

Домашние новости



ЮЖНОГО УПРАВЛЕНИЯ

№4
Сентябрь 2010 г.

Сентябрь – завершение ремонта и начало отопительного сезона



Антон Щелкунов, исполнительный директор Южного управления ЖКС.

Для работников жилищно-коммунальных служб сентябрь – очень важный месяц. Мы подводим итоги летних ремонтных работ и даем старт отопительному сезону 2010–2011 гг.

В целом к настоящему

времени все запланированные 35 домов отремонтированы. Причем две трети – это дома, где ремонт проводился по пяти видам работ: приведены в порядок крыши, фасады, подвалы, придомовые территории, восстановлены электроснабжение и окна в подъездах. В подписании актов сдачи-приема участвовали старшие по дому, под-

рядчики, представители УК и районной администрации. Если в ходе приема были выявлены замечания – все они к настоящему моменту устранены.

Что касается главного сентябрьского события – начала нового отопительного сезона, то к 14 сентября все дома были готовы. Там, где необходимо, отремонтированы 109

узлов управления и 669 элеваторных узлов (всего 778), проведен необходимый ремонт отопительного оборудования. Главное для нас – в течение всей холодной сибирской зимы обеспечение безаварийной работы систем отопления и снабжения горячей и холодной водой. Эта работа не видна так явно, как, например, побелка подъездов, но, тем не менее, именно она наиболее важна для нас и жильцов и свидетельствует о качестве управления жилым фондом. Могу с гордостью сказать, что

за последние 4 года у нас не было серьезных аварий и ЧП на внутридомовых системах. Надеюсь, что традиция безаварийной работы будет продолжена и далее.

Для кого-то лето – период отдыха и отпусков, но для работников коммунальных служб это едва ли не самое горячее и напряженное время.

Хотелось бы поблагодарить всех сотрудников УК, подрядных организаций, бригады электриков, сантехников – всех, кто относится к своей работе ответственно, обеспечивая качество ремонтных мероприятий и тем самым гарантируя спокойствие и тепло в квартирах иркутян.

Всем жителям домов, находящихся в ведении Южной управляющей компании, хочу пожелать тепла и уюта.



АКТУАЛЬНО

«В нашем доме на ул. Жукова, 13 проживает почти 400 семей. Все мы должны подписать новые договоры с Южным управлением ЖКС, которое обслуживает наш дом в настоящее время. Некоторые жители нашего дома задают вопрос – зачем нужны новые договоры, если ранее мы уже подписывали подобные с этой же УК? С чем это связано? Что будет, если по причине неорганизованности собственники не подпишут до конца этого года договор?»

Светлана Михайловна

Отвечает на это письмо маркетолог Южного управления ЖКС Людмила Игошева:

– Начнем с того, что нам часто задают вопрос, чем вызвана необходимость подписания новых договоров. Перезаключение договоров управления производится в связи с существенными изменениями в законодательстве РФ за последний период, а именно в Жилищном кодексе,

в Постановлении Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». В связи с принятием Государственной думой Федеральной Собрания Российской Федерации федеральных законов, например «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и других правовых документов.

В новые договоры внесены существенные изменения, все сделано в строгом соответствии с действующим российским законодательством. По сравнению с прежним, в новом Договоре управления изменена граница ответственности меж-

ду собственником и управляющей компанией.

Например, в «состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях».

Более подробно со всеми изменениями в договоре все желающие могут ознакомиться самостоятельно. Каждый из собственников в обязательном порядке заранее получит на руки два экземпляра этого документа.

Если владелец квартир полностью устраивает способ управления и деятельность управляющей компании, то они подписывают новый дого-

вор сроком на пять лет. Иногда возникает вопрос – чем обусловлен такой срок? В соответствии с пунктом 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на пять лет.

Понимая все сложности, связанные с подписанием договоров, управляющая компания предложила срок действия – 5 лет.

Но если в течение пяти лет жильцы посчитают, что они могут найти другую управляющую компанию, они вправе прервать договор. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в соответствии с пунктом 8.2. ЖК РФ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления

многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Но в этом случае должны быть соблюдены все необходимые условия, учтены права всех сторон.

Отвечая на вопрос, что будет, если собственники не подпишут договоры по разным причинам, в том числе из-за нехватки времени. При отсутствии подписанного договора обслуживания не будет прекращено. Но в случае, если в данной квартире случится какое-либо ЧП, и потребуются вмешательство судебных инстанций, вот тогда-то и станет понятным, что наличие подписанного договора – правовые гарантии как для собственника, так и для управляющей компании. Договор – это всегда порядок и ответственность тех, чьи подписи стоят в конце документа.

