



ВЕСТНИК

Дела ЖИТЕЙСКИЕ

№5 (12)
июль 2011 г.



Добьется ли правды Татьяна Григорьева?

Почему жительница микрорайона Университетский
судится с управляющей компанией «Прибайкальская»?

5 стр.



Всегда полезно
взглянуть
в глаза подрядчику

3 стр.

Жить будем
по новым
правилам

4 стр.

Цепкие
объятия
«Уютного дома»

7 стр.

Чем мы хуже
древних
греков?

8 стр.

ЗАКОН ЕСТЬ ЗАКОН

Собственникам продлили срок

Депутаты Государственной Думы утвердили поправки в Закон об энергоресурсосбережении

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

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

Тем не менее, иркутские эксперты констатируют, что



работа по установке приборов учета у нас началась и, по сравнению с другими российскими городами, идет достаточно неплохо. По словам исполнительного директора СРО

«Содружество ЖКХ» Михаила Дамешка, на сегодняшний день почти двадцать процентов собственников в Иркутске обзавелись поквартирными приборами учета энергоресурсов. По области этот показатель составляет около пяти процентов. «Динамика очень хорошая. За год увеличение количества объектов, оборудованных приборами учета, составило почти пятьдесят процентов. По итогам прошлого года в Иркутске проведены перерасчеты собственникам согласно показаниям счетчиков на сумму 150 миллионов рублей. Причем, в основном произошла экономия энергоресурсов. Перерасход был зафиксирован в меньшинстве случаев», -- отметил Михаил Дамешек.

Однако все мы понимаем, что даже при рачительном ведении хозяйства, могут возникнуть утечки ресурсов. Например, если в доме дырявая крыша или в подъезде вы-

биты стекла, тепло держаться не будет, соответственно и счетчик выдаст результат, превышающий все ожидания жильцов. Кстати, такие случаи в Иркутске уже были. Тогда управляющие компании производили повторный перерасчет – собственникам возвращали деньги, а разницу относили на счет подрядных организаций, которые обслуживают здание.

Чтобы этих ситуаций не возникало в дальнейшем, сейчас в областном центре проводится энергетическое обследование многоквартирных жилых домов. Как пояснил Михаил Дамешек, оборудование, которое используется при данном виде обследований, фиксирует состояние зданий. На основании полученных данных будут составлены эксплуатационные паспорта, которые позволят управляющим компаниям составить план ремонтных работ на объектах.

В масштабах области тоже

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

Подумали специалисты и о том, как упростить процедуру расчетов по показаниям приборов учета. Пока собственники вынуждены ежемесячно относить эти данные в бухгалтерию своей управляющей компании. В ближайшее время это будет возможно сделать по телефону или через Интернет.

Елена Степанова

НОВОСТИ ЖКХ

Двор превращен в сквер

Жители микрорайона «Юбилейный» выразили «Западному управлению ЖКС» и генеральному директору Барташову А.А. благодарность за помощь в благоустройстве придомовой территории.

Три года у них ушло на то, чтобы благоустроить площадку, организовать автопарковку, отремонтировать дорогу к подстанции, посадить кусты и разбить клумбы, проложить дорожки и поставить скамейки. В итоге получился мини-сквер.

«Мы безмерно благодарны за понимание проблемы, оперативность в принятии решений, существенную помощь, полученную нами при устройстве дворового скверика».

Жильцы дома №39, 1 и 2 подъезды, мкр. Юбилейный Дегтярева Р.С., Беломестных Л.С. и другие.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Что нового в «Западном управлении жилищно-коммунальными системами»? С этим вопросом мы обратились к генеральному директору управляющей компании Александру Барташову.

- В «Западном управлении ЖКС» назначен новый инженер Наталья Телешева, которая будет курировать работу подрядных организаций в микрорайоне Синюшина гора. Инженер также будет осуществлять прием жителей микрорайона по текущим вопросам в рабочее время в офисе «ЗУЖКС» по адресу: бульвар Рябикова, 21А.

