



ВЕСТНИК

# Дела ЖИТЕЙСКИЕ

№ 4 (29)  
Май 2013 г.

## День Победы объединяет



**Уважаемые земляки!**

Поздравляю вас с Днем Победы – праздником, который объединяет всех нас и заряжает на достижения. Этот день мы будем помнить долго: Победа потребовала великих жертв и огромных усилий от нашего народа. Особая признательность в этот день ветеранам войны, ветеранам тыла, всему старшему поколению, кто испытал тяжесть военных и первых послевоенных лет. Будьте здоровы, уважаемые земляки, праздничного настроения, счастья и благополучия вашим домам!

*Генеральный директор ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами  
Антон Щелкунов*

Круглые  
сутки  
на дозоре

3 стр.

Апрельские изменения  
в новогоднем  
«сюрпризе»

4 стр.

Изучаем  
«минимальный  
перечень» работ

5 стр.

Зачем нам  
кадастровый  
паспорт?

8 стр.

**ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА**

На вопросы нашего корреспондента отвечает генеральный директор ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» Антон Щелкунов.

- Антон Николаевич, «Западное управление ЖКС» определилось с планами текущего ремонта на 2013 год?

- Если говорить об объеме денежных средств, то на ремонт многоквартирных домов в 2013 году запланировано потратить 105 миллионов рублей, собранных по статье «Текущий ремонт». Плюс 45 миллионов рублей, полученных от экономии по теплу за прошлый год. Итого – 150 миллионов рублей.

- Сумма значительная. Как планируется ее потратить?

- Сравните сами, если в прошлом году вместе с экономией на текущий ремонт было запланировано 83 миллиона рублей, то в этом году – почти в два раза больше. Больше денег – больше возможностей, больше объем работ, которые остро необходимы домам, ведь основной части из них в среднем по 30-50 лет. Сейчас в «Западном управлении ЖКС» изменилась методика планирования текущего ремонта. В любом случае (это наша обязанность) составляется обширный перечень всех дефектов, которые были выявлены на доме в результате плановых осмотров, и собственникам предлагается согласовать устранение этих дефектов. А дальше начинаются варианты. Первый: собственники решают провести все необходимые на доме работы согласно всему перечню дефектов. В этом случае дом после ремонта приблизится к идеальному состоянию, и в ближайшие лет десять текущий ремонт на этом доме не потребует каких-то значительных расходов. Естественно, денег

# Больше денег – больше возможностей

В 2013 году «Западное управление ЖКС» потратит на текущий ремонт многоквартирных домов почти в два раза больше средств, чем в прошлом.



на все работы на этом доме, собранных по статье «Текущий ремонт» в 2013 году, будет недостаточно, и собственники должны принять решение о сборе дополнительных средств. Второй вариант: собственники решают проводить ремонтные работы в рамках собранных средств по статье «Текущий ремонт», но добавить некоторые работы, которые, на взгляд жителей, срочно нужны

дому. В этом случае, тоже потребуются дополнительные сборы, но в меньшем объеме. И третий вариант: собственники решают ограничиться перечнем работ, которые можно провести на средства, собранные по статье «Текущий ремонт» в этом году. Если же есть желание сделать больше, то можно будет рассчитывать только на средства от экономии тепла, если они есть на этом доме.

- К сожалению, есть еще и четвертый вариант. Когда жители не предлагают расходовать средства от экономии тепла на текущий ремонт.

