



Труд объединяет

16 октября в микрорайоне Синюшина Гора состоялся субботник. В этот день в роще собрались те, кто не на словах, а на деле заботится о чистоте и порядке в своем микрорайоне. Взрослые собирали мусор в роще со стороны бульвара Рябикова, а ученики санаторной школы-интерната № 12 – в районе проспекта Маршала Конева.

— Это не первый наш общественный выход на борьбу с мусором, — рассказывает руководитель ТОСа Светлана Таборова. — В апреле мы уже убрали нашу реликтовую рощу — излюбленное место отдыха горожан. Тогда насобирали и вывезли целых шесть машин мусора. Нынче поменьше — только четыре машины. Значит, у людей все же пробуждается ответственность за чистоту и порядок в районе. Мне рассказывали, что после первого нашего апрельского субботника многие отдыхающие стали ходить в рощу со своими пакетами, куда собирали не только свой мусор, но и тот, который попадался по пути.

Субботник стал настоящим веселым и радостным праздником для многочисленных участников. Издалека была слышна музыка, бегали с мешками подростки, стараясь стать победителями конкурса сре-

ди ударников экологической борьбы, а гора мусорных пакетов все прирастала.

Организаторы-тосовцы предусмотрели все, вместе с сотрудниками Западного управления ЖКС приготовили мешки и перчатки. После дружной работы добровольных помощников ожидали небольшие призы, разнообразные конкурсы и даже танцевальная программа.

Праздник коллективного труда был посвящен Дню рождения микрорайона, который празднуется в сентябре уже второй год. Этот праздник проводится по инициативе депутата и председателя городской Думы Андрея Лабыгина. Городской депутат еще в прошлом году предложил ежегодно 26 сентября отмечать День микрорайона Синюшина Гора, который исторически связан со строительством здесь в 1955 году Иркутского масложиркомбината и появлением первых жилых домов.

Реликтовая роща в микрорайоне — едва ли не одно из самых красивых мест Иркутска. Отрадно, что инициатива тех, кто живет рядом, наводит здесь порядок, приносит свои первые плоды. Возможно, многие задумаются, прежде чем похода выбросить обертку от конфеты, сигарету, пакет, — надо ли поступать так некрасиво в красивом и чистом месте.

Фото С. Боброва



Как распределяется квартплата?

У жителей нашего города большой интерес вызывает механизм формирования квартплаты. Многие имеют очень расплывчатое представление, на что именно тратятся платежи за жилищно-коммунальные услуги. На эти и другие вопросы, касающиеся структуры квартирной платы, мы попросили ответить координатора Территориального общественного самоуправления (ТОС) Дмитрия Мясникова.

— Большое количество претензий со стороны населения к управляющим компаниям возникает из-за недостатка информации о том, как формируется квартплата и на что она расходуется. Существует стереотип, что вся квартплата поступает в распоряжение УК и тратится по ее усмотрению. Между тем на все виды коммунальных услуг существуют тарифы. УК не имеют никакого отношения к формированию этих тарифов и не распоряжаются деньгами за коммунальные услуги, а перечисляет их ресурсоснабжающим организациям.

Большая часть квартплаты (почти 60 процентов) — это плата за горячую воду и отопление. Это самая затратная статья, фактически налог на суровый сибирский климат. Стоимость отопления — 20,55 руб./м² общей площади и 28,77 руб./м² жилой площади квартиры. ГВС — 227 рублей с каждого прописанного в квартире человека (если квартира оборудована стандартными ваннами). После получения квартплаты управляющая компания дробит ее и переводит соответствующие суммы на счета поставщика тепла и горячей воды — Иркутской городской теплосбытовой компании. ИГТСК — это посредник между котельными и населением. Поскольку стоимость горячей воды на всех котельных города разная, ИГТСК покупает воду, усредняет ее стоимость и по единой цене продает потребителям. Единый тариф на горячую воду и отопление устанавливается в конце каждого года областной администрацией

Следующая большая статья квартплаты — холодная вода и канализация (водоотведение). Эти деньги управляющие компании переводят на счета МУП ПУ «Водоканал». Так как это муниципальное предприятие, то тариф на холодную воду и канализацию устанавливает городская администрация. В этом году максимальный тариф ХВС

— 47,98 руб. с каждого прописанного в квартире человека. Канализация — максимальный тариф — 87,83 руб. с каждого прописанного в квартире человека. В сумме за услуги «Водоканала» уходит примерно 10-12 процентов квартплаты.

