



Вестник Северного управления

№6 (42)
Июль 2014 г.

ЭТО ВАШ
ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ

12+

Кому принадлежит земля?

в Ленинском округе проходят слушания
по межеванию придомовых территорий

4 стр.



Зачем нужен
индивидуальный тариф?

стр.2

Как накажут
должников?

стр.3

Дома готовят
к зиме

стр.4

Создали свою
«Удачу»

стр.6

СЧИТАЕМ ДЕНЬГИ

В ближайшее время на рассмотрение собственникам будут предложены новые расценки на текущий ремонт общедомового имущества. Речь идет об индивидуальных тарифах, которые рассчитают отдельно для каждого дома. В управляющих компаниях говорят, что их применение позволит выполнять именно те услуги и с той периодичностью, которая требуется зданию, учитывая его возраст и техническое состояние, а также пожелания жителей.

Как будут рассчитываться индивидуальные тарифы? Насколько больше придется платить жильцам, если такой тариф будет согласован? На эти вопросы мы попросили ответить эксперта по экономическим вопросам СРО «Содружество ЖКХ» Анастасию Макееву.

– Анастасия Владимировна, что такое индивидуальный тариф?

– Понятие индивидуального тарифа вытекает из норм жилищного законодательства. В частности, Постановлением Федерального правительства № 416 предусмотрено, что договор управления заключается в отношении каждого отдельно взятого многоквартирного жилого дома. Жилищным кодексом предусмотрено, что в таких договорах определяется перечень услуг и их стоимость. То есть предполагается, что перечень услуг может быть разным – это один признак существования индивидуальных тарифов. Во-вторых, размер платы за жилищные услуги согласовывается двумя сторонами – управляющей компанией и жителями, следовательно, предполагается возможность устанавливать по договоренности свой тариф для каждого отдельно взятого дома. А поскольку при согласовании тарифов с жителями приходится обосновывать каждую копейку, и расчет размера платы зависит от множества факторов, то в условиях того, что все дома разные, возникает ситуация, что и тарифы тоже могут быть разными, то есть индивидуальными для каждого дома.

– Для чего нужен индивидуальный тариф?

– Он нужен для того, чтобы определить перечень и стоимость каждой работы, выполняемой по текущему ремонту общего имущества, которая интересна собственникам либо является обязательной в силу требований законов. Кроме того, индивидуальный тариф делает расчеты между собственниками и управляющими компаниями более прозрачными: люди понимают, за что именно они платят и какая

Почувствуйте разницу

Зачем управляющие компании предлагают собственникам согласовать индивидуальные тарифы на обслуживание домов?



«Средний тариф не предполагает конкретный перечень работ и услуг. И, если какая-то услуга не будет оказана или ее сделают, но некачественно, встает вопрос: как делать перерасчет, который полагается для возврата собственникам. Ответ на него как раз и дает индивидуальный подход к обслуживанию каждого жилого дома», – говорит эксперт по экономическим вопросам СРО «Содружество ЖКХ» Анастасия Макеева.

работа во сколько им обходится. Это позволяет жителям планировать и регулировать размер платы за жилищные услуги.

– В чем плюс индивидуального тарифа по сравнению с тарифом усредненным, по которому сейчас работают многие управляющие компании?

– Средний тариф не предполагает конкретный перечень работ и услуг. И, если какая-то услуга не будет оказана или ее сделают, но некачественно, встает вопрос: как делать перерасчет, который полагается для возврата собственникам. Ответ на него как раз и дает

индивидуальный подход к обслуживанию каждого жилого дома.

– Как рассчитывается индивидуальный тариф?

– Расчетами индивидуальных тарифов занимаются экономисты управляющих компаний на основании данных о техническом состоянии дома. Он проводится следующим образом: составляется перечень работ, которые необходимо выполнить согласно требованиям законов и пожеланиям жителей, далее определяется стоимость их выполнения. Полученный итог делится на площадь

дома и на количество месяцев рас-срочки (период действия тарифа).

– Сколько домов на сегодняшний день обслуживаются по индивидуальным тарифам?

– По трем крупнейшим управляющим компаниям: ОАО «Западное управление ЖКС», ОАО «Северное управление ЖКС» и ОАО «Южное управление ЖКС» ситуация такова: за содержание общедомового имущества по индивидуальным тарифам платят собственники почти всех домов, а по текущему ремонту пока не больше десяти процентов.

– Какой средний тариф действует в настоящее время в Иркутске? Насколько больше придется платить собственникам при согласовании индивидуального тарифа?

– Что касается тарифа на текущий ремонт, то на сегодня размер платы в среднем колеблется на уровне 4-5 рублей с одного квадратного метра. Индивидуальный размер платы, исходя из существующей практики, состоит из двух составляющих. Первая – те же 4-5 рублей с одного квадратного метра – это минимум, необходимый для безаварийного поддержания дома и выполнения работ по подготовке дома к отопительному сезону. Вторая зависит от пожеланий собственников: как быстро они хотят, чтобы их дом превратился «в конфетку». Поэтому тариф и называется индивидуальным – есть дома, где он составляет 5 рублей с одного квадратного метра, а есть – с тарифом 12 рублей с одного квадратного метра.

– Могут ли люди уменьшать или увеличивать размер индивидуального тарифа, предложенного управляющей компанией?

– Да, конечно. Согласование тарифа – это диалог. Надо просто не забывать о минимальных требованиях, которые прописаны в действующих законах, и ниже которых управляющая компания не сможет опустить планку. А что касается увеличения тарифа, то тут границ нет.

– Могут ли собственники сами предлагать индивидуальный тариф, и что они должны учесть при этом?

– Да, собственники могут предложить индивидуальный тариф по своему дому. Для этого им необходимо получить полный акт обследования общего имущества своего дома, в котором будут отражены все его дефекты. Это необходимо учесть для того, чтобы не упустить обязательные услуги, без которых невозможна безаварийная работа общедомового оборудования. Также необходимо учесть требования Постановления правительства № 290 и № 491, Федерального закон № 261-ФЗ «Об энергоэффективности и энергоконтроле». И, наконец, согласовать с соседями: какие виды услуг они бы хотели получать и с какой периодичностью.

Елена Степанова

ТЕРРИТОРИЯ ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство – пожалуй, единственная сфера нашей жизни, в которой должники чувствуют себя вольготно. Пользуются водой, светом, канализацией, выбрасывают мусор в общие контейнеры, но платить за это не собираются. И их совершенно не волнует, что за комфорт платят другие жильцы дома. Попробовали бы они ежедневно ходить в магазин за продуктами, рассчитывая, что деньги за покупки отдаст сосед. Или посещать парикмахера, каждый раз обещая: «Отдам как-нибудь потом». Или заправлять машину за чужой счет.