- Случается и такое. Хотя чаще всего, собственники все-таки решают, что на сэкономленные деньги лучше всего провести какие-то необходимые для дома работы. И мы стараемся убедить их в этом. Задача у нас простая – текущий ремонт должен успевать за темпами старения, а, в идеальном случае – опережать эти темпы. Иначе дом будет ветшать и в скором времени потребует очень больших расходов на то, чтобы привести его в жизнеспособное состояние. Сейчас государственные и муниципальные контролирующие органы каждый месяц проводят многочисленные инспекции, тщательно проверяют, как управляющие компании выполняют свои обязанности по содержанию жилья и текущему ремонту. Поэтому мы тоже очень тщательно следим за состоянием жилищного фонда, проводим плановые осмотры, составляем перечни дефектов по каждому дому и информируем жителей о необходимости устранить эти дефекты. А уже дело и право собственников – решить, какие работы и когда будут проведены. Но и жаловаться на управляющую компанию в этом случае нет смысла и законных оснований, ведь собственники сами решили, что им

нужно, а что – нет, и все эти решения оформлены и запроотоколированы должным образом.

- Работы по текущему ремонту уже начались?

- Работы мы постарались начать как можно раньше, они уже идут, в частности, ремонты подъездов. Пробуем в этом году в своей работе новый отделочный материал – нанокраску. Она наносится на любую поверхность, стойкая, не марается, практически не стирается. Специалисты утверждают, что этой краски должно хватать минимум на десять лет. По планам хотим закончить все основные ремонтные работы до 1 сентября. А в сентябре-октябре заниматься доделками, чтобы ни в коем случае не уйти с ремонтом в зиму, потому что зимние работы всегда связаны с дополнительными затратами и дополнительными неудобствами для жителей.

- Вы упомянули о многочисленных проверках контролирующих органов. В мае состоится еще одна своеобразная «проверка» управляющих компаний, только в качестве «проверяющих» будут сами жители. Я говорю об уже традиционном Дне самоуправления.

- Скорее, жители будут проверять сами себя: каковы ощущения, когда находишься «в шкуре» директора или специалиста управляющей компании. День самоуправления придуман для того, чтобы жители ощутили, что ЖКХ – не мед и не сахар, а очень сложный и с технической, и с организационной, и психологической сторон процесс. Как показал опыт прошлого года, День самоуправления – хороший способ поиска взаимопонимания и сотрудничества между жителями и управленцами. Хотя я бы каждый день назвал поиском взаимопонимания и сотрудничества, без которых в нашей работе никуда.

Беседовал Андрей Владимиров

**СУББОТНИК**

## Взялись за «бесхозы»

Вера Новикова, председатель ТОСа, рассказывает, что она выходит на субботники еще со школьных лет, каждый год: «90-е годы сломали представление в умах людей о том, что можно бесплатно работать. Теперь все считают, что каждый труд должен быть оплачиваемым. Может быть, поэтому сегодня мы видим мало людей на уборке».

В нашем микрорайоне есть бесхозные территории, где никто не убирается. Например, наш сквер возле дороги, скверик рядом с почтой, склон к лестнице, ведущей к дому № 106, и еще несколько мест. Заранее я попросила гимназию, школу, чтобы они нам помогли. И вот сегодня мы с гимназистами и нашими тосовцами прибираемся с 10 утра, уже около трех часов. Собрали много мешков мусора».

Этот субботник для ТОСа «Университетский» за три года его существования уже десятый. Больше всего внимания тосовцы

В ТОСе «Университетский» решили во время общегородского субботника прибрать «ничью» территорию

уделяют собственноручно созданному скверу, расположившемуся слева от дороги, ведущей из микрорайона. Жители микрорайона облюбовали место с лавочками, ку-

стиками и клумбами и любят здесь отдыхать. К сожалению, не все из них себя прилично ведут. Здесь же владельцы собак выгуливают своих домашних питомцев. А дворник


**Читаем классику**

«Есть такое твердое правило, – сказал мне позднее Маленький принц. – Встал поутру, умылся, привел себя в порядок – и сразу же приведи в порядок свою планету».

Антуан де Сент-Экзюпери «Маленький принц».

к этой территории не прикреплен. Поэтому субботник – единственная возможность привести место отдыха в порядок.

Надежда Веприцкая, жительница дома № 67, мкр. Университетский: «Мы люди того времени, когда на субботники все выходило массово, нас надо только позвать. Мне нравится чистота, внуки здесь играют, и сами мы гуляем».

