

Домашние Новости

ЮЖНОГО
УПРАВЛЕНИЯ

12+

ЖИТЕЛИ МОГУТ ОСТАТЬСЯ БЕЗ ГАЗА

людям предстоит решить, что делать с оборудованием: отремонтировать или менять на новое

стр. 3



Все о коммунальных
услугах

стр. 2

Мастера на все руки

стр. 5

Неудачный ремонт

стр. 6

Дома готовы к зиме

стр. 7

СПОРНЫЙ ВОПРОС
ЖКХ
СОБЫТИЯ И ЛЮДИ

Самые актуальные проблемы в сфере ЖКХ. Все, что нужно знать собственникам о законах, тарифах и обслуживании домов. Смотрите программу «Спорный вопрос ЖКХ: события и люди» каждую четвертую субботу месяца на телеканале «Россия-1» в 9:20 утра.



ТЕРРИТОРИЯ ЖКХ

Мы уже рассказывали читателям о структуре тарифов в сфере ЖКХ. Напомним, больше 60 процентов в структуре квартплаты составляют начисления за коммунальные услуги – электроэнергию, газ, горячую и холодную воду, водоотведение. Оставшаяся часть приходится на долю жилищных тарифов – содержание и текущий ремонт общедомового имущества. О новшествах в сфере ЖКХ, связанных с предоставлением и оплатой услуг, рассказывает эксперт по экономическим вопросам СРО «Межрегиональная ассоциация управляющих многоквартирными домами Иркутской области и Республики Бурятия» Анастасия Макеева.

– Анастасия Владимировна, давайте напомним читателям о том, какие тарифы и насколько увеличились в нынешнем году?

– С 1 июля повысились тарифы по всем видам коммунальных услуг. В Иркутске повышение тарифов на теплоснабжение составило 4 процента, на электроэнергию – 5,4 процента, на горячую воду – на 10 процентов, на холодную воду и водоотведение – на 6 процентов. В среднем увеличение произошло в пределах уровня инфляции и составило около 5 процентов. Жилищные тарифы не повышались, так как они не индексируются, а устанавливаются договором управления, который согласовывают управляющие компании и собственники в индивидуальном порядке. Кроме того, федеральные власти ввели повышающие коэффициенты для квартир, где нет приборов учета энергоресурсов. Для собственников таких квартир оплата за холодную воду увеличится на 40 процентов, на горячую – примерно на 10 процентов. Для горячей воды повышение меньше, поскольку индексации «подверглась» только часть – объем подпиточной воды, размер тепловой энергии, которая идет на подогрев воды, пока остался на прежнем уровне. Более того, с 1 января будущего года будут введены новые повышающие коэффициенты – увеличение платежей за холодную воду составит 50 процентов, на горячую воду – ориентировочно 12 процентов. Таким образом федеральные власти стимулируют население на установку индивидуальных приборов учета, как того требует действующее законодательство.

– Жительница улицы Лыткина интересуется, почему плату за отопление начисляют летом, – ведь в это время года батареи холодные?

– Федеральный закон разрешает взимать плату за отопление по одному из двух вариантов. В первом оплата начисляется только во время отопительного сезона. По второму ее начисляют равными частями в течение всего года. При этом если считать «вкруговую» по году, сумма в обоих случаях одинаковая, только в первом случае она делится на 9 частей и выставляется с сентября по май, а во втором – предъявляется жителям в меньшем размере, по 1/12, но в течение всего года. Решение о том, какой порядок использовать, отнесено к компетенции органов власти региона. Правительство Иркутской области утвердило второй вариант оплаты за теплоснабжение, которому следуют поставщики энергоресурсов и управляющие компании.

– Следующий вопрос поступил от жительницы улицы Баумана. Она сообщает, что управляющая компания «Народная», на обслуживании которой дом находился до недавнего времени, не провела вове-

Кому и за что мы платим?

На вопросы собственников о коммунальных услугах отвечают наши эксперты

мя проверку общедомовых приборов учета теплоэнергии. В результате жители вынуждены платить не по показаниям приборов учета, а по среднему потреблению. Жители считают, что в данной ситуации виновата управляющая компания, и хотят уточнить у экспертов – возможен ли перерасчет?

– В этой ситуации провести перерасчет за потребленное тепло и воду уже невозможно. Можно требовать перерасчет за неоказанные услуги по обслуживанию прибора учета, плата за которую закладывается в тариф по содержанию (при условии, конечно, если эта плата заложена и утверждена общим собра-



Эксперт по экономическим вопросам СРО «Межрегиональная ассоциация управляющих многоквартирными домами Иркутской области и Республики Бурятия» Анастасия Макеева ответила на вопросы наших читателей по коммунальным услугам.

нием собственников). В любом случае жителям нужно застраховать себя на будущее от возникновения подобных ситуаций. Я бы рекомендовала рассмотреть на общем собрании вопрос о создании Совета дома, члены которого будут взаимодействовать с управляющей компанией и контролировать своевременное предоставление всех услуг, указанных в договоре управления. Что касается обвинения управляющих компаний в возникновении подобных ситуаций, то оно не всегда верно. Нередко возникают ситуации, когда собственники выступают против пересмотра тарифов на обслуживание их дома и умышленно исключают из состава размера платы по содержанию некоторые услуги. Возможно, именно это и стало причиной возникновения данной ситуации. Если же тариф был согласован, но управляющая компания, тем не менее, не оказала вовремя услугу, то, безусловно, вина на ней. И если некачественное оказание услуг повторяется неоднократно, то собственники вправе инициировать смену управляющей компании для своего дома.

– Есть вопрос и из Свердловского округа. Жители улицы Гоголя говорят, что получили по почте уведомление о необходимости провести проверку общедомовых приборов учета. Но срок проверки для их приборов еще не подошел. Как быть в этой ситуации?

– Управляющие компании не рассылают уведомления о необходимости проведения проверки приборов учета. Если речь идет об индивидуальных приборах учета, то это зона ответственности собственника, который должен в указанный в паспорте прибора срок провести проверку счетчика. Уведомления, которые получили жители, скорее всего, носят рекламный характер и не являются обязательными для исполнения.

– Где можно провести проверку приборов учета?

– Эту услугу оказывают специализированные организации, которых можно найти в спра-

счете средств, перечисленных по статье «содержание».

– Вот еще один вопрос от собственников: «У нас мутная вода из кранов бежит. Чтобы дождаться чистой воды, приходится сливать, а это все наши деньги. Как добиться перерасчета?»

– Для начала нужно пригласить представителей управляющей компании, которые составят акт о некачественной услуге. Затем специалисты должны принять меры для устранения этой ситуации. После этого составляется еще один акт, который свидетельствует об устранении нарушений. За период, который прошел между составлением этих двух актов, жителям сделают перерасчет.

– Жительница улицы Розы Люксембург интересуется, имеет ли она право не платить за коммунальные услуги, если уехала на все лето?

– Если в квартире не установлены индивидуальные приборы учета, то по возвращении домой собственник в течение месяца должен предоставить в свою управляющую компанию документы, подтверждающие его отсутствие. Перечень и порядок предоставления документов в таких случаях предусмотрен пунктом 93 Постановления правительства №354. Только при наличии предусмотренных в данном постановлении документов будет проведен перерасчет. Если приборы учета есть, то никаких документов предоставлять не надо – начисления при нулевых показаниях счетчиков не производятся. В последнем случае нужно просто подать нулевые показания приборов учета. Если показания приборов не подаются, управляющая компания начислит плату по среднему исходя из показаний предыдущих месяцев.

