



ВЕСТНИК

Дела ЖИТЕЙСКИЕ

№ 5 (21)
Июль 2012 г.

Квартира начинается с подъезда

Будни председателя Совета дома Марины Нешиной

2 стр.



«Уютный дом»
обвиняют
в финансовых махинациях

4 стр.

Исповедь
управдома

5 стр.

Смотрите,
думайте,
читайте и считайте

6-7 стр.

О тех,
кто живет
как хозяин

8 стр.

ВМЕСТЕ

Совет – от слова «советоваться»

– Все просто: мы, собственники, платим деньги за обслуживание. Мы заказываем управляющей компании чистоту, порядок и следим за тем, чтобы нам их предоставляли. Если бы люди до конца понимали, что их деньгами оплачивают услуги уборщицы, никто не бросил бы сигарету на пол, бутылку из-под пива не оставил в подъезде. Если бы все жили с чувством хозяина, была бы чистота, порядок и бережное отношение. Например, моя квартира начинается с подъезда, – говорит Марина Нешина, председатель Совета дома №91.

В доме №91 в микрорайоне Университетском 9 этажей, два подъезда, 72 квартиры. Совет дома здесь создали в прошлом месяце. К этому законодательному новшеству Марина Валентиновна отнеслась с энтузиазмом.

– Одному заниматься многоквартирным хозяйством сложно. Я считаю, неправильно, когда за весь дом отвечает один человек, это же не мой частный дом. Поэтому я сразу предложила активным, инициативным людям войти в Совет – Елене Ермаковой, Божене Волковой, Людмиле Петраковой. У нас разные профессии, возраст, двое живут в одном подъезде, двое – в другом. Они чаще общаются с жильцами своего подъезда, мы – с нашими соседями. Потом обмениваемся информацией, замечаниями, предложениями – идет обсуждение, советуемся.

На первом собрании Совет сообща думал, на что потратить сэкономленные деньги по теплу за прошлый год. Посоветовавшись и приняв во внимание пожелания жильцов, решили, что нужно заменить козырьки над подъездами, сделать пандусы – это было пожелание мамочек, а во втором подъезде на лестнице установить перила для бабушек. Запланировали и ремонт лифтовых кабин, подали заявку в обслуживающую фирму, на днях уже будут делать. Дом находится в хорошем эксплуатационном состоянии, инженерные коммуникации в порядке, поэтому можно заняться и социальными мероприятиями.

Ольга Мороз



АКТУАЛЬНО

Планов много. По крайней мере, у федеральных законодателей, которые составляют правила жизни для всех нас. В ближайшее время в сфере ЖКХ снова произойдет много изменений – рост тарифов, новые системы расчетов, массовая установка счетчиков на все виды ресурсов. Возможно ли всю предложенную теорию применить на практике? На эту тему рассуждали иркутские эксперты ЖКХ, которые 18 июля провели встречу за круглым столом.

Кому нужны коммуникации?

Начали разговор с обсуждения, пожалуй, самой болевой точки – состояния коммуникаций. По словам председателя комитета по ЖКХ администрации Иркутска Александра Николаева, протяженность сетей в областном центре – 581,8 км. Их износ, в среднем, 70 процентов: «Ежегодно часть ветхих инженерных сетей перекладывается, но этого недостаточно для обеспечения их надежной работы».

Картина печальная, но на фоне других населенных пунктов Иркутской области наш город выглядит вполне прилично. «Ир-

кутск с его бюджетом хотя бы может выделять деньги на перекладку сетей. Во многих населенных пунктах такие работы не проводились по 15-17 лет. Там только устраняют аварии, но обновления не происходит. Конечно, это не решение проблемы. Нужно проводить очень серьезную аналитическую работу и направлять заявки на участие в федеральных программах», – считает вице-спикер регионального парламента Геннадий Истомин.

Вот только авторы федеральных законов, которые ставят перед регионами задачу привести ЖКХ в полный порядок не всегда готовы подкрепить свои приказы рублем. Иркутские специалисты, к примеру, не видят возможности привлечь в эту сферу инвесторов, которые готовы вкладывать деньги в ремонт уже существующих коммуникаций и строительство новых. «Мы в Иркутске, конечно, ремонтируем сети, но это не решает проблему. Пока мы не начнем строить новые, город не сможет развиваться.

Искали панацею

Иркутские эксперты обсудили основные проблемы ЖКХ и пути их решения

В федеральном центре считают, что к этой работе можно привлечь инвесторов, но где мы найдем людей, которые дадут нам на эти цели миллиарды рублей, которые окупятся в лучшем случае через пятьдесят лет?» – недоумевает директор иркутского Водоканала Сергей Винарский.

Комфорт зависит от тарифа

Нет средств и на то, чтобы выполнить еще одно требование правительства страны – провести капитальные ремонты во всех жилых зданиях, которые нуждаются в этой работе. Безусловно, совет отличный. Вот только созданный фонд содействия реформированию ЖКХ не покрывает и половины потребности для Иркутской области. Хотя, безусловно, деньги, которые были выделены за годы действия программы – а это 3,5 млрд. рублей – пришлось очень кстати: самые старые дома все же удалось обновить без особого ущерба для кошельков собственников.