В последнее время много нареканий вызывала работа подрядной организации, которая обслуживала дома на бульваре Рябикова. Причина — невысокое качество ремонта, невыполнение регламентных работ. Мы пытались повлиять на подрядчиков, но ситуация не менялась. Поэтому «Западное управление ЖКС» вынуждено было расторгнуть договор с этой под-

рядной организацией, на сегодня мы заключили договор с другой подрядной организацией - ООО «Город Иркутск» (директор — Ирина Куликова). Данная организация проводила капитальные ремонты домов по федеральной программе, у них есть собственная производственная база, и есть опыт работы по обслуживанию населения. Сейчас мы представляем жителям нового подрядчика, а подрядную организацию знакомим с жителями и «фронтом» работ. В связи с этим проводятся собрания в каждом доме, выявляются наиболее проблемные вопросы, организуются обследования. По результатам обследований будут составлены дефектные ведомости, и в тех домах, где позволит финансирование, немедленно начнутся ремонтные работы. Я думаю, эту

Всегда полезно взглянуть в глаза подрядчику



Генеральный директор «Западного управления ЖКС» А.А. Барташов

практику — знакомства жителей с подрядчиками - будем продолжать. Всегда полезно

взглянуть в глаза тем, кто будет обслуживать твой дом. Да и подрядчики, надеюсь, будут

чувствовать больше ответственности.

Записал Андрей Владимиров

НОВОСТИ ЖКХ

Отходы превратим в доходы

По поручению мэра в Иркутске установят контейнеры для раздельного сбора мусора

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

И. о. начальника управления по охране окружающей среды и экологической безопасности администрации Иркутска Наталья Ступина доложила, что на 1 июля 2011 года городской полигон ТБО заполнен на 81,2 % и вместимости по-

лигона хватит на 1,5 года. В связи с этим в Иркутске необходимы предприятия по переработке твердых бытовых отходов и система раздельного сбора мусора.

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

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

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

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

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

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

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

Мэр Иркутска Виктор Кондрашов дал поручение Департаменту образования, Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству и Управлению по охране окружающей среды и экологической безопасности администрации Иркутска более тщательно проработать механизм реализации пилотного проекта и подготовить программы раздельного сбора и переработки ТБО.

Пресс-служба администрации города Иркутска

НАШ КОММЕНТАРИЙ

Мы будем жить теперь по-новому

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

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

О СРОКАХ

Новые Правила вступают в силу по истечении 2-х месяцев со дня вступления в силу изменений, которые должны быть внесены в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306.

Из этого пункта ясно, что пока не будут внесены изменения в базовые нормативы потребления, новые правила не начнут действовать. Без этих норм реализация 354 Постановления невозможна. Я считаю, что реальный срок вступления в силу этих правил — ноябрь–декабрь 2011 года. То есть прежде будут меняться нормы, а потом, спустя два месяца, начнут действовать сами правила. Кроме того, 345-м Постановлением внесены и действуют изменения в Постановление № 307 в части перерасчета. Отменен перерасчет по оплате за тепло при отсутствии общедомовых приборов учета ресурсов, а также оплата за холодную и горячую воду при наличии общедомовых приборов. В последнем случае расчет осуществляется по факту текущего потребления.

ЕДИНАЯ ПЛАТЕЖКА

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

Это очень важный пункт. Сейчас вокруг этого вопроса идут большие споры: одни компании не считают нужным все расшифровывать, другие подробно расписывают все. Вот, например, в этом году,



когда люди получили первые квитанции: там горячее водоснабжение, которое раньше состояло из одного пункта, теперь в некоторых компаниях разделили на подпитку ГВС и так далее. Другие оставили все как есть. Или взяли содержание мест общего пользования: кто-то сюда включает освещение, уборку придомовой территории, то есть достаточно подробно расписывает весь перечень услуг. А кто-то просто пишет — содержание.

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

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Будут разработаны и утверждены условия договора управления многоквартирным домом.

Сейчас у каждой компании свой договор управления, а в Жилищном кодексе не определены его основные условия. На наш взгляд, очень важно, чтобы были установлены вопросы расторжения договора управления и передачи жилищного фонда от одной компании к другой.

Пока это нигде не оговаривается, но если будет подзаконный акт, то многие проблемы снимутся. Так, завуалирован вопрос задолженности, четкой определенности нет. В Жилищном кодексе прописан только сам факт возможной передачи одной компании другой технической и иной документации. А что это такое — иная документация, — не сказано.

То же самое с базовым начислением квартплаты. Компания ведет базовые расчеты, которые люди оплачивают. А если заходит другая компания? Обязана ли она сама разработать эту базу? Вопросы передачи этой документации, за деньги или безвозмездно, никак не урегулированы. Мы ждем, что процедура расторжения договора управления будет, наконец, четко прописана.

НОРМЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ

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

В начале мы уже говорили, что нормативы потребления будут изменены. Я затрудняюсь сказать, в каком виде это будет сделано. Но это ключевой пункт. Сюда входят теплоснабжение, потребление горячей и холодной воды и так далее. Сейчас, например, норматив потребления холодной воды составляет 250 литров в день на человека. Трудно представить, что хоть один человек потребля-

ет в течение месяца ежедневно триста литров холодной воды.