– Проблема с должниками остается актуальной на протяжении нескольких лет. Какие меры принимаются управляющими компаниями, чтобы должников стало меньше?

– Взимать долги – одна из обязанностей управляющей компании. Первая мера – предупреждение. Если в течение месяца собственник не погасил свой долг, ему направляется повторное уведомление, и уже после этого, если ситуация не изменилась, управляющие вправе ограничить коммунальные услуги должнику. Так, может быть установлена заглушка на систему водоотведения, отключена горячая вода, ограничена подача холодной воды. Кроме того, может быть подан судебный иск, а впоследствии службой судебных приставов предприняты меры по аресту имущества, банковских счетов, запрет на выезд за границу и другие. Также напоминаем, что при наличии задолженности собственник может обратиться в свою управляющую компанию для составления соглашения о добровольном погашении долга. В последнем случае собственник начинает с рассрочкой оплачивать долги, а управляющая компания не применяет меры по взысканию долга.

– Если в квартире протекают трубы, за чей счет должны устраняться неисправности?

– Есть границы ответственности, прописанные в действующем законодательстве, в частности в пунктах 5–7 в Постановлении федерального правительства №491. Если условно обобщить, то все, что расположено от входа в дом и до дверей квартиры, – зона ответственности управляющей компании. То есть это подъезды, чердаки, подвалы и так далее. Все, что расположено в квартире (за исключением приборов отопления и стояков), – ответственность собственников.

Елена СТЕПАНОВА. Фото автора

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Этим летом стихия проверила на прочность иркутские крыши. Кровли у многих многоэтажек не выдержали такого количества осадков. Вода проникла в квартиры горожан. «За неделю заявок по течи кровли поступило порядка двух тысяч. Больше всего звонков было зарегистрировано в период с восьмого по двенадцатое августа. За одну минуту в наш контакт-центр поступало больше сорока звонков. Нагрузка на диспетчеров была колоссальной. Оперативно было отработано больше шестидесяти процентов заявок», — говорит генеральный директор контакт-центра «500-100 Круглосуточный дозор» Борис Макаренко.

По мнению руководителя СРО «Межрегиональная ассоциация управляющих многоквартирными домами Иркутской области и Республики Бурятия» Михаила Дамешка, проблемы, которые выявила стихия, на сегодняшний день характерны не только для Иркутской области, но и для других регионов России: «Стихия не оставила незамеченными многие проблемы — течь дали и кровли, и межпанельные швы, и даже окна. Они проявились, по сути, на каждом втором доме. Причем такая ситуация возникла не только в старых домах, но и в новостройках. В том числе и поэтому нельзя сказать, что это недоработка. Это системная ситуация, которая при таких аномальных осадках может возникнуть в любом населенном пункте».

Свое видение ситуации высказал и эксперт по техническим вопросам Александр Каменев: «Ливневые дожди сопровождался сильным ветром, то есть дождевая вода лилась на дома под углом, просачиваясь даже в мельчайшие щели. Если бы дождь лил без ветра, таких проблем бы не возникло».

Для многих жителей спор «Что делать в первую очередь — крыши или подвалы», наконец, теперь будет решен. «Я считаю, подрядчики ООО «Южное управление ЖКС», которые обслуживают наш дом, в ливень отработали очень хорошо. Все — от дворника до мастера — работали сверхурочно, чтобы устранить проблемы. Для жителей эта ситуация должна стать хорошим уроком: если есть деньги на доме — нужно подумать о ремонте кровли. Лично я живу на первом этаже, но прекрасно понимаю, что кровлю обновлять надо», — говорит председатель Совета дома №3 на ул. Цимлянкой Сергей Родионов.

Во сколько обойдется собственникам этот ремонт? Об этом рассказала эксперт по экономическим вопросам Анастасия Макеева: «Для каждого дома будет своя цена. Все зависит от состояния кровельного покрытия и от того вида и объема работ, который предстоит сделать. Если речь идет о герметизации стыков, то эту работу можно выполнить за счет статьи «содержание», то есть привлекать дополнительные средства не потребуется. Стоимость текущего ремонта и капитального ремонта очень отличается. Если работ по текущему ремонту немного, то можно уложиться, к примеру, в пятьдесят тысяч рублей. Капитальный ремонт кровли — более серьезные затраты: стоимость работ по одному дому составляет около двух миллионов рублей».

Дом, в котором живет эксперт по юридическим вопросам Максим Тельтевский, тоже пострадал от обильных осадков: «Нашей новостройке всего один год, но во время ливневой крыши тоже дала течь. К счастью, наш застройщик пообещал устранить эту проблему в рамках гарантийных обязательств».

Управляющим компаниям сейчас придется работать практически в авральном режиме. По словам генерального директора

Проверка на прочность

Иркутские эксперты и активные жители обсудили последствия ливней и проблему с изношенным газовым оборудованием



Газовое оборудование в некоторых иркутских многоэтажках не отремонтировано почти полвека. Эксперты считают, что дешевле обойдется его заменить, а не тратить деньги на диагностику и ремонт.

ООО «Западное управление ЖКС» Алексея Яковченко, идет активная работа по устранению протечек, по ремонту кровель. Специалисты управляющей компании составляют дефектные ведомости, оценивают ущерб, чтобы внести необходимые виды работ в планы по текущему ремонту.

Генеральный директор ООО «Южное управление ЖКС» Владимир Васильев сообщил, как обстоят дела на территории обслуживания компании: «Стихия вскрыла все проблемные места. Самые острые проблемы устранили оперативно. Средства собственников по согласованию с ними направляем на первоочередные работы по восстановлению жилых домов».

Генеральный директор ООО «Северное управление ЖКС» Вадим Загребин: «Этот цикл показал все слабые стороны. Больше тридцати процентов заявок были связаны с протечками кровель и межпанельных швов. На устранение причин протечек в срочном порядке были мобилированы все подрядчики управляющей компании. Будем включать выявленные проблемы в планы по текущему ремонту. Надеемся, что в дальнейшем таких проблем уже не возникнет».

Между тем в августе в Иркутской области обсуждали вопросы капитального ремонта. Участие в совещании приняли и представители Общероссийского народного фронта. В итоге было решено рассмотреть возможность проведения работ не по году постройки дома, а по его состоянию. Эксперты считают такие нововведения положительными, ведь, как показывает практика, срок эксплуатации внутридомового оборудования может истечь задолго до того, как подойдет очередь на капремонт. К примеру, такая ситуация в нашем регионе возникла с лифтами и с газовым оборудованием в многоквартирных домах.

Алевтина Теплякова живет в доме №128 на улице Красных Мадьяр больше пятидесяти лет. Все эти годы женщина пользуется одним и тем же газовым оборудованием в квартире — газопроводом и плитой.

— Мы уже привыкли к ним: как заехали, по сей день все так и стоит, ничего не меняли,

— говорит женщина, — и расставаться с газовыми плитами не хотелось бы.

В квартиру газопровод идет из подъезда, тянется через ванную на кухню. Алевтина Михайловна поворачивает ручку и щелкает зажигалкой — огонь тут же вспыхивает.

Года четыре назад женщина поставила счетчик, теперь платит за газ по 70–80 рублей в месяц. Живет она одна. На запах газа в квартире или доме Алевтина Теплякова не может пожаловаться, говорит, что если возникают какие-то, даже малейшие, подозрения, по первому звонку приезжают специалисты газовой службы. Несчастных случаев, связанных с эксплуатацией газа, в доме, слава богу, до сих пор не было.