По данным управляющих компаний, на сегодняшний день иркутские задолжали за услуги ЖКХ больше 1,6 млрд рублей. Борьба с должниками ведется постоянно, но оказывается недостаточно эффективной из-за пробелов в законодательстве и из-за неготовности власти исполнять существующие законы. К примеру, одной из наиболее действенных мер большинство экспертов считают выселение злостных должников. В Иркутске суд даже выносил подобное решение, но оно не было исполнено из-за отсутствия обменного фонда у городской администрации.

А пока юристы иркутских управляющих компаний пытаются воздействовать на совесть должников всеми разрешенными в законах методами. Существует ряд превентивных мер, направленных на недопущение накопления долгов. Если человек перестал платить за услуги

Где ваша совесть, должники?

Специалисты ОАО «Северное управление ЖКС» рассказали о работе по борьбе с неплательщиками



Одни люди платят за услуги ЖКХ каждый месяц, а другие годами накапливают долги. Причем, очень часто среди злостных должников попадаются вполне состоятельные люди, которые живут в комфорте за счет своих соседей.

ЖКХ, об этом уведомляется подрядчик, который обслуживает дома. Также данные передаются в единую диспетчерскую службу «500-100». Специалисты в этом случае уведомляют жильца о наличии долга в устной форме. При отсутствии действий со стороны собственника подключаются более серьезные меры.

Первая мера, которую используют в своей работе юристы, – предупреждения должников

о необходимости заплатить за услуги ЖКХ. За первое полугодие 2014 года по ОАО «Северное управление ЖКС» выдано 2 552 предупреждения, что составляет 79 процентов от количества предупреждений, выданных за весь 2013 год.

Если должник отреагировал на это в течение тридцати дней, ему предлагается мирное урегулирование конфликта: либо погасить долг в полном объеме, либо составить график рассрочки на срок до одного года. Если же никакой реакции не последовало, следует повторное уведомление, и в случае неисполнения требований погашения долгов в трехдневный срок таким собственникам могут ограничить некоторые виды коммунальных услуг: электроэнергию, горячее водоснабжение или водоотведение. По Северной управляющей компании отключение электроэнергии было проведено по 166 квартирам, что составляет 23 процента от количества отключений за 2013 год. Небольшое количество отключений по электроэнергии обусловлено особенностью расположения распределительных коробок в многоквартирных жилых домах – щитки находятся в квартирах, а попасть туда практически невозможно. Также проводились отключения горячего водоснабжения по 138 квартирам, что на 77 процентов выше аналогичных показателей прошлого года. Отключение канализации было сделано в 113

квартирах. Из всех ограниченных квартир по электроэнергии и ГВС оплатили всю задолженность 60 квартир, 53 квартиры заключили соглашения.

Еще одна мера – подача заявлений о выдаче судебных приказов. По Северной компании их количество составляет 73 процента от показателей за 2013 год, но по сумме – превышение на 18 процентов. Из 220 заявлений 101 направлено судебным приставам на исполнение.

«Мы предлагаем достаточно лояльные условия погашения долгов, но и они выполняются далеко не всегда. Как правило, должники спохватываются, когда им нужно получить справку из паспортного стола в детский сад или школу. Но если платежи за услуги ЖКХ не оплачивались более трех месяцев, такие справки мы выдаем только на основании письменного заявления, которое рассматривается в течение двух недель. Это, конечно, возмущает заявителей, но этой проблемы у них и не возникло бы, если бы они выполняли наши законные требования заплатить за комфорт, которым пользуются», – отметила заместитель генерального директора ОАО «Северное управление ЖКС» Екатерина Филатова.

Кстати, в ближайшее время на федеральном уровне могут быть приняты законодательные изменения, которые ужесточат меры воздействия на должников. К ним относятся повышение размера пени за просроченные платежи, а также запрет на проведение любых сделок с недвижимостью, за которой числится долг.

Елена Степанова

А ваш дом в порядке?

О планах по текущему ремонту рассказали эксперты ООО «Техконтроль»

Короткое сибирское лето не только время отпусков, но и традиционный сезон выполнения ремонтных работ. «Главный приоритет управляющих компаний – подготовить дома к отопительному сезону. На эти цели уходит больше шестидесяти процентов платежей, которые поступают от собственников по статье «текущий ремонт». Еще примерно десять процентов сохраняется в резервном фонде, который может быть израсходован только в случае возникновения аварийных ситуаций. Остальная сумма – около тридцати процентов поступлений на лицевые счета домов – деньги, которые управляющие компании по согласованию с жителями тратят на выполнение текущего ремонта общедомового имущества. В качестве дополнительного финансирования на эти работы, по решению общего собрания собственников, может быть направлена экономия по теплу и доходы от эксплуатации общедомового имущества – как правило, это платежи за размещение рекламы или аренды помещений», – рассказывает заместитель генерального директора единой технической службы ООО «Техконтроль» Эльвира Наумова.

Она пояснила, что в первую очередь в рамках текущего ремонта в жилых домах проводятся работы по энергосбережению: «На сегодняшний день все многоквартирные дома, которые обслуживают Северная, Западная и Южная управляющие компании, обследованы с помощью тепловизора. Помимо плановых тепловизионных съемок проводились обследования жилых домов по заявкам собственников. На основании полученных данных составляются планы работ. К ним относятся все, что помогает сохранять тепло в домах: ремонт межпанельных швов, установка пластиковых окон и подвальных дверей и дверей в подъездах».

Кстати, если сравнить виды работ, которые проводились восемь лет назад, когда управляющие компании только начинали обслуживать жилые дома, и то, что делается сейчас, заметна существенная разница: «Жилой фонд, который достался управляющим компаниям, был в очень плохом техническом состоянии. Большая часть денег, поступающих от жильцов, уходила на устранение аварийных ситуаций, которые возникали на внутридомовых сетях. Тогда ни о каких пластиковых окнах речь даже не велась. Главное – спокойно перезимовать. Сейчас благодаря качественной планомерной работе по ремонту сетей аварий почти нет, поэтому появилась возможность



У каждого конструктивного элемента жилого дома свой срок службы, по истечении которого необходимо провести капитальный ремонт или замену. Однако без текущего ремонта не обойтись – именно эти работы позволяют конструкциям не терять своей работоспособности в период между капитальными работами.

направлять средства собственников в том числе и на благоустройство».