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

НОВЫЙ РЕГЛАМЕНТ

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

Этот пункт можно назвать уже работающим, потому что в 354 Постановлении четко прописан базовый договор предоставления коммунальных услуг. В нем определен порядок расчета за коммунальные услуги, порядок перерасчета за них, порядок оплаты — все это уже есть. По сути, готовый документ для работы. Его может взять каждая управляющая компания и пойти к поставщикам коммунальных ресурсов, чтобы совместно подготовить некоторые моменты, которые уже требуют расчетов.

ЛИЧНОЕ И ОБЩЕСТВЕННОЕ

Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении,

и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Считаю такой подход по разделению оплаты на две составляющие — личную и общедомовую — правильным. Например, будет разделена плата за отопление квартиры и плата за отопление общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов).

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

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

РАССРОЧКА

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

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

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

В следующем номере мы продолжим комментарии новых Правил «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

СУД ДА ДЕЛО

Мы встретились с Татьяной Григорьевой рядом с ее домом в Университетском. Посидели на лавочке, поговорили о жизни. Теплый летний вечер, хочется уже отдохнуть от проблем. Но куда от них денешься?

Прелюдия обмана

- Не люблю вранья. Не переношу. А в отношениях с управляющей компанией «Прибайкальская» и ее руководителем господином Орленко вранье началось с первого общения. В конце года прошло собрание жильцов нашего дома. Инициатором собрания был господин Орленко. Он рекламировал свою управляющую компанию «Прибайкальская», ругал «Западную», обещал нам, что при нем будем платить намного меньше. Я сразу насторожилась: «Западную» мы знаем давно, а о «Прибайкальской» раньше ничего не слышали, поэтому никакого доверия слова господина Орленко лично у меня не вызвали. Компания совершенно новая, никакого опыта в ЖКХ у нее и ее руководителей нет. Почему мы должны ему верить на слово?

Обман номер раз

- Никакого голосования на этом собрании не проводилось, и речи об этом не было. Поговорили, послушали, разошлись. Потом вдруг, буквально перед самым Новым годом, часов в десять вечера приходит ко мне Орленко и Колупаев (он как бы старший нашего подъезда, хотя кто его выбирал, я не знаю). Они протягивают листочек — решение собственника - и говорят: «Ты за «Прибайкальскую»? Подпиши». Я им отвечаю: «Извините, так не делается. Оставьте, я хоть почитаю, что там написано. Вот здесь вы пишете, есть проект договора. Покажите». Они мне: «Не хочешь — и не надо». Развернулись и ушли, а решение так и не оставили. Соседка потом рассказывала: «Сделала укол инсулина, только прилегла, тут Орленко с Колупаевым, говорят - ты же все знаешь, слышала на собрании - распишись. Я и расписалась за мужа и за себя, чтобы побыстрее отвязались». А бабе Маше (ей 85 лет) пригрозили, что отключат свет, тепло и воду, если не подпишет. Вот так накануне Нового года нахрапом прошли по всем квартирам и в результате набрали «нужное» им количество голосов. При этом было нарушено все, что можно нарушить. Я — юрист и знаю, о чем говорю. Если собрание проводится в форме заочного голосования, собственников нужно заранее об этом уведомить, проект решения необходимо вручить собственникам как минимум за десять дней до голосования для ознакомления. В предно-

Добьется ли правды Татьяна Григорьева?

Почему судится с управляющей компанией «Прибайкальская» жительница дома №46/5 в микрорайоне Университетский?

вогодней спешке люди подписывались порой и за себя, и за своих родственников. А сам господин Орленко вообще не имел права обходить квартиры, так как инициатором общедомового собрания могут быть только собственники квартир из этого дома. Протокол датирован 27 декабря. Но я знаю, что 27 декабря «Прибайкальская» еще не обошла все квартиры.

Обман номер два

- Наши взаимоотношения с «Прибайкальской» - это шесть месяцев непрерывного вранья. Три месяца нам ввали: вот у нас подписаны все договоры со всеми ресурсонабжающими организациями. При этом никому ничего не показывали, никаких документов не представляли. Наконец, в марте Орленко признался, что договоров нет. Они были подписаны только в мае, когда «Прибайкальская» согласилась принять на себя дебиторскую задолженность перед коммунальщиками.

