



Начался отопительный сезон



Середина сентября для большинства иркутян знаменует-ся значительным событием – стартом отопительного сезона. И хотя в этом году переход к осенним холодам затянулся, тепло в квартирах моментально ощущается всеми. Вряд ли большинство людей задумываются, что за этим своевременным теплом скрывается незаметная на первый взгляд, напряженная работа коммунальщиков.

Подготовка к зиме систем отопления начинается с весны, когда специалисты УК вместе с подрядчиками, занимающимися содержанием жилого фонда, осматривают все внутридо-

мовые системы отопления, в обязательном порядке бывают в подвалах и выявляют все неполадки. Затем все «горячие точки» сводятся в ведомости, систематизируются, для их ре-

монта считают необходимые материальные и финансовые ресурсы.

Этим летом Западным управлением ЖКС отремонтирован 51 узел управления и 732 элеваторных узла. В соответствии с техническими требованиями, согласно утвержденному графику до 31 августа проведены все необходимые ремонтные работы и гидравлические испытания систем отопления.

Состояние готовности внутридомовых систем отопления устанавливают инспекторы ИГТСК.

– Мы готовы принять тепло в наших домах, – с уверенностью говорит заместитель генерального директора Западного управления ЖКС Сергей Сокольников. – Все оборудование к зиме подготовлено. Надеюсь, что нынешняя зима не преподнесет нам нежелательных «сюрпризов», и мы обойдемся без аварийных ситуаций. Приоритетным направлением деятельности нашей управляющей компании является безаварийная работа всех систем жизнеобеспечения. Главное, чтобы в наших домах всегда было тепло и светло.

С днем рождения, ЦДС!

С 1 сентября начала свою работу Центральная диспетчерская служба Свердловского округа. О том, с какой целью она создана, как работает, рассказала Галина Мохова, генеральный директор ООО «ЦДС»:



– ЦДС является центром сбора и обработки всей информации по вопросам жилищно-коммунальных проблем. Она является настоящим помощником Западного управления ЖКС и районной администрации.

Служба круглосуточно несет свою вахту: принимает заявки от жителей, направляет их подрядчикам, контролирует их выполнение, ведет в компьютерной программе учет и анализ обращений. Напрямую работает с поставщиками услуг: Водоканалом, Иркутскэнерго, Электрическими сетями и др.

ЦДС играет роль страховки: если по какой-то причине подрядчик не может выполнить заявку – ЦДС берет эту задачу на себя. Вся информация хранится в специальной компьютерной программе, с которой диспетчеры работают ежедневно. Например: каждое утро в программу заносится информация от поставщиков энергоресурсов, лифтовой

В ЦДС Западного управления на сегодняшний день работают 4 суточных (сутки через трое) и 5 диспетчеров дежурят на телефонах в дневное время. Каждый отвечает за определенный район и контролирует ра-

В диспетчерскую службу в сутки поступает в среднем от 400 до 1 500 заявок. Их количество зависит от времени года, погодных условий, отключения поставщиков услуг и т. д. ЦДС расположена по адресу: ул. Алмазная, 8.

боту подрядчиков, обслуживающих жилой фонд в этом районе.

Работа диспетчера заключается в контакте с жителями путем переговоров по телефону. Они доводят до жителей всю интересующую их информацию. Например, когда включают свет, воду, запуская тепло и т. д. Диспетчер заносит все поступающие заявки в компьютер, по согласованности с жильцом

устанавливает срок и контролирует выполнение.

Человек, который набирает номер ЦДС, слышит приятное звучание музыки и голос автоответчика, который сообщает, что он попал в диспетчерскую службу, и его звонок очень важен и находится на удержании. В любом случае ни один звонок не останется без внимания, ему обязательно ответят и помогут в решении проблем.

Диспетчеры принимают звонки жителей районов: Юбилейного, Первомайского, Университетского, Сидюшиной Горы, район 2-й Железнодорожной, железнодорожного вокзала, Студгородка.

службы, сводка о пожарах и информация от МЧС.

В отчете отмечено, с какого времени прекратилась подача горячей или холодной воды, кто за это несет ответственность и когда все будет устранено, заносится информация по плановым отключениям поставщиков коммунальных услуг, количество принятых и выполненных заявок, а также вся информация по работе подрядных организаций.

