На очередном собрании жители устроили голосование. За смену управляющей компании высказалось более 83% собственников. К этому времени срок действия договора с прежней УК истек, и его решили не продлять.



Дом № 172/2 на улице Баумана – одна из восьми многоэтажек, которые перешли в этом году в обслуживание к «Северному управлению ЖКС»

Тем не менее, признается старшая, как развод супругов в семье, так и смена управляющей организации - болезненное мероприятие, и жители попытались его избежать: дали своей УК еще три месяца срока. Однако никакого сдвига так и не произошло. Поэтому на следующем собрании собственники выбрали новую управляющую компанию. Большинство голосов из двух управляющих организаций собственники дома № 172/2 выбрали ОАО «Северное управление ЖКС». И с 1 июля 2013 перешли в обслуживание к этой компании, как и положено, приняли индивидуальный тариф, по которому содержание с одного квадратного метра стоит 14 рублей, а текущий ремонт - 2 рубля.

Татьяна Александровна вздыхает, говорит, если бы все было так просто. Процедура перехода оказалась небезболезненной, и здесь краеугольным камнем стали индивидуальные приборы учета в квартирах. В каждой квартире они стоят с начала эксплуатации дома, и все время хозяева квартир платили за потребленную воду по факту. С переходом в «Северное управление ЖКС» жители получили

платежки за квартиру, в которых им насчитали оплату за воду по нормативу. А все почему? Для того чтобы управляющая компания могла принимать показания приборов, ей нужно предоставить технические паспорта на приборы учета, на основании которых будет произведена сверка счетчиков. А технические паспорта находятся в прежней компании, и более того, часть из них утеряна. Сама Татьяна Игнатьева, из-за того, что часто приходила в прежнюю УК, однажды чисто случайно забрала свои техпаспорта на счетчики. А вот многие, когда попытались так сделать, узнали, что паспорта отсутствуют. Ее соседке пришлось связываться с заводом изготовителем счетчиков, и ей пообещали прислать копию паспорта. Как выходить из этой ситуации? Ведь жители уже успели привыкнуть платить по факту потребления, а не по нормативам. Один из вариантов - просто заменить счетчики. Тем более что в любом случае через год или два у имеющихся счетчиков подойдет срок поверки.

Татьяна Александровна говорит, что лично ее, как жильца, в нынешней управляющей компании все устраи-

вает. Она, конечно, не идеализирует новую УК, это было бы глупо. Но, по крайней мере, на собраниях с жильцами работники «Северной» приходят, есть с кем обсудить текущие дела, получить ответы и советы, наметить план работы. Договор с «Северным управлением ЖКС» жители заключили на год, говорят, что посмотрят, как будет работать компания. Старшая, в свою очередь, уверена, что какой бы ни была управляющая компания, собственники должны понимать, что дом - это их имущество, и сами проявлять активность в его сохранности.

P.S. В процессе всех этих жилищных перипетий выяснилось, что регистрация образования прежней УК была осуществлена на несколько дней позже, чем та стала управляющей организацией их дома. Таким образом, протокол, на основании которого прежняя УК управляла домом №172/2 на улице Баумана, оказался недействительным. На основании этого жильцы дома подали в суд иск с требованием аннулировать данный протокол, и суд удовлетворил иск собственников. Теперь жильцы готовят иск в суд с

В этом году восемь многоквартирных жилых домов в микрорайоне Ново-Ленино перешло в обслуживание к ОАО «Северное управление жилищно-коммунальными системами». Два дома №№ 234/4 и 234/5 по улице Баумана управляющая компания приняла от застройщика. Еще пять домов: № 237/1, № 237/2 и № 172/2 по улице Баумана, № 289/4 по улице Розы Люксембург и № 219/1 по улице Павла Красильникова перешли от других управляющих компаний. А с жилищным кооперативом № 252 по улице Ярославского «Северное управление ЖКС» работает как подрядчик, выполняя услуги по содержанию и текущему ремонту дома.

Инициаторами перехода во всех случаях выступили собственники многоэтажек. Они самостоятельно нашли «Северное управление жилищно-коммунальными системами» и пожелали перейти к нему в управление, видя качество выполняемых компанией работ и прозрачность в ведении дел. Принимали новые дома в обслуживание на таких же условиях, на каких компания работает со всеми МКД. В каждом доме на общих собраниях собственников были утверждены индивидуальные тарифы. Надо сказать, что во всех домах есть проблемы, касающиеся как содержания, так и текущего ремонта. Работа с новыми домами уже ведется в штатном режиме. В «Северном управлении ЖКС» говорят, что постараются оправдать доверие жителей.

требованием вернуть им деньги, которые они платили за содержание дома на протяжении трех лет. Так что прежней УК придется доказывать в суде факты выполнения работ и целевое расходование средств собственников дома.