При всем видимом благополучии, ситуация на самом деле складывается непростая. Согласно законодательству (в частности, Постановлению Правительства РФ от 14 мая 2013 года №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования») и Приказу Ростехнадзора от 17.12.2013 г. №613 «Об утверждении «Правил проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования») после окончания нормативных сроков эксплуатации оборудования необходимо проводить диагностику газопроводов раз в пять лет. Нормативный срок эксплуатации газового оборудования составляет 30 лет.

Первой в Иркутске на диагностику решилась сетевая компания «Иркут», обслуживающая многоэтажки в Иркутске-II. У них около 40 многоквартирных домов, оборудованных газовыми плитами. Тендер на обследование газового оборудования выиграла специализированная фирма из города Кирова. Как рассказали в «Иркут», именно они предложили наиболее низкую цену — 1100 рублей за обследование одной квартиры. Заплатят за диагностику за счет средств, собранных на текущий ремонт, — так собственники решили на общедомовых собраниях. За две недели приглашенные специалисты проверили почти все дома, осталось еще несколько объектов. С помощью болгарки очищают кусочек трубы —

убирают многолетние слои краски и производят необходимые замеры. Помимо толщины стенки трубы, наличия коррозии, целостности сварного шва и многого другого проверяют и вентиляцию. В газовых домах очень важно, чтобы вытяжка работала исправно.

Александр Дёшев, бригадир, рассказывает, что фирма работает по всей России. По признанию специалиста, из тех мест, где они бывали, хуже всего дела обстоят на юге страны, где тепло и повышенная влажность, оказывающие влияние на коррозию металла, плюс полувековой срок эксплуатации домов. По Иркутску предварительно пока можно сказать, что состояние обследованных газопроводов выше среднего. Окончательное заключение они пришлют после лабораторных анализов, сделанных на основе замеров. В зависимости от полученных данных продление срока эксплуатации оборудования где-то может быть и на три года, где-то и на пять лет. Однако через следующие пять лет заказывать диагностику снова будет необходимо.

«Эта проблема носит масштабный характер, так как во многих домах, построенных около пятидесяти лет назад, его ремонт не проводился ни разу. Между тем газовое оборудование относится к объектам повышенной опасности. Наши специалисты просчитали затраты на его ремонт и замену и сравнили данные. Они пришли к выводу, что намного дешевле обойдется замена: один раз заплатить — и забыть о проблеме на ближайшие тридцать лет», — сказал Михаил Дамешек.

Это же мнение подтвердили и представители АО «Иркутскоблгаз» — специализированной организации, которая занимается ремонтом и обслуживанием газового оборудования: «Силами нашего предприятия работы по поддержанию газопроводов в нормальном работоспособном состоянии ведутся. Однако целесообразнее провести замену такого оборудования — надежней и дешевле по стоимости».

У собственников свои предпочтения в этом вопросе. Например, жительница Ленинского района говорит, что и она, и ее соседи хотели бы сохранить газовое оборудование в доме: «Я знаю, что очень многие жители Ленинского района за то, чтобы в их домах был газ. У нас часто возникают проблемы с электроэнергией, и мы считаем, что газ нужно оставить. Мы считаем, что его ремонт обойдется для жителей не так уж и дорого, если распределить общую сумму на всех».

А вот жители дома №86 на ул. Лермонтова придерживаются другой точки зрения: «У нас в доме большинство жителей противники газа. Дому уже 53 года. Диагностика газового оборудования стоит больше ста тысяч рублей. Для нас это неподъемная сумма. Мы хотим перейти на электроэнергию. Считаю, так будет проще».

«Проще и дешевле не будет. Перейти на электроэнергию намного дороже, чем провести замену газового оборудования, тем более что сети не рассчитаны на дополнительную нагрузку, которая придется на них, если перейти на электроэнергию», — предупредил Александр Каменев.

Свою лепту в решение данного вопроса внесли и представители Общероссийского народного фронта, которые предлагают при проведении ремонта газового оборудования применять комплексный подход — ремонтировать не только внутридомовые, но и наружные газопроводы.

«Ответственность за состояние внутридомовых систем, конечно, несут управляющие компании, но жить в доме его собственникам. Поэтому мы призываем жителей идти на сотрудничество с организациями, обслуживающими их дома. Управляющие компании заинтересованы решать проблемные вопросы и создавать для жителей комфортные условия», — резюмировал диалог Михаил Дамешек.

**Елена СТЕПАНОВА,
Фото Марины ТРУФАНОВОЙ**

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

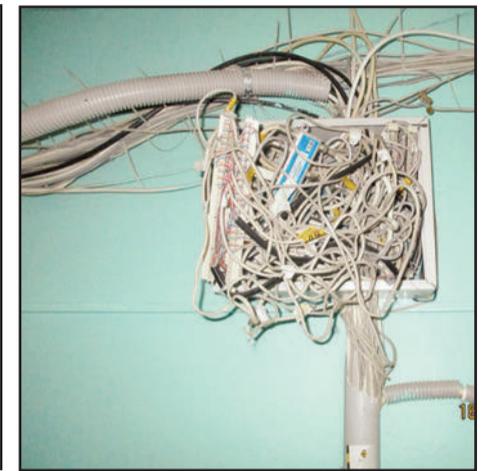
Выбирайте правильных провайдеров

Иркутские эксперты рассказывают о нормах, которые нужно соблюдать провайдерам при подключении абонентов к Интернету и кабельному телевидению

Сегодня сложно представить свою жизнь без Интернета. Этим благом цивилизации пользуются все люди – от школьников до пенсионеров. На первый взгляд, подключиться к Интернету не проблема: рынок завален предложениями фирм, которые конкурируют между собой по качеству и по цене. Однако перед тем как сделать выбор, советуем прислушаться к мнению наших экспертов, которые не понаслышке знают, чем заканчивается для жителей сотрудничество с недобросовестными интернет-провайдерами.

Гирлянды спутанных проводов, свисающие со стен подъездов, – и, как результат, неприглядный облик стен подъездов и отвалившаяся штукатурка. Часто провайдеры для проведения работ просто ломают замки, вместо того чтобы попросить ключ от чердака в управляющей компании, и, пожалуйста, сломанная кровля, и в итоге сырость в квартирах и плесень на стенах. Все эти проблемы собственникам приходится решать за свой счет. Очень дорогое удовольствие! И все лишь потому, что некоторым интернет-провайдерам в погоне за прибылью не до того, чтобы соблюдать правила технической эксплуатации зданий. «На крыше имеются труботойки, специально предназначенные для того, чтобы через них компании-провайдеры заводили кабели в дом. На деле же по правилам работают одна-две компании, остальные тянут свое оборудование, как им вздумается. Кроме того, действует свод правил СП. 134.13330.2012, введенный в действие 1 сентября 2012 года, в котором четко прописаны нормы и требования по прокладке интернет-проводов», – рассказывает Вадим Янкилевич, ведущий инженер отдела проектирования и строительства ООО «Иркутский Оператор Связи».