СОВЕТЫ СПЕЦИАЛИСТОВ

Если вдруг жильцы обнаружат в своей квартире холодные батареи, то следует обратиться в Центральную диспетчерскую службу Западного управления ЖКС по телефону 799-700.

Диспетчеры Западного управления ЖКС имеют полную и достоверную информацию, почему тепло «не дошло» до того или иного дома. Если это произошло по причине каких-то ремонтных работ на теплосетях, то владельцам квартир об этом подробно расскажут. Также проинформируют о сроках отключения.

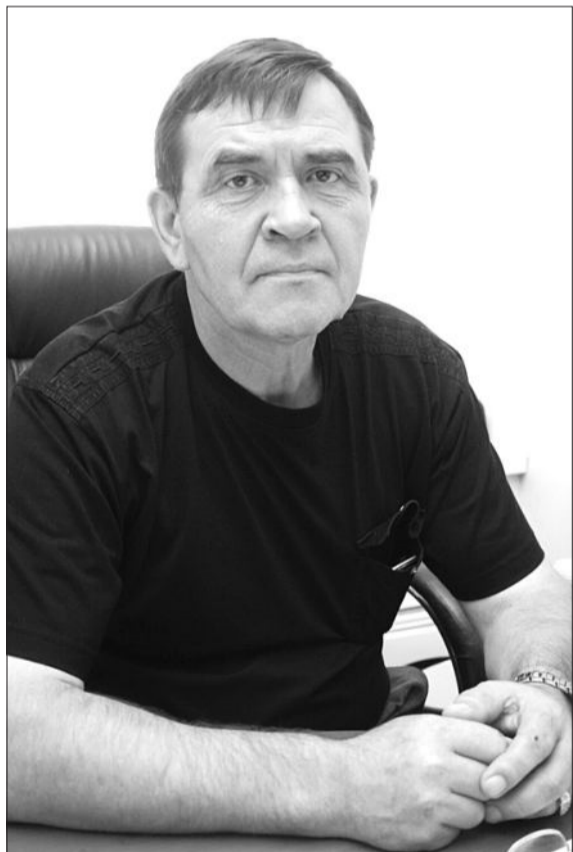
Так, например, прошлой осенью запоздалое включение отопления было связано со сложными ремонтными работами на центральных теплосетях, которые проводила городская теплосбытовая компания.

Телефон Центральной диспетчерской службы Свердловского района: 799-700.

Завершаются капитальные ремонты жилых домов



В сентябре заканчиваются основные работы по капитальному ремонту жилых домов. На вопросы нашего корреспондента о ходе завершения капремонта отвечает заместитель генерального директора по техническим вопросам Западного управления ЖКС Сергей Сокольников:



— Для начала надо уточнить. Мы будем говорить о капитальном ремонте, который финансируется за счет средств Фонда реформирования ЖКХ и тех 5 процентах от сметной стоимости, которые оплачивают сами жильцы. Не путайте с текущими ремонтными работами, которые управляющая компания осуществляет в течение года, и они финансируются из

средств, собираемых жильцами в виде квартплаты.

— В чем принципиальная разница?

— В первую очередь различия в источниках финансирования и в объемах работ.

— Почему многие специалисты ЖКХ считают капремонт за счет средств Фонда реформирования большой помощью владельцам квартир?

— Это в самом деле так. По новому Жилищному кодексу, все ремонтные работы, производимые в жилом доме, так же как и в квартирах, должны оплачиваться сами собственники. Но российское правительство учитывает, что жилой фонд в большинстве случаев очень изношен, у людей не хватает достаточного средств на ремонт, например фасадов или крыш, именно поэтому на свет появился 185-ФЗ, сформирован Фонд реформирования ЖКХ, в который из государственной казны направляются целевые средства для капремонтов.

— Но собственники жилья тоже участвуют в этих программах?

— Да, но их участие выражается в оплате 5 процентов от сметной стоимости капитального ремонта дома. Причем финансовое участие собственников по 185-ФЗ — обязательно, без их

согласия капитальный ремонт невозможен.

— В какой форме выражается это согласие?