Кстати, в отличие от работ по подготовке домов к отопительному сезону, которые могут проводиться только в летний период, некоторые виды текущего ремонта выполняются на протяжении всего года. Это ремонт электрики, кровли, систем водоотведения и холодного водоснабжения. Сезонные виды работ – на системах отопления, на отмостках, межпанельных швах и все, что касается ремонта подвездов, – ведутся до наступления устойчивых минусовых температур и завершаются чаще всего в октябре. После этого начинается приемка качества работ. По словам Эльвиры Наумовой, к ней привлекаются представители домовых Советов или старшие по домам, а также специалисты управляющих компаний, подрядных организаций и инженеры единой технической службы. «Пока все работы идут по графику. Грубых нарушений сроков нет. Серьезных претензий по качеству работ тоже нет. Окончательную оценку проведенному за лето ремонту дадим осенью», – подчеркнула Эльвира Наумова.

Елена Степанова

Сделали свой выбор

1 июля завершился срок по выбору способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирных домах

1 июля 2014 года завершился период, в течение которого собственники помещений в многоквартирных домах могли на общем собрании выбрать способ формирования фонда капитального ремонта. Об этом сообщил министр жилищной политики и энергетики Иркутской области Иван Носков.

По предварительным данным, предоставленным органами местного самоуправления региона, собственники 872 многоквартирных домов (МКД), что составляет 6% от общего числа домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы, приняли решение о способе формирования фонда капремонта. Среди них 711 МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, 161 – на специальном счете.

В течение трех месяцев с даты официального опубликования региональной программы капитального ремонта – с 31 марта 2014 года – собственники помещений имели право на общем собрании выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта: на счете Регионального оператора или на специальном счете многоквартирного дома.

После 1 июля органы местного самоуправления обязаны принять постановление администрации о формировании фонда капремонта на счете Регионального оператора – «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области» в отношении МКД, собственники помещений в которых не выбрали и не реализовали спо-

соб формирования фонда капремонта в установленный срок.

Следует отметить, что способ формирования фонда капремонта многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений. Это возможно при условии отсутствия задолженности по оплате услуг и работ по капремонту или по кредиту, взятому на проведение капремонта.

Согласно Жилищному кодексу РФ установлены определенные сроки, когда можно изменить способ формирования фонда капремонта многоквартирного дома. Так, при переходе от Регионального оператора на специальный счет – через два года после принятия решения общим собранием, а при переводе со специального счета на счет Регионального оператора – через месяц.

Обязанность по уплате взносов на капремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает с 1 сентября 2014 года. Первые платежные документы на оплату взносов на капитальный ремонт собственники помещений получат к 1 октября 2014 года.

Тогда же собственники помещений получат оферту (предложение) на заключение договора с Региональным оператором, если фонд капремонта будет формироваться на его счете.

В случае выбора способа формирования фонда капремонта на специальном счете многоквартирного дома собственники помещений самостоятельно обязаны организовать начисление, сбор взносов, а также функции заказчика работ по капремонту.

По информации пресс-службы правительства Иркутской области

ВАШ ВЫБОР

По действующему законодательству, собственники имеют право оформить в собственность землю под домом, отмосткой и входными группами, а также участок с асфальтовым покрытием от входной группы до дороги и зеленую зону возле дома и за домом. Площадь придомового участка рассчитывается по специальной формуле и зависит от размеров дома, года его постройки и количества проживающих в нем людей.

А вот автомобильные дороги, земля под детскими площадками, установленными администрацией города, и другие земли общего пользования оформить в собственность нельзя.

На сегодняшний день специалисты городского комитета по градостроительной политике подготовили проекты межевания территорий в жилых зонах. Проекты межевания по закону должны быть обязательно представлены на обсуждение общественности, которое проходит в форме публичных слушаний. В течение трех дней после их проведения жители имеют право внести предложения по изменению проектов. Наш корреспондент побывала на публичных слушаниях на станции Батарейной, чтобы узнать, какое решение приняли местные жители.

Желающих поучаствовать в обсуждении важного вопроса набралось немного – всего семь человек. Они внимательно изучили проект и пришли к выводу, что вариант, предлагаемый городской администрацией, им не подходит. «Сейчас нам предлагают взять землю под домом, один метр отмостки, полтора метра зеленой зоны, часть дороги (от входа в дом до автомобильной дороги) и еще зеленый островок рядом – и за все это мы будем должны платить налог. Перед тем как пойти на эту встречу, я разговаривала с соседями, и мы решили, что

Чья земля?

В Ленинском районе проходят публичные слушания по проектам межевания придомовых территорий



До конца нынешнего года иркутянам предстоит решить: оформлять в долевую собственность землю возле своих домов или нет. С одной стороны это накладывает на соседей обязательства по ее содержанию и уплате налогов. Но, с другой стороны, будет право распоряжаться участком по своему усмотрению.

будем брать землю только по отмостку, тогда налог будет в два раза меньше», – говорит Татьяна Бойко, председатель территориального общественного самоуправления «Батарейная», жительница дома №1 по улице Ангарской.

Когда окончательное решение принято и оформлены все необходимые документы, собственники получают право распоряжаться землей, в том числе при продаже, обмене, дарении, завещании, сдаче в аренду, а также при участии дома в различных программах на получение субсидий при проведении капитального ремонта.

Однако вместе с правами появляются и обязанности. В первую очередь это оплата ежегодного налога на землю, содержание и проведение ремонта придомовой территории.

Согласно статье 65 Земельного кодекса кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и иных случаев, предусмотренных федеральным законодательством. Сегодня земельный налог рассчитывается с кадастровой стоимости объекта и перечисляется в казну города. Ставки, установленные Налоговым кодексом для земель, занятых жилищным фондом и объектами

инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, составляют 0,3% от кадастровой стоимости участка. Стоит отметить, что придомовая территория оформляется в долевую собственность, и расходы по ее содержанию жители дома несут вскладчину.

Любовь Аликина, председатель комитета ТООС «Рубин», благодаря своей активной жизненной позиции ориентируется в законодательстве не хуже любого специалиста. Как опытный практик, она считает, что оформление земли в собственность только по отмостке лишит жителей права распоряжаться придомовой территорией. Она видит и еще одну серьезную проблему – в бюджете города нет средств на содержание придомовых территорий: «Значит, деньги нужно будет где-то искать. А где? Например, создать какие-нибудь муниципальные унитарные предприятия, которые будут собирать с жителей домов деньги за уборку придомовой территории, за парковку автотранспорта, – и здесь не скажешь, что ты поставил машину под своими окнами – земля-то не твоя. К тому же жители никак не смогут повлиять на ситуацию, когда кто-то захочет построить что-то рядом с их домом, – потому что опять же земля-то уже будет не их».