Но при этом хозяевам квартир важно понимать, что в современных рыночных условиях обладать недвижимостью, значит, нести за ее состояние полную ответственность. Это, кстати, прописано в действующих законах. «В принципе, сейчас состояние жилых домов в Иркутске можно оценить, как удовлетворительное. Однако тарифы на услуги управляющих компаний позволяют только поддерживать дома в нормальном техническом состоянии. На модернизацию денег не хватает. Но не все собственники соглашаются с очевидным – чем старше дома, тем больше денег требуется на их содержание. Сейчас проводятся общие собрания с собственниками, где утверждаются новые тарифы. Насколько комфортным будет проживание, зависит от того, что решат люди», – сказал руководитель СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек.

Елена Степанова

ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ

В семинаре приняли участие представители УК – членов СРО НП «Содружество ЖКХ» из Иркутска, Ангарска, п. Марково, Усолья-Сибирского, Тулуна.

В качестве лекторов выступили Александр Каменев, генеральный директор ООО «ТехКонтроль» и Игорь Мартьянов, генеральный директор ООО «Комфорт». Участники обсудили работу и поделились опытом по установке и обслуживанию приборов учета тепловой энергии в МКД и специфике обслуживания и ремонта жилищного фонда. Александр Каменев рассказал о проводимой работе над электронным энергетическим паспортом для многоквартирных домов г. Иркутска, а также о готовящихся изменениях законодательной базы в сфере ЖКХ.

Обязательный минимум

– У нас на доме был тариф на содержание 7,10 рубля. После принятия индивидуального тарифа собственники сократили его до 4 рублей. И как нам быть теперь? – задали ангарчане актуальный для всех управляющих компаний вопрос.

– Я поясню, – поднялся со стула Илья Песков, исполнительный директор СРО «Содружество ЖКХ». – СРО разработало список так называемого минимального перечня по жилищным услугам, который составит основу индивидуального тарифа. Собственник обязан будет его принять.

– Минимальный перечень работ по содержанию – перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, – подключился к разговору Александр Каменев, генеральный директор ООО «ТехКонтроль». – Я участвовал в его разработке и могу сказать, что в минимальный перечень войдут работы и услуги, связанные с безопасностью эксплуатации жилого фонда. Мы очень ждем принятия этого регламентирующего документа, работа над ним заняла почти год.

Надо сказать, что в этом перечне не будет ничего нового. Практически тот же самый список работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД, который сейчас управляющая компания предлагает жильцам. Просто многие его положения будут законодательно закреплены для исполнения УК и собственниками. По сути, появятся нормативы по содержанию жилья. Делается это из тех соображений, что, во-первых, теперь собственник утверждает индивидуальный тариф на содержание, а во-вторых, после вступления в силу постановления правительства РФ №354 управляющие компании будут отвечать только за качество выполненных работ.

Учеба вместо каникул

В Иркутске прошел семинар для управляющих компаний

Результат

Основной практический эффект от работы электронного паспорта:

Индивидуальный тариф

Личный кабинет

Минимальный перечень работ по содержанию разработан, чтобы предупредить такие случаи, какой был описан в начале – когда дом утвердит тариф почти в два раза меньше предыдущего, соответственно – и работ в два раза меньше, потому что, сколько денег – столько песен, как говорится. Чем меньше ресурсов на доме, тем больше вероятность того, что во время не будут проведены необходимые работы. В итоге, дом просто рухнет, напомним, что износ жилого фонда в городе 50%.

Да, кстати, согласно постановлению правительства РФ №354 обязательно страхование квартир, чтобы в случае чего собственнику не осталось у разбитого корыта.

Электронный энергетический паспорт

С 1 июля 2012 года в платежке в статье «Содержание» появилась новая строчка – составление электронного энергетического паспор-

та многоквартирного дома. ЭЭП – единая электронная база данных технических и экономических показателей объектов жилого фонда.

Александр Каменев рассказывает о том, что даст электронный паспорт МКД:

– Мы получим прозрачную и доступную базу, доступ к которой будут иметь контролирующие органы, управляющая компания данного дома, СРО, собственник дома, подрядчики по обслуживанию. У нас будет автоматизированное планирование работ – потому что в базу будет занесена вся информация по техническому и эксплуатационному состоянию дома, и будет сразу видно, что нужно сделать в первую очередь, чтобы дом еще долго находился в жизнеспособном состоянии. Благодаря паспорту получим прозрачность отображения финансовых потоков – кто, на что и сколько потратил. На что идет квартплата – собственник сможет узнать, зайдя в свой личный кабинет.

Результатом создания электронного энергетического паспорта на многоквартирный дом будет являться не только электронное хранение всей истории МКД, но и индивидуальный жилищный тариф, который определит – какие работы и когда необходимо выполнить на конкретном МКД по содержанию и текущему ремонту в натуральном и денежном выражении, – подвел итог Александр Каменев. – Планируем, что для всех полутора тысяч МКД «Северного УЖКС», «Южного УЖКС» и «Западного УЖКС» мы подготовим индивидуальный тариф на текущий ремонт к 2013 году.

История общедомовых приборов учета

Игорь Мартьянов, директор ООО «Комфорт», рассказал, что работа над общедомовыми приборами учета началась в 1998 году. Тогда о них никто не слышал, и многие не понимали, для чего они нужны. Когда в сфере ЖКХ пришли рыноч-

ные отношения, проект был презентован управляющим компаниям. УК не стали рисковать, тогда ООО «Комфорт», взяв кредит в банке, установил 250 приборов учета. Через полтора года жильцы увидели результат.