— В самой процедуре подготовки всех необходимых документов. Самый первый этап — собрание собственников, на котором формируется заявка с учетом всех пожеланий. Заявка передается в управляющую компанию. Далее на место отправляются специалисты компании, смотрят, какие работы необходимы, в каких объемах, составляется смета, выясняется сумма, которую владельцы квартир должны будут платить самостоятельно, и сроки оплаты. На общем собрании жильцы знакомятся со всей проектно-сметной документацией и принимают решение, подписывают протокол общего собрания. Только после этой процедуры в управляющей компании начинается работа по сбору всех необходимых документов, справок. Далее весь пакет документов по каждому дому передается на экспертизу в администрацию района или округа, затем — в отделы ЖКХ городской администрации, и только потом документы отправляются в Москву, в Фонд реформирования, где принимают окончательное решение.

— Известно, что не все дома благополучно проходят такую многоступенчатую экспертизу. Почему?

— Причин много. Учитывается состояние домов, платежеспособность жильцов. Если, например, в доме много «хронических» должников, он может и не попасть в федеральную программу по капитальному ремонту. В этом году мы оформляли документацию на 64 дома, а в программу попали только 18.

— Сергей Ильич, расскажите, пожалуйста, как обстоят дела в тех 18 домах, капитальный ре-

монт которых ведет Западная управляющая компания?

— Объем и перечень ремонтных работ на этих домах разный. В целом это ремонт крыш, фасадов, подвалов, цоколей, отмостков, электропроводки, внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения (ГВС и ХВС), отопления и многое другое.

— Какие самые объемные объекты?

— Например, самые большие по объему работ дома по адресам: бульвар Рябикова, 13-а, 29-й дом в микрорайоне Юбилейном, на Маршала Конева, 52. От объемов работ находятся в зависимости и сроки сдачи объектов. На сегодня большая часть домов готова к сдаче, где-то еще ремонт в стадии завершения, подрядчики устраняют выявленные в ходе предварительного осмотра дефекты, замечания.

— А ремонты каких домов самые дорогостоящие?

— Всего на капремонт наших домов запланировано на этот год 120,4 миллиона рублей. Например, ремонт дома по адресу Маршала Конева, 52 включает

в себя весь комплекс работ по замене систем ХВС и ГВС, водопроведения, отопления, электроснабжения. Также — ремонт крыши, устройство утепленного вентилируемого фасада. Стоимость указанных работ по данному объекту составляет 23,6 миллиона рублей. Дороговизна этого ремонта — в основном за счет монтажа вентилируемых фасадов, которые необходимы не столько для улучшения внешнего вида, сколько для тепла и комфорта жильцов. Они неоднократно жаловались, что панели промерзали, и в квартирах было холодно. Надеюсь, что после капитального ремонта этого дома жалоб на холод в квартирах уже не будет.

— От чего зависит качество ремонтных работ?

— Главным образом — от работы тех подрядных организаций, которые выиграли предварительный конкурс на эти работы и гарантировали качество исполнения. В этом сезоне по итогам конкурса мы заключили договоры с 10 генподрядными организациями. С некоторыми, проверенными, работаем уже второй год: ООО «Политехник» (генеральный директор В. Лоскутов), ЗАО «Свими» (генеральный директор А. Харитонов).

— По сравнению с прошлым годом произошли какие-либо изменения в капитальных ремонтах в Западном управлении ЖКС?

— Заметно ужесточились критерии отбора домов в программу ремонта за счет средств Фонда содействия реформирования ЖКХ. Предпочтение отдается комплексным работам. Особое внимание — внедрению энергосберегающих технологий. Акты фактически выполненной работы после капремонта принимает комиссия с участием старших по дому или представителей общестественности.

Можно сказать, что, по сравнению с прошлым годом, нынче ремонтные работы проходят более организованно, повысилась качество исполнения. Думаю, что в установленные сроки мы завершим ремонт всех запланированных домов.

— Что бы вам хотелось пожелать иркутянам?

— Бережного отношения к общему имуществу, каковым является жилой дом. Ремонт не только стоит больших денег, но и требует трудозатрат большого количества людей. Хотелось бы, чтобы жильцы многоквартирных домов понимали это и старались сохранить внешнее и внутреннее состояние дома в хорошей форме как можно дольше.