Тариф на электроэнергию — 0,62 руб./кВтч. Этот тариф также устанавливается областной администрацией и составляет примерно 1 процент от квартплаты, а деньги перечисляются в «Иркутскэнерго».

И только две последние статьи квартплаты — «Содержание» и «Текущий ремонт», на которые приходится не более 25-30 процентов от общей

ничные площадки, подвалы) — 0,36 руб./м² (18 руб.)

14 процентов — за вывоз ТБО (мусор с контейнерных площадок) — 1,35 руб./м² (67,5 руб.)

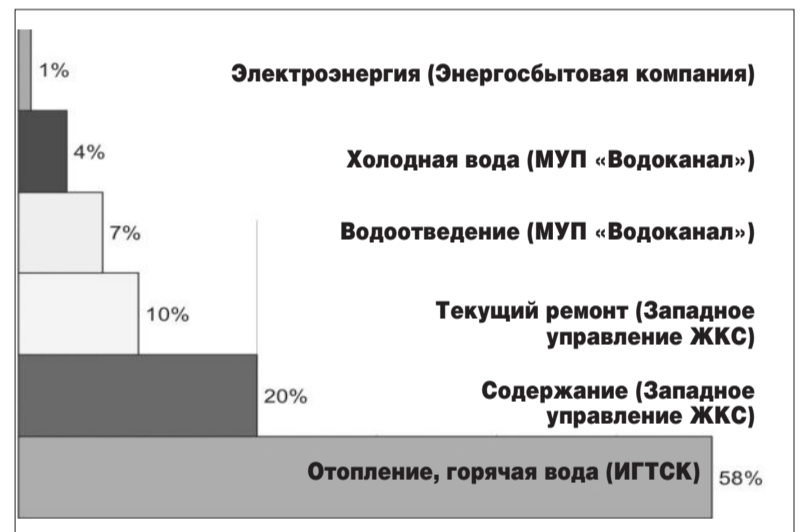
7 процентов — на содержание аварийной и диспетчерской служб — 0,67 руб./м² (33,5 руб.)

8 процентов — подрядчикам на уборку лестничных клеток — 0,79 руб./м² (39,5 руб.)

23 процента — подрядчикам на уборку придомовой территории — 2,24 руб./м² (112 руб.)

21 процент — подрядчикам на проведение мелких ремонтных работ — 2,08 руб./м² (104 руб.)

1 процент — в «Дезирс» на уничтожение тараканов и гры-



суммы квартплаты, являются жилищными услугами, и деньги поступают в распоряжение УК. На эти деньги УК должны организовать обслуживание домов. На что же конкретно тратятся деньги по статье «Содержание» (около 20 процентов квартплаты)?

Тариф на содержание дома зависит от нескольких факторов — из какого материала построен дом, степень его благоустройства, а также наличие лифта, мусоропровода или газового водонагревателя. Возьмем, к примеру, капитальный жилой дом кирпичный, со всеми видами благоустройства, без лифта и мусоропровода. Тариф на его содержание — 9,74 руб./м². То есть с квартиры площадью 50 квадратных метров вычитывается 487 рублей.

На что тратятся эти деньги?

2 процента — банку в виде комиссии за перевод денежных средств — 0,19 руб./м² (9,5 руб.)

Примерно еще 2 процента — финансирование паспортных столов (население за счет квартплаты содержит паспортные столы) — 0,15 руб./м² (7,5 руб.)

4 процента — в Энергосбыт за электричество в местах общего пользования (подъезды, лест-

зунов в подвалах (дезинсекция и дератизация) — 0,1 руб./м² (5 руб.)

3 процента — на обслуживание электросетей в местах общего пользования — 0,34 руб./м² (17 руб.)

5 процентов — в небольшой резервный фонд на непредвиденные случаи — 0,49 руб./м² (24,5 руб.)

10 процентов от строки «Содержание жилья» идут в доход УК — 0,97 руб./м² (48,5 руб.)

Структура затрат по «Содержанию жилья» примерно одинакова по всем домам. В 9-этажках к ним добавляются затраты на обслуживание лифтов и мусоропроводов.

По статье «Текущий ремонт» (около 10 процентов квартплаты) также 2 процента идут в банк за перевод, остальные средства тратятся на текущий ремонт систем электро-, водо- и теплоснабжения, канализации, кровли, фасада, межпанельных швов, чердачных люков, дверей, окон и радиаторов в подъездах. «Текущий ремонт» планируется заранее согласно заявкам, а размер платы по этой статье и наименование работ обсуждаются и утверждаются совместно с собственниками жилых помещений.