Ольга Мороз

НОВОСТИ ЖКХ

Отдай и не греши

За скрытие технических документов на многоквартирный дом будут наказывать

Правительственная комиссия по законопроекту деятельности одобрила введение административной ответственности за воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом в форме отказа или уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом.

Как сообщается на сайте кабинета министров, законопроект направлен на создание действенного механизма по обеспечению соблюдения требований законодательства по передаче технической документации на многоквартирный дом. В ближайшее время его планируют рассмотреть на заседании правительства.

Хотя обязанность по передаче указанных документов предусмотрена частью 10 ста-

тьи 162 Жилищного кодекса, но при смене управляющей компании, либо при создании Товарищества собственников жилья, бывший управленец жилым домом всячески препятствует передаче бумаг. Речь идет и о технической документации, договоров о поставке воды и тепла в дом, обслуживании лифтов и других систем дома, а также и о финансовых документах. Пока вопросы истребования такой документации на многоквартирных домах рассматриваются в судебном порядке.

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что большинство исковых заявлений об истребовании указанных документов удовлетворяется в полном объеме, однако применяемый способ защиты имеет существенные

недостатки в связи с длительными сроками исполнения производства по соответствующим делам, связанным в том числе со злоупотреблением правами со стороны ответчиков. Кроме того, вступление в силу решения суда об истребовании технической документации на многоквартирный дом в большом количестве случаев не является гарантией своевременной передачи такой документации истцам.

Таким образом, предлагаемое нововведение служит превентивной мерой для своевременной передачи технической документации лицам, ответственным за содержание и ремонт многоквартирного дома.

«Российская газета»

ИННОВАЦИИ

На старт, внимание, марш!

Старт отопительного сезона был дан в Иркутске в середине сентября. Быстрее всех к теплу подключился Ленинский округ, потом Свердловский, Октябрьский и Правобережный округа. Как всегда, стандартная картинка в новостях про то, что тепло пришло в город, выглядела так: сантехник спускается в элеваторный узел и открывает задвижку на трубе подачи горячей воды. Смотрит на показатели температуры, давления, горячая вода зажурчала по трубам. Это, так сказать, условная отмашка. Однако, как мы все знаем, для того, чтобы тот же сантехник мог открыть задвижку, как минимум элеваторный узел нужно подготовить к отопительному сезону и получить у тепловиков разрешение. И даже это только верхняя часть айсберга под названием «отопительный сезон». Для того, чтобы приоткрыть завесу тайны над этим процессом, в этом году СРО «Содружество ЖКХ» совместно с Иркутской процессинговой компанией организовали ЖКХ-марафон, посвященный началу отопительного сезона в городе. В ходе подготовки марафона организаторы устроили на улицах Иркутска опрос, чтобы узнать, какие вопросы по подключению к теплу наиболее волнуют горожан – на основе полученных данных и формировался сценарий проекта, приглашались эксперты.

Запуск тепла в жилые дома транслировался в прямом эфире на сайте irkjkh.ru, каждый желающий мог видеть уже не в теле-новостях, а на сайте первую часть мероприятия: как раз тот самый эпизод с сантехником. Его снимали в элеваторном узле дома № 41-в на улице Александра Невского в присутствии большого количества журналистов городских СМИ.

В мозговом центре марафона

После этого события все дружно переместились в офис Иркутской процессинговой компании. Здесь мозговой, информационный и организационный центр ЖКХ-марафона. Нас встречает Виталий

Иркутское ЖКХ, как оно есть - в прямом эфире

В областном центре прошел ЖКХ-марафон,
посвященный началу отопительного сезона



Пыленок, генеральный директор ИПК и эксперт по информационным технологиям СРО «Содружество ЖКХ». Он рассказывает о своей задумке портала [TV ИркЖКХ news](http://tv.irkjkh.ru) (<http://tv.irkjkh.ru>), и об онлайн-марафоне, посвященному всестороннему освещению начала отопительного сезона в городе. Виталий говорит что его подтолкнуло к созданию такого проекта наличие

ресурса – сайта [Иркжкх.рф](http://irkjkh.ru), техническая возможность и желание рассказать о жилищно-коммунальном хозяйстве больше и доходчивее. Показать людям ЖКХ, как оно есть.

Мы поднимаемся с Виталием Пыленком на четвертый этаж в студию. Это узкая комнатка, в которой есть стол, два стула, напротив установлены камеры: одна снимает ведущего, вторая – гостя. За шкафом-стенкой сидит на пульте оператор, который выводит на экран видео с нужной камеры. Трансляция идет на сайте в прямом режиме. По всему городу стоят еще несколько таких же небольших камер, например, в «Контакт-центре 500-100», конференц-зале «Южного управления ЖКС». Ведущий – сам гендиректор Иркутской процессинговой компании. Гость в студии – Александр Каменев, специалист по техническим вопросам и новым технологиям ЖКХ СРО «Содружество ЖКХ». Тема их беседы, разумеется, касается нового отопительного сезона.