Договор – главный документ для жильцов и управленцев

С августа началось пере-заключение договоров на управление многоквартирными домами. Многие спрашивают, с чем это связано, так ли необходимо и в какие сроки надо перезаключить новые договоры? На эти вопросы отвечает маркетолог Западного управления ЖКС Марина Митченко:

— Чаще всего на собраниях нам задают вопрос, чем вызвана необходимость подписания новых договоров. Перезаключение Договоров управления производится в связи с существенными изменениями в законодательстве РФ за последний период, а именно в Жилищном кодексе, в Постановлении Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». В связи с принятием Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации федеральных законов, например «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и других правовых документов.

В новые договоры внесены существенные изменения, все сделано в строгом соответствии с действующим российским законодательством. По сравнению с прежним, в новом Договоре управления изменена граница ответственности между собственником и управляющей компанией.

Более подробно со всеми изменениями в договоре все желающие могут ознакомиться самостоятельно. Каждый из собственников в обязательном порядке заранее получит

на руки два экземпляра этого документа.

Если владелец квартир полностью устраивает способ управления и деятельность управляющей компании, то они подписывают новый договор сроком на пять лет. Иногда возникает вопрос – чем обусловлен такой срок? В соответствии с пунктом 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на пять лет.

Где и когда

Хотелось бы напомнить жителям адреса, где можно перезаключить договоры на обслуживание многоквартирных домов:

микрорайон Юбилейный, 376 (с 9:00 до 17:00)

микрорайон Университетский, 68, кабинет начальника отделения (с 9:00 до 17:00)

бульвар Рябикова, 21А б/с 10 (с 9:00 до 17:00)

улица Алмазная, 8 (с 8:00 до 16:00)

Также договоры есть в мастерских по адресам:

ул. Касьянова, 20; Боткина, 8Б; Гоголя, 45; 4-я Железнодорожная, 81 и 73; Добролюбова, 12; Курчатова, 6А (с 8:00 до 20:00, обед с 12:00 до 13:00).

При себе собственники квартир должны иметь паспорт и свидетельство о праве собственности.

Все вопросы, касающиеся процедуры перезаключения договоров, можно задать по телефону 31-71-89.

ВОПРОС-ОТВЕТ

Существует ли единая форма Договора управления многоквартирным домом?

Анна Семенова, ул. Алмазная.

На вопрос нашей читательницы мы попросили ответить юриста управляющей компании Сергея Сергеева:

Единой формы Договора управления многоквартирным домом нет. Предлагаемые формы договоров управления носят лишь рекомендательный, информационный характер. Но в любом договоре должны быть определены его существенные условия. Согласно п. 3 ст. 162 ЖК в Договоре управления должны быть указаны следующие существенные условия:

1. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за комму-

нальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору управления.

Без данных условий договор может быть признан незаключенным.

Условия Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений. Договор управления заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на пять лет.

Договоры Западного управления ЖКС, которые предложены к заключению всем собственникам домов, находящихся в управлении этой компании, прошли все необходимые юридические экспертизы.

Также хотелось бы отметить, что недавно был подписан договор между Западным управлением ЖКС и городской администрации в предложенной нами редакции. Это свидетельствует о профессиональной подготовке нашими специалистами всех юридических документов.

САМОУПРАВЛЕНИЕ

У нас есть будущее!



4 сентября в школе № 18 прошёл День здоровья.

С самого раннего утра ребята, от мала до велика, начала стекаться со всего микрорайона Юбилейного в школьный двор. Там с большим радушием и с музыкальным приветствием их уже поджидал весь школьный педагогический коллектив. На площадке царил дух праздника, радости и счастливого детства. Было заметно, что взрослые и дети готовились к соревнованию и очень сильно ждали этого дня. Девчонки и мальчишки на всех спортивных этапах показали высокий уровень физической подготовки, ощущалось единство и стремление к победе.

Такие события являются



значимыми в микрорайоне, и Территориальное общественное самоуправление (ТОС), которое формируется в Юбилейном, подготовило призы. Они достались всем победителям этого яркого спортивного праздника. И конечно же мы, взрослые, родители, должны поддерживать и поощрять детей

во всех добрых делах и начинаниях. Сегодня они дети, а завтра – полноценные граждане нашего района и города. Наши дети – это наше будущее!