Обман номер три

- Когда я спрашиваю соседей, проголосовавших за «Прибайкальскую»: «А чем вас не устраивала «Западная»? У нас в подъезде уже трижды делался ремонт. У нас чисто, уборщица убирает, в квартирах тепло. Конечно, порой возникают проблемы, это в ЖКХ всегда бывает, но они же решаются. Отвечают: «Тарифы высокие». Но ведь основные тарифы

устанавливает не управляющая компания, так что все обещания новых «управляшек» значительно снизить тарифы — это «лапша на уши» доверчивых собственников. Так и вышло, когда «Прибайкальская» прислала свои расчетки, начисленная сумма была у кого-то чуть ниже, а у кого-то чуть выше. В среднем — то же самое, что было и раньше. На первом собрании господин Орленко убеждал нас, что у него есть «задел» - полтора миллиона рублей. Как выяснилось позже, уставной капитал компании — 10 тысяч рублей. Очевидно, это все, на что нам придется рассчитывать в случае банкротства «Прибайкальской».

Обман номер четыре

- У нас подъезд был самый чистый в Университетском. Но в последние полгода началась настоящая вакханалия. Чуть ли не каждый день начали появляться листовки. Подписи на листовках разные - «Наши соседи», «Наш дом» и т.п., но во всех случаях — грязь против «Западного управления ЖКС», Утверждалось, что «Западная» - банкрот, что против генерального директора Барташова возбуждены уголовные дела. Все это, мягко говоря, не соответствовало действительности. Да, мы знаем, в «Западном управлении ЖКС» была прокурорская проверка, были замечания. На то и проверка, чтобы указать на нарушения. Кстати, не мешало бы и прокуратуре обратить свое внима-



ние и на «Прибайкальскую». Эти листовки, эта откровенная атака на «Западную», надо сказать, вызвала обратный эффект. Даже те из жильцов, кто подписался за «Прибайкальскую», присадулись: «С кем же мы связались?».

Обман номер пять

- По протоколу, который предоставила «Прибайкальская» за эту управляющую компанию проголосовало 63% собственников жилья дома №46/5,

в том числе и представитель администрации города, который голосовал за квартиры, находящиеся в муниципальной собственности. Я в своем иске ставлю вопрос о признании решения администрации города недействительным. Там были квартиры, которые указаны, как муниципальные, а на самом деле — они уже находятся в собственности граждан. Тот же господин Колупаев приобрел в собственность свою квартиру несколько лет назад. Тем не менее, она указана, как муниципальная. Получается за эту квартиру проголосовали дважды: Колупаев, как собственник, и представитель администрации города. И оба (вот, совпадение!) проголосовали за «Прибайкальскую». И таких квартир, по моей информации, в нашем доме, как минимум, две.

Говорят, что можно обманывать одного человека всю жизнь, можно обмануть всех один раз. Но не получится обманывать всех и всегда. Похоже, что управляющая компания «Прибайкальская» не знакома с этим утверждением.

Андрей Владимиров

Обман номер шесть, семь и так далее?

27 июня Татьяна Григорьева и еще шесть ее соседей подали исковое заявление о признании незаконным Протокола подведения итогов заочного голосования, по итогам которого ООО «УК Прибайкальская» была признана управляющей компанией дома №46/5 в микрорайоне Университетский. Но это был не первый подобный иск. Еще в апреле жительница этого же дома Яковлева отправила аналогичное исковое заявление против незаконных действий «Прибайкальской». 4 апреля Свердловский суд принял решение о передаче дела в Куйбышевский суд, поскольку выяснилось, что «Прибайкальская» зарегистрирована в том районе. Документы были отправлены туда только 24 мая. Когда уже 28 июня Куйбышевский суд собрался рассматривать этот иск, выяснилось, что пресловутое ООО «УК Прибайкальская» срочным образом перерегистрировалось в Свердловском районе. Интересно, сколько еще раз провернет такой фокус «Прибайкальская», где в следующий раз зарегистрируется это ООО, и где ее будут искать ближе к зиме терпеливое правосудие и доверчивые жители? На Кипре или Сейшельских островах?

Сейчас все иски жильцов дома № 46/5 против «Прибайкальской», скорее всего, будут объединены в одно дело и должны рассматриваться вместе.

УЧИТЬСЯ УЧИТЬСЯ

«ПОДТЯНЕМ» КВАЛИФИКАЦИЮ

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

– Сегодня существует большая потребность в обучении сотрудников, работающих в сфере ЖКХ. С чем это

связано? Постоянно меняется законодательство, постоянно изменяются требования жителей – наших заказчиков. Задача управляющих компаний – не стоять на месте, а постоянно развиваться. Для этого необходимо проводить обучающие семинары. Некоммерческим партнерством совместно с центром подготовки специалистов ЖКХ и с управляющими компаниями разработана учебная программа.