Когда в доме возникают вышеперечисленные проблемы, жители чаще всего пытаются их решить с помощью сотрудников своей управляющей компании. Но по закону обязать провайдеров привести в порядок свои сети имеют право только собственники. «Наши юристы нашли Информационное письмо Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России от 27.05.2015 «Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома», на основании которого мы разработали стратегию и сейчас начинаем активно ее использовать. В этом письме четко сказано: «Собственники вправе в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме принять решение об определении порядка пользования организацией связи общим имуществом дома, либо изменении сложившегося в результате заключения собственниками квартир договоров на оказание возмездных услуг по предоставлению доступа к сети Интернет порядка пользования имуществом, либо о запрете конкретному оператору связи (или всем операторам



Если вы собираетесь заказать у провайдеров подключение к Интернету, проконтролируйте работу провайдера во время подключения, чтобы он проложил свои линии связи в кабель-канале, параллельно и перпендикулярно архитектурным линиям здания. Таким образом вы получите качественную услугу, и в дальнейшем не придется тратить деньги на устранение проблем, которые могут доставить недобросовестные интернет-провайдеры.

связи) размещать принадлежащее ему (им) оборудование в доме». Таким образом, принятие решений об определении возможности доступа, соблюдения технических условий и порядка пользования организацией связи общим имуществом дома предоставлено только собственникам помещения в многоквартирном доме и должно быть утверждено протоколом общего собрания.

Общее собрание может утвердить технические условия по организации доступа операторов связи, тарифы для провайдеров за пользование общедомовым имуществом, определить количество операторов, которые имеют право размещать свое оборудование в доме.

– Проблема эта общероссийская. В других регионах были конкретные судебные разбира-

тельства, связанные с письмом ФАС, о котором мы говорили выше, и они увенчались успехом собственников и управляющих организаций. Поэтому сейчас мы рассчитываем на активную помощь собственников, Советов домов. Кто-то из жителей может проявить недовольство и сказать: «Почему вы на нас возлагаете такие тяжбы?». Но, по Жилищному законодательству, только собственники имеют право принимать такие решения. Единственное, что протоколом общего собрания можно передать полномочия по контролю за телекоммуникационными компаниями своей управляющей организации, – отмечает специалист.

Елена СТЕПАНОВА. Фото из архива ООО «Иркутский Оператор Связи»

НАШИ ПОДРЯДЧИКИ

Компания «Индортех Сибирь», о которой мы расскажем сегодня читателям, – одна из самых молодых в Иркутске: ей всего полгода. Однако опыту специалистов, которые в ней работают, и разнообразию профессий, которые они представляют, можно только позавидовать. Это строители, отделочники, дорожники, инженеры, дизайнеры с многолетним стажем. Профессионалы «Индортех Сибирь» сдают свою работу под ключ с гарантией высокого качества. Одна из основных специализаций компании – проведение текущего ремонта в жилых домах. Об этом нашему корреспонденту рассказал генеральный директор ООО «Индортех Сибирь» Роман Глушков.

– Работы на скольких объектах проводят ваши специалисты в нынешнем году?

– На сегодняшний день полностью завершены работы по текущему ремонту в 35 домах, расположенных на территории обслуживания ООО «Южное управление ЖКС» и ООО «Западное управление ЖКС». Еще на 10 объектах работы в настоящее время ведутся, и на тридцати объектах идет согласование плана работ со старшими по домам и с председателями Советов домов.

– Сколько времени занимает согласование плана ремонтных работ?

– Везде по-разному. Есть дома, где на это уходит три дня, есть – почти три месяца.

– Некоторые ремонтные работы носят сезонный характер. Что будет с теми домами, которые не согласуют планы до его окончания?

– К сожалению, работы по таким домам придется перенести на следующий год. В идеале согласование должно пройти весной – до середины мая. Дело в том, что еще потребуются время на осмотр дома нашими специалистами для составления дефектной ведомости и на составление сметы. Эти документы также необходимо согласовать как с собственниками, так и с управляющей компанией, обслуживающей дом. Только после этого мы можем приступить к выполнению ремонтных работ на общедомовое имущество. По их завер-



Текущий ремонт на этих объектах выполнен силами специалистов ООО «Индортех Сибирь». Кстати, они советуют обратить особое внимание на состояние придомовых территорий. После сильных ливней во многих дворах образуются лужи. Это может быть первым сигналом к тому, что отмостка сделана под неправильным уклоном или что отсутствует водоотвод. В этом случае обратитесь в свою управляющую компанию, сотрудники которой проведут осмотр территории и предложат варианты решения проблемы.

шению мы предъявляем выполненную работу старшим по домам и представителям управляющей компании. Только после подписания всех документов работы можно считать завершенными.

– По логике, собственники должны быть больше остальных заинтересованы в ремонте своего имущества. Почему такие задержки?

– В большинстве случаев просто отсутствуют старшие по домам – разъехались по дачам, уехали в отпуск. Бывает, что по этим же причинам не может собраться актив Совета дома для утверждения плана работ. В ряде случаев все на месте, но жители где-то прочитали, что ремонт надо делать

На все руки мастера

Специалисты ООО «Индортех Сибирь» выполняют любые виды ремонтно-строительных работ

каким-то определенным способом, и не согласны с тем, что рекомендуют специалисты. Еще одна причина: не всех устраивает стоимость – просят сделать дешево и качественно.

– А это возможно?

– Возможно сделать либо дешево, либо качественно. Мы работаем по принципу: оптимальное соотношение цены и качества. Не используем дешевые материалы, а ищем варианты снижения стоимости ремонта. Например, если в плане стоит ремонт отмостки с заменой бордюра, но мы видим, что бордюр находится в удовлетворительном состоянии, то используем тот, что есть. То есть собственникам не приходится платить за покупку бордюра и за его доставку.

– У вас есть возможность обратиться к жителям. Что бы вы хотели им сказать?

– Давайте жить дружно. Мы настроены на конструктивную работу и с собственниками, и с управляющими компаниями. Со стороны жителей мы ждем взаимопонимания. Если возникают вопросы, мы всегда готовы на них ответить, наши специалисты проконсультируют вас по любым вопросам, связанным со строительством, ремонтом, благоустройством, дизайном. Пожалуйста, обращайтесь за помощью к профессионалам, которые действительно знают, как создать комфортные условия жизни для вас и для ваших соседей.

Елена СТЕПАНОВА. Фото из архива ООО «Индортех Сибирь»

Специалисты ООО «Индортех Сибирь» предлагают услугу «Дом под ключ»:

- Разработка интерьерных и ландшафтных дизайнерских проектов любой сложности
- Ремонт квартир
- Установка окон и дверей в квартирах, коттеджах, на дачных участках
- Изготовление и установка ворот и ограждений
- Любые виды строительных работ, включая малоэтажное строительство загородных домов и коттеджей.

МЫ РЕАЛИЗУЕМ ЛЮБЫЕ ВАШИ МЕЧТЫ!

Заявки на выполнение работ, а также консультация специалистов по

тел. 8 (3952) 406-919

ООО «Индортех Сибирь» св-во о гос. регистрации от 23.03.2016 г. серия 38 №003754232; ОГРН 1163850062133

НАШИ ПОДРЯДЧИКИ

Делают дома уютными

Специалисты ООО «СитиСтар» устанавливают качественные окна и двери: быстро, чисто и с экономией для бюджета заказчика

ООО «СитиСтар» работает на многоквартирных домах ООО «Южное управление ЖКС» с 2014 года. Но даже за этот небольшой срок заслужили уважение и доверие у жителей Октябрьского округа. Все потому, что в этой компании работают только опытные специалисты, которые знают, как удовлетворить пожелания любого, даже самого требовательного, заказчика.