ДОЛЖНИКИ

За чужой счет

Живут неплательщики квартплаты

О том, что квартплату все обязаны платить ежемесячно – знают все. Но как явствует из нашей повседневной жизни, одного знания этого непреложного обязательства оказывается недостаточно. К сожалению, количество должников не убывает, а сумма долгов только прирастает. Среди «хронических» неплательщиков большую часть составляют те, кто не работает, злоупотребляет спиртным и относится к группе неблагополучных.

Но услуги по отоплению, обеспечению холодной и горячей водой прерывать, согласно современному законодательству, нельзя. Вот и получается, что комфортную жизнь должников оплачива-

Кустова:

– Юридический отдел ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» работу по взысканию задолженности за жилье и коммунальные услуги проводит по нескольким направлениям:

Во-первых, лицам, имеющим задолженность, выдаются предупреждения об обязанности ее погашения. Стоит заметить, что данный способ «воздействия» за последнее время доказал свою эффективность. После получения подобного предупреждения 5–10 процентов должников либо полностью, либо частично ее погашают.

Во-вторых, в мировые суды направляем заявления о выдаче судебных приказов.

В-третьих, оформляем иски в районный суд о взыскании существующей задолженности.

В-четвертых, подписываем соглашения о рассрочке погашения задолженности. При этом должник должен внести первоначальный взнос не менее 50 процентов от суммы долга, оставшаяся задолженность погашается согласно графику платежей. Сроки зависят в первую очередь от суммы долга и могут составлять от 3 до 12 месяцев.

В-пятых, представители управляющей компании часто совместно с сотрудниками

юридического отдела было подано большое количество судебных приказов и исковых заявлений о погашении задолженности. Все они были рассмотрены судьями – и по ним вынесены мотивированные решения. Однако на стадии реализации данных решений зачастую возникает ряд проблем, связанных с невозможностью взыскания долга, а именно отсутствие у должника официального заработка либо имущества в собственности.

– Возможно ли решение этой проблемы в рамках существующего законодательства?

– На мой взгляд, в действующем законодательстве существует ряд проблем, связанных с процессом взыскания задолженности за жилье и коммунальные услуги.

Так, например, на управляющую организацию возложены функции по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также по предоставлению жителям коммунальных услуг. Однако в процессе предоставления коммунальных услуг управляющая организация выступает лишь в качестве посредника, осуществляющего начисление и сбор платы за данные услуги. Действующим законодательством к должникам в качестве одной из мер ответственности предусмотрено ограничение в предоставлении какой-либо из услуг. Но, согласитесь, управляющая компания не сможет повлиять на недобросовестного плательщика, не ущемляя прав добросовестных плательщиков, так как у тех и других есть общее имущество в многоквартирном доме. В то же время ресурсоснабжающие организации в рамках заключенных договоров с управляющей компанией получают оплату за их услуги в полном объеме, независимо от наличия фактической задолженности у непосредственных потребителей (собственники и наниматели, проживающие в многоквартирных домах).

В процессе подачи заявлений о выдаче судебных приказов и исковых заявлений также возникает ряд проблем, обозначенных выше. К тому же при подаче таких заявлений УК необходимо оплатить государственную пошлину и приложить в качестве правового обоснования своего требования целую кипу документов.

Поэтому в рамках действующего законодательства полномочия УК в вопросах взыскания задолженности объективно должны быть расширены. Но эти вопросы относятся к сфере законодательной деятельности.



ют в конечном итоге добросовестные граждане. А средств, недополученных от преумножающихся долгов, не хватает на ремонты подъездов, благоустройство дворов. Таким образом, безответственные попросту паразитируют на ответственности и добропорядочности своих соседей и живут за их счет.

Управляющие компании прилагают немалые усилия, чтобы призвать должников к ответу и возмещению коммунальных платежей. О том, как юридическая служба Западного управления ЖКС воздействует на должников, рассказывает руководитель Ирина

Службы судебных приставов участвуют в описывании имущества должников.

В-шестых, в рамках действующего законодательства совместно с руководителями ресурсоснабжающих организаций разрабатываются мероприятия по ограничению должников в той или иной услуге (Постановление Правительства № 307).