– Мы собственников жилья в самом начале честно предупредили, что возможно, и не будет экономии, но вы точно будете знать, сколько расходуете ресурсов, говорит Игорь Мартьянов. – Помимо установки и обслуживания приборов учета, мы организуем их поверку на своей проливной установке. Стоимость плановой поверки включена в тариф на содержание (статья «Обслуживание приборов учета: наладка, регулировка и плановая поверка») и составляет 6500 рублей – за поверку приборов учета, 720 рублей – за поверку преобразователей температуры, 850 рублей – за поверку датчиков давления. Эти цены примерно в 2 раза ниже сложившихся на иркутском рынке данных услуг.

Ольга Мороз

К ОТВЕТУ

«Уютный дом» обвиняют в финансовых махинациях

Дом №10 на бульваре Рябикова – пятиэтажка в шесть подъездов, которая два года обслуживается управляющей компанией «Уютный дом». Дом и придомовая территория с первого взгляда производят благоприятное впечатление – чисто, тихо, зелено. Однако недаром говорят «в тихом омуте черти водятся»

жильцы этого дома собираются подавать в суд на ООО УК «Уютный дом».

Список претензий перечислен в обращении Совета дома к жильцам, список внушительный, и большая часть из претензий носит финансовый характер. Впрочем, читайте сами

ОБРАЩЕНИЕ

Совета дома к жителям дома №10, б. Рябикова.

Уважаемые соседи, Совет дома принял решение обратиться в суд Свердловского округа г.Иркутска за защитой прав и интересов собственников жилых помещений нашего дома. Причины такого решения: неисполнение ООО УК «Уютный дом» условий договора, заключенного ею с собственниками помещений нашего дома, а именно:

- непредоставление ответа на Претензию к черновому варианту отчета о финансовой деятельности УК за 2011 год и отсутствие итогового отчета;
- невыплата пени за необоснованное пользование нашими денежными средствами в размере 220433 рублей в течение 7 месяцев (имеется подтверждение Прокуратуры Иркутской области);
- игнорирование решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 27.10.2011 года о возвращении сэкономленных средств за тепловую энергию в виде перерасчета квартплаты (имеется подтверждение Прокуратуры Иркутской области) и о расщеплении платежей за коммунальные услуги: в результате безответственных действий УК мы получили видимость расщепления платежей, приведшую к неразберихе с оплатой за полученные услуги;

– завышение платы за банковские услуги с 2% до 11% (превышение составило порядка 55000 рублей);

– завышение платы за освещение мест общего пользования порядка 20 000 рублей (при наличии общедомовых электросчетчиков потребление электрической энергии берется «от фонаря»);

– превышение начислений за тепловую энергию в I квартале 2012 года по сравнению с показаниями приборов учета составило порядка 70 000 рублей;

– непредоставление на подпись старшему по дому Актов выполненных работ по сантехнике, электрике и т.д.;

– существенное занижение заработной платы за уборку придомовой территории (при ежемесячном отчислении на этот вид работ 7800 рублей, заработная плата дворника составляет всего 3300 рублей);

– игнорирование со стороны ООО УК «Уютный дом» всех обращений и претензий Совета дома.

Совет дома рассчитывает на вашу поддержку в отношении обращения в суд за защитой прав и интересов жителей нашего дома, так как все остальные возможности воздействия на УК исчерпаны.

Мы обратились к председателю Совета дома Наталье Коржовой. Однако она отказалась комментировать ситуацию в СМИ, сказав, что у них в доме очень сильный Совет, и они сами с помощью правоохранительных органов призвуют к порядку управляющую компанию «Уютный дом». Пожелаем жильцам дома №10 успеха и в свою очередь заметим, что призвать к порядку ООО УК «Уютный дом» непросто, еще сложнее отказаться от ненавязчивого сервиса этой управляющей компании.



За ООО УК «Уютный дом» в Иркутске тянется целый шлейф многочисленных скандальных историй. Что там далеко ходить, на том же бульваре Рябикова есть дом № 22 А, которому лишь после нескольких лет бардака, раздрая и практически гражданской войны удалось вырваться из «объятий» «Уютного дома»

ФОРУМ



Жирный минус вам, господин Мишаков!

На форумах в интернете можно прочитать много что интересного. Здесь люди (пользователи) абсолютно не стесняются выражать свои мысли и эмоции. Ну, например, зайдём на сайт управляющей компании «Уютный дом» ud38.ru. Почитаем, о чем пишут участники форума. Сразу предупредим, что особенно резкие слова и выражения мы вынуждены были заменить на многоточие.

От пользователя **Бородин,25:**

Наш дом по улице Бородина обслуживается в Вашей компании («Уютный дом» - ред.), зайти в него просто страшно, на протяжении многих лет нас кормят обещаниями о ремонте подъезда, однако воз и ныне там, да уже и не надеемся, но хотя бы уборку-то сделать нормально можно?!

От пользователя **Баррикад:**

А у нас вообще интересно, наш дом сдали с недоделками, «Уютный дом» его принял в свое обслуживание и клялся, и божился, что все доделает, в итоге спустя год – выманивают деньги на неработающие лифты, недоделанные лестничные клетки. Кроме того, в квитанциях полный бред! Ужас, а не УК!!!

О пользователя **Любовь:**

Купили квартиру на Бородина, 25. Подъезд произвел устрашающее впечатление. Название «Уютный дом» абсолютно противоположно тому, как позиционирует себя эта контора! Столько денег на ремонт собирают, неужели не могут купить банку краски и покрасить панели, полы??? Да неужели просто нельзя нормально убрать-ся??? На дворе июль месяц, а окна даже и не собираются мыть, через них ничего не видно!!!