Капитальный ремонт: вопросы и ответы

По просьбе редакции нашей газеты Эльвира Наумова, начальник производственно-технического отдела Южного управления ЖКС, отвечает на вопросы, которые задавали жильцы домов в ходе летней ремонтной кампании:

— В этом году наш дом не попал в списки на ремонт по ФЗ № 185 от 21.07.2007 г. Объясните, пожалуйста, что надо делать, чтобы дом отремонтировали?

— Если заявка на участие в программе «Фонда содействия реформированию ЖКХ» подавалась собственниками многоквартирного дома и не попала в программу на 2010 г., то она автоматически переносится на 2011 г. Сотрудниками ОАО «Южное управление ЖКС» будут пересчитаны локальные ресурсные сметные расчеты в текущих ценах того года и месяца, когда будет сформирована заявка на 2011 г.

Таким образом, все необходимые документы после корректировки цен вновь будут переданы в Комитет ЖКХ, который принимает окончательное решение, будет ли дом отремонтирован или есть причины для отказа в ремонте.



— Дом отремонтирован, но у жильцов были замечания. Что-то сделано?

— Работы принимаются только после устранения всех замечаний. Причем акт приема-сдачи подписывает старший по дому либо представитель собственников. За качеством проведения работ и соблюдением всех технических требований в проведении

ремонта отвечает инженер по участку, подрядчик, а также организация, осуществляющая технический надзор.

Если в ходе эксплуатации систем возникают какие-либо проблемы, то у подрядной организации есть гарантийные сроки, которые составляют не менее 5 лет.

— Есть ли отличия в проведении ремонтных работ вашей компании и менее крупных, например ТСЖ?

— Особых отличий нет. Требования, утвержденные законодательными актами, ко всем исполнителям едины. Но в такой крупной компании, как Южное управление ЖКС, работают профессиональные и подготовленные специалисты, от которых зависит качество документального обеспечения, что немаловажно при принятии решения в вышестоящих инстанциях.

— Как осуществляется контроль за ходом ремонтных работ?

— В течение всего ремонта инженеры управляющей компании практически ежедневно бывают на объектах, следят за ходом ремонтных работ. Постоянный контроль — это необходимая управленческая функция.

— Уже начало осени на дворе, а у нас ремонт — в полном разгаре. Как вы думаете, успеет до зимы?

— Срок выполнения работ, по договору, до 01.11.2010 г. К этому времени не только должны завершиться основные работы, исправлены все замечания и недочеты, но и подписаны акты приема.

— Если есть претензии к качеству ремонта, кто должен на такие жалобы реагировать?

— Управляющая компания — заказчик капитального ремонта. В этом сезоне таких

претензий было немного, и мы с ними разбирались в рабочем порядке.

— Почему снаружи дом отремонтировали, а подъезды — нет?

— Ремонт подъездов проводится по статье «Текущий ремонт». Эти работы осуществляются в течение всего года и по отдельным графикам.

— Как происходит прием ремонтов?

— На объект выезжает комиссия в составе: собственники многоквартирного дома, представители органов местного самоуправления, представители управляющей компании, организация, осуществляющая технический надзор. После проверки подписываем согласно формам КС-2 акты выполненных работ по смете.

НАША СПРАВКА

В этом году в Южном управлении ЖКС был запланирован капитальный ремонт 35 домов. Виды и объемы значительно различались. В целом было отдано предпочтение комплексному ремонту, выполнены замена крыш, ремонт фасадов, подвалов, электрооборудования, систем водоснабжения и канализации и многое другое. Все капремонты в целом завершены, в настоящее время заканчивается прием выполненных работ.

Дом с особой историей и атмосферой...



Ремонт завершается

Самый сложный и дорогостоящий объект в ремонтных работах этого сезона — группа домов в переулке Пограничном. История этих домов поражает прежде всего долготерпением жильцов. Более подробно рассказывал истории этого «чуда» инженерных нерешений главный инженер Южного управления ЖКС Виктор Григорьев:

— Объект по адресу Пограничный, дом 1 — не один, а семь жилых блок-секций, построенных в 80-х годах те-

перь уже прошлого века. И во всей этой громадине сантехника была смонтирована строителями каким-то очень странным способом. Я сам не раз спускался в подвалы, все видел собственными глазами и до сих пор не могу понять, как это надо было умудриться

так построить. Одним словом, все продукты «жизнедеятельности» жильцов, вместо того чтобы утекать в городскую систему канализации, сливались прямо в подвалы. Можете себе представить атмосферу дома, который в прямом смысле был сооружен над выгребной ямой.