Также в ближайшее время планируется введение системы автодозвона, напоминающего должникам о необходимости погашения задолженности.

За период деятельности ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» сотрудниками

– подаем на них в суд. Но, как показывает практика, эта мера не самая эффективная.

Вместе с управляющими компаниями думаем над тем, как отключать квартиры должников, например, от воды и прочих коммунальных услуг. Рано или поздно эффективные методы будут разработаны. В связи с этим хотелось бы обратиться ко всем иркутянам: если у вас накопилась задолженность по квартплате, не нужно пускать ситуацию на самотек и доводить ее до крайности. С любой управляющей компанией можно договориться о поэтапном погашении задолженности, независимо от того, в какой квартире вы живете – муниципальной или приватизированной.

Долги возвращают судебные приставы

Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги является одним из приоритетных, социально значимых направлений деятельности Управления Федеральной службы судебных приставов по Иркутской области. От того, насколько граждане и организации в добровольном порядке оплачивают счета за потребленные коммунальные услуги и насколько эффективно Служба судебных приставов в принудительном порядке взыскивает задолженности, зависит не только качество предоставляемых услуг потребителям, но и готовность к отопительному сезону, модернизация жилищно-коммунального хозяйства в целом.

Не стоит забывать и о том, что экономика ЖКХ складывается из коммунальных платежей граждан, и если последние не оплачивают коммунальные услуги, накапливая тем самым огромные долги, то в свою очередь ЖКХ нечем расплатиться перед компаниями – поставщиками воды и тепла.

За 9 месяцев 2010 года на исполнении в структурных подразделениях Управления Федеральной службы судебных приставов по Иркутской области находилось более 62 тысяч исполнительных производств о взыскании задолженности за услуги ЖКХ, жители Прианга-

рья задолжали за коммунальные услуги почти 780 млн рублей.

Благодаря грамотной, профессиональной работе судебных приставов-исполнителей за прошедший период окончено 23 137 исполнительных производств, взыскано 217 млн 662 тыс. рублей в счет оплаты долгов за коммунальные услуги.

Проблема эффективно взыскания задолженности в сфере ЖКХ была и остается актуальной. Сложность взыскания связана с ростом тарифов на коммунальные услуги и снижением доходов населения. Тем не менее судебные приставы для повышения эффективности исполнения исполнительных документов данной категории используют весь комплекс мер, предусмотренных законом «Об исполнительном производстве» – арест имущества должников с последующей реализацией в счет оплаты долгов, наложение ареста на денежные средства на счетах должников, взыскание части заработной платы.

Кроме того, в преддверии начала отопительного сезона проблему неплатежей судебные приставы решали давно проверенными способами: рейдами с представителями предприятий ЖКХ по адресам должников, тесным взаимодействием с руководством управляющих компаний, систематическим обменом информацией жилищно-коммунальными предприятиями с целью выявления работы и местонахождения должников.

Адрес Управления Федеральной службы судебных приставов по Иркутской области: ул. Партизанская, 79

сайт: r38.fssprus.ru, телефон доверия: (3952) 20-52-12

Адреса отделов судебных приставов, расположенных в г. Иркутске

● Иркутский районный отдел судебных приставов: ул. Октябрьской Революции, 1, тел.: 288-191

● Кировский РОСП: ул. Октябрьской Революции, 1, тел.: 288-640

● Куйбышевский РОСП: ул. Октябрьской Революции, 1, тел.: 288-604

● Ленинский РОСП: ул. Розы Люксембург, 150, тел.: 59-55-64

● Межрайонный ОСП: ул. Розы Люксембург, тел.: 59-48-98

● Октябрьский РОСП: ул. Октябрьской Революции, 1, тел.: 781-415

● Свердловский РОСП: ул. Клары Цеткин, 9 А, тел.: 39-90-01

Должников по квартплате будут лишать права собственности на квартиру

В Госдуму внесен законопроект «О совершенствовании регулирования жилищных отношений по управлению многоквартирными домами», разрешающий при задолженности свыше шести месяцев по квартплате и коммунальным услугам у собственника жилья обращать взыскание на его имущество, в том числе и квартиру. То есть по новому законопроекту уже с шести месяцев задолженностью можно попасть на суд и лишиться квартиры.

Сейчас он направлен в профильный Комитет по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству и, возможно, в скором времени будет рассмотрен Думой. Авторы законопроекта – депутаты от «Единой России» Владимир Пехтин, Андрей Чиркин и Константин Шипунов.