**ВСЕГДА НА СВЯЗИ**

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

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

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

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

Я интересуюсь, а почему у Ларисы больше других операторов ответов на звонки. Борис Макаренко показывает на столбик, в котором видно время разговора между опе-

# Полный контакт



**Руководитель Контакт-центра Борис Макаренко**

ратором и абонентом. Кто-то из операторов тратит на общение 2,5 минуты, а Лариса в среднем 1,4 минуты. За день операторы принимают 1-1,5 тыс. заявок. Всего работает 14 операторов дневного сервиса. Поэтому вполне понятно, что отвечать они должны оперативно. Но при этом максимально четко и вежливо. Кроме того, ежедневно в будние дни в Контакт-центре трудится четыре специалиста расчетно-кассового центра и один специалист паспортного стола.

Пользуясь случаем, я интересуюсь, а сколько заявок было в этом году из дома, в котором я живу? Борис Макаренко открывает информационную систему, в ней есть вся информация: дома, обслуживающие их организации, собственники квартир, сведения о поступивших звонках, принятых заявках, переадресациях, отчетах о выполнении и т.д. Он по адресу находит мой дом и смотрит статистику. С начала года жильцы дома сделали 23 заявки, из них – восемь по проблемам с подачей электроэнергии. Отсутствием света в подъезде, из жителей четы-

### Цифровое меню «500-100 – Круглосуточный Дозор»

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

рех квартир, находящихся на нашей площадке, обеспокоилась только я, и то, спустя несколько месяцев. Вывод можно сделать только один: не стоит думать, что если что-то неисправно, то проблему решит кто-то другой, позвонит и сделает заявку. Такое, конечно, бывает, но редко. Мой случай наглядно показал, что все в наших руках.

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

В Регламенте взаимодействия Контакт-центра «500-100 – Круглосуточный дозор», управляющих компаний ЖКС и подрядных организаций, обслуживающих жилой

фонд при выполнении заявочного и аварийного ремонта, расписаны все виды работ, которые относятся к содержанию жилья, текущему ремонту, предельно допустимые сроки выполнения работ, определена граница между общим и личным имуществом и указано, какую ответственность несут стороны за ненадлежащее выполнение своих обязательств.

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

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

Конечно, трудно сказать, сделана ли работа на самом деле, потому что нет возможности проверить подписи. Поэтому в Контакт-центре

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

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

**– Какие у вас еще есть нововведения?**

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



**В операторском зале «500-100 – Круглосуточный дозор»**

с апреля появилось нововведение: по отработанным заявкам круглосуточные операторы звонят жильцам и спрашивают, сделана ли та работа, о которой они просили, и довольны ли они результатом. И статистика показывает, что довольных больше, чем недовольных, говорит Борис Макаренко. Бывает, что люди сами звонят и говорят слова благодарности операторам.

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

**– А какие заявки в Контакт-центре не принимают?**

– Во-первых, заявки от жильцов, относящиеся к тем управляющим компаниям, с которыми у «500-100»

оставить там свой контактный номер телефона.

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

*Ольга Просекина*



**Оператор Яна Дементьева принимает заявку**

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

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

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

# Новогодний «сюрприз» подкорректировали

Новое правительственное постановление внесло изменения в прежние



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

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

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

- Как уже не раз отмечалось, введение новых нормативов призвано стимулировать население к установке приборов учета, как ин-

дивидуальных, так и общедомовых. Так вот, чтобы эффект был еще более стимулирующим к тем, кто не установил счетчики, норматив потребления коммунальной услуги (в том числе холодного и горячего водоснабжения на общедомовые нужды при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета) будет определяться с учетом повышающего коэффициента:

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

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

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

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

с 2017 года - 1,6.

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

- О каких еще изменениях стоит знать?