Люди не один-два, а несколько лет писали письма, жалобы, но ситуация никак не менялась. Вначале этот комплекс был общежитием, потом там было организовано Товарищество собственников жилья. Во времена ТСЖ многие технические помещения были приватизированы, проданы. Сейчас это осложняет ремонт по всем видам: по электроснабжению, водоснабжению, теплоснабжению. Лишь совсем недавно, ощутив трудности самостоятельного управления, жильцы семи

блок-секций заключили договор с нашей управляющей компанией.

Для нас ремонт этого объекта в переулке Пограничном — самый трудоемкий и дорогой. К сравнению: на все 35 запланированных по капремонту домов мы потратим более 83 миллионов рублей. Только на «Пограничный» уйдет больше трети этих средств, а именно 35 миллионов рублей. Именно в такую сумму обойдется полный ремонт внутренних коммуникаций. Там огромный объем работ, предстоит не только исправить ошибки строителей, но также пришедшую в полную негодность канализационную систему.

Уверен, в этом году нашим специалистам удастся наконец-то разрешить эту многолетнюю проблему, которая и в самом деле отравляла жизнь нескольких сотен людей.



Такой была крыша в пер. Пограничный еще недавно

Копейка рубль сбережет



На вопрос, надо ли в квартирах ставить приборы учета горячего и холодного водоснабжения, российское законодательство отвечает однозначно: необходимо. 23 ноября 2009 года вступил в силу новый Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Начальник отдела тепловодоснабжения Южного управления ЖКС Максим Ветров высказал собственное мнение:

– Необходимость установки приборов учета потребления энергетических ресурсов и воды вполне закономерна и обоснована прежде всего для самих собственников квартир. Именно для них станут прозрачными и объяснимыми потребление горячей и холодной воды и плата за них. Как показывает практика, те, кто уже установил поквартирные счетчики горячей и холодной воды, получают до 30 процентов экономии на оплате за горячую и холодную воду.

Законом определен и срок выполнения мероприятий по установке приборов учета. Так, до 1 января 2012 года собственники жилых домов и собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечить оснащение счетчиками ГВС и ХВС, природного газа, электрической энергии. В настоящее время около 10 процентов иркутских квартир уже оснащены счетчиками.

СОВЕТЫ СПЕЦИАЛИСТА

Как установить приборы учета потребления энергетических ресурсов и воды?

– Процесс установки контрольных приборов не займет много времени. Но необходимо действовать поэтапно:

Первый этап

– Надо подать заявку в УК или диспетчерскую службу и вызвать мастера для консультации.

– В ходе консультации со специалистом надо выяснить, сколько необходимо приобрести приборов (2 или 4 в зависимости от количества в квартире стояков). Также важно узнать, какие еще потребуются дополнительные материалы (например, надо ли заменить на новые фильтры, краны). Иногда люди сами понимают, что одновременно надо что-то отремонтировать.

Второй этап

– После консультации со специалистом определяется стоимость установки. В нее включена стоимость приборов и работы по их установке. В среднем это 3–3,5 тысячи рублей за одну пару приборов. Если они владельцем квартиры приобретаются самостоятельно, то, соответственно, оговаривается

плата за установку. Счетчики российского производства есть в свободной продаже практически на всех специализированных рынках Иркутска. Их стоимость 1200–1600 рублей за пару.

Внимание! Обязательно сохраняйте все документы на прибор, паспорт, в котором отмечены сроки поверки. Без этих документов данный прибор по закону «не является средством для коммерческого учета».

Третий этап

– Надо определиться, кто именно будет производить установку приборов. Вариантов много. Но совет – лучше пригласить сантехника, который работает на обслуживании вашего дома. Ему проще отключить водоснабжение, и он имеет опыт подобных работ. В этом случае расчеты производятся с подрядной организацией, которая занимается обслуживанием дома.

– За день до установки приборов необходимо предупредить соседей об отключении горячей и холодного водоснабжения на период сантехнических работ в квартире. Можно просто разместить на дверях подъезда объявление об отключении.

– После установки счетчиков исполнителем и владельцем квартиры должен быть подписан акт о вводе в эксплуатацию.

Четвертый этап

– Акт о вводе в эксплуатацию приборов передается в бухгалтерию управляющей компании. На основании этого документа бухгалтерией заводится Карточка учета показателей горячего и холодного водоснабжения.

– До 28 числа текущего месяца владелец квартиры должен передавать в бухгалтерию Управляющей компании показания счетчиков и в соответствии с действующими тарифами оплачивать за фактически использованную горячую и холодную воду.