**Сергей Зверев,
куратор ТОСов в м-не Юбилейном,
телефон 976-916**

Прочитать подробную информацию о деятельности
**ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами»,
узнать анонсы мероприятий
и задать интересующий Вас вопрос
теперь можно на сайте**

www.zuks.ru

«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

**Медиа
ЭКСПЕРТ**

Ищем активистов

Все, что происходит в наших домах и квартирах, затрагивает интересы всех людей без исключения. От того, как работает управляющая компания, зависит не только настроение людей, но и их безопасность. Так сложилось, что часто бытует мнение: в доме все должно делать управляющая компания. Однако это не так.

Жители, по закону, не только должны, но и обязаны принимать активное участие в жизни своего дома и подъезда. Положительное влияние на взаимодействие жильцов и управляющих компаний имеет институт старших по дому и

подъезду. Жители домов сами выбирают наиболее активных и ответственных представителей, которые и становятся проводниками идей самоуправления.

В «Положении о старшем по подъезду (дому)», которое разработано в администрации г. Иркутска и носит рекомендательный характер, говорится о следующем: «Старший по подъезду (дому) избирается в целях привлечения жителей подъезда (дома) к проблемам обеспечения порядка, сохранности, содержания и текущего ремонта подъезда (дома), элементов благоустройства придомовой территории и к решению других вопросов». Старший по

подъезду (дому) выполняет роль «единоличного органа территориального общественного самоуправления». Его избирают из числа граждан, постоянно или преимущественно проживающих в данном подъезде или доме.

Старший по подъезду (дому) взаимодействует и сотрудничает с другими органами территориального общественного самоуправления, органами городского самоуправления г. Иркутска, в частности с Комитетом по управлению соответствующим округом администрации г. Иркутска и управляющей компанией, на обслуживании которой находится дом.

Как выбрать старшего по подъезду и дому

Старший по подъезду (дому) избирается на общем собрании жителей подъезда (дома) открытым голосованием, большинством голосов от числа присутствующих на общем собрании жителей подъезда (дома) или путем их письменного опроса. Право голоса имеют жители подъезда (дома) не моложе 16 лет. Общее собрание правомочно принимать решение при присутствии на нем не менее половины лиц, имеющих право в нем участвовать.

Право созыва общего собрания жителей подъезда (дома) для избрания старшего по подъезду (дому) имеет инициативная группа жителей подъезда (дома) в количестве не менее трёх человек.

О проведении общего собрания инициативная группа извещает жителей подъезда (дома) любым доступным способом не позднее чем за 5 дней до дня проведения общего собрания.

Протокол общего собрания жителей подъезда (дома) подписывается председателем и секретарем собрания, передается для уведомления в домовый (уличный) комитет,

жилищно-эксплуатационную организацию, обслуживающую жилой дом, и в Комитет по управлению соответствующим округом администрации г. Иркутска.

Председатель и секретарь собрания избираются из числа жителей подъезда (дома), участвующих в общем собрании.

Старший по подъезду (дому) ежегодно отчитывается о проделанной работе на общем собрании жителей подъезда (дома) и переизбирается не реже, чем один раз в два года.

О правах и обязанностях старших по дому читайте в следующих номерах газеты.

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Льготы для старших

Екатерина Гончарова, финансовый директор Иркутской процессинговой компании:

— С сентября 2010 года в Западном управлении ЖКС изменилась форма предоставления льгот по предоставлению коммунальных услуг для своих нештатных помощников (старших по дому).

Ранее представители самоуправления получали льготы путем уменьшения на сумму льготы квартплаты. С сентября несколько изменилась форма. То есть квартплата начисляется полностью. Но до конца текущего месяца управляющая компания будет перечислять сумму льготы на лицевой счет старшего по дому.

Это только формальные изменения, фактически наш нештатный помощник по-прежнему будет платить за квартиру меньше на сумму льготного поощрения.

ТЕРРИТОРИЯ САМОУПРАВЛЕНИЯ



Праздник на площади «Маршал»

Ярким и незабываемым получился праздник, устроенный ТОСом «Синюшина Гора» накануне 1 сентября.