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

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

- Понятие «общедомовые нужды» остается, и такая строка в квитанциях будет. Но правитель-

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

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

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

Беседовал Андрей Владимиров

КАСАЕТСЯ КАЖДОГО

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

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

Фундаменты и подвалы

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

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

Стены и перекрытия

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

В четвертом разделе все, что касается перекрытий и покрытий в жилых домах: выявление прогибов и трещин, отслоений защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры, смещения плит, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или про-



**Максимальный минимум**

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

мерзаний на плитах и на стенах, проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции.

Колонны и столбы

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

Крыши и чердаки

Далее – все, что касается крыш: проверка на отсутствие протечек, деформации и повреждений несущих конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и

оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей; проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, снега и наледи; окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.

Лестницы и фасады

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

По фасадам: контроль состояния и работоспособности под-

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

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

Мнения экспертов

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

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

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

Елена Степанова

В СТРАНЕ

**Минрегион определил социальную норму света**

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

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

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

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

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

ИЦ БАБР

## ЗАКОН ДЛЯ ВСЕХ

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

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

Как эффективно бороться с должниками? Об этом рассказал генеральный директор ООО БКЦ «Правовая защита» Максим Тельтевский. Недавно он подробно изучил успешный опыт такой работы в Хабаровске. В настоящее время собираемость платежей за жилищные и коммунальные услуги в этом городе составляет около 98 процентов. Кстати, стоит отметить, что размер квартплаты в Хабаровске в среднем в два раза выше, чем в Иркутске.

## Как бороться с должниками?

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

«На мой взгляд, высокий процент собираемости платежей получается, в первую очередь, благодаря активной работе судов, службы судебных приставов и муниципальных властей. Первые удовлетворяют иски управленцев к должникам, а остальные участники процесса проводят работу по аресту имущества, выселению тех, кто накопил долги. После нескольких подобных прецедентов, когда люди поняли, что реально могут потерять свое жилье, они стали относиться к своим обязанностям по оплате более ответственно – теперь такие ситуации чаще всего решаются в досудебном порядке. Наряду с этим, существует и еще одна эффективная мера – одним из условий получения гранта, к примеру, на благоустройство является отсутствие долгов по дому», – рассказал об опыте Хабаровска руководитель центра правовой защиты.

В Иркутске подобные жесткие меры к должникам пока не применяются. Чаще всего разбираться с неплательщиками приходится сотрудникам управляющих компаний. По словам Максима Тельтевского, действующее законодательство упростило для управленцев



порядок воздействия на таких соседей: «Очень часто неплательщики сами не живут в квартире, а сдают ее в аренду. При этом количество квартирантов может сильно отличаться от числа прописанных жильцов. Возникает проблема так называемых «резинowych квар-

тир» – мало того, что есть долг по квартплате, так еще и существует перерасход по коммунальным ресурсам, который ложится финансовым бременем на других собственников. С 1 июня 2013 для установления факта проживания в доме временных жильцов со-

трудникам управляющих компаний будет достаточно составить акт, подписать его у двух потребителей в данном доме и председателя совета дома с дальнейшей передачей документа в Федеральную миграционную службу. Данная служба будет привлекать как собственника квартиры, так и временных жильцов к административной ответственности, которая предусматривает штраф в размере 2 500 рублей. В дальнейшем по таким квартирам будет проводиться доначисление за предоставленные коммунальные услуги.

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

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

*Елена Степанова*

## БОЛЕВАЯ ТОЧКА

## Лифты остановят?

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



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

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

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

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

Кстати, жителям многоэтажек, где срок службы лифтов подходит к концу, еще не поздно проявить такую же инициативу. Во-первых, не стоит забывать, что далеко не все жилье в городе приватизировано, и, значит, собственником части квартир, и соответственно, общего имущества, является муниципалитет. То есть, хотя бы часть суммы должна быть выделена из средств городского бюджета. Во-вторых, как ни крути, но городские власти перед передачей имущества в собственность владельцам квартир должны были привести его в порядок. «Каждый дол-

жен исполнять свои обязанности. Закон о приватизации вступил в силу около восьми лет назад. Перед тем, как передать имущество, администрация должна была привести его в порядок. Если этого не было сделано, собственники имеют право подать судебный иск. Мы со своей стороны готовы оказать жителям юридическую помощь», – сказал руководитель областной СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек.