При этом она не исключает, что большинство собственников все же откажутся от оформления в собственность придомовой территории за пределами отмостки. «Полноправными хозяевами земли у дома людям мешает стать потребительский менталитет и боязнь налогов и содержания. Хотя право собственности перевесит все обязанности – например, вторичное жилье без земли ничего не стоит. Чем больше площадь земельного участка – тем больше у людей в будущем шансов иметь новое жилье», – подчеркнула Любовь Аликина. Самым логичным шагом, считает эксперт, было бы оформление придомовой территории в собственность согласно фактическому землепользованию на сегодняшний день.

Марина Труфанова, фото автора

НОВОСТИ КОМПАНИИ

Управлять домами должны профессионалы. Тогда и во дворах будет чисто, и в подъездах сделают ремонт вовремя, и зимой в зданиях будет комфортная температура. К такому выводу уже давно пришли жители 360 многоквартирных жилых домов, которые заключили договоры на обслуживание общедомового имущества с ОАО «Северное управление ЖКС».

Месяц назад количество клиентов нашей управляющей компании еще увеличилось. За то, чтобы передать свое имущество на обслуживание Северному управлению, на общем собрании проголосовало большинство собственников дома №219 по ул. Павла Красильникова и №3 в микрорайоне Топкинском.

В прошлом номере нашей газеты мы рассказывали о проблемах, возникших в доме №219 на ул. Павла Красильникова. В свое время жители этого дома решили создать ТСЖ. Но оказалось, что председатель товарищества вместо того, чтобы действовать в интересах соседей, только им навредил. Сначала развязал никому не нужную войну с жильцами соседней блок-секции, а затем и вовсе самоустранился от своих прямых обязанностей, игнорируя любые обращения собственников.

В итоге соседи приняли правильное решение – отказаться от «услуг» неэффективного управленца и заключить договор с настоящими профессионалами. 26 июня на общем собрании собственники этого дома проголосовали за заключение договора на об-

Нам доверяют

Собственники еще двух многоквартирных домов заключили договоры на обслуживание с ОАО «Северное управление ЖКС»

служивание с ОАО «Северное управление ЖКС».

Как пояснил заместитель генерального директора управляющей компании по техническим вопросам Рамиль Ахтемзянов, уже во время первой ревизии общедомового имущества в доме выявились проблемы: «В настоящее время ведется приемка дома – изучаем документы, ведется тщательное обследование сетей и другого общего имущества. Уже выявлены первые проблемы, которые нам предстоит устранить за лето, чтобы не возникало аварий в период отопительного сезона. Кроме того, здесь находится элеваторный узел, который снабжает теплом два дома. Именно из-за этого и возник конфликт между председателем ТСЖ и жителями блок-секции, которые перешли на обслуживание нашей компании несколько месяцев назад. Видимо, чтобы предотвратить возникновение подобных конфликтов, собственники обратились к нам с просьбой рассмотреть возможность установки отдельных элеваторных узлов на каждый дом. Но пока выполнить эту просьбу невозможно, так как работы, только по предварительным расчетам, обойдутся примерно в пятьсот тысяч рублей. Поэтому вопрос будем рассматривать

позднее, а пока наша главная задача – подготовить дома к зиме».

Жители дома №3 в микрорайоне Топкинском приняли решение перейти в ОАО «Северное управление ЖКС» от управляющей компании «Радуга». «Были проблемы, которые не решались. Нас не всегда устраивало качество работы сотрудников «Радуги», поэтому решили сменить компанию. Прочитали отзывы в Интернете и от жителей, и от различных контролирующих организаций. Проанализировали их и решили, что будем обслуживаться в Северном управлении», – говорят собственники.

«Этот дом в целом находится в удовлетворительном техническом состоянии – видно, что проводился текущий ремонт сетей, сделан ремонт подъездов, установлены общедомовые приборы учета. Но есть вопросы по состоянию электрики и кровли. В настоящее время ведется передача документации от компании «Радуга» в Северное управление. Так же как и в первом случае, будет составлена дефектная ведомость, на основании которой разработаем план, согласуем его с собственниками и приступим к обслуживанию дома», – сказал Рамиль Ахтемзянов.

Елена Степанова

Дома готовят к зиме

Работы по текущему ремонту отопительного оборудования завершатся к концу августа

До начала нового отопительного сезона еще почти два месяца, но подготовка уже ведется полным ходом. «Чтобы успеть выполнить весь объем плановых работ, мы начинаем их проводить сразу после окончания очередного отопительного сезона, то есть примерно с середины мая, когда прекращается подача тепла в жилые дома. Но еще до этого технического персонала управляющей компании обследует внутридомовые сети и составляет дефектные ведомости, по которым и ведется ремонт оборудования», – рассказывает представитель подрядной организации ОАО «Северное управление ЖКС» – главный инженер ИП Гилев А.В. Тамара Гилева.

После того как планы летнего ремонта отопительного оборудования составлены, они согласовываются с жителями. «У нас отработан четкий алгоритм подготовки к зиме: ревизия, профилактика, ремонт, сдача оборудования инспектирующей комиссии. Он существует много лет, поэтому никаких сложностей не возникает, несмотря на то что компания обслуживает 360 многоквартирных жилых домов. Но на объемы ремонтных работ влияет количество денег, поступивших

от собственников. Должников достаточно много. Некоторые жильцы не платят по три месяца и больше. В результате по некоторым домам, где накоплены большие долги, мы вынуждены сокращать объемы работ, проводить только самый необходимый ремонт, чтобы избежать аварий в зимний период», – поясняет главный инженер подрядной организации.

Тем не менее, по закону, к началу отопительного сезона паспорта готовности должны быть подписаны по всем объектам. Поэтому работы, предусмотренные планом, выполняются в срок. «В домах проводят замену неисправной арматуры на стояках отопления, холодного и горячего водоснабжения, ремонтируют элеваторные узлы, устанавливают циркуляционные насосы на систему отопления, восстанавливают изоляцию на трубопроводах. Заключительным этапом этой большой работы станет приемка объектов, которую проведет комиссия с участием экспертов из различных инспектирующих инстанций. До 15 сентября паспорта готовности домов к новому отопительному сезону должны быть утверждены в полном объеме», – пояснила Тамара Гилева.