– **Что в программе?**

– Обучение разбито на несколько уровней. Первый уровень – обучение руководителей подрядных организаций. Второй уровень – обучение инженерно-технического состава управляющих компаний. Третий – обучение

руководителей управляющих компаний. Также в сентябре-октябре планируются курсы для старших по домам, для домовых комитетов. В июне начались курсы для подрядных организаций.

– **Курсы бесплатные?**

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

Задача обучения – повышение квалификации обслуживающего персонала. Это

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

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

– Семинары для населения начнутся осенью, когда люди приедут с дач. Планируем и семинар для СМИ, чтобы журналисты, которые берутся за тему ЖКХ, были более подготовленными и компетентными в этой теме.



– **Кто преподает на курсах?**

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

Беседовал Юрий Долгов

ОТ ПРОЕКТА ДО ОБЪЕКТА

Сделать свой микрорайон уютным и комфортным для жизни – об этом мечтают все. Но одного желания мало. Нужны реальные дела. Жители иркутского микрорайона Юбилейного решили начать благоустройство своих дворов с разработки проекта. Эта работа достаточно дорогостоящая. Сами горожане вряд ли смогли бы оплатить услуги опытных проектировщиков. Но из любой ситуации есть выход.

В ноябре прошлого года члены ТОС «Юбилейное» пригласили к сотрудничеству архитектурный факультет Иркутского технического государственного университета. И вот в начале мая группа студентов-пятикурсников во главе с доцентом кафедры архитектуры и строительства Андреем Ляпиным презентовала свои разработки жителям микрорайона. Оценить творческие находки молодых архитекторов пришли также представители иркутской администрации и городской Думы.

Перед тем как увидеть результат, председатель ТОС «Юбилейное» Наталья Муравьева напомнила, что именно хотели бы получить жители микрорайона. Во-первых, восстановить сквер возле универсама «Славный». Сейчас в этом районе есть небольшая детская площадка. Люди хотят, чтобы площадь игрового городка была увеличена и его окружали зеленые насаждения, цветочные клумбы, красивые ограждения. Во-вторых, создать на территории микрорайона культурно-спортивный сектор, где будут располагаться большое волейбольное поле и летняя эстрада. Кроме того, жители считают необходимым отгородить площадку для выгула собак.

Как пояснил Андрей Ляпин, команда студентов была поделена надвое. Каждой подгруппе был выделен для проектирования определенный участок Юбилейного. Так, Дарья Устюгова и Юлия Мамонова работали над проектом благоустройства территории в границах жилых домов №№ 54, 53, 39 и 40. Именно здесь и должен появиться сквер, о котором мечтают жители

Сказка станет былью?

микрорайона. Главная фишка, которую предложили студентки – разделить его территорию на зоны по принципу возраста и интересов, – отдельно детская площадка и уголок для спокойного отдыха людей старшего поколения, а также часть сквера предусмотреть для молодежных тусовок. Кстати, для последней зоны они придумали необычные лавочки с двумя сиденьями: одно, как обычно, – внизу, а другое – на спинке скамейки.

– Молодежь любит сидеть на спинках лавочек, поэтому верхняя часть может быть использована и как сиденье, а может – как письменный стол, – пояснили авторы проекта.

Согласно этому проекту, в новом сквере должны появиться фонари и урны, а из зеленых насаждений – березы, сосны и тополя. Жителям Юбилейного такая задумка понравилась.

– Да, виртуальный Юбилейный стал очень красивым.

– Хорошая идея по разделению зон отдыха.

– Даже если часть этого проекта будет реализована, мы будем рады.

Но практики считают, что представленный проект требует серьезной доработки. Начальник отдела ЖКХ в администрации Свердловского округа Вадим Фирсов напомнил, что на территории, о которой идет речь, недавно был проведен ремонт с заменой асфальта, поэтому переделки на этом месте приведут к тому, что потраченные бюджетные деньги будут выброшены на ветер. Он также отметил неудачное расположение контейнерных площадок, которые студенты предложили поставить вблизи жилых домов:

– Они под окнами не ставятся – и сказал, что наружное освещение на этой территории уже есть, поэтому проводить замену только из-за типа фонарей – ненужная трата денег. Спорить с таким опытным экспертом в сфере ЖКХ студентам, конечно, сложно. Компромиссное решение предложил депутат городской Думы Михаил Корнев:

– Это первый, очень хороший шаг. Жители Юбилейного очень давно ждали такого проекта. Я предлагаю не опускать руки. Надо еще раз сесть и проработать концепцию, посмотреть, что можно оставить, а что убрать. Мне лично очень понравился проект. Это свежий молодой взгляд на существующие проблемы, я бы вам пятерку с плюсом поставил, но надо вписаться в существующий контекст.