Александр Каменев, специалист по техническим вопросам и новым технологиям ЖКХ СРО «Содружество ЖКХ»:

«Есть СанПин, который говорит, что в квартире должно быть 20 градусов тепла, независимо от того, какой у вас стоит отопительный прибор. На сегодня, надо прямо об этом говорить, у нас в квартирах нет 20 градусов, идет перерасход, средняя температура – 22-23 градуса»

Михаил Дамешек, исполнительный директор саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство управляющих многоквартирными домами Иркутской области «Содружество ЖКХ»:

«В этом году был произведен большой объем работ по утеплению контура, одного из важных мероприятий по подготовке к зиме: утепление подвальных, чердачных и подъездных помещений. За счет сэкономленных по отоплению средств за прошлый год, было установлено большое количество стеклопакетов в подъездах многоквартирных домов»

одно и то же. Только у чугунного радиатора это количество тепла вам дадут 10 секций, а у алюминиевого – 3, потому что у чугунного радиатора не тот КПД – коэффициент полезного действия.

– Получается, я могу не верить словам о том, что если я поставлю все импортное, у меня будет все замечательно?

– Есть СанПин, который говорит, что в квартире должно быть 20 градусов тепла, независимо от того, какой у вас стоит отопительный прибор. На сегодня, надо прямо об этом говорить, у нас в квартирах нет 20 градусов, идет перерасход, средняя температура – 22-23 градуса, и все считают, что это нормально для проживания. Хотя система отопления рассчитана на 20 градусов. И эта цифра взята не с потолка, она рассчитана уже давно в институтах, определявших условия для комфортного и уютного проживания человека. Вообще, нормальная температура в квартире 18-20 градусов, в этом случае вы просыпаетесь утром, и у вас не болит голова от духоты.

– Как житель могу оценить ваши слова так: «Не лезьте к нам, если холодно, купите носочки».

– Понимаете, у нас есть гидравлические режимы, и они как раз рассчитаны на то, чтобы предоставлять эти 20 градусов тепла в квартиру. Да, сейчас техническое оснащение такого уровня, что можно чудеса творить, в одной квартире сделать сауну, в соседней – морозильник. Но каждый человек должен выбирать себе такую температуру, которую он считает комфортной. Поэтому на радиатор собственники ставят регулятор расхода тепла, для того, чтобы им самим устанавливать необходимую для себя температуру.



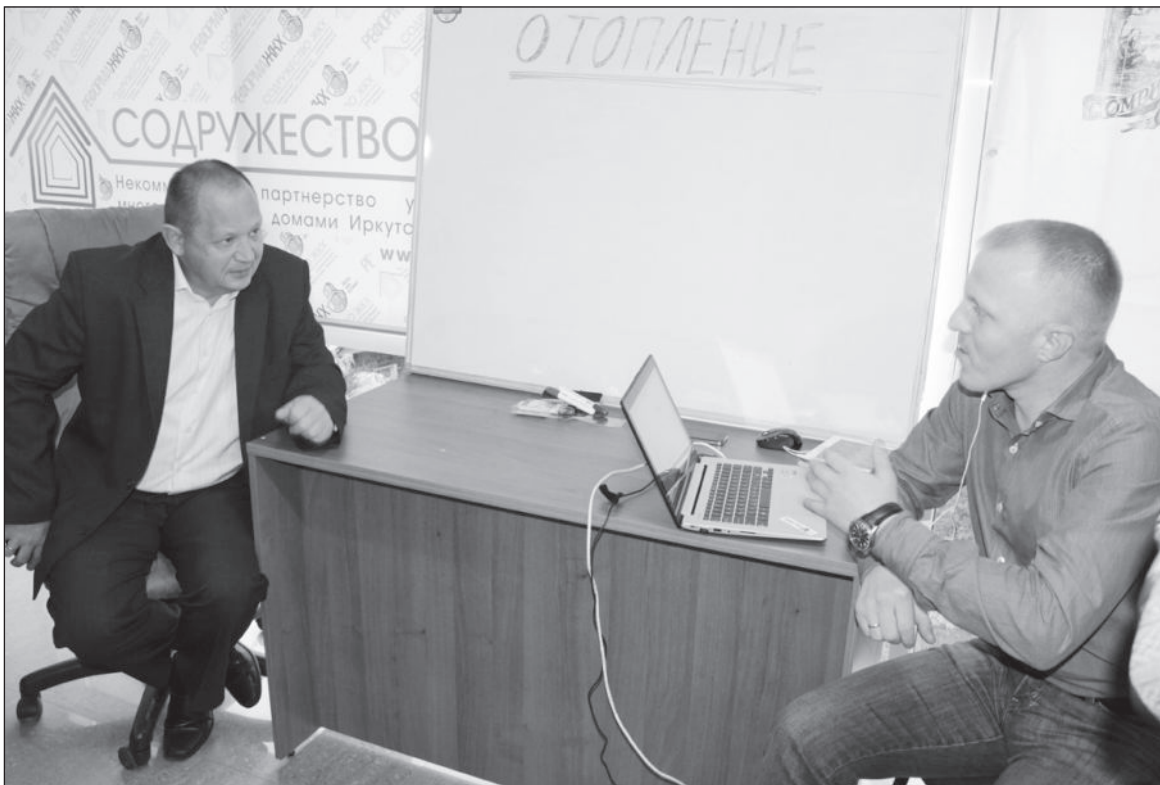
– У меня дома до сих пор стоят чугунные батареи, получается, что я несознательный житель, не экономлю тепловую энергию? – задает Виталий первый вопрос специалисту.