Ожидаемые результаты:

Оплата по фактическим тепловодозатратам
Прозрачность системы оплаты
Экономия денег
При отсутствии (отпуск, командировки, дачный сезон) нет необходимости собирать справки и добиваться перерасчета. Оплата производится по факту потребления.

ТОСы в действии

День физкультурника

В конце августа в микрорайоне состоялся замечательный праздник – День физкультурника.

В этот солнечный день на стадионе 32 школы собрались взрослые и совсем юные жители микрорайона. Все они были не только свидетелями, но и активными участниками спортивных состязаний по футболу. Силачи соревновались в перетягивании каната, ловкие и смекалистые – в беге в мешках, прыжках со скакалкой. Даже в заколачивании на скорость гвоздей в полено нашлось немало охотников проявить свои способности.

– Этот праздник состоялся по инициативе и при самом активном участии ТОСа «Байкальский», – делится впечатлениями координатор тосовского движения Галина Арбатская. – Столько радости, хорошего настроения получили жители микрорайона. А главное, сколько появилось новых хороших друзей и знакомых у взрослых и юных иркутян!



Новорожденный ТОС в микрорайоне Байкальском

22 сентября состоялась конференция, ознаменовавшая появление нового ТОСа «Байкальский». Председателем этой общественной организации избрана Вера Мешкова. За нее единогласно проголосовали все 30 участников конференции.

Координатор байкальского самоуправления Галина Арбатская считает, что теперь будет проще решить давнюю проблему реконструкции школьного стадиона. О том, что необходимо всем миром приводить в порядок это излюбленное место окрестной детворы, говорилось давно. Жители не раз писали письма, обращались к депутату Гордумы Алексею Егорову и давали наказ депутату Законодательного Собрания Сергею Тену.

Теперь, когда об этой проблеме вновь заговорили активисты, наконец-то удастся отремонтировать спортивную площадку и построить необходимые юным хоккеистам раздевалки.

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

Компания «Медиа-Эксперт» предлагает:



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

ТЕЛЕФОН: 72-07-73

Наша служба не опасна, но трудна

Так считает не только руководитель диспетчерской службы Южного управления ЖКС Ольга Кравцова, но и все девять ее сотрудников. Когда взволнованные жильцы дозваниваются в любое время суток по аварийным телефонам, они и представить себе не могут, сколько же терпения у тех милых женщин, которые и в самом деле готовы прийти на помощь.



Ольга Кравцова

Главное в работе диспетчерской службы — это отлаженная система приема и передачи заявок, поступающих по телефону круглосуточно. Сразу после телефонного звонка все необходимые данные, адреса заносят в компьютерную картотеку. Затем заявки передаются на центральный компьютер и отсюда направляются к непосредственным исполнителям.

Все работы по заявлениям осуществляются в первую и вторую половину дня. Если же ситуация аварийная,



Наталья Истомина

то бригада специалистов направляется по адресу аварии немедленно.

На этапе перенаправления заявки работа диспетчерской службы не заканчивается. Контроль за прохождением заявления жильцов и отчет об исполнении также осуществляют диспетчеры управ-



Наталья Орлова

ляющей компании. Здесь же принимают отчет и закрытый наряд-задание.

Диспетчерская служба постоянно в курсе не только исполнения заявки, здесь знают, почему невозможно быстрое исполнение и что должно быть сделано. Заявка может быть не выполнена по разным причинам, но чаще всего потому, что жильцы должны самостоятельно приобретать те запчасти или оборудование, которые относятся



Ирина Содномова

к их личной собственности, будь то радиаторы отопления или сантехническое оборудование.

Ольга Кравцова поясняет: — Главная проблема заключается в непонимании людьми новых правил обслуживания ЖКХ. В отличие от прежнего времени, когда дома и квартиры были государственной собственностью, теперь квартиры и все, что внутри, относится к личному имуществу. За него несет ответственность собственник квартиры, он должен за свой счет заниматься ремонтом, обеспечивать безопасность эксплуатации. За пределами квартиры — все, что в доме, и придомовая территория — это собственность коллективная. Ее обслуживанием занимаются управляющие компании. Причем механизм взаимодействия между жильцами и коммунальными службами записан в пунктах договора. Именно на эти цели

тратятся средства, собираемые в соответствии с данными лицевых счетов, то есть так называемая квартплата, куда включено тепло и водоснабжение, уборка территорий, подъездов и т. п. Перечень оказываемых услуг оговаривается на собрании жильцов.