От пользователя **Жукова, д.1:**

Никакой реальной работы и ответственности от этой УК. Убедилась на собственном опыте. Работающие в ней люди, видимо, решают только свои интересы. На обслуживаемые дома и жителей им наплевать. Жирный минус, Вам, господа, «управляющие»!

От пользователя **Бородин, 25:**

Уважаемые иркутяне, бегите от «Уютного дома». Мишуков и Не оплачивает счета, деньги Это человек, который не держит своего слова.

СОП ИЗ ИЗБЫ

Александр Сергеевич Фомин трудился управдомом в ООО УК «Уютный дом». Поэтому не понаслышке, а изнутри знает о методах и стиле работы этой управляющей компании и ее руководства. Откровения бывшего управдома «Уютного дома» проливают свет на то, что творится в этой «управляшке».

Отдельно хочу разъяснить некоторые агитационные приемы генерального директора ООО «Управляющая компания «Уютный дом» Сергея Мишакова. Как только был создан наш участок на Синюшиной горе, остро встал вопрос, где организовать офис, где найти помещение, в котором для удобства жителей в одном месте могут находиться управдом, мастер, бухгалтер, диспетчер, можно было разместить средства связи, оргтехнику и рабочую документацию, чтобы принимать заявки от жителей, отвечать на их вопросы и прочее. Вначале нас приютило правление ТСЖ «Соседний дворик» в помещении бывшей коля-

сочной в б/с № 8 д 22 А б. Рябинова. Это помещение с рабочей площадью примерно 15 м² без окна и крайне плохой вентиляцией, когда там собирается одновременно 3-4 человека, то очень душно, и мы вынуждены были открывать входную дверь, при этом дверь перегорала лестничную площадку и препятствовала проходу жильцов дома. Для улучшения условий труда и чтобы не мешать проходу жильцов Мишаков поручил мне организовать и провести ремонт в помещении бывшей мастерской по ремонту лифтов в б/с № 10 д 22 А с целью использования этого помещения под офис. Это помещение было все завалено хламом и мусором. С Сергеем Мишаковым были согласованы все виды работ по ремонту этого помещения, такие, как заделка всех технологических проемов в стенах и потолке, укрытие труб канализации, монтаж санкабины, снятие старого линолеума и обоев. Также

Шарашкина контора



была согласована стоимость этих работ. Всего за эти работы по ремонту помещения С.Г.Мишаков обещал оплатить 10000 (десять тысяч) рублей и еще 10000 (десять тысяч) рублей за чистовую отделку (оклейка обоев, покраска потолка и окна, укладка линолеума. Ремонт мы занимались в свободное от работы время, вечерами и в выходные дни. Однако до сего дня Мишаков за работу по ремонту помещения так ни одного рубля и не заплатил. Вообще у нас, работников ООО УК «Уютный дом», сложилось устойчивое мнение о том, что генеральный директор управляющей компании легко обещает, но с большим скрипом исполняет свои обещания. Он легко обещает жильцам провести перерасчет, снизить квартплату провести любые необходимые ремонтные работы. Особенно часто предлагает установить пластиковые окна в подъезде. При этом умалчивает о том, что зачастую пластиковые окна будут поставлены вместо еще вполне исправных деревянных окон. Работы по установке выполнит посторонняя фирма-подрядчик, а ООО УК «Уютный дом» получит вполне приличный процент прибыли из денежных средств жильцов. То есть ООО УК «Уютный дом» работает, как обычный посредник. Предложение об установке пластиковых окон позволяет ООО УК «Уютный дом» легко осваивать денежные средства жильцов, несмотря на то, что в доме зачастую

есть более важные ремонтные работы. Один из жилых домов в этом году перешел под управление ООО УК «Уютный дом», и жильцам дома Сергей Мишаков обещал на общем собрании произвести перерасчет и снижение коммунальных платежей. Однако все произошло с точностью до наоборот. Квартплата резко возросла. Но в этом жилом доме очень сильный актив, они не стали ждать милости от генерального директора Мишакова, а обратились с жалобой в прокуратуру. Только лишь после того, как прокуратура начала проверку необоснованного завышения тарифов, Мишаков дал указание бухгалтерии пересчитать тарифы в сторону уменьшения. Кстати, в настоящий момент по указанию областной прокуратуры проводится проверка ООО УК «Уютный дом» по использованию денежных средств жителей в соответствии с их назначением.

ООО УК «Уютный дом» не имеет единого места размещения своих структурных подразделений. Так, например офис генерального директора расположен у кинотеатра «Чайка», бухгалтерия – в микрорайоне Солнечном, инженерный центр по ул. Байкальской, отдел кадров по ул. Пискунова, а обслуживаемые многоквартирные дома расположены в Ленинском, Октябрьском, Куйбышевском и Свердловском районах. Все это крайне неудобно, как для жителей обслуживаемых

домов, так и для самих работников ООО УК «Уютный дом».

Собственного автотранспорта ООО УК «Уютный дом» не имеет. Большая часть перевозок обеспечивается личным транспортом сотрудников. Оборудование и инструмент для оперативного исполнения аварийных и ремонтных работ сотрудники зачастую вынуждены использовать свой личный. Из всего необходимого для ремонта оборудования ООО УК «Уютный дом» на наш участок приобрел только лишь старый кислородный баллон. Естественно, все это сказывается на качестве и оперативности аварийных и ремонтных работ.