– Это не так, количество тепла в квартиру вы все равно получите

– Хорошо, спасибо, Александр Владимирович!

Демонстрационный эфир прошел успешно. Ведущий, конечно, не профессиональный журналист, но энергичный и заинтересованный собеседник. «Я чувствовал себя спокойно, расслаблено. Тему

ИННОВАЦИИ



пришлось подучить, но интервью мы провели без подготовки – гость не знал, о чем я буду его спрашивать, потому что мне хотелось показать все по-настоящему, чтобы было интересно смотреть», – поделился Виталий Пыленок своими ощущениями. Кстати, вопросы гостю мог задавать не только ведущий, также их можно было присылать во время трансляции на сайт через социальные сети, такие как Твиттер, ВКонтакте, Фэйсбук. Виталий рассказал о творческих планах, следующими гостями портала станут экономисты, паспортисты, и другие специалисты жилищной сферы.

Все идет по плану

В «Южном управлении ЖКС» после этого состоялась пресс-конференция, посвященная началу нового отопительного сезона. В ней приняли участие Булат Дугаров, заместитель мэра, председатель комитета по ЖКХ администрации г. Иркутска и Михаил Дамешек, исполнительный директор СРО «Содружество ЖКХ». Трансляция пресс-конференции шла в прямом эфире на TV ИркЖКХ news (<http://tv.irkgkh.ru>). К ней легко из своего

офиса присоединился и генеральный директор Иркутской процессинговой компании Виталий Пыленок.

Первый вопрос касался того, как город вошел в отопительный сезон.

Булат Дугаров, председатель комитета по ЖКХ администрации г. Иркутска:

– Процесс подготовки к этому отопительному сезону начался сразу же после того, как 6 мая отключили отопление. За это время был проведен большой объем работ. Новый отопительный сезон мы начали 16 сентября согласно Постановлению, подписанному мэром г. Иркутска. Есть новшество, которого не было в предыдущие годы. В настоящее время отопительный сезон носит заявочный характер: управляющие компании, ТСЖ, ЖСК должны были подавать заявки на подключение. Это сделано потому, что во многих домах еще тепло, и они могут подключиться к теплу позднее, тем самым, сэкономив деньги. Администрация города и СРО «Содружество ЖКХ» всячески содействуют выбранному курсу правительства страны на энергосбережение.

Михаил Дамешек, исполнительный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

– Начало отопительного сезона в наших управляющих компаниях проходит по плану. Жители ощущают, что батареи уже теплые, горячими они не могут стать сразу. В течение 1-3 дней УК доведут все показатели до 100%. В этом году у нас есть еще одно большое



Виталий Пыленок, генеральный директор Иркутской процессинговой компании:

«Первый опыт онлайн-марафона состоялся. Есть идея развивать проект и сделать подобные трансляции постоянными»

новшество, мы проводим суточный Интернет-марафон, посвященный запуску тепла. Жители в онлайн-режиме могут увидеть, где и что происходит, задать интересные вопросы экспертам. Начало отопительного сезона – не просто заход сантехника в подвал и открывание им задвижки на элеваторном узле. На самом деле, в течение всего лета проходила подготовительная работа, чтобы нашим уважаемым жителям жилось тепло, уютно и комфортно в течение всего холодного времени года.

Виталий Пыленок:

– Город готов к отопительному сезону? Все работы проведены? Мы уложимся до конца недели? Эти вопросы волнуют всех.



Булат Дугаров, заместитель мэра г. Иркутска, председатель комитета по ЖКХ городской администрации:

«ЖКХ-марафон полезен нашим гражданам, люди поймут, что не все так просто, что задействован целый комплекс связей, работает много специалистов-тепловиков, работников котельных, управляющих компаний, чтобы в квартирах было тепло и уютно. К тому же, это уникальный опыт, такого в России еще не было, и мы в этом первые»

Булат Дугаров:

– Как я сказал ранее, а представитель СРО «Содружество ЖКХ» подтвердил, в течение 1-3 дней все заявки на подключение будут выполнены. На улице Карла Либкнехта проводились аварийные работы, сейчас они закончены, идет подключение сетей. Безусловно, все зависит от УК – подали ли они заявку на подключение к теплу?