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

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

*Елена Мартынюк*

ПРОФЕССИОНАЛ

«Люблю учиться»

Андрей Тугарин – инженер отделения «Юбилейное» «Западного управления ЖКС», один из тех немногих молодых людей, которые в наше время после защиты дипломной работы устроились на специальность. И, мало того, на работу, которая нравится. Прошлым летом он узнал о вакансии в «Западном УЖКС» и пошел трудоустроиваться в управляющую компанию. Три месяца молодой специалист проработал на испытательном сроке и, показав себя с хорошей стороны, был принят на должность инженера.

ИрГТУ Андрей окончил с красным дипломом. В аспирантуру не поступал, говорит, если будет свободное время этим летом, то подумает. Сейчас в планах дополнить образование – изучить профессию независимого эксперта. Это поможет в работе при составлении актов, например, когда одна квартира подтопит другую.

– Я люблю учиться и узнавать что-то новое, в том числе и из общения с жителями, старшими по домам, председателями Советов домов. На этой работе закостенеть невозможно, этим она мне и нравится, – признается Андрей Тугарин.

«Повысилась коммуникабельность, возросла стрессоустойчивость»

После обеда Андрей идет осматривать стеновые панели нескольких домов. Сначала мы подходим к дому № 32, здесь на стену рядом с дверью инженер вешает объявление с предупреждением об опасности обрушения балконной плиты с задней стороны дома и информацией о том, что ее ремонт внесен в план и будет сделан, как только установится постоянная положительная температура на улице.

В микрорайоне Юбилейный «Западная» обслуживает 112 домов. Инженер говорит, что большинство многоэтажек построены по типовой 335 серии, простой и понятной в конструкции. Еще есть несколько кирпичных домов и новые здания в районе госпиталя.

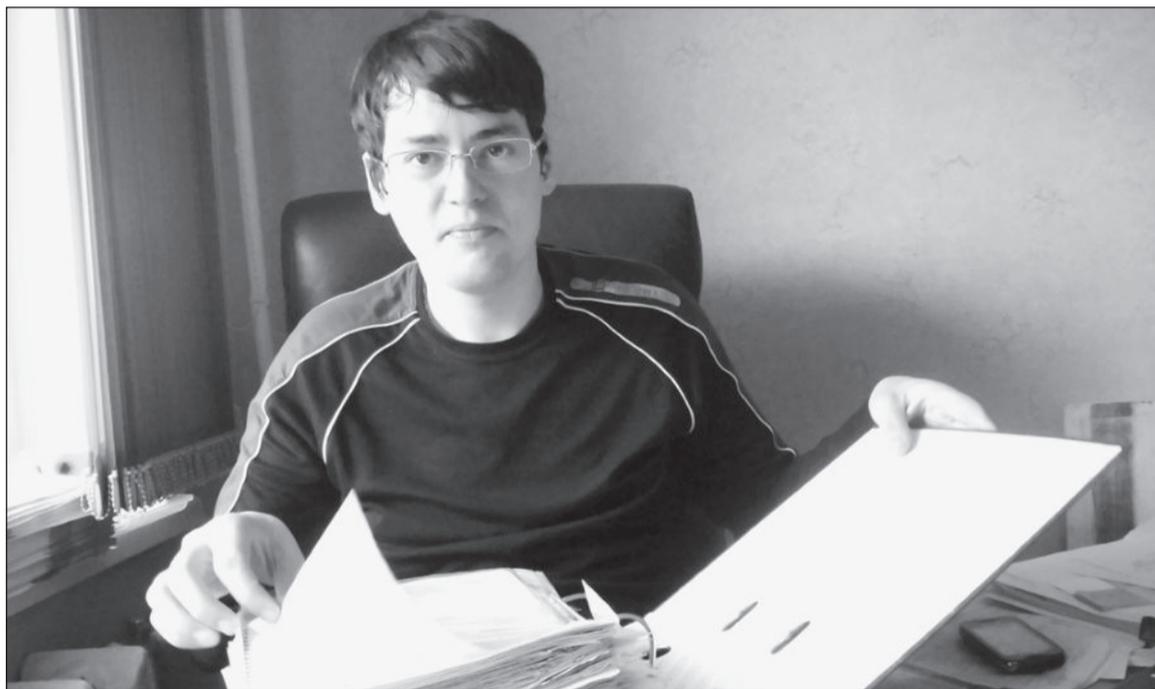
Следующий дом № 109, с задней стороны он обнесен деревянным ограждением.