Вторая группа начинающих архитекторов рассказала о том, как можно благоустроить территорию, расположенную между домами №№ 63, 62, 48, 61, 51, 40. Побывав на этом участке, проектировщики отметили, что главными проблемами являются отсутствие мест для тихого отдыха, благоустройства во дворах. К тому же озеленения явно недостаточно.

И опять на картинках, которые создали студентки, виртуальный Юбилейный стал выглядеть привлекательно – пешеходные дорожки с карманами для лавочек, окруженные деревьями, кустарниками и клумбами, детская площадка и, что очень важно, территория для выгула собак. Однако представители районной администрации и здесь увидели недочеты. Прежде всего указали на отсутствие ограждений у газонов:

– Автомобилисты, которые заезжают на газоны, превратили их в танковое поле. Ограждения нужны обязательно. Одной красотой таких людей не остановишь.

Помимо этого чиновники считают нецелесообразным ликвидировать футбольное поле, как того просят местные жители:

– Оно обошлось городскому бюджету в 400 тыс. рублей. Даже если попытаться его перенести в другое место, здесь все равно будут играть, потому что уже привыкли к этому.

А вот эстрада, строительство которой предполагается проектом возле дома № 50, понравилась большинству участников дискуссии. Михаил Корнев, руководитель Театра народной драмы,

сказал, что для него это «бальзам на душу». Перспектива получить красивый и удобный микрорайон очень вдохновила и его жителей.

– Перед тем как заказать университету такую работу, мы проводили собрания с собственниками из Юбилейного. Люди хотят и готовы жить комфортно. Будем все реализовывать, все беречь.

Работа студентов технического университета нравится и заместителю главного архитектора Иркутска Олегу Усову:

– Мы давно и плотно сотрудничаем с техническим университетом. Благодаря этому мы получаем очень интересные предложения и проекты по организации в Иркутске скверов и парков, по благоустройству дворов. Эти проекты не лягут в стол, они будут реализованы. То, что мы увидели сегодня, – первый социальный заказ архитекторам, который сделали горожане. Очень правильный шаг – доверить эту работу молодежи, которой предстоит развивать наш Иркутск. Мы наконец-то переходим от слова «хочется» к реальным делам.

Михаил Корнев пообещал, что оба проекта благоустройства Юбилейного будут представлены депутатам городской Думы, а представители ТОСа, которые уверены, что предложения молодежи воплотятся в жизнь, обратились к студентам с просьбой осуществлять авторский надзор за процессом обновления микрорайона.

Всех разработчиков наградили благодарственными письмами от администрации Иркутска и СРО «Содружество ЖКХ».

– Мероприятие такого уровня – редкость не только для Иркутска, но и для России. Радует, что жители сами проявляют инициативу, а специалисты идут им навстречу, – подытожил обсуждение проектов представитель СРО «Содружество ЖКХ» Дмитрий Мясников.

КОНФЛИКТ

«Квиточки» и «цветочки» от «Уютного дома»

«Айсберг» - так называется товарищество собственников жилья, которое организовали жители дома №136 на улице Лермонтова. Если быть точнее — жители блок-секций №№4,5,6 этого дома. Дом строился и сдавался поэтапно: в первых построенных и заселенных блок-секциях собственники квартир сразу организовали ТСЖ «Саяны» и стали сами управлять жильем. Второй очереди дома повезло меньше, причем, дважды: сначала блок-секции №№4,5,6 оказались под управлением компании «Приморская», потом - компании «Уютный дом». Помучавшись сначала с одной компанией, потом с другой, посмотрев на соседей, жители второй половины дома тоже решили организовать свое ТСЖ.

Чем же собственно не устраивал «Уютный дом» собственников квартир? Основная претензия — начисление квартплаты. К примеру, дом новый и во всех квартирах есть счетчики горячей и холодной воды, но, по словам старшей по подъезду Нины Каттерфельд, управляющая компания не утруждала себя сбором показаний счетчиков и кропотливыми расчетами. Все делалось по старинке, «с размахом», по существующим нормативам. И это не могло нравиться собственникам квартир, особенно тем, кто по несколько месяцев жил на даче или уезжал в длительную командировку. А таких в этом доме оказалось немало. Нина Каттерфельд: «Счетчики у всех есть, а Мишаков (С.Г Мишаков — гендиректор управляющей компании «Уютный дом» - ред.) не хотел даже принимать показания. Ему говорили: электроэнергия по нулям, горячая вода по нулям (люди не живут здесь) - он начислял как по среднему. За отопление начислял за все 12 месяцев, а не за 8 месяцев, как полагается».