Булат Дугаров:

– В этом году на подготовку к отопительному сезону было потрачено 299 млн. рублей, из них 47 млн. рублей – средства городского бюджета. Отремонтировали две котельных, переложили порядка 5 км тепловых сетей, 6,6 км водопроводных сетей. С учетом износа 65% инженерных коммуникаций и порядка 56% износа жилищного фонда будем говорить, что это не очень большой объем сделанного. Из года в год цифры и суммы затрат в конечном выражении повышаются, это надо отметить.

Михаил Дамешек:

– В этом году был произведен большой объем работ по утеплению контура, одного из важных мероприятий по подготовке к зиме: утепление подвальных, чердачных и подъездных помещений. За счет сэкономленных по отоплению средств за прошлый год, было установлено большое количество стеклопакетов в подъездах многоквартирных домов.

– Как вы оцениваете ЖКХ-марафон?

Булат Дугаров:

– ЖКХ-марафон полезен нашим гражданам, люди поймут, что не все так просто, что задействован целый комплекс связей, работает много специалистов-тепловиков, работников котельных, управляющих компаний, чтобы в квартирах было тепло и уютно. К тому же, это уникальный опыт, такого в России еще не было, и мы в этом первые.

Михаил Дамешек:

– Безусловно, мы будем использовать опыт для знакомства иркутян с нововведениями в сфере ЖКХ – будто изменения в законодательстве или технические новинки, и чтобы довести до людей оперативную информацию

Виталий Пыленок отметил, что видеоматериалы с прямых эфиров в дальнейшем будут доступны к просмотру и даже скачиванию с сайта. Сейчас самая большая задача – сделать трансляции постоянными. Первый опыт состоялся, и есть большое желание развивать проект.

Марина Труфанова

Борис Макаренко, генеральный директор Контакт-центра «500-100-Круглосуточный дозор»:

«Если обычно в сутки операторы Контакт-центра получают до трех с половиной тысяч звонков, то 19 сентября, в день работы ЖКХ-марафона к нам поступило двенадцать тысяч звонков»



ЮРИСКОНСУЛЬТ

МКД – не воздушный замок, а придомовая территория – не нейтральная полоса.

Как собственникам многоквартирного дома стать собственниками земельного участка?

Земельные участки в Иркутске с каждым годом представляют собой все большую ценность. Застройщики маленьких гаражей и высотных домов охотятся буквально за любым клочком земли. Иркутяне помнят немало скандальных историй, связанных с точечной застройкой, когда буквально в двух шагах от существующих домов поднимались

новостройки. Есть ли возможность уберечь свой двор от того, чтобы он в один прекрасный день не превратился в скопище гаражей или строительную площадку? Этого вполне можно избежать, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме станут полноценными собственниками земельного участка, находящегося под МКД, и придомо-

вой территории. Как это осуществить? Надо оформить документы, закрепляющие за жителями право собственности на эту землю. Мы публикуем в нашей газете материал, который можно назвать «дорожной картой» или инструкцией, в которой разъясняется, какие шаги и в какой последовательности надо предпринять.

Первый этап

В соответствии с положениями статей 44-48 Жилищного кодекса РФ необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома со следующей повесткой дня:

1. выборы председателя и секретаря общего собрания;

2. принятие решения об обращении с заявлением об оформлении общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

3. принятие решения о производстве геодезических работ в целях формирования землеустроительного дела, определение организации, которая будет производить геодезические работы и формировать материалы землеустроительного дела, размер и форма оплаты за производство геодезических работ (необходимо для всех МКД за исключением Октябрьского района и земельных участков, ранее поставленных на кадастровый учет в целях реализации требований по ФЗ-185 (капитальный ремонт), информацию о ранее учтенных и поставленных на кадастровый учет можно получить в соответствующей управляющей компании). Примечание: при выборе организации, которая будет производить геодезические работы, необходимо выбирать ту организацию, которая в своем штате имеет кадастрового инженера Данное требование необходимо для последующей постановки на кадастровый учет сформированного земельного участка;

4. определение лица (физического или юридического, возможно, это будет Управляющая компания), уполномоченного на подачу заявления по вопросу оформления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на заключение договора с организацией, которая будет производить геодезические работы и

Памятка по оформлению земельного участка под многоквартирным домом



формировать материалы землеустроительного дела;

5. определение размера и формы оплаты за оформление земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

6. выбор способа информирования собственников о решении общего собрания, путем размещения результатов решения общего собрания в письменном виде в местах общего пользования многоквартирного дома, которыми являются информационные доски, размещенные на первых этажах в каждом подъезде жилого дома;

7. назначение лица, ответственного за хранение материалов общего собрания, а также определение места их хранения.

Второй этап

Представитель собственников подает соответствующее за-

явление (с приложением копии протокола общего собрания собственников многоквартирного дома) о предоставлении схемы земельного участка в КУМИ администрации г. Иркутска. КУМИ в течение одного месяца выдает схему расположения земельного участка на кадастровом плане или на кадастровом паспорте соответствующей территории. Постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка осуществляет кадастровый инженер.