– Видите, фактурный слой на третьем этаже вываливается, – показывает Андрей на один из оконных проемов. – Первое, что я сделал, когда устроился на работу, осмотрел все дома, состояние их панелей. И сразу же забил тревогу по 109-му и 3-му домам. Отправил первое письмо в городскую администрацию и сейчас постоянно дублирую им письма. По этому поводу сюда приезжала жилищная инспекция. Добиваюсь того, чтобы дома включили в долгосрочную целевую программу «Капитальный ремонт объектов жилья в г. Иркутске на 2013-2017 годы».

Положительный пример такой настойчивости уже есть. Инженер рассказал, что в прошлом году они много внимания уделили дому № 4, и в результате администрация г. Иркутска включила ремонт стеновых панелей этого дома в перечень объ-

# «Бывает, и снится эта работа»

Будни и мысли инженера «Западного управления ЖКС» Андрея Тугарина



ектов, подлежащих капитальному ремонту на 2013-2017 гг.

– Андрей, а чем вам еще интересна работа инженера?

– Помимо того, что я узнаю много нового, повышается коммуникабельность. У меня резко возросла стрессоустойчивость, сами понимаете, работа с населением...

Мы проходим мимо дома № 84. Инженер говорит, что здесь живет лучшая старшая по дому в городе, победительница конкурса «Жить как хозяин» 2012 года Евгения Дорохова.

– Евгения Николаевна в строгости все подъезды держит, – говорит Андрей Тугарин. – Обратите внимание, дом обычный пятиэтажный четырехподъездный, миллионеров среди жильцов нет. При этом в подъездах стоят пластиковые окна, электрика в порядке, установили видеонаблюдение. Единственно, что надо – внутриквартирные проезды у этого дома сделать... Мы каждый год в Свердловскую администрацию подаем информацию о состоянии дорог, какие-то они ремонтируют, какие-то откладывают на потом

А вот возле дома № 50 положен новый асфальт, прямо от подъездной двери и до бордюра, за которыми растут деревья.

– Игорь, покажи нам элеватор, – говорит инженер ожидающему нас сантехнику Игорю Виноградову.

– Вы его на камеру снимите и показывайте всем, – ворчит тот.

– Сюда из администрации приходили с проверкой, от жителей

поступила жалоба по отоплению, – поясняет инженер, потом добавляет. – Хотелось бы, чтобы жители, если у них возникает какая-то проблема, в первую очередь ко мне обращались. И если я не помогу, то потом в администрацию, жилищную инспекцию и т.д., по нарастающей. Количество жалоб непомерно увеличилось, и много рабочего времени уходит на них, увеличивается бумажная работа, а половина претензий не находит своего подтверждения.

– Ну, и как, оштрафовали вас? – спрашиваю у сантехника.

– Какой штраф?! Элеваторный узел вообще в хорошем состоянии! – возмущается Игорь. – Со всех сторон его фотографировали... Здесь у нас электронный счетчик на горячую воду и отопление стоит, ТРЖ. Когда перегрев или недогрев воды, мы регулировку производим, – рассказывает сантехник.