Елена Степанова

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

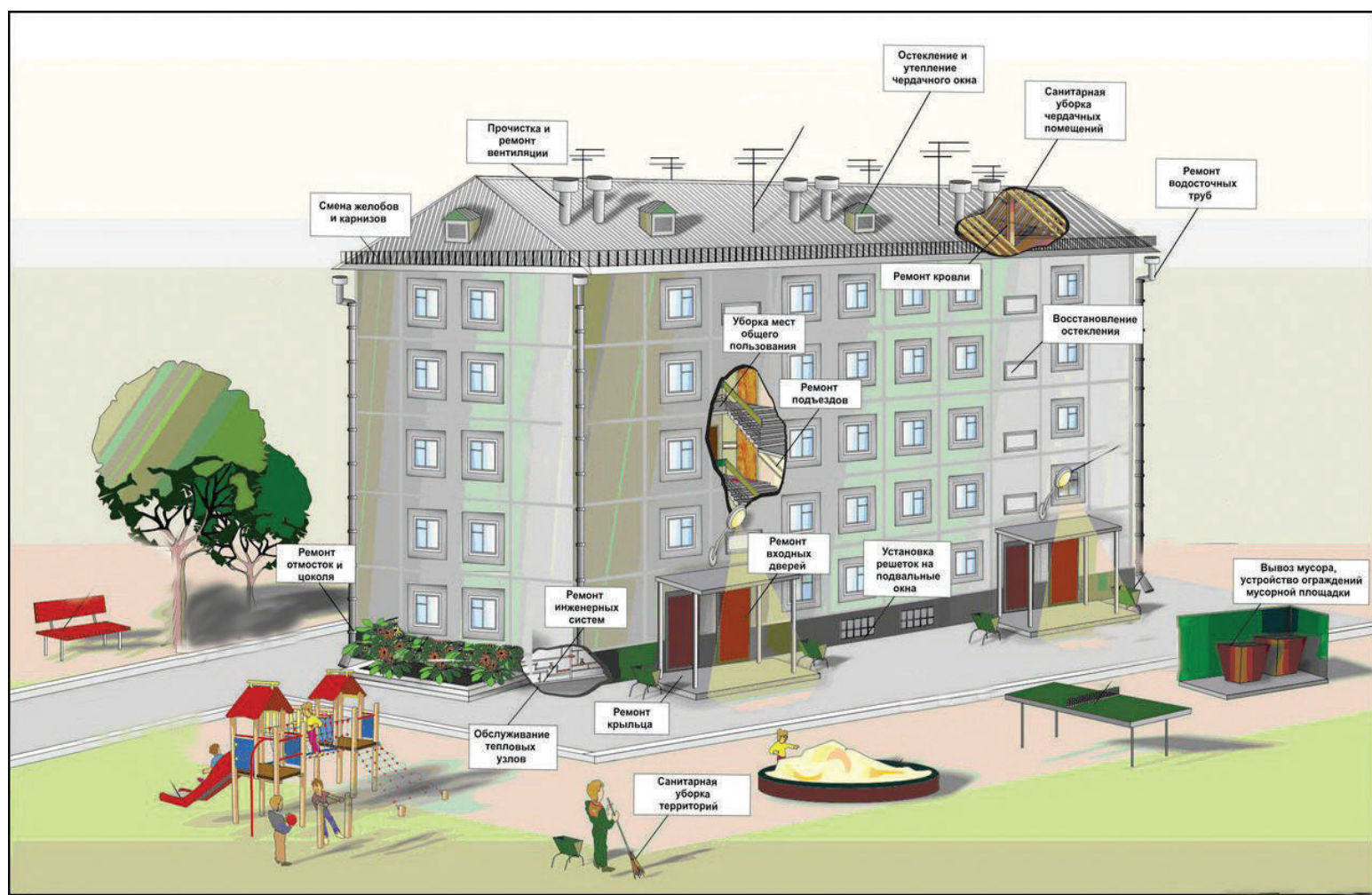
Любому человеку хотя бы раз в жизни приходилось решать проблемы, связанные с ЖКХ. Подтекает батарея в квартире, засорился унитаз, холодно в подъезде, грязно во дворе. По любому из этих вопросов очень многие люди обращаются в свою управляющую компанию. Но выясняется, что далеко не все должны решать управляющие. Где границы ответственности управляющей компании, обслуживающей жилой дом? Ответ на этот вопрос на встрече с собственниками дали иркутские эксперты.

«В настоящее время существует около трехсот документов, которые тем или иным образом затрагивают деятельность управляющих компаний. Но основных, на которые опирается работа любой компании, три – стандарты деятельности, минимальный перечень услуг и Жилищный кодекс», – пояснил теоретическую часть вопроса руководитель СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек.

Вряд ли все собственники внимательно изучают законы, поэтому, чтобы упростить общение между жильцами и специалистами управляющих компаний, были разработаны договоры на обслуживание. Такой документ есть в каждой квартире. Специалисты советуют обязательно ознакомиться с его содержанием. «В этом документе содержится несколько важных пунктов, которые разграничивают зоны ответственности управленцев и собственников. Во-первых, это перечень общедомового имущества, которое передается на обслуживание. Кстати, именно по этому пункту зачастую возникают претензии, когда жители недовольны тем, что в их квартирах не проводятся различные ремонтные работы. Но дело в том, что все оборудование, находящееся внутри квартиры, – зона ответственности собственника, а не управляющей компании. То есть управленцы не обязаны менять батареи и ремонтировать краны. Во-вторых, в договорах прописываются работы и услуги, которые обязана выполнить управляющая компания. Здесь тоже бывают конфликтные ситуации. Например, собственники, чтобы снизить тариф на содержание, настаивают на вывозе мусора через день. Но управляющая компания не может пойти на это, так как такое желание жителей противоречит закону, а изменять нормы закона управляющая компания не имеет права. В-третьих, в договоре содержится порядок определения расценок на жилищные тарифы и порядок контроля за качеством работ, выполняемых управляющей

У каждого своя работа

Иркутские эксперты обозначили границы ответственности управляющих компаний



Виды работ, указанные на этой иллюстрации, выполняет управляющая компания. Но сделать их в полном объеме возможно только, когда на лицевом счете дома есть деньги. Арифметика простая – если все жильцы платят за услуги ЖКХ вовремя, работ проводится больше, если много должников, выполняется только необходимый минимум.

компанией. Поэтому, если договор составлен правильно, и собственники его внимательно изучили, конфликтных ситуаций возникать не должно», – пояснил эксперт по юридическим вопросам СРО «Содружество ЖКХ» Максим Тельтевский.