«За два года работы компании «СитиСтар» с ООО «Южное управление ЖКС» выполнены работы по замене старых деревянных окон и тамбурных дверей более чем в 300 подъездах. Также мы работаем по индивидуальным заказам – устанавливаем балконные группы, межкомнатные перегородки, производим остекление и внутреннюю отделку балконов и лоджий в квартирах и на дачных участках. Выполняем работы любой сложности в кратчайшие сроки с отличным качеством», – говорит исполнительный директор ООО «СитиСтар» Сергей Семидельский.

– Сергей Владимирович, в управляющие компании очень часто обращаются жители, которые хотят установить в своих квартирах пластиковые окна. Их в первую очередь интересует: как выбрать окно максимально надежное, но при этом сэкономить семейный бюджет. Что им посоветуете?

– Сегодня на рынке очень большой ассортимент пластиковых окон на любой вкус и кошелек. Конечно, каждому человеку хочется эконо-



В старом жилом фонде Иркутска встречаются трудности при установке окон ПВХ в подъездах и алюминиевых дверей в тамбурах, с которыми легко справляется бригада специалистов ООО «СитиСтар».

акцент на подборе качественной фурнитуры – от этого также зависит срок эксплуатации и удобство для потребителей.

– Профили, о которых вы рассказали, подходят для эксплуатации в наших климатических условиях?

уплотнителя. Определить, что это пора сделать, очень просто – нужно внимательно осмотреть резиновую прокладку, которая идет по периметру окна. Если она мягкая, замена не требуется. Если стала жесткой, на ней появились трещины – пора менять.

– Сколько времени занимает установка окна, если заказать эти работы в компании «СитиСтар»?

– От проведения замеров до установки окон проходит не больше трех–четырёх дней. В этот период мы проводим расчет изделия нужного размера, подбираем профиль, фурнитуру, наши специалисты демонтируют старые окна и устанавливают новые окна.



Исполнительный директор ООО «СитиСтар» Семидельский Сергей Владимирович поистине стал «любимцем» многих председателей Советов многоквартирных домов в Октябрьском округе Иркутска. Зачастую старшие – люди преклонного возраста, и поэтому Сергей Владимирович весь необходимый пакет документов по текущему ремонту подписывает у них непосредственно на объекте, то есть на доме. Старшие обращаются к нему уважительно «сын-нок» с небольшими просьбами о помощи, и эти просьбы и пожелания никогда не остаются незамеченными.

– Гарантию на выполненную работу даете?

– Гарантия составляет два года. Но нужно понимать, что не все проблемы, связанные с эксплуатацией окон, относятся к гарантийным случаям. К примеру, механические повреждения, появившиеся после установки в процессе эксплуатации – разбитый стеклопакет, сломанная ручка, не относятся к гарантийным случаям. А вот если заедает фурнитура, есть трение, нет плавного хода окна – тогда такие недочеты будут устранены в рамках гарантийных обязательств.

Елена СТЕПАНОВА. Фото из архива ООО «СитиСтар»

Работают профессионалы

Помимо установки окон и дверей, с июля нынешнего года компания «СитиСтар» взяла на обслуживание дома в Октябрьском округе Иркутска. «Это новое перспективное направление – обслуживание многоквартирных домов. Мы имеем возможность не просто выполнять текущий объем работ по установке в многоквартирных домах окон и дверей, но и развиваться. Все благодаря нашему коллективу профессионалов. Все специалисты имеют опыт работы в жилищно-коммунальной сфере, не понаслышке знакомы с проблемами в обслуживании и текущем ремонте жилого фонда. Например, обеспечением уборки и благоустройством придомовой территории занимается мастер Ивашина Елена Андреевна, которая целенаправленно добивается создания на своем участке образцовой чистоты и порядка. Одной из главных задач слесарей является качественный текущий и аварийный ремонт инженерных сетей, так как от этого зависит бесперебойная подача воды и тепла в квартиры граждан. При этом значительно возрастает роль инженера – непосредственного руководителя Козлова Владимира Алексеевича. Он успешно решает проблемные вопросы в кратчайшие сроки и пользуется заслуженным уважением у жителей», – рассказала генеральный директор ООО «СитиСтар» Ирина Абаева.

номить свои деньги, но мы не рекомендуем покупать самые дешевые профили. Как правило, это изделия китайского производства. Цена у них привлекательная, но они очень быстро теряют привлекательный вид: желтеет пластик, и, что самое неприятное, химические компоненты, из которых они сделаны, могут вызывать аллергические реакции, именно поэтому очень часто такие окна не имеют сертификатов качества. Вместе с тем покупка самых дорогих оконных профилей тоже не всегда обоснована – зачастую покупатель платит за известный бренд, а по качеству они ничуть не лучше окон так называемой средней ценовой категории. Именно с такими профилями работает компания «СитиСтар». Мы на практике, а работаем мы на иркутском рынке уже почти пять лет, убедились в надежности профилей Wintech и Rehau («Винтек» и «Рехау»), которые имеют европейское качество и все сертификаты качества. Помимо этого, мы в своей работе делаем

– Да, конечно, они рассчитаны на эксплуатацию в агрессивной среде, в зонах высокой влажности, при перепадах температур от +80 до -60 градусов, имеют повышенную защиту от ветра и сквозняков, повышенную стойкость к водопоглощению за счет улучшенной формы уплотнения. Применяя наши профили, вы защитите себя от уличного шума – в комбинации со специальным стеклопакетом можно достичь звукоизоляции 52 дБ, что выше, чем требования к читальным залам библиотек!

– Какие особенности эксплуатации окон в зимний и летний период существуют?

– Существует летний и зимний режимы. Как правило, большинство окон устанавливаются в летний период с соответствующей установкой на летний режим. Если возникает дискомфорт зимой, наши специалисты регулируют степень прижатия створки окна. Кстати, примерно через три–четыре года после установки окон рекомендуется замена



ПЛАСТИКОВЫЕ И АЛЮМИНИЕВЫЕ КОНСТРУКЦИИ

ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА

-КАЧЕСТВО

-НАДЕЖНОСТЬ

-ЭКОНОМИЧНОСТЬ

ЛОДЖИИ И АЛЮМИНИЕВЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ

e-mail: citystar.irk@mail.ru
ул. Донская, 24/1, офис 3

ТЕЛ: 8 (3952) 626-030, 8 (3952) 626-737

ПРОБЛЕМНЫЙ ВОПРОС

Профлист на крыше дома №13 на улице Маршала Жукова целый, на нем нет ни единой пробоины, и, тем не менее, во время обильных дождей жители квартир на девятом этаже не расстаются с тазиками и ведрами, потому что их квартиры топит.

Сейчас в доме идет капитальный ремонт, меняют электрооборудование, инженерные сети. Но кровлю в капремонт не включили, потому что с момента предыдущего ремонта не прошло даже десяти лет.

– Вот смотрите, – показывает на водосток председатель Совета дома Михаил Ушаренко, – какой он узкий, он не справляется с нагрузкой! Когда тает снег, лоток переполняется – и вода переливается через край. Это какой-то читинский вариант, где снега почти не бывает, а не иркутский, – с досадой замечает старший.

– Весной днем все тает, а ночью вода замерзает, как правило, в этих углах, – показывает на края лотка руководитель подрядной организации ООО «Южное управление ЖКС» Светлана Рагожина. – И вода выходит за края, затопливает где-то вот такую площадь, – указывает она расстояние примерно на полметра от краев водосборного лотка. – Зимой мы специально убираем здесь снег, чтобы нам жителей не утопить, главное, успеть до обильного снеготаяния. Наверняка кровля была сделана в соответствии со строительными нормами, но без учета расположения дома в климатической зоне, количества выпадающих осадков, розы ветров, – предполагает она.