Юлия Стеблецкая: «Делали они только одно: выставляли нам завышенные счета. И все. Никакой обратной связи. На письменные вопросы Мишаков не отвечал - я лично писала ему запрос, чтобы он предоставил договоры с ресурсоснабжающими организациями, он их не представил, и ответа письменного не дал. Наш сосед звонил ему, он его отправил куда подальше. На все у них позиция

«Айсберг» мечтает уплыть из «Уютного дома»

Жители дома №136 по улице Лермонтова областного центра решили отказаться от услуг управляющей компании. Но не тут-то было.



одна: платите, сколько мы вам выставляем и все. А на любой вопрос - в ответ агрессия и неадекват. Поэтому люди дошли до суда». Как следует из этих слов, стиль общения «Уютного дома» был далек от дипломатичного. Но, как вскоре выяснилось, «квиточки» с начислениями и «посылки» по телефону это были только «цветочки» дорогим жильцам от управляющей компании.

Шантаж и репрессии. Лица все те же

«Ягодки» пошли, когда жители дома №136 решили все-таки избавиться себя от общения с компанией «Уютный дом». Не тут-то было. Мало ли что вам уже не хочется? А нам хочется! Управляющая компания упорно не желала размыкать «дружеских объятий», в которые она заключила жильцов трех блок-секций. Собственникам квартир пришлось пройти долгий тернистый путь освобождения, который, впрочем, еще не закончился. Сначала жильцы обратились с иском в суд, поскольку «Уютный дом» «заходил» в дом №136, следуя своему фир-

менному стилю - «нахрапом» и с многочисленными нарушениями. Кировский районный суд признал решения общих собраний собственников жилья о выборе в качестве управляющей компании ООО «Уютный дом» недействительными. Господин Мишаков пытался обжаловать это решение, но Судебная коллегия по гражданским делам Иркутского областного суда подтвердила вердикт Кировского суда. Затем жильцы трех блок-секций попытались объединиться с близкими соседями и «влииться» в ТСЖ «Саяны». Не получилось. Не срослось. Тогда они решили, что справятся сами, в соответствии с законодательством организовали свое собственное товарищество «Айсберг» и потребовали у «Уютного дома» всю техническую и финансовую документацию, связанную с обслуживанием их дома. Как вы думаете, что они услышали в ответ? Скажем так, устойчивое нелитературное выражение, означающее категорический отказ. Если и раньше стиль общения господина Мишакова трудно было назвать дипломатическим, то после того,

как жильцы дома №136 вполне официально выразили ему свое «фи», а суд их поддержал, генеральный директор «Уютного дома» совсем перестал стеснять себя в действиях и выражениях. Кроме крепких выражений «великого и могучего», руководитель «Уютного дома» пустил в ход и весь набор коммунального шантажа и репрессий. От угроз отключить «все на свете» «Уютный дом» перешел к действиям. Отключается горячая вода, осуществляются неоднократные попытки «отрубить» электроэнергию, с 20 июня встали лифты. Дом № 136 становится похожим на осажденный неприятелями город, но сдаваться, похоже, не собирается.

Долгие проводы — лишние слезы

«Летопись» борьбы дома №136 по улице Лермонтова областного центра составляет довольно пухлую папку документов. Недавно она пополнилась новыми. Это письмо членов ТСЖ «Айсберг» мэру г.Иркутска. В нем описаны все этапы борьбы жителей дома с управляющей компанией «Уют-

ный дом». Длится она почти год. Немало места в письме уделено лично генеральному директору С.Г.Мишакову. В частности сказано, что гендиректор «Уютного дома» «осуществляет самоуправство, препятствует деятельности законно созданного ТСЖ, незаконно, лишь с целью причинить вред собственникам многоквартирного дома, удерживает документацию по управлению домами». В конце письма просьба: «Просим Вас оказать содействие в решении вопроса нормальной работы ТСЖ «Айсберг» в интересах граждан — собственников жилья».