Считаю, что все это является следствием слабой материально-технической и финансовой базы ООО УК «Уютный дом» и совсем не способствует повышению качества обслуживания многоквартирных домов и минимизации платежей жильцов.

Мой совет жителям, собственникам жилья: если собрались менять управляющую компанию, для начала нужно собрать как можно больше информации, иначе получится, как в сказке про мужика, который сменял лошадь на корову, корову на козу и т.д. и в результате остался с мешком гнилых яблок.

*Александр Сергеевич Фомин,
бывший управдом
ООО УК «Уютный дом».*



Легко повестись на обещания манны небесной от генерального директора ООО УК «Уютный дом» С.Г.Мишакова, труднее дожидаться выполнения обещаний. В этом убедились жители дома № 1 по улице Грибоедова, которым пришлось приложить немало усилий, чтобы добиться расторжения договора с «Уютным домом». Год назад они избавились от общения с господином Мишаковым, чему бесконечно рады. Сколько еще таких историй должно произойти, чтобы иркутяне поняли, что не стоит вообще связываться с этой компанией?

ДОМАШНЯЯ ЭКОНОМИКА

Смотрите, думайте, читайте и считайте

Этим летом тема номер один для собственников жилых помещений – принятие индивидуального тарифа. Как показали общие собрания, которые проходят в многоквартирных домах, вопросов у жителей возникает немало. И прежде, чем собственники жилья примут решение, они требуют подробных разъяснений и дополнительной информации. Что тут сказать – это законное право, и такого рода информация должна быть предоставлена. Что мы и делаем. Представляем вашему вниманию перечень и стоимость работ и услуг и пояснения по расчету индивидуального тарифа по статье «Содержание» на примере конкретного жилого дома. Смотрите и думайте, читайте и считайте.

Стоимость работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: м-н Юбилейный, 90				
	Размер платы по услуге "Текущий ремонт"		4,74	руб.
	в т.ч. работы и услуги по управлению МКД, услуги банка по сбору денежных средств, НДС		0,65	руб.
	непосредственно ремонт общедомового имущества		4,09	руб.
	Размер платы по услуге "Содержание"		14,97	руб.
	в т.ч. работы и услуги по управлению МКД, услуги банка по сбору денежных средств, НДС		2,09	руб.
	непосредственно содержание общедомового имущества		12,88	руб.
	Итого размер платы за жилищные услуги		19,71	руб.
Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в м-не Юбилейный, 90				
	Общая площадь дома		4 435,60	кв.м.
	Площадь придомовой территории 1 категории		2 122,00	кв.м.
	Площадь придомовой территории 2 категории		1 950,00	кв.м.
	Площадь лестничных клеток		484,60	кв.м.
№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность	Ежемесячная оплата, рублей	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, рублей в месяц
1	Услуги банка за сбор денежных средств		1 748,17	0,39
2	Ремонт общего имущества многоквартирного дома		18 123,33	4,09
3	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	6 792,80	1,53
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	2 750,07	0,62
5	Уборка лестничных клеток	9 раз/мес	3 707,19	0,84
6	Уборка придомовой территории	26 раз/мес	15 358,72	3,46
7	Освещение мест общего пользования	ежедневно	974,75	0,22
8	Обслуживание электросетей	5 дн/нед.	1 818,60	0,41
9	Дезинсекция и дератизация	4 раза в год	1 020,19	0,23
10	Обслуживание лифтов	ежедневно	0,00	0,00
11	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги	ежедневно	1 904,04	0,43
12	Обслуживание приборов учета (наладка, регулировка и плановая поверка)	ежемесячно	4 339,98	0,98
13	Составление электронного энергетического паспорта многоквартирного дома		2 252,67	0,51
14	Содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома, в т.ч.:	5 дн/нед.	12 641,46	2,85
	а) Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: укрепление водосточных труб, колен и воронок, консервация и расконсервация системы центрального отопления, подготовка к эксплуатации элеваторного узла в зимний период			
	б) Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление чердачных перекрытий, проверка исправности слуховых окон и жалюзи, мелкий ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка вентиляционных каналов, проверка и утепление продухов в цоколях зданий.			
	в) Устранение незначительных неисправностей в системах: водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения.			
15	Расходы на взыскание задолженности		330,21	0,07
16	Расходы на обслуживание домофонов	ежедневно	0,00	0,00
17	Непредвиденные расходы (вывоз крупногабаритного мусора, уборка листвы, услуги автовышки и т.д.)		2 720,45	0,61
18	Работы и услуги, оказываемые собственными силами		10 925,71	2,46
	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом	5 дн/нед.	8 740,83	1,97
	Услуги паспортного стола	5 дн/нед.	518,24	0,12
	НДС с услуг, оказываемых собственными силами		1 666,63	0,38
Итого			87 408,33	19,71

ДОМАШНЯЯ ЭКОНОМИКА

Пояснения по расчету индивидуального тарифа по услуге «Содержание» для многоквартирного дома № 90, м-н Юбилейный.

«Услуги по сбору денежных средств» – отражены затраты управляющей компании на сбор платежей по статьям «Содержание» и «Текущий ремонт», а именно: комиссия, которую взимает банк при переводе суммы оплаты на счет управляющей компании. Сумма затрат по данной статье составляет 2% от сумм поступивших оплат. Затраты составляют **1748,17 руб.** за месяц.