– Вам надо было в прошлую пятницу прийти, у меня был насыщенный день – приемка ТРЖ, – вставляет Андрей. – Теперь у нас терморегуляторы жидкости стоят на всех «западных» домах Юбилейного. ТРЖ – это автоматическое устройство, которое состоит из датчика и заглушки. Когда температура воды на подаче в дом высокая, допустим, 110 градусов, датчик срабатывает, заглушка схлапывается, и идет небольшой подмес воды с обратки. Таким образом, автоматически происходит регулировка температуры воды, чтобы, когда жилец открывает кран, он не ошпарил руки кипятком, а также чтобы не вышел

из строя индивидуальный счетчик горячей воды. Наличие ТРЖ – важное условие для сдачи элеваторного узла в эксплуатацию при подготовке дома к отопительному сезону.

– Андрей, а вам не было страшно, только после университета и сразу такая большая ответственность: за дома, за людей?

– Естественно, я чувствую ответственность. Бывает и снится эта работа. Но пока мне нравится, можно сказать, что вся эта ответственность – в охотку. Приятно ощущать, что что-то можешь сделать для людей. Правда, не на все заявки мы можем дать положительный ответ, бывает, что жильцы просят что-то сделать, подъезд покрасить, 10 лет не было ремонта, а денег на доме нет. В таких случаях, если это не аварийная заявка, приходится отказывать. Неприятно говорить «нет», но по-другому никак.

В этом году мы запланировали провести много ремонтов подъездов, привести в порядок инженерные сети, розлива ГВС, ХВС, отопления, – добавляет инженер.

«Отправляйте всех ко мне!»

В два часа у инженера начинается прием жителей. Первым приходит пожилой мужчина, ему нужно заверить доверенность на получение пенсии за жену. Дело двух минут. Правда, за 20 минут приемного времени – это первый человек. В кабинет заглядывает секретарь.

– Мало как-то людей, Лариса, – задумчиво говорит Андрей Тугарин.

– Да ты же всех посреди недели принимаешь, – отвечает она.

– Погода хорошая, наверное, все на дачи уехали.

– А что, одни пенсионеры приходят? – интересуюсь я.

– Не только, я стал замечать, что и люди среднего возраста стали проявлять интерес к своему жилью. И молодые люди заходят, которые потом все мои слова через Интернет проверяют, – добродушно усменяется Андрей.

В оставшееся до конца рабочего дня время инженер еще несколькими жильцам заверяет доверенности. Принимает одну заявку – пришла женщина и рассказала, что у них за домом появились два провала.

Из «Западной» поступает звонок. Говорят, что житель с утра в 500-100 делал заявку, чтобы убрали на детской площадке за домом. Площадку убрали, но перед домом. Разберитесь. Инженер перезванивает подрядчику, надо выяснить, в чем дело, а то заявка будет числиться как не выполненная. Через некоторое время подрядчик сообщает, что мужчина под детской площадкой имел ввиду роликотром.

Роликотром, как и самая большая лестница в микрорайоне, относится к бесхозам – т.е., территориям, которые не закреплены ни за одним домом, следовательно дворник не получает оплату за уборку этих территорий.

– В преддверии субботника наши дворники приберутся там на добровольных началах, – говорит инженер. – Но потом территория опять зарастет мусором. Мы ведем переговоры с представителями Свердловской администрации и думаю, скоро придем к решению проблемы уборки «бесхозов» в микрорайоне. Также хочу отметить, что роликотром, так же как и Аллея ветеранов на другой стороне микрорайона, являются популярными у жителей микрорайона, здесь всегда много детей, пенсионеров.

Еще одна жительница зашла узнать по поводу ремонта, который они запланировали сделать на средства от экономии тепла. Но до сих пор нет решения собрания собственников. Организационные вопросы – самые трудные, здесь многое зависит от старшего по дому.

– А какая у старшей зарплата? – интересуется женщина.

– Нет у нее зарплата, просто по статье «Содержание» управляющая компания старшим дает льготы, и они платят на 50% меньше.

