

РЕФОРМА ЖКХ

П р и а н г а р ь я

№3 (61)
Апрель 2016

Жить
как
ХОЗЯИН®



РЕФОРМА ЖКХ —
П р и а н г а р ь я

Официальное издание СРО управляющих многоквартирными домами Иркутской области «Содружество ЖКХ»

Генеральный директор
СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек
комментирует ситуацию, сложившуюся
на рынке обслуживания МКД

3 стр.

Особенности управления
и обслуживания домов в небольших
населенных пунктах –
в рубрике «Опыт коллег»

6 стр.

Взаимопонимание между жителями
Академгородка и новой управляющей
компанией привело к созданию
эффективного Совета дома

7 стр.

ДЕНЬ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ИРКУТСКА

Обсуждаем векторы развития ЖКХ стр. 2



Лифты в Иркутске отремонтируют без дополнительных сборов с собственников, если будут выполнены требования действующего законодательства — проведена экспертиза технического состояния подъемника и ликвидированы долги по взносам на капремонт.

Об этом сообщил генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек.

Он пояснил, что экспертиза лифтового оборудования проводится специализированной организацией за счет средств собственников. Ее стоимость составляет около 30 тысяч рублей. Что касается взносов на капремонт, то их собираемость должна составлять не менее 96 %, поясняет пресс-служба СРО.

Лифты в Иркутске отремонтируют без дополнительных сборов с собственников – при выполнении требований закона

При соблюдении этих условий жители могут подавать заявку на замену лифта в областное министерство жилищной политики, энергетики и транспорта. Причем, если заявка будет подана до конца декабря нынешнего года, работы на лифтовом оборудовании будут проведены уже в 2017 году.

Правда, претендовать на выполнение работ по замене лифтов могут только те собственники, которые платят взносы на счет регионального фонда капремонта многоквартирных жилых домов. Собственники, которые копят деньги на банковских спецсчетах, будут вынуждены решать эту проблему самостоятельно. Стоимость замены одного лифта составляет от 1,5 до 2 млн рублей.

Напомним, в Иркутске в ближайшие годы могут быть остановлены сотни лифтов, срок эксплуатации которых, он составляет 25 лет, закончился. Больше всего домов с таким оборудованием в микрорайонах Университетском, Первомайском и Зеленем.

По словам генерального директора ООО «Лифтсервис» Андрея Семенычева, в этом году срок эксплуатации заканчивается на 200 объектах. По всем этим лифтам планируется провести экспертизу. В зависимости от ее результатов срок службы некоторых подъемников может быть продлен на три года. В случае если по техническому состоянию объекта срок его эксплуатации продлить невозможно, лифт придется остановить до проведения работ по капитальному ремонту.

СОБЫТИЕ

На мероприятие, посвященное участию населения в решении вопросов местного значения, собрались представители ТОСов округа, ТСЖ, Советов многоквартирных домов, управляющих компаний, общественных организаций и объединений, эксперты СРО «Содружество ЖКХ». Как отмечают организаторы, это мероприятие призвано консолидировать общественный потенциал, готовый влиять на жизнь в городе, изменить ее в лучшую сторону.

Эксперты и представители общественности работали на трех площадках: «Молодой горожанин: культура и возможности города Иркутска», «Территориальное общественное самоуправление и общественные инициативы» и «ЖКХ меняется».

На круглом столе «ЖКХ меняется», где встретились представители управляющих компаний, Советов МКД и просто активные жители, председательствовал Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ».

Перед собравшимися с докладом выступил Максим Тельтевский, эксперт по юридическим вопросам СРО «Содружество ЖКХ». Он рассказал о правовой базе деятельности Совета МКД, его полномочиях и полномочиях председателя Совета. Олег Устьянцев, эксперт по экономическим вопросам СРО «Содружество ЖКХ», поделился со слушателями информацией о том, каким должен быть отчет управляющей компании, предоставляемый собственникам МКД.