«Ремонт общего имущества многоквартирного дома» - указана сумма затрат управляющей компании на ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с тарифом, без учета услуг по сбору денежных средств, услуг и работ по управлению многоквартирным домом и НДС. Для этого многоквартирного дома сумма по данной статье составляет **18123,33 руб.** в мес. Включается в состав платы на основании пп.з) п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

«Вывоз Твердых бытовых отходов» – указана сумма затрат управляющей компании по договорам, заключенным на вывоз твердых бытовых отходов. Сумма затрат по каждому дому определяется следующим образом:

Численность проживающих * норма накопления ТБО в год / 12мес. * тариф (руб./куб.м.)

- норма накопления = 2,07 куб.м. с одного проживающего в год – утверждена постановлением мэра г. Иркутска от 19.09.2008г. №031-06-1968/8

- тариф на вывоз ТБО по заключенным в 2012 году договорам составляет 189,32 руб. за 1 куб.м.

- численность проживающих по дому составляет 208 чел.

Соответственно, плата по дому в целом за месяц составляет **6792,8 руб.**

Включается в состав платы на основании пп.д) п.11 Правил.

«Аварийно-диспетчерское сопровождение» – указана сумма затрат управляющей компании на:

1) диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, а именно: круглосуточный прием звонков от потребителей по телефону 500-100, занесение информации о звонках в базу данных, направление заявок подрядчикам для выполнения работ и контроль за их исполнением;

2) содержание аварийной службы, выполняющей заявки в выходные, праздничные дни, а также вечернее и ночное время. В обязанности аварийной службы входит устранение аварий на системах водопровода, отопления, канализации, представляющих угрозу затопления,

перемерзания, иного повреждения общего имущества и требующие неотложных мер по их устранению. Тариф на аварийно-диспетчерское обслуживание зависит от группы капитальности многоквартирного дома. Тариф для этого дома составляет – 0,62 руб./кв.м.

Площадь дома - 4435,6кв.м. Соответственно, плата по дому в целом за месяц составляет **2750,07 руб.**

Включается в состав платы на основании п.9 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

«Уборка лестничных клеток» - отражены затраты управляющей компании на уборку лестничных клеток. Тариф на уборку лестничных клеток составляет 0,85 руб./кв.м. площади лестничных клеток.

Площадь лестничных клеток по дому составляет - 484,6кв.м.

Количество уборок в месяц 9 раз (в т.ч. 8 сухих и 1 влажная).

Соответственно, плата за уборку лестничных клеток составляет **3707,19 руб.** по дому в целом за месяц.

Включается в состав платы на основании пп.г) п.11 Правил.

«Уборка придомовой территории» - отражены затраты управляющей компании на уборку придомовой территории.

Тариф на уборку придомовой территории 1 категории (с твердым покрытием, т.е. асфальт) составляет 0,26 руб./кв.м. площади придомовой территории.

Площадь придомовой территории 1 категории (с твердым покрытием, т.е. асфальт) составляет - 2122кв.м.

Количество уборок в месяц 26 раз.

Соответственно, плата за уборку придомовой территории 1 категории (с твердым покрытием, т.е. асфальт) составляет **14344,72 руб.** по дому в целом за месяц.

Тариф на уборку придомовой территории 2 категории (газон, без твердого покрытия) составляет 0,02 руб./кв.м. площади придомовой территории.

Площадь придомовой территории 2 категории (газон, без твердого покрытия) составляет - 1950кв.м.

Количество уборок в месяц 26 раз.

Соответственно, плата за уборку придомовой территории 2 категории (газон, без твердого покрытия) составляет **1014 руб.** по дому в целом за месяц.

Включается в состав платы на основании пп.г) п.11 Правил.

«Освещение мест общего пользования» – указана сумма затрат, управляющей компании на электроэнергию, израсходованную на освещение мест общего пользования (электрооснабжение подъездов, подвалов, лифтов – в домах оборудованных лифтами, и т.д.). Затраты рассчитаны как средняя сумма затрат Вашего дома на освещение мест общего пользования в 2011 году с учетом коэффициента инфляции. Сумма затрат за месяц составляет по дому **974,75 руб.**

«Обеспечение работоспособности внутридомовых систем электроснабжения и электрического оборудования» включает затраты на выполнение следующих

видов работ: проверка исправности электрооборудования освещения (подъездного освещения, подвального освещения, освещения перед подъездами), ревизия электропроводки (замена провода протяженностью до 3 метров в общей длине по дому) либо восстановление изоляции, крепление оборванных (открепленных) кабелей, выключателей, светильников, протяжка контактов, восстановление поврежденной, (нарушенной) изоляции, замена неисправных зажимов, контроль температуры контактов, выполнение работ по обеспечению равномерной нагрузки фаз в разветвительных корбоках (силовые) и этажных распределительных шкафах, устранение повреждений по заявкам и др.

Сумма затрат составляет 0,41 руб./кв.м. общей площади.

Площадь дома - 4435,6кв.м.

Соответственно, плата за обслуживание электрики составляет **1818,6 руб.** по дому в целом за месяц.

Включается в состав платы на основании пп.б) п.11 Правил.

«Дезинсекция, дератизация» - отражены затраты управляющей компании на осуществление мероприятий по дезинсекции и дератизации (обработка от мышей, крыс, клопов, тараканов). Сумма затрат составляет 0,23 руб./кв.м. общей площади.

Площадь дома - 4435,6кв.м.

Соответственно, плата по данной статье составляет **1020,19 руб.** по дому в целом за месяц.