По сути, для собственников жилья пытаются установить правила игры, действующие сейчас для договоров социального найма. Когда при задолженности свыше шести месяцев, отсутствии соглашения о погашении задолженности и отсутствии иного имущества с нанимателем расторгается договор, он выселяется из квартиры в жилье маневренного фонда или в иное помещение. Таким образом хотят

защитить права добросовестных собственников.

– На наш взгляд, предлагаемые изменения в законодательство можно признать своевременными и продуманными. Особое внимание хотелось бы обратить на следующее. Не секрет, что в настоящее время добросовестные собственники жилых помещений в многоквартирных домах несут дополнительную нагрузку по содержанию общего имущества и платят за недобросовестных собственников, которые отказываются нести расходы по содержанию общего имущества. Законопроект эту проблему решает. Собственник, после предупреждения продолжающий нарушать права и интересы соседей (например, не выполняющий обязанности по содержанию своего жилого помещения или общего имущества), может по решению суда лишиться жилого помещения посредством продажи последнего с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Думается, предложенные меры положительным образом воздействуют на недобросовестных собственников, – считает Александр Арутюнов, адвокат, председатель МКА «Арутюнов и партнеры».

Редакция попросила прокомментировать проблему с долгами по квартплате проживающих в муниципальных квартирах Дениса Козлова, заместителя председателя комитета по управлению Свердловским округом г. Иркутска:

– Это действительно большая проблема. Среди проживающих в муниципальном жилом фонде много должников по квартплате, но такого, чтобы кого-то выселили из квартиры за долги по квартплате, еще не было. По той причине, что в городе нет маневренного жилья, то есть выселять некуда.

На сегодняшний день у администрации города только один способ борьбы с должниками

СОВЕТЫ СПЕЦИАЛИСТОВ

Пожар легче предупредить

В связи с наступлением отопительного сезона очень важно знать элементарные правила пожарной безопасности, чтобы уберечь от пожара себя и своих близких:

Будьте особо бдительны, включая обогреватели, электробытовые приборы. Устанавливайте их на несгораемой подставке (асбест, кирпич, мрамор и т. п.) и подальше от легковоспламеняющихся предметов.

Не забывайте выключать электроприборы при выходе из дома, перед сном и т.п.

Следите за исправностью электропроводки.

Если ваш дом отапливается печью, содержать её нужно в исправном состоянии, своевременно очищать трубы и дымоходы от сажи.

Не разрешайте детям играть со спичками и разводить костры в жилом секторе и лесной зоне.

Своевременно очищайте от мусора, горючих отходов, опавших листьев, сухой травы территории и участки, прилегающие к дачным постройкам.

Следите, чтобы входные двери в подвалы и на чердаки домов были закрыты на внутренние замки и очищены от горючего мусора.

Не поджигайте мусор в контейнерах, в них могут также находиться взрывоопасные предметы (аэрозольные баллоны) и полимерные материалы (полиэтилен, пластмасса), выделяющие при горении токсичные вещества.

Если пожар всё же произошёл — не надо паниковать! Избежать опасности легче, если вы будете действовать спокойно и разумно. Паника — всегда потеря способности найти разумный выход.

О возникновении пожара немедленно сообщите в службу спасения по телефону «01». Вызывая пожарных, нужно чётко сообщить название населённого пункта или района, название улицы, номер дома, этаж, где произошёл пожар. Нужно толково разъяснить, что горит: квартира, чердак, подвал, коридор или что-то другое. Объяснить, кто звонит, назвать номер своего телефона.

Отдел государственного пожарного надзора г. Иркутска

Паспортный стол в Западном управлении ЖКС

В ноябре в Западном управлении ЖКС состоится значимое событие. Начнет свою работу сервисно-регистрационный отдел (СРО), в обычном понимании — паспортная служба управляющей компании.

С открытием собственного паспортного стола ожидается повышение качества оказываемых услуг для граждан по оформлению документов при регистрации по месту жительства и пребывания, для выдачи и обмена паспортов гражданина РФ. Самым главным отличием данной паспортной службы является то, что процедуры оформления всех необходимых документов, получения различных справок для жителей Свердловского района не только упростятся, но и станут абсолютно бесплатными.

Для проведения подготовительных мероприятий была привлечена Иркутская процессинговая компания. В задачи последней входили разработка и утверждение правил и режима работы паспорт-

ной службы управляющей компании, разработка автоматизированной системы по учету всей документации, организация рабочих мест и подбор персонала, а также дальнейшее информационное сопровождение.