– Хлопотное дело, если что случится, все ей звонят, – продолжает женщина.

– Отправляйте всех ко мне! Женщина уходит.

– Мне что надо? – разъяряет Андрей. – Чтобы в каждом доме был толковый старший и решал организационные вопросы на своем уровне. А люди должны понимать, что если ночью потекла труба, то звонить надо не старшему, а в аварийную службу. И все вопросы технического характера адресовать инженеру, то есть мне. Это моя работа – чтобы дома, которые в микрорайоне обслуживает наша компания, были в хорошем состоянии.

Марина Труфанова

## ЮРИСКОНСУЛЬТ

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

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

По его словам, первый необходимый документ – кадастровый паспорт многоквартирного жилого дома. Это документ, который содержит в себе всю техническую информацию о доме. «Кадастровый паспорт дома представляет собой выписку из государственного кадастрового реестра, которая содержит основные характеристики дома – наименование, адрес, назначение, этажность, ситуационный план

## Собственность под ключ

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



(расположение дома в границах земельного участка), а также кадастровый номер. Такие документы оформлялись на жилые дома и в советское время, однако, многие из них были либо утраче-

ны, либо не обновлялись много лет. Сейчас одним из требований действующего федерального законодательства является наличие данного документа по каждому дому. В частности, он потребует-

ся при проведении капитального ремонта здания», – пояснил Максим Сергеевич.

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

Право собственности на землю (как раз та самая действенная профилактическая мера, которая позволит избежать незаконного захвата земли) обеспечит постановка участка на кадастровый учет. «Пока земельный участок не поставлен на кадастровый учет, он находится в муниципальной

собственности. В этом случае некоторые ситуации могут развиваться не в пользу жильцов. Приведу один простой пример: все жилые дома неизбежно стареют, и в конечном итоге встает вопрос об их сносе. Так как земля находится в муниципальной собственности, ее могут выставлять на торги под новую застройку, и тогда условия выкупа квартир в большей части будет диктовать застройщик. Не исключены ситуации, когда фирма предложит выкупить квартиры по остаточной стоимости. Как только постанова на учет будет произведена, распоряжаться этой землей будут собственники. То есть, без их ведома и согласия никто не сможет проводить на данном участке никаких работ», – сказал наш эксперт.

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

Елена Степанова

## 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**

Экстренная срезка замков МЧС 560-246

Бесплатная телефонная справочная 223-223

**ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ ЗАПАДНОГО ЖКС**

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

## КАСАЕТСЯ КАЖДОГО

**Паспортный стол ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» производит:**



- прием документов от граждан на регистрацию по месту жительства, месту пребывания, снятия с регистрационного учета.

- обмен или получение ПАСПОРТА гражданина РФ.

- выдачу справок с места жительства, места пребывания В ДЕНЬ ОБРАЩЕНИЯ.

**Адрес:**

**2-я Железнодорожная, 72  
(остановка «Свердловский рынок»)**

**Режим работы:** вторник, четверг с 8-00 до 20-00;  
среда, пятница с 8-00 до 12-00 и с 13-00 до 17-00;

суббота с 8-00 до 14-00;

понедельник, воскресенье - выходной

**Телефон для справок: (**

**3952) 500-100, (5-100 для абонентов БВК)**

Все услуги, предоставляемые паспортным столом, являются бесплатными.



№4,  
2013 г.

Учредитель: ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами». Генеральный директор **Антон Щелкунов**. Адрес: г. Иркутск ул. Джамбула, д. 30/1 (остановка автобуса «Курорт «Ангара»). Адрес сайта компании: [www.zuks.ru](http://www.zuks.ru)  
Наполнение, редактирование и верстка: ООО «Медиа-эксперт». Генеральный директор **Дмитрий Гранин**, [www.media-irk.ru](http://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](mailto: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 Житийские» 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 «Облашинформ» ООО «Бланкиздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 20 000 экз. Заказ №  
Дата выхода: 07.05.2013 г.  
Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00