Устав от ежегодных потопов, собственники дома решили менять крышу за свой счет, не дожидаясь капитального ремонта. За два года отремонтировали кровли в четырех блок-секциях. Делали те, где обстановка была хуже всего. Потратили около 2,5 миллиона рублей, в два раза расширили ендовы и увеличили водосборные лотки.

Борются за право на ремонт

Жители дома на ул. Маршала Жукова за свой счет исправляют недостатки, которые были допущены во время ремонта кровли



В доме №13 на улице Маршала Жукова кровлю обновляли меньше десяти лет назад. Несмотря на цельность конструкции, жителей девятого этажа топит. Узкие ендовы и водосборный лоток не справляются с нагрузкой, отсутствуют необходимые примыкания и соединение лотка с пластиковой частью водоотвода. За счет текущего ремонта собственники дома отремонтировали кровли в четырех блок-секциях из одиннадцати. Оставшиеся семь, они надеются, будут заменены региональным оператором в рамках капремонта дома.

– На кровлях, которые были переделаны, мы теперь и снег не чистим, и в ливни метелками не работаем, – отмечает подрядчик.

– Сделано действительно хорошо, я не раз поднимался, проверял работу. Подрядчик, с которым мы работаем, за ремонт кровли берет дорого, есть фирмы, которые

делают дешевле, но мы опасаемся наступить на те же грабли, поэтому платим за качество, – говорит Михаил Ушаренко.

Старший здесь опытный, своим домом он занимается уже более 10 лет.

– Не люблю, когда у меня в квартире бардак, не то что не люблю, я не могу жить

в такой обстановке. Я человек аккуратный, и поэтому мне нужен во всем порядок, – объясняет он свою активность.

Михаил Ушаренко рассказывает: несмотря на то, что ремонт кровли не был включен региональным оператором в первоначальный план ремонтных работ на доме, тем не менее, не так давно у жителей состоялся разговор с представителями Фонда капитального ремонта. Собственникам сообщили, что капремонт в их доме продлят на три года, и в следующие два заменят кровлю и сделают фасады и торцы. Хотя один торец из трех собственники в этом году утеплили за свои деньги, правда, в счет будущих платежей.

– Нашему дому 37 лет, и это мудро и правильно, что капитальный ремонт делают сейчас, а не через десятка лет, когда дом будет чуть живой. Сейчас отремонтировать – и потом можно много лет этого не касаться, заниматься обслуживанием. Наша девятиэтажка не первая, которую делают. Но надо сказать, что если хочешь, чтобы что-то сделали, за это надо бороться. Я не один год отстаивал наше право на капитальный ремонт, и надеюсь, что в следующем году мы сможем увидеть новые кровли, – говорит Михаил Ушаренко.

Александр Белов, директор фирмы ООО «СпецСтройИнвест», отремонтировавшей четыре кровли в доме, комментирует:

– При ремонте мы сделали усиление деревянной конструкции, положили антиконденсатную пленку, на нее – новый металл, изменили водосборный лоток, расширив его, сделали примыкание лотка к кровле, чего раньше не было, и дополнительно под железо завели еще 40 сантиметров. Изменили водосток, так как раньше вода из лотка шла через бетонное перекрытие, а только потом попадала в пластиковую трубу, поэтому людей топило, – поясняет специалист. – На деле было выявлено много недочетов, которые влияют на целостность кровли и которые мы исправили и переделали.

Марина ТРУФАНОВА. Фото автора

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Сколько стоит вывоз мусора?

На вопросы наших читателей отвечают иркутские эксперты

Тему, связанную с вывозом мусора, предложили наши читатели. Вопросы у жителей накопилось много. Как рассчитывается тариф по вывозу твердых бытовых отходов (ТБО)? Кто устанавливает периодичность вывоза мусора с контейнерных площадок? Можно ли перенести контейнеры подальше от дома? На эти и другие вопросы мы попросили ответить экономиста управляющей компании Александра Багаева.

– Александр Николаевич, расскажите, как рассчитывается тариф по вывозу твердых бытовых отходов?

– Этот тариф устанавливается администрацией города Иркутска. Для расчета суммы платежей применяется норматив – 2,07 кубических метра ТБО на одного человека в год. Этот показатель умножается на количество проживающих в доме и на стоимость вывоза одного кубометра ТБО – сейчас она равна 250 рублям 23 копейкам. Затем полученную цифру делят на двенадцать – получаем стоимость для дома в месяц. После этого ее делят на площадь дома и распределяют полученную сумму между собственниками пропорционально занимаемой площади.

– Какие услуги собственникам оказываются за эти деньги?

– С тремя крупнейшими управляющими компаниями в Иркутске работают два перевозчика – на территории ООО «Западное управление ЖКС» это ООО «Спецавтохозяйство», на территории ООО «Южное управление ЖКС» и ООО «Северное управление ЖКС» – ИП Щелкунова. Эти компа-

нии осуществляют вывоз мусора с контейнерных площадок в рамках установленных нормативов. Если на площадке оказывается крупногабаритный мусор, например старая мебель или строительные отходы, то их вывоз оплачивается отдельно, как правило, за счет статьи «непредвиденные расходы». За чистотой на контейнерной площадке следят дворники, труд которых оплачивается из статьи «содержание придомовой территории». Ответственность за сохранность площадки и контейнеров несет либо администрация города Иркутска, либо жители, в зависимости от того, кто является собственником территории, на которой расположена площадка.

– Кто определяет периодичность вывоза мусора?

– Периодичность определяет перевозчик, исходя из нагрузки на контейнерную площадку. Как правило, если возникают проблемы, например контейнеры часто оказываются переполненными, то производится установка дополнительных баков.

– Если жители хотят перенести контейнерную площадку подальше от дома



Все мы хотим жить в чистоте и уюте. Одной из составляющей этого является своевременно вывезенный мусор. Подробнее о том, кто отвечает за чистоту на контейнерных площадках и как определяется периодичность вывоза твердых бытовых отходов, рассказывает эксперт по экономическим вопросам Александр Багаев.

или, наоборот, оборудовать ее ближе к дому, к кому надо обращаться?

– В связи с тем, что существуют нормативы для мест размещения контейнерных площадок, с этими вопросами нужно обращаться к своему депутату городской Думы или в районную администрацию.

– В девятиэтажных домах есть мусоропроводы, но в большинстве зданий они не действуют, потому что люки заварены. Почему?

– Как показала практика, дешевле и экологичнее установить контейнер возле блок-секции, чем обслуживать мусоропровод. Дело в том, что эти сооружения очень часто засоря-

лись – между этажами застревал крупногабаритный мусор, на котором скапливались различные отходы. В результате в доме возникал неприятный запах, плодились мыши, крысы, тараканы. Поэтому управляющие компании по согласованию с собственниками заваривали мусоропроводы. Безусловно, жители на общем собрании могут принять решение о том, что будут пользоваться мусоропроводом, но им, как я уже говорил, будет необходимо предусмотреть средства на дополнительные расходы, так как обычно при заваренном мусоропроводе плата за его прочистку в тариф не закладывается.

– Сейчас услуги по вывозу ТБО включены в структуру жилищного тарифа «содержание». Но еще в прошлом году эксперты говорили, что в скором времени эту составляющую отнесут к коммунальным тарифам. Когда это произойдет, и что поменяется для собственников?