Кто же все-таки сможет помочь жителям дома №136 освободиться от назойливых «объятий» и навязчивого «сервиса» управляющей компании «Уютный дом»? И какими еще документами должна пополниться «летопись» борьбы ТСЖ «Айсберг» с вышеупомянутой компанией? Может быть, прокуратура, которая недавно проверяла крупные управляющие компании, обратит свое внимание и на такие «управляшки», как «Уютный дом».

Александр Морозов

Чем мы хуже древних греков?



Юрий Изболдин

Недавно мы узнали, что в Иркутске есть дворник-художник. Нет, его не выделяет среди других художественное подметание территории. В рабочее время он, как и положено, убирает двор. А свободное время посвящает рисованию.

Юрий Владимирович Изболдин работает дворником почти 4 года, но по образованию он художник, имеет большую практику.

Как-то пришла идея оформить подъезд дома на Касьянова, 20. Я предложил своему начальству, они согласились. По-моему, получилось интересно, - говорит художник.

Это подъезд самый первый, который стали закрывать и оборудовали домофоном, поэтому его и выбрали для художественного эксперимента. Сразу, как заходишь, слева - на стене белый прямоугольник.

На заднем плане вычерчены многоэтажки, на переднем - деревянные домики. Справа - на таком же фоне и в таком же цвете - байкальский пейзаж.

Тематика росписей - архитектура и природа. Старый Иркутск. Вот Первомайский - раньше это была характерная для Иркутска картина - соседство многоэтажек с деревянными домиками. В Глазково и сейчас много такого встретишь.

Юрий Владимирович - коренной иркутянин.

А вы рисуете с фотографий или по памяти?

По-разному, но чаще по памяти.

Подъезд оформлен графичкой - по белому грунту черной масляной краской. Этаж архитектуры, этаж пейзажей - ни один кусок стены не пропал даром. Лестничные пролет: рисунки справа, прямо, слева и вдоль лестницы.

Самым сложным было рассчитать ракурс, чтобы была видна картина, - говорит Юрий Изболдин, - потому что пространство тесное, а многие пейзажи глаз лучше воспринимает на расстоянии.

На каждой лестничной клетке металлические дверцы электрощитов превратились в цветные иллюстрации к рассказам. И вправду, подъезд выглядит, как картинная галерея.

За пейзажами художник ездит на Байкал, архитектурные этюды ищет на улицах города.

Выходит человек утром из квартиры на работу, и у него настроение хорошее появляется, - уверен художник.

На оформление подъезда ушло два месяца и несколько дней на то, чтобы во дворе расписать пристройки к входам в подвалы.

Процесс творчества - коллективное занятие.

Две головы лучше, - говорит Юрий Владимирович, имея в виду своего начальника Виктора Курьяновича. - Я рисую, он мне подсказывает: может, вот так лучше сделать?

Искусство - увлекательная сфера, притягательная, интересная сама по себе, в ней можно многое выразить, - говорит художник.

Во дворе мы смотрим на бурятские юрты на фоне гор - полотно два на полтора метра.

Сколько времени у вас ушло на эту картину?

День. Пришел после работы и сделал. Но что значит сделал? Перед этим я всю жизнь учился, потом готовился - думал что рисовать.

А почему пейзажи?

Можно ярко, жестко отражать действительность со всеми социальными проблемами. Но сейчас человеку это не надо. Чтобы людям доставить удовольствие, я выбираю пейзажную тематику.

Юрий Изболдин говорит, что в Древнем Риме и Греции была культура расписывать жилище дома сценами из жизни - монументальная живопись.

Хорошо, если бы в городе этим всерьез занялась какая-

нибудь организация. А то стены у нас чем бывают украшены? Граффити? Мы хотели показать образец, что может быть по-другому, лучше.

Сейчас дворник-художник и его начальник думают над тематикой росписи второго подъезда: что и в каких цветах нарисовать. Обещали пригласить через два месяца. А мы вам обязательно расскажем, что у них получится.

Ольга Мороз



Обычный подъезд теперь «расширил» свои границы, а жители расширяют свой кругозор

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.)

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»).

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

Компания «Медиа-Эксперт» предлагает:

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

ТЕЛЕФОН: 72-07-73



№5, июль,
2011 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». Исполнительный директор Дмитрий Гранин, www.media-irk.ru
Редактор: Андрей Владимирович Грохольский. Руководитель проекта: Влад Федоров.
Адрес редакции и издателя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111. Телефон редакции: (3952) 533-657. E-mail: edit@media-irk.ru

Издание зарегистрировано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере 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 Дела 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 «Облашинформ» ООО «Бланкздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 10 000 экз. Заказ №
Дата выхода: 26.07.2011 г.
Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00