— День знаний должен быть праздником для детей и взрослых, — уверена председатель ТОСа Светлана Таборова. — На самом деле для ребенка учеба должна стать радостью. Ведь она связана с интересом, получением новых знаний, обретением новых друзей.

Праздник на Синюшиной Горе получил трепетное название «Дети — благодать Божья». На площади перед самым большим девятиэтажным домом Иркутска по адресу ул. Маршала Конева, 20 собралось много народу. Все с удовольствием посмотрели театральное выступление, героями которого стали хитрая лиса Алиса и вполне серьезный мальчишка Буратино. Ребятишки с удовольствием отгадывали загадки, уличали рыжую Алису в желании всех запутать и заморочить голову, бурными аплодисментами и громкими криками встречали каждую маленькую победу Буратино.

Первоклашки получили подарки, особого внимания были удостоены почетные гости — дети-сироты, которым подарили наборы для первоклассников и сказали много добрых напутственных слов.

Какой дворовый праздник сможет обойтись без лакомств и угощений? Вот и на площади Маршала (так назвали свое традиционное место отдыха жители микрорайона) организовали детский пикник «Арбузник». Название говорит само за себя — и можно представить, сколько перемазанных арбузным соком детских лиц светились искренней радостью.

Светлана Таборова рассказывает, что это уже не первый праздник, организованный активистами ТОСа. Конечно, для взрослых каждое такое мероприятие — дело хлопотное, но все подготовительные заботы с лихвой окупаются благодарностью и хорошим настроением, которое остается после праздников у ставших близкими и знакомыми жителей микрорайона.

— Мы бы не справились без помощи наших верных друзей, — продолжает Светлана Александровна. — Мне бы хотелось поблагодарить работников Западного управления ЖКС. Они к каждому мероприятию готовят для нас сцену, помогают оформлять, подключают аппаратуру. Да и на приобретение подарков часто дают деньги. А подрядчик УК Татьяна Бажеева не только самый большой наш помощник, но она еще и сохраняет оформление и приспособления. Не менее активные участники наших мероприятий — депутат Гордумы Александр Воронин и президент благотворительного Фонда «Планета детей» Вячеслав Будунцов.

Праздник длился почти четыре часа и мог бы продолжаться еще дольше, люди расходились с явным сожалением и спрашивали организаторов, когда же состоится следующая встреча.

Так, незаметно на первый взгляд, начинает складываться новая общность друзей и единомышленников, соседи узнают друг друга, все более втягиваются в общие дела и становятся настоящими хозяевами своего дома, микрорайона и города.

Более подробно с делами ТОС «Синюшина Гора» можно ознакомиться на сайте <http://tsg38.ucoz.ru>



ПОЛЕЗНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Куда звонить в экстренных случаях?

Отделение «Центральное» 38-01-39	Если в доме нет горячей воды Иркутские тепловые сети 790-152, 790-416	Аварийно-диспетчерская служба ОАО «Иркутскоблгаз» 04, 20-94-68, 34-03-94
Отделение «Университетское» 31-10-32	Иркутская городская теплосбытовая компания 792-768	Аварийная «ИркутскТеплоЭнерго» 20-87-41
Отделение «Юбилейное» 46-62-82	Если не горит уличное освещение 70-54-55, 72-32-32	Обрезка деревьев Дендрологи адм-ции города 52-01-33
Отделение «Синюшина Гора» 799-053	Если не работает лифт «Иркутск-лифт» 369-415, 224-700, 353-646	Экстренная срезка замков МЧС 560-246
Отделение «Первомайское» 31-00-85	Если с контейнерных площадок не вывозят мусор	Паспортный стол 537-538, 537-539
Аварийно-диспетчерская служба 799-700	«Петр и Компания» 53-85-84, МУП «Спецавтохозяйство» 332-183	Бесплатная телефонная справочная 223-223
Если в доме отключили свет Южные электрические сети 792-371, 792-370		Диспетчерская служба администрации города Иркутска (ЦАДС) 24-25-04
Если в доме нет холодной воды Водоканал, диспетчерская 228-270, 228-271		