Третий этап

После получения схемы представитель собственников многоквартирного дома обращается в организацию и заключает договоры для производства геодезических работ по формированию земельного участка, определения его границ,

материалов землеустроительного дела.

Четвертый этап

Подготовка заявления о постановке земельного участка под многоквартирным домом на кадастровый учет и иных документов, необходимых для постановки земельного участка на кадастровый учет. Бланк заявления можно заполнить на сайте to38.rosreestr.ru (главная страница - бланки и заявления - бланки). На практике данное заявление составляет кадастровый инженер, который и направляет его со всеми материалами для постановки на кадастровый учет.

Пятый этап

После постановки земельного участка на кадастровый учет представитель собственников об-

ращается в КУМИ администрации г. Иркутска с заявлением о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность на безвозмездной основе (с приложением кадастрового паспорта, протокола общего собрания собственников МКД)

Исходя из положений ст. 22 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к указанному заявлению о постановке на кадастровый учет земельного участка должны быть приложены следующие документы:

1. **межевой план** (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

2. **документ**, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

3. **документ**, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета.

Шестой этап

Подача документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (г. Иркутск, ул. Академическая, 70) в целях государственной регистрации права на земельный участок и получения свидетельства о государственной регистрации права.

ЮРИСКОНСУЛЬТ

НАШ КОММЕНТАРИЙ

Сергей Сергеев, эксперт по правовым вопросам СРО «Содружество ЖКХ»:

- Следует помнить, что в настоящее время есть два варианта оформления земельного участка под МКД в собственность. Первый – когда оформлением занимаются собственники жилья (которые могут поручить процесс своей управляющей компании). Второй вариант – процесс оформления инициирует администрация города, она же непосредственно им и занимается. В первом и во втором случаях есть свои плюсы и свои минусы. Жителям стоит о них знать.

ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ

Формирование границ земельного участка происходит на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

ПЛЮСЫ

- быстрота процедуры оформления земельного участка (до трех месяцев);
- формирование границ земельного участка по своим координатам (согласно СНиП и градостроительным нормам и правилам);
- возможность законного определения границ земельного участка и установление заборов, шлагбаумов и других средств ограничения свободного прохода и проезда;
- возможность контролировать Управляющую компанию на предмет соблюдения СанПиН по уборке придомовой территории
- возможность установления малых архитектурных форм (скамейки, урны, вазоны), детских и спортивных площадок без согласования с муниципалитетом (при условии оформления земельного участка).

МИНУСЫ

- дополнительные расходы на геодезическую съемку и формирование землеустроительного дела (возможность оплаты за счет средств «текущий ремонт» при принятии решения общим собранием собственников МКД, в среднем расходы по формированию одного земельного участка могут составить от 10 000 до 20 000 рублей в зависимости от площади территории, площади самого МКД);
- выставление Инспекцией ФНС России земельного налога в адрес собственников помещений в МКД пропорционально площади занимаемого жилого (нежилого) помещения;
- может привести к увеличению платы по строке «содержание» при условии, если площадь сформированного нового земельного участка будет больше, чем площадь фактически обслуживаемого земельного участка;
- у третьих лиц, в том числе и у администрации, не будет возможности «точной» застройки на придомовой территории МКД;

ВТОРОЙ ВАРИАНТ

Формирование земельного участка муниципалитетом.

ПЛЮСЫ

- отсутствуют временные затраты для собственников помещений МКД (не надо участвовать и проводить общее собрание собственников помещений по вопросу повестки дня);
- отсутствуют денежные затраты на геодезические работы и формирование материалов землеустроительного дела (оплата осуществляется за счет средств муниципального бюджета);
- снижение затратной части по строке «содержание», при условии, если площадь сформированного нового земельного участка будет меньше, чем площадь фактически обслуживаемого земельного участка.

МИНУСЫ

- формирование земельного участка как придомовой территории по фундаменту МКД и «красным» линиями, как результат – неудовлетворительное содержание придомовой территории, фактически необходимой для нормальной эксплуатации МКД (фактически управляющая компания будет лишена возможности включать в плату уборку территории, которая по документам не будет являться придомовой);
- возможность «точной» застройки на придомовой территории;
- длительность оформления землеустроительного дела.

КРОМЕ ТОГО, СЛЕДУЕТ ПОМНИТЬ

Постановка на учет земельных участков осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня поступления указанных выше заявления и необходимых документов.

По истечении указанного срока заявителю выдается кадастровый паспорт земельного участка.

Если по истечении двух лет со дня постановки участка на учет не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

ВОПРОС-ОТВЕТ

На вопросы отвечает директор Иркутской городской теплосбытовой компании (ИГТСК) Тамара Винарская.

■ При неоплате за услуги ЖКХ на протяжении года какие-то пени начисляются? Неоплата была по уважительным причинам.