– Да, действительно, такие изменения федерального законодательства должны были вступить в силу с 1 апреля нынешнего года. Однако не все регионы успели разработать и принять соответствующую нормативную базу и создать регионального оператора по вывозу твердых бытовых отходов. По этим причинам изменения закона перенесены на 1 января 2017 года. Для собственников ничего не поменяется – просто в платежных квитанциях услуги по вывозу ТБО будут перенесены в раздел «коммунальные услуги».

Елена СТЕПАНОВА. Фото автора

Дома к зиме готовы

К такому выводу пришли представители городской администрации во время выездного рейда

Выездное совещание с участием вице-мэра Иркутска Ивана Носкова и начальника городского департамента инженерных коммуникаций и жилого фонда Сергея Фоминых состоялось 18 августа. По информации пресс-службы администрации Иркутска, чиновники проверили готовность тепловых пунктов и котельных к началу отопительного сезона.

Первым объектом проверки стал элеваторный узел в доме №3 на улице Канадзавы. Как и в других домах, за лето здесь проведена ревизия всей арматуры, промывка системы, опрессовка, после чего элеваторный узел предъявляется представителям энергосбытовой компании.

Дом на улице Карла Либкнехта, который обслуживает ООО «Южное управление ЖКС», уже получил акт допуска к отопительному сезону. Заместитель генерального директора по техническим вопросам Южного управления Максим Ветров сообщил: «Готовность к отопительному сезону сегодня составляет более 80 процентов. Каких-либо опасений нет, в сроки уложимся, сейчас работы идут по графику».

Без проблем войдут в отопительный сезон и дома ООО «Западное управление ЖКС». «Все дома, которые обслуживает наша компания, к началу отопительного сезона готовы. Подготовка прошла в штатном режиме», – сообщил генеральный директор ООО «Западное управление ЖКС» Алексей Яковченко.

Больше 90 процентов элеваторных узлов в домах, обслуживаемых ООО «Северное управление ЖКС», на сегодняшний день получили акт проверки готовности к отопительному периоду теплосбытовой компании. Всего тепловикам было предъявлено 428 элеваторных узлов и тепловых пунктов, находящихся в обслуживании управляющей компании.

«Ревизия-сдача-приемка элеваторных узлов отопления проходит в соответствии с требованиями законодательства. Требования предъявляются очень жесткие. Все для того, чтобы отопительный период прошел без сбоев, максимально комфортно и безопасно для жителей», – отметил генеральный директор ООО «Северное управление ЖКС» Вадим Загребин.

При приемке теплового пункта инспектор теплосбытовой компании обращает внимание не только на то, справляется ли с гидравлическими испытаниями давлением запорная арматура на элеваторном узле, но и на его комплектацию, наличие теплоизоляции. «Были незначительные замечания, которые устранены в рабочем порядке. Это никак не повлияет на сроки подачи тепла в дома», – сказал Вадим Загребин.

Параллельно проверке готовности тепловых пунктов ведутся и ремонтные работы. Управляющая компания с привлечением подрядчиков выполняет ремонты кровель, электрооборудования, внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения. Помимо этого, проводится утепление межпанельных швов, замена окон в подъездах, тамбурных дверей. Все работы выполняются по согласованию с собственниками. На сегодняшний день выполнено около 80 процентов ремонтных работ.

«По теплоснабжению город готов к зиме на 56 процентов. До конца августа все работы должны быть закончены. Основные работы везде уже сделаны, идет приемка,



Специалисты отмечают, что в нынешнем году подготовка к зиме в Иркутске идет не просто в срок, а даже с опережением графика.

поэтому процент готовности растет каждый день. Каких-либо опасений, связанных с подготовкой к зиме, у нас нет. Существующие определенные сложности, связанные с ветхим фондом, но мы его в любом случае подготовим, сдадим. Что касается теплоисточников, сетей — практически все ремонтные работы завершены. Поэтому можно говорить, что все работы идут по плану, график контролируется на еженедельных заседаниях штаба, все сложности, которые возникают, оперативно решаются. К началу отопительного сезона все будут готовы на сто процентов», – уверен Николай Носков.

Начальник департамента инженерных коммуникаций и жилого фонда Сергей Фоминых отметил, что большинство управляющих компаний выполнили работы по подготовке к зиме жилых домов хорошо: «Техническая готовность жилого фонда составляет 80 процентов. Это хорошая уверенная цифра. Основная масса управляющих компаний провели подготовку домов к зиме на достаточно высоком уровне. Небольшие проблемы есть только по ветхому фонду, но это никак не повлияет на начало отопительного сезона».

*Елена СТЕПАНОВА.
Фото: gorodche.ru*

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Жительница Октябрьского округа Тамара Михалёва прислала в нашу газету письмо с просьбой ответить на такой вопрос: зачем нужен новый тариф по содержанию? Ответить на него мы попросили эксперта по экономическим вопросам Александра Багаева.

– Почему необходимо утверждать новый размер платы (тариф) по содержанию жилья?

– Основными причинами изменения размера платы по содержанию жилья являются изменения действующего законодательства, перечня работ и услуг, периодичности и объемов оказания услуг, рост цен на материалы и услуги подрядных организаций. Изменение действующего законодательства обычно направлено на ужесточение контроля за деятельностью управляющих компаний и увеличение перечня и объемов обязательных работ и услуг. Например, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» значительно расширило перечень обязательных работ и услуг относительно описанного в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквар-

Зачем нам новый тариф?

Эксперт по экономическим вопросам Александр Багаев отвечает на вопрос нашей читательницы

тирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». В минимальный перечень работ и услуг включены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД. Увеличение объемов работ повлекло за собой рост расходов управляющих компаний на содержание общедомового имущества МКД. Ужесточение требований и контроля также напрямую влияют на расходы управляющих компаний.

Также изменение цен на материалы и услуги подрядных организаций в значительной мере влияет на общую величину тарифа. Например, стоимость вывоза ТБО, согласно постановлениям администрации города Иркутска, за последние четыре года выросла с 172,11 руб./куб.м до 250,23 руб./куб.м, или на 45,4 процента. За тот же период индекс потребительских цен составил 142,65 процента

(за 2012 г. – 106,57%, 2013 г. – 106,47%, 2014 г. – 111,35%, 2015 г. – 112,91%). В то же время рост цен на коммунальные услуги (отопление, ГВС, ХВС, электроэнергия) составил в среднем 49 процентов.

– Как часто можно изменять размер платы?

– Согласно ЖК РФ (ст. 167, п. 7) размер платы за жилищные услуги определяется на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

– Может ли управляющая компания в одностороннем порядке изменить тариф?

– Нет, если тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти, то размер платы за жилищные услуги устанавливаются собственниками помещений многоквартирных домов. Исключением является ситуация, когда собственники не смогли самостоятельно решить этот вопрос, – тогда данные полномочия передаются администрации города. Она, в свою очередь, рассчитывает тариф и организует

конкурс среди управляющих организаций на право управления таким МКД. Однако собственникам надо помнить, что, устанавливая и согласовывая размер платы по жилищным услугам, они должны руководствоваться нормативными документами, регулирующими деятельность по управлению МКД, в первую очередь – минимальным перечнем услуг. То есть собственники не могут отказаться от выполнения какой-либо работы на многоквартирном доме, если она предусмотрена перечнем. Соблюдение закона в данном случае преследует цель сохранения безопасных и комфортных условий проживания граждан в своих домах.

– Объем и стоимость каких пунктов перечня работ и услуг по содержанию собственности могут корректировать?