В сервисно-регистрационном отделе управляющей компании трудятся опытные паспортисты. Обратившись к ним, жители предоставляют необходимые документы и в назначенный день приходят за готовыми справками или отметками о прописке-выписке.

— Надо отметить, что на сегодняшний день в силу законодательных ограничений обслуживать здесь будут только жителей тех домов, которые находятся на управлении у ОАО «Западное управление ЖКС», — поясняет генеральный директор ООО «Иркутская процессинговая компания» Виталий Пыленок. — Однако потенциал и ресурсы, заложенные в созданную паспортную службу, позволяют вести работу с большим количеством горожан и управляющих компаний.

Владельцы жилплощади в недостроенных домах по улице Карла Либкнехта оказались заложниками ситуации. Клиенты управляющей компании «Уютный дом», которая уже засветилась в Иркутске в коммунальном скандале, не могут понять, управляют ли их жилым фондом, или просто с них собирают деньги.

Заселенный недострой

Дом на ул. Карла Либкнехта представляет собой странное зрелище — фасад его полусобран, но на балконах сушится бельё. Этот дом — а точнее, два одноподъездных дома под номерами 216 и 218 — наглядный образец современной строительной отрасли, пример взаимоотношений дольщиков и строителей. Безвыходная ситуация заставила людей заселить этот недострой, смириться с абсурдностью своего положения.

Мы встретились с тремя иркутянками, которые когда-то вложили деньги в строительство дома на ул. Карла Либкнехта. Они говорят о том, что дом не сдан, на него только оформляются документы. Еще совсем недавно не было даже разрешения на строительство, и не факт, что оно появилось и сейчас.

Когда строительная компания «Стройтранс», которая здание возводила, вышла на процедуру банкротства, граждане, вложившие свои деньги в квартиры, запаниковали. Ведь речь шла о том, чтобы для закрытия долгов компании продавать уже купленные гражданами площади с аукциона. Люди, чтобы не потерять свои квартиры, стали срочно, через суд отстаивать свои права собственности на долю в этих домах. Сейчас ситуация с документами налаживается, кое-кто получил уже право собственности, кое-кто основательно обосновался в недострое. И никого уже не смущает даже отсутствие фасадов, нерабочий лифт и многое другое.

— В компании «Стройтранс» нам сообщили: у нас нет денег доделать фасад. Идет речь о том, что жильцам придется ски-

Куда уходят деньги?

ЖИЛЬЦЫ ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ, НА ЧТО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТРАТИТ КВАРТПЛАТУ, КОТОРУЮ РЕГУЛЯРНО СОБИРАЕТ

Как выбрать управляющую компанию

С таким вопросом люди часто обращаются к специалистам, юристам, да и просто к знакомым. С введением в силу новой редакции Жилищного кодекса этот вопрос стал очень важным, ведь от того, в чьи руки «попадает» твой дом, зависит твое собственное благосостояние, чистота в подъезде, оперативное устранение всяких коммунальных ЧП.

Юристы управляющих компаний предлагают обратить внимание на несколько основных критериев при выборе УК, которые позволят значительно застраховаться от ошибок. Необходимо:

— Определить компетентность в вопросах управления.

дываться на фасад, — рассказывают дольщики дома № 218.

Договора нет, денег — тоже

Но не это волнует сейчас жителей. Они готовы скинуться и на фасад. Гораздо актуальнее, говорят собственники квартир, странные отношения хозяев квартир с управляющей компанией «Уютный дом», которая взяла на обслуживание оба подъезда. «Уютный дом» — точнее сказать, ее генеральный директор Сергей Мишаков — однажды уже был вовлечен в скандал, связанный с обслуживанием домов в микрорайоне Солнечном. Напомним, что Мишаков, будучи решением акционеров уволенным с поста гендиректора управляющей компании «ДОСТ-Иркутск», которая обслуживала дома по проспекту Жукова, пытался увести клиентов в компанию «Уютный дом».

Вопросы к Сергею Мишакову у собственников долей возникли, когда особо любопытные дольщики из дома № 218

поинтересовались, как работает «Уютный дом». И каково же было их удивление, когда в последних числах августа они получили бумагу из Водоканала, в которой их извещали: «Дом по адресу ул. К. Либкнехта, 218 подключен к коммунальным системам водоснабжения и канализации самовольно. Договор на отпуск воды и прием стоков по данному дому не заключался ни ООО «Стройтранс», ни управляющей компанией ООО «Уютный дом». Соответственно, по данному адресу в период самовольного пользования не производилось никакой оплаты за воду и стоки».