- Пунктом 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более 6 месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитии (ст. 90 ЖК РФ). Перечень уважительных причин для неоплаты коммунальных услуг действующим законодательством не предусмотрен.

■ Собираюсь купить квартиру в новостройке, весь цоколь в доме занят магазинами, есть кафе. Говорят, что все их расходы по теплу и свету раскидывают на владельцев жилья как ОДН. Это правда?

- На практике нежилые помещения, в том числе и цоколь, имеют собственника, который и несет бремя содержания своего имущества. Если цоколь дома принадлежит всем собственникам многоквартирного дома, то вы вправе сдавать помещение в аренду и взимать арендную плату, в которую входит возмещение расходов на коммунальные услуги.

■ Сумма в платежках за общедомовые нужды (ОДН) превышает индивидуальное пользование. Я слышала, что таким образом управляющие компании пытаются покрыть свои долги и просто раскидывают сумму на тех, кто регулярно платит. Неужели с неплательщиками нельзя по-другому бороться?

- Надо понимать, что такое ОДН - это величина, полученная как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных счетчиков плюс суммой начислений по нормативу бесприборникам, разделенная согласно доли площади вашей квартиры в общей площади жилого дома. Так что управляющие компании не могут произвести начисления больше показаний общедомового прибора.

■ Тарифы на ЖКХ, если не ошибаюсь, уже четвертый раз

По слухам и на самом деле



за год повышают. Скажите, с чем это связано, от чего зависит, есть ли какой-то предел и контролируют ли все эти повышения государственные органы?

Тариф утверждается Службой по тарифам Иркутской области, есть ежегодные предельные значения тарифа на тепловую энергию по Иркутской области. Величина тарифа зависит от величины затрат на производство тепловой энергии и жестко контролируется. Тариф на тепловую энергию изменяется один раз в год, за исключением 2012 года, когда решением Правительства РФ тариф повышался в два этапа: с 01.07.2012 г. и с 01.09.2012 г. - опять же в рамках предельного значения.

■ Читал в прессе, что открылся Единый расчетный центр по ЖКХ. По какому адресу и в какое время он работает? И дают ли там консультации? В банке коммерческом, где я плачу каждый месяц, естественно, на вопросы по суммам в платежке ответить не могут.

- В настоящее время идет поиск помещения, потом надо будет подготовить это помещение. Работу Единого центра с населением планируется начать с 1 октября 2013 года.

■ У нас на подъездах в Солнечном висят объявления, в которых домовый комитет просит всех жильцов в ближайшее время установить индивидуальные приборы учета на тепло и воду. Это законно? Какой срок законом определен? И могут ли меня наказать, если я их не установлю?

- Отношения по установлению приборов учета регулируются Федеральным законом № 261-ФЗ от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Расходы по установке индивидуального прибора возлагаются на собственника. Установить индивидуальный

прибор учета в ваших же интересах: вы будете оплачивать коммунальную услугу за горячее водоснабжение не по нормативу потребления, а по фактическому потреблению. К тому же законодатель планирует увеличить нормативы потребления в несколько раз по отношению к действующим сегодня - в целях стимулирования собственников установить индивидуальный прибор учета.

■ Насколько мне известно, то установка расчетов по нормативам в нашей области произойдет с нового года. Разъясните, пожалуйста, как будет рассчитываться норматив на горячую воду?

- Новые нормативы потребления на горячее водоснабжение и общедомовые нужды в Иркутске уже действуют с 1 июля 2013 г. на основании приказа Министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области № 54-мпр от 29.07.2013 г. «О внесении изменений в приказ Министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 31.05.13 № 27-мпр». Норматив установлен по степени благоустройства жилого помещения (наличие душа, ванны, раковины и т. д.).

■ Я проживаю в Иркутске, у нас установлен общедомовой прибор учета горячей воды. В квартире я еще пока не устанавливала. А есть ли в нем реальная необходимость, а именно - экономия денежная? Или закон тоже предусмотрел какие-то карательные меры для тех, кто не установит счетчики, о которых я, к сожалению, может, не знаю?

- По вопросу денежной экономии могу лишь ответить, что все зависит от того, сколько вы потребляете по факту. Приборы учета как раз и показывают фактическое потребление горячей воды. Пока мера ответственности за отсутствие прибора учета не предусмотрена, но идет обсуждение, и законодатель планирует увеличить нормативы потребления по отношению к действующим сегодня в несколько раз - в целях стимулирования собственников установить индивидуальный прибор учета.

■ Скажите, пожалуйста, сколько сейчас стоит кубометр холодной воды, каков тариф на водоотведение?

- Тарифы на холодную воду и водоотведение утверждаются для МУП «Водоканал» и с 1.07.13 составляют: на холодную воду 9,83 руб./м³, на водоотведение - 9,85/м³ (с НДС). Тариф на горячую воду теперь двухкомпонентный и с 1.07.13 состоит из стоимости 16,33 рубля с НДС за 1 м³ теплоносителя и 989,65 рубля за 1 Гкал (за подогрев) - итого порядка 71 рубля за 1 м³.

irk.kp.ru

ПРАЗДНИК

На День урожая пригласила садоводов и огородников первичная организация 5-го микрорайона Совета ветеранов.