Дальнейший диалог между экспертами и собственниками показал, что пока договоры изучили не все. Например, жители дома №242 по ул. Байкальской пожаловались на соседей – это многодетная семья, за которой числится долг аж в 840 тыс. рублей. Люди, которые платят за услуги ЖКХ вовремя, считают, что в данном случае плохо работают юристы управляющей компании. Но в этой истории есть один нюанс: квартира, в которой живут должники, находится в муниципальной собственности, поэтому принимать меры по отношению к должникам должны конечно же юристы, но не из управляющей компании, а из органов муниципальной власти. «Если мы говорим о борьбе с должниками, то здесь солидарную ответственность несут и управля-

ющая компания, и муниципалитет, который в обозначенном случае является собственником квартиры. Управляющая компания может уведомлять жильцов о необходимости погасить долг, ограничивать коммунальные услуги – но подавать судебные иски должен собственник. Самая действенная мера в этом случае – выселение, но обменного фонда, куда может быть выселена семья должников, на данный момент в Иркутске нет, поэтому такая мера не практикуется», – прокомментировал Михаил Дамешек.

Еще один вопрос, возникший в ходе дискуссии, касался содержания дворовой территории, на которой расположены детские и спортивные площадки. Кто должен следить за порядком и проводить ремонт сооружений? «На сегодняшний день в Иркутске за счет бюджета города установлено больше двухсот детских и спортивных площадок. Их собственником является муниципалитет. Соответственно, собственник и должен обеспечивать уборку и ремонт. Но из-за нехватки денег в

казне это не всегда выполняется. Здесь возможны разные варианты решения проблемы. Например, в Октябрьском округе между администрацией района и нашей управляющей компанией достигнута договоренность о том, что ежегодно весной подрядчики обходят площадки и составляют дефектную ведомость, которую передают в администрацию. Если речь идет о мелких ремонтных работах – заменить сломанную досочку на качелях, покрасить лавочку, заменить подшипник в каруселях, то это делают подрядчики за свой счет. Более крупный ремонт проводит подрядчик от администрации. По уборке в некоторых домах жители договорились доплачивать управляющей компании, чтобы на территории, где гуляют их дети, было чисто», – рассказал заместитель генерального директора ОАО «Южное управление ЖКС» Владимир Васильев.

Возник у жителей вопрос и о перспективах текущего ремонта: «В связи с тем, что с осени начнут начислять платежи за капитальный ремонт, текущий ремонт

отменяют?». Эксперты сказали, что работы по текущему ремонту будут проводиться и отменять их не планируется. «Текущий ремонт общедомового оборудования нужен для того, чтобы поддерживать его в работоспособном состоянии до проведения капитального ремонта. Если мы посмотрим статистику по авариям на внутридомовых сетях, то сразу увидим, что за последние годы, когда жилые дома стали обслуживать управляющие компании, серьезных аварий не возникало. Все благодаря как раз проведенному качественному текущему ремонту. Есть в домах серьезные проблемы, которые невозможно решить в рамках существующих тарифов. К примеру, прогнившие кровли. Сделать капитальный ремонт возможно либо дождавшись своей очереди в региональной программе, либо участвуя в муниципальных программах, подразумевающих ремонт конструктивных элементов домов на условиях софинансирования. Выбор за собственниками», – отметил Михаил Дамешек.

Елена Степанова

БУДЬТЕ АКТИВНЫМИ

Пока в новом ТОСе только один дом – № 341 по ул. Розы Люксембург. Но ведь все мы знаем, что дело не в количестве, а в качестве и, в данном случае, в степени активности соседей. А активности им не занимать. Несмотря на то что официально ТОС «Удача» зарегистрировали в мае, жители уже стали участниками конкурса «Жить как хозяин – 2014».

О том, как создавалась «Удача», рассказала председатель ТОС Наталья Бурдастова: «У нас в доме живет замечательная женщина – Галина Нинакова. Она четыре года была старшей, но потом по состоянию здоровья сложила с себя эти полномочия. Но в помощи никогда не отказывает – всегда подскажет, как и что лучше сделать. Можно сказать, она научила нас общаться. Мы раньше с соседями даже не здоровались друг с другом: знали, что живем в одном доме, в одном подъезде, но проходили мимо молча, а сейчас все здороваются!».

– Кто там окурки кидает? Это что такое?! – вдруг громко окрикает старшая, глядя на верхние этажи своего дома. – Боремся, боремся, – энергично кивает головой Наталья Бурдастова. – Объявление написали: «Товарищи жильцы, уважайте себя и других, не бросайте окурки из окон».

За два месяца существования ТОСа активисты уже успели организовать дворовой праздник: «Мы назвали этот праздник «Улыбка», провели его в конце июня. Нам помог городской спортивно-методический центр – тренеры устроили для детей спортивные соревнования. Мы всех наградили подарками от районной администрации, от Северного управления ЖКС. Хлопотное это занятие – про-

Создали свою «Удачу»

ТОС с таким названием появился в Ленинском районе Иркутска



Основатели ТОС «Удача» очень тщательно следят за порядком в своем дворе и прекрасно понимают, как сложно его поддерживать. Поэтому они попросили через нашу газету выразить благодарность уборщице дома Розе Ходыевне Суйеркуловой. «Она замечательно убирается в подъездах. Даже в слякоть на полах нет разводов, всегда чисто. В подъезд заходишь после того, как она убиралась, – пахнет свежестью. Мы очень рады, что она работает в нашем доме!» – сказала председатель ТОС «Удача» Наталья Бурдастова.

водить праздник: со всеми надо договориться, съездить купить необходимое, отчитаться за потраченные средства. В день праздника мы с дочкой из дома ушли в девять часов утра, вернулись в пять вечера такие уставшие, будто вагоны разгружали. Зато приятно слышать благодарности от жителей – значит, не зря делали».

Есть у Натальи Бурдастовой помощники. В первую очередь, это старшие по подъездам: Валентина Захарычева, Егор Сальцин, Анатолий Красулин. Другие жители не менее работоспособные. Например, Галина Яныгина сделала па-лисадник возле своего подъезда. Под клумбы использовала больше тридцати автомобильных шин, ко-

торые сама нашла и принесла во двор. С ранней весны и до поздней осени здесь все цветет. «Я, если честно, раньше думала – попросишь о чем-нибудь соседей, а тебе откажут. Я ошибалась! ТОС мы создавали, чтобы заниматься благоустройством придомовой территории. Стали наводить вокруг красоту: цветы посадили, захоте-

ли поставить сделанные из шин скульптуры. Повесили объявление с просьбой помочь нам вырезать лебедей. И нашлись парни, которые и материал привезли, и вырезали фигурки. Потом мы сажали цветы в клумбы. Люди подходили, спрашивали: «Вам саженцы нужны? Я с дачи привезла». Не ожидала я такой отзывчивости. Сразу видно, что не только пожилым людям старой закалки нужны порядок и красота в доме, но и молодежи», – улыбается председатель ТОС «Удача».