Включается в состав платы на основании пп.г) п.11 Правил.

«Обслуживание лифтов» – указана сумма затрат управляющей компании по договорам, заключенным на обслуживание лифтового хозяйства. Сумма затрат, в соответствии с договорами, заключенными в 2012 году, составила **0,0 руб./мес.** по дому в целом за месяц.

Включается в состав платы на основании п.29 Правил.

«Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги» – отражены затраты управляющей компании на содержание электронной базы данных и компьютерной программы, с помощью которой производится начисление платы за жилищно-коммунальные услуги. Сумма затрат по данной статье: кол-во лицевого счетов * тариф за обслуживание 1 лицевого счета.

В соответствии с договором, тариф составляет 23,22 руб./1 лицевой счет. Включение данных затрат в статью «Содержание» производится на основании п.29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

Количество лицевых счетов на доме составляет 82 штук.

Соответственно, плата за содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги составляет за месяц **1904,04 руб.**

«Обслуживание приборов учета» складывается из 2 составляющих:

1) Техническое (биллинговое) обслуживание.

Стоимость технического обслуживания приборов учета составля-

ет 0,84 руб./кв.м. общей площади с НДС согласно договору обслуживания. Площадь дома - 4435,6кв.м.

2) Расходы по обслуживанию программного обеспечения и расходы по передаче данных через систему Internet – составляют 614,08 руб. с 1 точки съема данных в месяц. На доме установлено приборов учета в количестве 1 шт.

Соответственно, общая сумма затрат по обслуживанию приборов учета по дому в целом составляет **4339,98 руб.** за месяц.

Включается в состав платы на основании п.29 Правил.

«Составление электронного энергетического паспорта многоквартирного дома» – отражены затраты управляющей компании на составление электронного энергетического паспорта многоквартирного дома. Сумма затрат определяется на основании договоров, заключенных управляющей компанией с организацией, занимающейся составлением энергопаспорта. Энергетический паспорт многоквартирного дома составляется в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 года №261-ФЗ. Затраты согласно договора составляют **2252,67 руб.** в месяц.

«Эксплуатация здания и оборудования» - включает затраты на выполнение следующих видов работ:

устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации - смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, замена резиновых прокладок шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб; и др;

устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоохладителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)

прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек;

проверка наличия тяги в дымо-вентиляционных каналах;

содержание конструктивных элементов - укрепление водосточных труб, колен и воронок, очистка внутреннего водостока, водоприемной воронки, закрытие слуховых окон, люков, входов на чердаки, в подвальные помещения на запирающие устройства, проверка состояния продухов в цоколях зданий, снятие и установка пружин на входных дверях в местах общего пользования, утепление чердачных перекрытий, укрепление и ремонт парапетных ограждений, мелкий ремонт и укрепление входных дверей и т.п.;

подготовка дома к сезонной эксплуатации - промывка и опрессовка систем центрального отопления, подготовка и сдача элеваторного узла теплоснабжающей организации, мелкий ремонт изоляции трубопроводов до 0,5 п.м. и др.;

обеспечение сохранности обще-

го имущества дома;

ликвидация аварий в дневное рабочее время;

Сумма затрат составляет 2,85 руб./кв.м. общей площади.

Площадь дома - 4435,6кв.м.

Соответственно, плата на эксплуатацию здания и оборудования составляет **12641,46 руб.** по дому в целом за месяц.

Включается в состав платы на основании пп.а), пп.з) п.11 Правил.

«Расходы на взыскание задолженности» – отражены затраты управляющей компании на взыскание задолженности с потребителей, не вносящих своевременно оплату за жилое помещение и коммунальные услуги (гос. пошлина, судебные издержки). Затраты рассчитаны в зависимости от недосбора средств по дому за 2011 год и составляют **330,21 руб.** за месяц.

Включается в состав платы на основании п.29 Правил.

«Непредвиденные работы» – отражены суммы затрат управляющей компании на проведение дополнительных работ на многоквартирном доме, не перечисленных выше (например, вывоз крупно-габаритного мусора при очистке подвалов, вывоз снега зимой, листья – осенью, завоз песка, отсева, подрезка деревьев и пр.). Затраты составляют 5% от всей суммы затрат, т.е. **2720,45 руб.** за месяц.

«Услуги и работы по управлению многоквартирным домом» – Вознаграждение управляющей компании. Сумма рассчитывается как 10% от тарифа по услугам «Содержание и текущий ремонт» и составляет **8740,83 руб.**

Включается в состав платы на основании пп.2 п.1 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ.

«Содержание паспортно-регистрационной службы»

– указана сумма затрат управляющей компании на содержание подразделения, осуществляющего паспортно-регистрационный учет граждан (прописка, выписка, выдача справок о составе семьи и пр.). Затраты рассчитаны как средняя сумма затрат дома на содержание паспортно-регистрационной службы в 2011 года с учетом коэффициента инфляции. Сумма затрат за месяц составляет по дому **518,24 руб.**

Включается в состав платы на основании п.2 Перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию, утвержденного Постановлением Правительства от 17.07.95 г. № 713

«НДС с услуг, оказываемых собственными силами» - налог на добавленную стоимость с расходов на обслуживание дома осуществленных управляющей компанией собственными силами (без привлечения подрядных организаций). Ставка НДС - 18%. Ежемесячная сумма налога – **1666,63 руб.**

Включается в состав платы на основании главы 21 Налогового Кодекса РФ.