Таким образом, диспетчерская служба — это своего рода первый пункт встречи



Галина Ткаченко

жильцов и работников ЖКХ. Именно в этой точке (будь то телефонный звонок или личное заявление) берет начало деятельность специалистов по устранению аварий, поломок и других неприятных ситуаций. Люди, которые принимают на себя ответственность за выполнение любых по сложности работ, всегда должны быть выдержанны и корректны, вежливы и относиться к заявителям с большим терпением и пониманием.

Но и те, кто обращается в «службу быстрого реагирования», должны быть не менее вежливыми и уважительными. Обращаясь за помощью, не надо оскорблять и обижать тех, кто всегда по роду профессии и призванию готов прийти на помощь.

— По регламенту нашей работы, на прием каждой заявки у нас отведено всего три минуты. За это время необходимо четко и правильно заполнить все данные, — продолжает свой рассказ Ольга Кравцова. — Мы прекрасно понимаем, что нельзя надолго занимать телефонную линию, потому что, возможно, именно в это время кто-то нуждается в выезде аварийной бригады. Очень хотелось бы, чтобы об этом знали и наши граждане. Мы не можем бесконечно долго разговаривать с теми, кто просто звонит поговорить или пожаловаться на судьбу и правительство. Хотя иногда приходится делать и это, чтобы успокоить человека.

СОВЕТЫ СПЕЦИАЛИСТА

Звоните и ждите ответа

В центральной диспетчерской службе установлена новая система многоканального телефона. О том, как это повлияло на связь, рассказал технический директор ООО «ЦДС» Борис Макаренко:

— Многоканальная телефонная связь позволит обращающимся к нам горожанам сэкономить время. Им отныне не придется слушать короткие гудки и многократно «прорываться» к свободному диспетчеру.

Если человек набрал номер диспетчерской, и если в это время все диспетчеры будут заняты, его попросят оставаться на линии. Звонок фиксируется в компьютерной базе данных, и как только линия освободится, тут же происходит соединение. Главное, не стоит нервничать, если соединение не произошло сразу же после звонка, — значит, в это время все диспетчеры заняты. Кстати, количество диспетчеров в смене с сентября увеличится — на проходе будут дежурить пять вместо четырех человек.

Телефоны диспетчерской службы: 530-500 и 799-800.

Прочитать подробную информацию о деятельности

**ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»,
узнать анонсы мероприятий и задать
интересующий Вас вопрос теперь
можно на сайте**

www.ug-gkh.ru

ПОЛЕЗНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Куда звонить в экстренных случаях?

Круглосуточная диспетчерская служба «Южного управления ЖКС» 724-000, 530-500	Аварийная «Иркутск ТеплоЭнерго» 20-87-41
Если в доме отключили свет Южные электрические сети 792-371, 792-370	Обрезка деревьев Дендрологи адм-ции города 52-01-33
Если в доме нет холодной воды Водоканал, диспетчерская 228-270, 228-271	Экстренная срезка замков МЧС 560-246
Если в доме нет горячей воды Иркутские тепловые сети 790-152, 790-416	Паспортный стол 537-538, 537-539
Иркутская городская теплосбытовая компания 792-768	Бухгалтерия по квартплате «Южного управления ЖКС» 537-671, 29-45-29
Если не горит уличное освещение 70-54-55, 72-32-32	Бесплатная телефонная справочная 223-223
Если не работает лифт «Иркутск-лифт» 369-415, 224-700, 353-646	Октябрьское РУВД дежурная часть: 20-96-25
Если с контейнерных площадок не вывозят мусор	Диспетчерская служба администрации города Иркутска (ЦАДС) 24-25-04
«Петр и Компания» 53-85-84, МУП «Спецавтохозяйство» 332-183	Администрация Октябрьского района 52-02-48
Аварийно-диспетчерская служба ОАО «Иркутскоблгаз» 04, 20-94-68, 34-03-94	Отлов бродячих собак - «Байкал-Вет» - 200-067, 202-471, 200-369



Учредитель: ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами».
Генеральный директор: **Вадим Корнилов**. 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111.
Адрес сайта компании: www.ug-hkh.ru

Наполнение, редактирование и верстка: ООО «Медиа-эксперт».

Исполнительный директор **Вячеслав Коломин**, www.media-irk.ru.

Редактор: **Ирина Владимировна Еловская**. 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, информационных технологий и массовых коммуникаций по Иркутской области. Свидетельство о регистрации средств массовой информации ПИ № ТУ38-00249 от 14 мая 2010 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 6 000 экз. Заказ №

Дата выхода:

Время подписания в печать по графику фактически