Конечно, красоты хотят все, но не все готовы заниматься общественной работой, чтобы ее создавать. «Все в наших руках, когда люди неравнодушные и инициативные – им все по силам сделать. Я помню себя, когда не занималась домоуправлением. Ну, делается да делается, а кто и что делает – мне было неинтересно. Сейчас я понимаю, какой это труд, какие молодцы люди, которые откликаются на то, чтобы сделать жизнь лучше, ярче. Обыденность, работа, серость, люди все обозленные – как жить? А здесь все-таки своими руками что-то создаешь. Видишь результат и чувствуешь радость даже от того, что цветочки растут. Я не садовод, у меня нет дачи, и никогда не занималась растениями. В этом году впервые пришлось с этим столкнуться. Дома рассаду выращивала – это такое чудо, когда первые ростки появляются, растение растет, потом зацветает. Правда, приятно за этим наблюдать», – говорит Наталья Бурдастова.

Она рассказывает, что у активистов много планов, которые предстоит реализовать. В ближайших – презентация своего двора членам жюри конкурса «Жить как хозяин». «Решили попробовать свои силы – у нас столько активных людей живет, да и опыт получить полезно. Думаю, у нас хорошие шансы на победу», – уверена Наталья Бурдастова.

Ольга Просекина,
фото автора

НАШИ ИМЕНИННИКИ

Заслуживает уважения

14 июля с юбилеем поздравляли активистку из Ново-Ленино Галину Николаевну Нинакову

Эту женщину знают многие жители Ново-Ленино. Она – член Совета ветеранов Ленинского округа, именно ее считают основательницей нового ТОСа «Удача». Но самое главное – люди ценят ее человеческие качества: не может оставаться равнодушной к чужим проблемам, старается помочь всем.

Именно поэтому 14 июля поздравить жительницу дома №341 по ул. Розы Люксембург Галину Николаевну Нинакову с 75-летним юбилеем пришлось так много гостей – родные и друзья, соседи по дому, представители администрации Ленинского района, председатель Совета ветеранов Ленинского района Вера Афанасьева, председатель первичной организации 5-го микрорайона Лира Гаврилова и заместитель генерального ди-

ректора ОАО «Северное управление ЖКС» Екатерина Филатова.

«Я приехала в Иркутск из Аларского района. Сначала работала на стройке. Потом гальванистом на опытно-механическом заводе в Жилкино. Окончила институт, стала экономистом. От завода получила квартиру в доме №341 в 1977 году. В 90-е годы, когда завод распался, перешла работать на железную дорогу заместителем начальника строитель-

но-монтажного поезда. Оттуда и на пенсию ушла. Но сидеть без дела не хотелось – пришла в наш Совет ветеранов, стала помогать Лире Николаевне в ее работе. Около четырех лет была старшей по своему дому. Люблю читать, вышиваю. Вот и вся моя биография», – улыбается именинница.

ОАО «Северное управление ЖКС» и газета «Вестник Северного управления ЖКС» еще раз поздравляют Галину Николаевну Нинакову с юбилеем! Желаем Вам здоровья и оптимизма в жизни! Ваши свет и доброта – это то, что так нужно окружающим!

Марина Труфанова,
фото автора



«Я рада, что сегодня здесь находятся все мои друзья, которых я хотела видеть. Своими друзьями я очень довольна, мы понимаем друг друга, у нас общие интересы, мы помогаем друг другу», – говорит Галина Николаевна Нинакова, которой 14 июля исполнилось 75 лет. На этом фото она с представителями ОАО «Северное управление ЖКС», которые пришли поздравить активную жительницу с днем рождения.

А ВЫ ТАК МОЖЕТЕ?

Красота для души

Заявку на участие в конкурсе «Жить как хозяин» подали жители дома №230 по улице Баумана

Продолжаем вас знакомить с участниками конкурса «Жить как хозяин – 2014», ежегодно проводимом Северным управлением ЖКС. О своем участии в номинации «Инициативный двор» заявили жители дома №230 по ул. Баумана.

Заходишь во двор этого дома – и останавливаешься, чтобы полюбоваться красивыми цветами на клумбе. Главные цветоводы – соседки Лариса Рыкова, Нина Краснова, Галина Ганина, Людмила Нижегородова и их единомышленница из дома №240 Ирина Богорубова.

Напротив дома через дорожку активисты тоже сделали небольшую клумбу и даже сделали к ней ограждение из пластиковых бутылок. Привлекательности этому уютному уголку добавляют «грибы-мухоморы»: старые тазы покрасили в красный цвет и поставили на них белые точки. В

несколько тазов насыпали землю, посадили бегонии и поставили на березовые чурочки. Там же, напротив дома, сидят в лунках незаметные с первого взгляда тоненькие кустики сирени и акации. За отростками женщины ходили в лес, выкапывали их, несли к себе. «Самое главное – включать фантазию. Ну и, конечно, любовь к своему дому», – говорят жильцы.

На Баумана, 230 уверены, что люди устали от серости и стремятся к прекрасному. «Все жители, да и случайные прохожие, любят цветы, цветочки, поделками и грехом считают сорвать-то, потому что видят, сколько труда вложено в



Двор дома №230 на ул. Баумана стал уютным благодаря стараниям местных жителей. «Детям, которые приходят к нам играть, все это очень нравится. Да мы и сами радуемся, как дети, когда создаем эту красоту», – говорят женщины.

клумбу – мы здесь каждый вечер хозяйничаем. Да и наша соседка баба Тася из окна следит за порядком!» – улыбается Лариса Рыкова.

«Новое поколение растет, которое привыкает к прекрасному с

детства», – добавляет Ирина Богорубова. «Создавая эту красоту, мы радуемся, как дети», – улыбается Нина Краснова.

*Марина Труфанова,
фото автора*



Немного фантазии, и обычные бытовые вещи превращаются в сказку.



По случаю праздника, а также в честь открытия нового парка «Пульс добрых сердец» совместно с благотворительным фондом Григория Резника организовали концерт для жителей микрорайона.

К началу мероприятия дождь полил как из ведра, тем не менее, жители микрорайона собрались перед сценой: и взрослые, и дети, и молодые мамы с колясками. Концерт понравился всем, выступали приглашенные артисты, хор «Сибирские напевы», среди присутствующих была проведена лотерея.