– Собственники, рассматривая предложения управляющих организаций, могут корректировать периодичность оказания некоторых услуг, таких как уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, дезинсекция и так далее, в рамках периодичности, удовлетворяющей требованиям нормативно-правовых документов к качеству предоставления услуг. В большинстве случаев управляющие компании рассчитывают свои предложения собственникам исходя из минимально необходимого набора работ и услуг.

*Ответы эксперта записала
Марина ТРУФАНОВА*

АКТУАЛЬНО

Программа расселения аварийного жилья должна быть взята под жесткий контроль региональных властей

Центр ОНФ «Народная экспертиза» проанализировал программу расселения аварийного жилья в Иркутской области. По итогам мониторинга стало известно, что власти региона за 30 месяцев из 44 смогли расселить всего 237,68 тыс. кв. метров из запланированных по программе 573,66 тыс. кв. метров. Уровень исполнения целевого показателя составил 41%.

Статистика показывает, что расселение аварийного жилья в рамках Указа Президента №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества услуг ЖКХ» существенно отстает от графика, а региональные власти находятся в ситуации, когда на их ответственной территории находятся 1 920 аварийных домов общей площадью 573,66 тыс. кв. метров.

По последним данным, в части исполнения программы переселения граждан из аварийного жилья Иркутская область находится на 64-м месте из всех 82 регионов, которые принимают участие в данной программе. Не стоит забывать, что люди должны быть расселены до конца 2017 года.

В проведенном исследовании подчеркивается, что расселения аварийного жилья ждут жители 629 домов общей площадью 133 тысячи квадратных метров, к которым власти региона даже не притрагивались. Их количество составляет 23% от общей доли всего аварийного жилья в регионе.

В некоторых городах наблюдается значительное отставание от графика по расселению, которое составляет свыше трех месяцев. Наиболее проблемная ситуация наблюдается в Усть-Кутском и Усольском муниципальных районах, где к расселению заявлены 68 домов общей площадью свыше 10 тысяч квадратных метров. Всего отставание наблюдается в двадцати муниципальных образованиях, которые участвуют в программе переселения.

По информации представителей муниципальных образований, у каждого города есть свои проблемы, мешающие процессу переселения.



«Качественной и своевременной реализации программы расселения сегодня ждут тысячи жителей аварийных домов Иркутской области. Считаю, что для этого есть все возможности. Федеральный центр в лице Фонда развития ЖКХ готов оказывать помощь: понимая те сложности, с которыми столкнулась область, необходимые средства выделены. Важно, чтобы региональное правительство, понимая свою ответственность за реализацию программы и не политизируя ситуацию, организовало конструктивную работу с муниципалитетами, добиваясь реального результата», – подчеркнул руководитель Центра ОНФ по независимому мониторингу исполнения указов президента «Народная экспертиза» Николай Петрович Николаев.

Так, в Тулуне и Братске власти жалуются на частые изменения в законодательстве, что вызывает изменения проектов жилья и, соответственно, бюрократические отсрочки в строительстве. Вдобавок администрации этих городов ограничены регионом в

возможности выкупа квартир в аварийных домах, что при своевременном задействовании также может способствовать сокращению сроков реализации программы.

Эксперты отмечают, что отдельной проблемой Иркутской области являются во-

просы расселения бывших строителей Байкало-Амурской магистрали, которые более тридцати лет проживают во временных бараках, непригодных для жизни.

Согласно условиям региональной программы бамовцам полагается улучшение жилищных условий. Так, одиноко проживающему гражданину власти региона должны предоставить 33 кв. метра новой жилплощади, невзирая на то, какой метраж человек занимал в аварийном доме.

В отношении жителей бамовских барачков должны действовать условия, предусмотренные региональной программой. Но, судя по сигналам от граждан, местная администрация, пользуясь низкой информированностью населения, предлагает переселиться на условиях федеральной программы – то есть с сохранением метража.

Эксперты центра ОНФ «Народная экспертиза» оказали поддержку жительнице одного из барачков. На женщину администрация подала иск в суд, в процессе которого, по рекомендации экспертов Центра, она ходатайствовала о приобщении к материалам дела выдержки из Постановления правительства Иркутской области от 24.10.2013 №443-пп по бамовским домам, где четко написано, что ее дом входит в этот список.

После того как в суде она озвучила данное требование, представители администрации отозвали иски и предложили заявительнице мировое соглашение и квартиру нормальной площади, на которую она согласилась.

Ситуация с аварийным жильем в Иркутской области может быть решена при условии жесткого контроля со стороны региональных властей. Такое мнение было высказано экспертами на селекторном совещании в Фонде содействия реформированию ЖКХ. В ходе общения с заместителем председателя правительства Иркутской области Русланом Болотовым было озвучено, что Фонд готов оказать содействие в предоставлении дополнительных средств из федерального бюджета для завершения расселения программы аварийного жилья при условии обоснования властями Иркутской области необходимости их выделения.

ИНТЕРЕСНО. УДОБНО. ПРОСТО

Вы можете на сайте ug-gkh.ru



— узнать новости управляющей компании



СОСТОЯНИЕ ЛИЦЕВОГО СЧЕТА



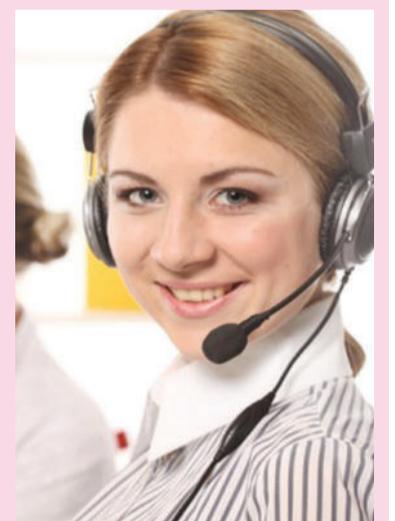
ПЕРЕХОД НА «ПОРТАЛ ЖКХ»
(<http://portalgkh.ru/>)

- ПОСМОТРЕТЬ ВАШИ НАЧИСЛЕНИЯ И ОПЛАТЫ
- ПОДАТЬ ПОКАЗАНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА
- ПОДАТЬ ЗАЯВКУ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ
- ОПЛАТИТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
- ОТСЛЕДИТЬ ИСТОРИЮ И СТРУКТУРУ ПЛАТЕЖЕЙ
- ПОСМОТРЕТЬ ГОДОВЫЕ ОТЧЕТЫ ПО ДОМУ
- СКАЧАТЬ МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «Личный кабинет ЖКХ»



Единственный
контакт-центр
«Круглосуточный
дозор»

500-100



Издание зарегистрировано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Иркутской области. Свидетельство о регистрации средств массовой информации ПИ № ТУ38-00835 от 18 августа 2015 года.

Использование материалов без согласия редакции запрещено. При цитировании ссылка на газету «Домашние новости Южного управления» обязательна.

За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет.

Газета распространяется бесплатно на территории Октябрьского округа г. Иркутска.

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

Тираж 10 000 экз. Заказ № Дата выхода: 30.08.2016 г. Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00



№ 7,
2016 г.

Учредитель: ООО «Южное управление жилищно-коммунальными системами».

Генеральный директор Владимир Михайлович Васильев.

664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111. Адрес сайта компании: www.ug-gkh.ru

Издатель: ООО «Медиа-пиар».

Генеральный директор Владислав Владимирович Фёдоров.

Главный редактор: Ольга Николаевна Завьялова. Дизайн и вёрстка: Александр Фалилеев.

Адрес редакции и издателя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111. E-mail: pressa_uk@mail.ru.