Итого расходов на содержание и текущий ремонт всего дома в целом за месяц 87408,33 руб. Площадь дома - 4435,6 кв. м. Таким образом, тариф на содержание и ремонт за 1 кв. м. составляет 19,71 руб.

ЖИТЬ КАК ХОЗЯИН

Представляем участников конкурса «Жить как хозяин», номинация «Инициативный двор» – улица Мамина Сибиряка, дом №29.

– В этом году решила заняться двором, – показывает свое хозяйство Татьяна Градович, старшая по дому.

Как и везде у большинства домов неприятности доставляют машины.

– Клумбу сделали, цветы посадили, – показывает на угол зеленого островка, упирающегося в асфальт Татьяна Николаевна, – а кто-то на машине разворачивался и все заграждение, сделанное из камней, разрушил. Хорошо, что цветы не повредила.

В клумбе растут невысокие желтые настурции, синие колокольчики, белые петунии, и еще несколько видов цветов – Татьяна Николаевна не все их знает. Посадила, ухаживает, поливает – красиво. А разбираться в флористике – это потом.

Из подъезда выходит молодая женщина с двумя детьми – пошли к стоматологу, сообщила она Татьяне Николаевне. Видно, что жители старшую по дому знают, здороваются.

– Когда клумбу свою выполните? – полусерьезно говорит Татьяна Николаевна.

– Обязательно прополю, – обещает мамаша.

Остров цветов



Через несколько минут с балкона на первом этаже выглядывает соседка. Голос у Татьяны Николаевны громкий, они перебрасываются парой фраз.

– Что там, от моей ромашки ни-

чего не осталось? – интересуется женщина.

Татьяна Николаевна разглядывает клумбу.

Когда она собралась садить цветы, просила соседей привезти, кто

что может. Соседка привезла с дачи ромашку.

– Да расцветут еще, – среди одиноких стеблей, с которых оборвали головки цветов, остались еще нераспустившиеся. – Это у нас одна моло-

дая мама на любовь гадала, – качает головой Татьяна Николаевна.

Среди цветников, сделанных из старых покрышек, выделяются несколько новых красивых клумб.

– У меня было три доски, – рассказывает Татьяна Николаевна, – я пришла к нашему подрядчику Наталье Анатольевне Коротковой, ООО «Майское», попросить, чтобы она отправила плотника, сколотить из них клумбу. Она говорит, что у вас на доме есть деньги, давайте закажем красивые клумбы. Мы поискали в Интернете, эти понравились, в Ангарске их делают.

– А вот кто-то сиденье себе сделал! – она увидела клумбу, которую наполовину закрыли доской, из-под доски несмело выглядывают зеленые листья цветов. – Что за люди!

Ее внимание переключается на дворника.

– Дворник у нас замечательная, лучше нет нигде. Убирается всегда чисто. Мы с ней и лавочки на детской площадке красили. Зовут ее Мария Васильевна Панфилова.

Татьяна Николаевна еще раз хозяйски осматривает двор: цветы, кустарники, красиво, зелено, тихо. Сюда приходят отдыхать не только свои, но и жители соседних дворов.

– Относитесь ко всему бережно, – говорит Татьяна Николаевна. – И красота спасет мир!

Наталья Белкина

ВНИМАНИЕ

Телефонный справочник ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами»

Для звонка на внутренний 4-х значный номер, необходимо набрать номер 500-100 или 5-100 (для абонентов БВК бесплатно) или 8-800-100-22-72 (звонок бесплатный с любого оператора) и после фразы «Добрый день» ввести внутренний номер.

Отделы	Внутренний номер
Для подачи заявки	1
Приемная	1001
	1017
Технический отдел	1007
	1013
	1005
	1015
	1401
Инженер-теплотехник	1010
Энергетик	1006
Специалист по индив. приборам учета	1012
Специалист по работе с задолженностью	1008
Отдел маркетинга	1014
факс	980

Режим работы с 08.00 до 17.00. Обеденный перерыв с 12.00 до 13.00
Выходные дни: суббота, воскресенье.

ТЕЛЕФОНЫ

Куда звонить в экстренных случаях?

ЕДИНЫЙ КОНТАКТ-ЦЕНТР «КРУГЛОСУТОЧНЫЙ ДОЗОР»

500-100

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

бесплатные звонки для абонентов БВК по номеру

5-100,

для абонентов МТС по номеру

8-800-100-22-72

ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ ЗАПАДНОГО ЖКС
Адрес: г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 72
(ост. «Кинотеатр «Чайка»).

С прейскурантом стоимости отдельных видов работ по внутриквартирному ремонту жилых помещений в многоквартирных домах, выполняемых за счет граждан, который рекомендован подрядным организациям в 2011 году, вы можете познакомиться на сайте «Западного управления ЖКС» www.zuks.ru



№5,
2012 г.

Учредитель: ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами». Генеральный директор Александр Барташов. Адрес: г. Иркутск 664082, м/р Университетский, 68, телефон: 31-71-82. Адрес сайта компании: www.zuks.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 связи и массовых коммуникаций по Иркутской области. Свидетельство о регистрации средств массовой информации ПИ № ТУ38-00075 от 01 декабря 2008 года.

Использование материалов без согласия редакции запрещено. При цитировании ссылка на газету «Вестник Дел житейские» обязательна.

За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет.

Газета распространяется бесплатно на территории Свердловского округа г. Иркутска.

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

Тираж 15 000 экз. Заказ №
Дата выхода: 24.07.2012 г.
Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00