В ТОС «Пульс добрых сердец» входит 23 дома по улице Баумана. Во время праздника 10 самых активных и ответственных старших были награждены благодарностями от ТОСа и Северного управления ЖКС. Это Надежда Степановна Корчемкина – старшая по дому №256, Валентина Николаевна Волошина – дом №264, Клавдия Ефимовна Киреева – дом №248, Наталья Витальевна Рыбникова – дом №254, Татьяна Романовна Василькова – дом №250, Валентина

Двойной праздник

В ТОСе «Пульс добрых сердец» отметили 35-летие микрорайона и открытие нового парка



В этом уютном парке с удовольствием гуляют и взрослые, и дети. Теперь отдыхающих станет намного больше – здесь появились асфальтированные дорожки, несколько лавочек и турник.

Васильевна Дука – дом №244, Тамара Васильевна Самойлова – дом №232, Нелли Федоровна Филенина – дом №218, Татьяна Ивановна Самсоненко – дом №234. Каждая из них не один год следит за порядком в своем доме, занимается общедомовыми делами.

За счет средств благотворительного фонда Григория Резника в парке, который решили назвать «Березка», появились прогулочные асфальтированные дорожки, несколько лавочек и турник. Татьяна Куликова, председатель ТОСа «Пульс добрых сердец», говорит, что за такое название для парка проголосовало большинство местных жителей: «Парк является единственным местом в нашей округе, где можно отдохнуть. Это естественный кусочек леса. Уже несколько лет мы пытаемся добиться его благоустройства. Можно сказать, что начало положено. Теперь главное – поддерживать чистоту».

Праздник прошел на славу, на нем присутствовало около 400 человек. Закончился он поздно вечером красивым салютом.

*Марина Труфанова,
фото автора*

ОБЪЯВЛЕНИЯ

Пересчитали субсидии

В Ленинском округе Иркутска пересчитали субсидии на оплату услуг ЖКХ. Перерасчет произведен с 1 января 2014 года в связи с новыми размерами региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг на 2014 год, утвержденных правительством Иркутской области.

Планируется, что денежная разница за период первого полугодия в июле будет перечислена на банковские счета граждан или в августе почтовым переводом через отделения связи – в зависимости от выбранного способа предоставления субсидии.

По возникшим вопросам граждане Ленинского округа Иркутска могут обращаться в сектор жилищных компенсаций (субсидий), расположенный по адресу г. Иркутск, пер. 15-й Советский, 2, в часы приема: понедельник – с 14:00 до 18:00; вторник, четверг – с 9:00 до 13:00 – или позвонить по телефонам: 8(3952)44-17-95, 44-46-05.

*По информации
ИА «Телеинформ»*

График работы на июль – август 2014 г.

Информационно-сервисный центр (паспортный стол, начисление ЖКУ, касса, инженер, прием показаний, заявления, информация, консультация),

Р. Люксембург, 184

Понедельник – выходной
Вторник с 08.00 до 20.00
(без обеда)

Среда с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Четверг с 08.00 до 20.00
(без обеда)

Пятница с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Суббота с 08.00 до 14.00

Воскресенье – выходной

Севастопольская, 243а

Понедельник с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Вторник с 08.00 до 18.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Среда с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Четверг с 08.00 до 18.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Пятница с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Суббота, воскресенье – выходной

Жукова, 3

Понедельник с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Вторник с 08.00 до 18.00
(обед с 12.00 до 14.00)

Среда с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Четверг с 08.00 до 18.00
(обед с 12.00 до 14.00)

Пятница с 08.00 до 17.00
(обед с 12.00 до 13.00)

Суббота, воскресенье – выходной

Сантехнические работы

- Все виды сантехнических работ любой сложности
- Отключение воды бесплатно
- Проводим работы в любое удобное для Вас время
- Работа с любым материалом



8-904-137-92-56, 8-950-110-69-10

ИП Гусев А. В. ОГРН 31238503500313 ИНН 381010205047

ЖИЛЭЛЕКТРОСЕРВИС



ПРОИЗВОДИМ ВСЕ ВИДЫ
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫХ РАБОТ

ЗВОНИТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ

76-76-30

Свидетельство о гос. регистрации от 27.01.2009 г. серия 38 № 002665366, ИНН 3810055765, ОГРН 1093810000294

8-800-10-02-261

Бесплатная «горячая линия»
поддержки населения Иркутской области
по вопросам энергосбережения
и энергоэффективности

Ежедневно с 9:00 до 21:00
без выходных и праздничных дней

Куратор проекта:
Министерство жилищной политики
и энергетики Иркутской области
www.gkh.irkobl.ru

www.88001002261.ru

ООО «Оникс Групп»

Установка пластиковых окон

Социальные цены

722-210

ИНН 3811174349, св-во о гос. регистрации 05.12.13 г. серия 38 №003594968, ОГРН 1133450047187

По вопросам размещения
рекламы обращаться
ООО «Медиа-пресс»,
тел. 8-964-357-8-115,
e-mail: pressa_uk@mail.ru

Работа для рекламных агентов



Издательская группа «Медиа-пресс» приглашает на работу рекламных агентов. Возраст и пол значения не имеют. Главное – ваше желание активно работать и иметь высокий доход.

Запись на собеседование
по тел.: 8-908-640-96-99; 8-902-170-91-18

реклама

РЕМОНТ!

Нас рекомендуют друзьям!
Опытные отделочники
под руководством
ответственного мастера
произведут отделку помещений
любой сложности.
Договор, гарантия.
Помощь в дизайне интерьера.
Творческий подход к делу.
тел. 8-924-824-823-8

ИП Черемисинов Ф.С. Свидетельство о гос. регистрации серия 38 № 002975488 от 18.12.2009 г., ОГРН 309585035200150



№ 6,
2014 г.

Учредитель: ОАО «Северное управление жилищно-коммунальными системами».
Генеральный директор: **Дмитрий Владимирович Шишкин**.
Адрес: 664040 г. Иркутск, ул. Пржевальского, 207. Адрес сайта компании: www.nordm.ru.
Издатель: ООО «Медиа-пресс».
Генеральный директор **Владислав Владимирович Федоров**.
Главный редактор: **Ольга Николаевна Мирошниченко**.
Адрес редакции и издателя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111. Телефон редакции: (3952) 533-657. E-mail: pressa_uk@mail.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 «Бланкиздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 10 000 экз. Заказ № Дата выхода: 22.07.2014 г. Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00