Между тем управляющая компания вывесила в доме объявление следующего содержания: «Уважаемые жильцы! Убедительная просьба оплатить вашу задолженность за коммунальные платежи. Задолженность перед энергетиками, Водоканалом и теплосбытовыми компаниями составляет критическую сумму».

Начисление квартирной платы тоже вызывает большие вопросы (уже даже в связи с тем,

— Выяснить финансовое состояние, отсутствие задолженности по налогам и сборам, по договорам ресурсоснабжения.

— Тщательно изучить проект договора и ознакомиться с отзывами о ее деятельности других собственников.

И это далеко не все. Всю собранную информацию об управляющей компании необходимо проанализировать, прежде чем доверять управление собственным имуществом. А иначе может произойти то, что произошло с людьми, о которых рассказано в статье «Куда уходят деньги», опубликованной в газете «СМ номер один», которую мы решили перепечатать в этом номере. Управленцы бывают разными. Подумайте, стоит ли доверять обманщикам и популистам.

что коммунальные расходы до сдачи дома несет строительная компания, а не жильцы).

— У меня в квартире даже унитаза нет, ни одного крана нет — и за что же я должна платить? А они устанавливают сумасшедшую квартплату, — говорит одна из собственников.

Активисты обратились в службу по тарифам, чтобы проверить, как же начисляется плата за коммунальные услуги «Уютным домом». В начале сентября был получен ответ: «Плата за текущий ремонт, за отопление, холодное, горячее водоснабжение и водоотведение начислена с нарушением действующего законодательства».

Вот и возникает вопрос: а где лежат деньги, которые собирались с жильцов?

Неужели гипнотизер?

Собственники, которые ясно выражают свое недоверие к управляющей компании и недовольны работой «Уютного дома», стали для управляющей компании врагами. Впрочем, говорят недовольные, таких,

как они, не слишком много.

— Потому что люди живут в страхе, их запугали. Многим жить больше негде, они вынуждены терпеть все это.

Те, кто активно сопротивляются, кое-чем рискуют — не покорным, например, обрезают свет. Могут отключить холодную воду.

— Мы же просто хотим, чтобы оплату за коммунальные услуги с нас брали на основании закона, чтобы наши деньги не шли неизвестно кому в карман.

Неблагополучный общий фон — недоделки строителей вносят еще большую неразбериху во взаимоотношения жильцов и управляющей компанией. С жителей все время собираются деньги на что-нибудь.

— Сейчас грядут новые выборы, нам говорят, что это на оплату Водоканалу, чтобы подключили воду. Собирали деньги, чтобы сделать нормальный электрокабель. Где эти деньги? Может, на фасад пошли? Сейчас требуют заключить какое-то дополнительное соглашение, но документов не показывают.

На эти законные вопросы жильцы толкового ответа от генерального директора Сергея Мишакова получить не могут.

Любопытно, что на прежнем месте работы Мишакова в управляющей организации «ДОСТ-Иркутск» также ситуация слишком не однозначная. Мы связались с новым руководством этой кампании, где нам сообщили, что Сергей Мишаков был отстранен от дел, но так и не передан новому руководству ни одного документа — поэтому невозможно делать вывод о расходовании средств. Будучи поддержан домовыми комитетами, он заполучил в «Уютный дом» часть клиентов «ДОСТ-Иркутск». Чем можно объяснить подобное доверие людей, при том, что факт накопления более чем семимиллионной задолженности перед ресурсоснабжающими организациями налицо? Возможно, особым психологическим влиянием на людей?

Светлана Михеева,
«СМ Номер один», № 40
от 14 октября 2010 года

ЛИКБЕЗ ДЛЯ ЖИЛЬЦОВ

Изучаем договор

Часто приходится слышать о границах эксплуатационной ответственности. Хотелось бы знать, что это означает, и как производится разделение ответственности управляющей компании и владельцев квартир.

Ирина Симонова, микрорайон Университетский

Границы эксплуатационной ответственности обозначены в Приложении № 4 к Договору управления многоквартирным домом.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестнич-

ные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников помещений: встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных Государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования регулирую-

щей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата — вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

По строительным конструкциям — внутренняя поверхность

стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

На системах отопления горячего и холодного водоснабжения — до отсекающей арматуры (входной патрубков первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках.

На системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).

На системе электроснабжения — выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата — вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

Обратите внимание

Все работы и услуги по ремонту, содержанию общего имущества оплачиваются из средств, собираемых с жильцов в виде квартплаты. Если собранных денежных сумм не хватает, то собственники на общем собрании принимают решение, каким образом может быть произведен тот или иной дорогостоящий ремонт.

За эксплуатацию систем жизнеобеспечения, которые находятся в границах отдельно взятой квартиры (то есть все, что попадает в границы собственного имущества квартиросъемщика), ответственность несут сами собственники квартиры. То есть полностью оплачивают ремонты, замену необходимого оборудования.

Путеводитель по сайту

Получить подробную информацию о деятельности ОАО «Западное управление жилищно-коммунальными системами», узнать анонсы мероприятий и задать интересующий вопрос теперь можно на сайте www.zuks.ru

На главной странице посетители увидят основные разделы:

— Новости, где размещены все новостные сообщения о деятельности компании, модернизации жилищно-коммунальной сферы. Посетители могут воспользоваться возможностью подписаться на рассылку новостной ленты.

— Анонсы. Можно познакомиться с анонсами важных событий, объявлениями о предстоящих праздниках и мероприятиях ТОСов.

— Электронная версия корпоративной газеты «Вестник. Дела житейские».

— На сайте www.zuks.ru можно получить разнообразную информацию о компании, сотрудниках, увидеть список подрядчиков с контактами и номерами обслуживаемых домов.

— Необходимые телефоны. Безусловно, очень удобно всегда иметь под рукой номера телефонов, которые свяжут посетителей с необходимыми службами и специалистами.

— Отчеты УК: финансовые, бухгалтерские. Компания гарантирует прозрачность и законность своей деятельности.

— Документация. Юридические документы, законы,



касающиеся всех направлений жилищно-коммунальной реформы.

— Вопрос-ответ. У посетителей сайта есть постоянная возможность задать специалистам УК любой вопрос о деятельности и проблемах.

— Состояние лицевого счета. После заполнения всех документов, выложенных на сайте, клиенту присваивается имя пользователя и пароль для доступа к Личному кабинету, где он может посмотреть состояние ЛС, задолженность, а также возможность оплатить услуги ЖКХ через Интернет.

Добро пожаловать на сайт Южного управления ЖКС! Надеемся, что сайт www.zuks.ru станет вашим надежным помощником и путеводителем в океане жилищно-коммунальной информации!

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

Компания «Медиа-Эксперт» предлагает:



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

ТЕЛЕФОН: 72-07-73

ПОЛЕЗНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Куда звонить в экстренных случаях?

Единая диспетчерская служба
799-700

Отделение «Центральное»
38-01-39

Отделение «Университетское»
31-10-32

Отделение «Юбилейное»
46-62-82

Отделение «Синюшина Гора»
799-053

Отделение «Первомайское»
31-00-85

Если в доме отключили свет
Южные электрические сети
792-371, 792-370

Если в доме нет холодной воды
Водоканал, диспетчерская
228-270, 228-271

Если в доме нет горячей воды
Иркутские тепловые сети
790-152, 790-416

Иркутская городская
теплосбытовая компания
792-768

Если не горит уличное освещение
70-54-55, 72-32-32

Если не работает лифт
«Иркутск-лифт»
369-415, 224-700, 353-646

Если с контейнерных
площадок
не вывозят мусор

«Петр и Компания»
53-85-84,
МУП «Спецавтохозяйство»
332-183

Аварийно-диспетчерская
служба ОАО «Иркутскоблгаз»
04, 20-94-68, 34-03-94

Аварийная
«ИркутскТеплоЭнерго»
20-87-41

Обрезка деревьев
Дендрологи адм-ции города
52-01-33

Экстренная срезка замков
МЧС 560-246

Паспортный стол
537-538, 537-539

Бесплатная телефонная
справочная
223-223

Диспетчерская служба
администрации
города Иркутска (ЦАДС)
24-25-04



№5, октябрь,
2010 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 **Вячеслав Коломин**, www.media-irk.ru

Редактор: **Ольга Леонидовна Матисон**. 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 «Облмашинформ» ООО «Бланкиздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 6 000 экз. Заказ №
Дата выхода:
Время подписания в печать по графику фактически