Теперь, когда у первички 5-го микрорайона появилось свое помещение, есть, где развернуться и продемонстрировать все достижения ново-ленинских садоводов и огородников. Нынче вместо привычной демонстрации овощей и цветов, выращенных на дачах (хотя и это тоже было), хозяйки накрыли полные столы яствами, приготовленными из даров лета: здесь соленные и маринованные огурчики и кабачки с цветной капустой, и салаты свекольные, морковные, острый «тешин язык», варенье и грибочки. А сколько пирогов и булочек к столу напекли пенсионерки! «Не уйдете, пока все пироги не съедите!» – смеется хозяйка принимающей стороны, председатель первичной органи-



зации 5-го микрорайона Лира Гаврилова. А столы украсили цветами, собранными в оригинальные

букеты. Проявили огородницы художественную фантазию, сделав выставку под названием «Фермерское подворье», кто-то из женщин увлекается карвингом – художественной резкой овощей и принес показать свои умения.

Потому, какие столы накрыли женщины, видно, что запасов на зиму они сделали предостаточно, не раз и не два за долгую, холодную зиму хозяйки смогут побаловать домочадцев домашними заготовкам.



Выпечка от Нины Фирсовны Климовой, первичная организация Совета ветеранов станции «Батарейная»

Пирог «Черный маклер»

Смешать стакан смородинового варенья, 1 чайную ложку соды, стакан сахара. Оставить на 1 час. Потом добавить 1 стакан молока, 2 яйца, муку, все перемешать. Пирог выпекать 25 минут.

Домашние пряники на огуречном рассоле

½ стакана рассола, ½ стакана сахара, ½ стакана растительного масла, 1 чайная ложка соды, 1 яйцо. Все перемешать. Из теста стаканом вырезать пряники, составить их на противень, проткнуть каждый вилкой, обмазать сливочным маслом, посыпать сахарной пудрой. Выпекать 10 минут.

Драники с мясом от Людмилы Федоровны Матвеевой, первичная организация Совета ветеранов 5-го микрорайона

Картошку потереть на терке, посолить, добавить сметану. Сделать фарш из говядины, свинины и лука. Сковороду смазать маслом, выкладывать на нее: ложку картошки, на нее ложку мяса, обжаривать с двух сторон. К столу подавать горячими, со сметаной.



Ольга Мороз

Фаршированные перцы от Нелли Михайловны Карлышевой, председателя первичной ветеранской организации 9-го домоуправления

Перцы очистить, удалить семена. Сделать фарш из потертого на терке сыра и чеснока, добавить майонез. Отварить яйца вкрутую, сколько перцев, столько и яиц. Ложкой класть в перец сырный фарш, потом целое яйцо, сверху снова фарш. Поставить на два часа в холодильник, потом достать и порезать ломтиками.



ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ

Сервисно-регистрационные отделы (паспортные столы)

ОАО «Северное управление жилищно-коммунальными системами» производят:

- прием документов от граждан на регистрацию по месту жительства, месту пребывания, снятия с регистрационного учета;
- обмен или получение ПАСПОРТА гражданина РФ;
- выдачу справок с места жительства, места пребывания В ДЕНЬ ОБРАЩЕНИЯ.

Режим работы:

Вт и Чт 8.00 до 12.00, с 14.00 до 18.00
Ср. 8.00 до 12.00, с 13.00 до 17.00
Сб 8.00 до 14.00

Пн, пт, вскр - выходной

Телефон для справок: 500-100, 5-100 (для абонентов БВК)

Все услуги, предоставляемые паспортным столом, являются бесплатными.

Адреса:

Микрорайон Ново-Ленино
ул. Розы Люксембург, д. № 184,
1 этаж (остановка «Спутник»,
«Автостанция», с торца здания
завода «Радиян» со стороны
Налоговой Ленинского района д. № 3.)
Иркутск-II ул. Жукова, д.3
(до ост. «Жукова»)

ТЕЛЕФОНЫ

ЕДИНЫЙ КОНТАКТ-ЦЕНТР «КРУГЛОСУТОЧНЫЙ ДОЗОР»

500-100

(круглосуточная диспетчерская служба, бухгалтерии, паспортные столы, технические отделы, заявки на подключение к высокоскоростному Интернету, приемные управляющих компаний и т.д.)

бесплатные звонки для абонентов БВК по номеру **5-100**,
для всех абонентов мобильной связи по номеру **8-800-100-22-72**

Полиция, Ленинский р-н - 29-04-59

ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ

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



№8,
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 «Облашинформ» ООО «Бланикздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 10 000 экз. Заказ №
Дата выхода: 26.09.2013 г.
Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00