Михаил Дамешек в своем выступлении отметил, что ЖКХ Иркутска меняется в лучшую сторону. За последние пять лет, в частности в Ленинском округе, не возникает аварийных ситуаций при эксплуатации многоквартирных домов. На взгляд эксперта, это признак качественной работы управляющих организаций. Саморегулируемой организацией было проанализировано более 30 тысяч вопросов, поступивших от жителей города Иркутска, и в результате выяснилось, что сегодня люди спрашивают о документообороте, отчетности управляющей организации, то, по какому принципу составляются сметы, к какой фирме, занимающейся установкой пластиковых окон, лучше обратиться. Вопросы «Почему у нас труба течет?», «Почему канализация не работает?», «Из-за чего из подвала идет неприятный запах?» уже не звучат.

Самый злободневный вопрос, который беспокоит собственников МКД и несколько раз прозвучавший

ЖКХ Иркутска меняется к лучшему

Это отметили эксперты и представители общественности на всероссийском празднике День местного самоуправления, который прошел 21 апреля в Ленинском округе города Иркутска



Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»: За последние пять лет не возникает аварийных ситуаций при эксплуатации многоквартирных домов.



В Дне местного самоуправления приняли участие представители администрации, управляющих организаций, общественного самоуправления и просто активные жители округа.

во время встречи, это борьба с должниками по жилищно-коммунальным услугам. Старшие домов единогласны в том, что действующее законодательство лояльно относится к злостным неплательщикам, и в результате этого вынуждены страдать добросовестные жильцы. Михаил Дамешек так прокомментировал эту ситуацию:

— В проблемах, о которых сейчас говорили участники круглого стола, виноваты не старшие и не управляющие компании. Это общая системная проблема. В ЖКХ за последнее время введено порядка 500 нормативно-правовых актов. Разобраться в них подчас экспертам-то сложно. ЖКХ — самая сложная с точки зрения нормотворчества сфера, к тому же она специфична. Формулы, формы неподготовленно-

му человеку понять непросто, поэтому и возникают такие вопросы.

Кроме того, по мнению руководителя СРО, сейчас на иркутском рынке ЖКХ прослеживается опасная тенденция:

— Да, ЖКХ в целом меняется к лучшему, но есть некоторые моменты, которые вызывают опасение. Вы знаете, что введен закон о лицензировании управляющих компаний. Год назад в Иркутске было 30 управляющих организаций, сейчас зарегистрировано порядка 100. Из них не более пятидесяти реально управляют домами, остальные домов в обслуживании не имеют. Мое личное мнение, что это опасная тенденция. У некоторых компаний в управлении один — два дома — это экономически невыгодно. К тому же при таком количестве домов УК

фондом. Отсюда возникают ситуации, когда мелкие компании пытаются под любым благовидным предлогом убедить жителей в том, что они лучше, и даже в убыток себе пытаются взять дома, чтобы защитить себя от отзыва лицензии.

Компании, которые ни одного дома не обслуживают, также пытаются зайти на чужие дома. Весна для этого очень комфортный период, это связано с оплатой за тепло. Иркутяне за тепло платят по схеме 1/12. В течение летнего периода население за тепло оплачивает управляющей компании, а она собранные денежные средства перечисляет ресурсоснабжающей организации в сентябре. Некоторые компании могут воспользоваться такой ситуацией.

— Сидящие в зале, наверное, знают о существовании недобросовестных компаний, распускающих недостоверные слухи. Как стало известно, в последнее время жителей Ленинского района обзывают и сообщают им, что ООО «Северное управление ЖКС» обанкротилось, и они должны перейти в другую УК. Со всей ответственностью заявляю, что это плод воображения недобросовестных конкурентов. И собственникам нужно задуматься о том, что их ждет в случае совместной работы с компанией, которая начинает общение заведомо с ложной информацией, — предостерег собравшихся Михаил Дамешек.

Действительно, сегодня становится очевидным, что активные жители стараются тесно работать со своими управляющими компаниями, депутатами, администрацией. Они могут легко получить консультацию и помощь экспертов. Потому что для решения вопросов местного значения одного желания и инициативы мало. Необходимо знание законов, программ, людей, чтобы иметь представление о своих возможностях и путях их реализации. Граждан, желающих улучшить мир вокруг себя, на самом деле много, и такие встречи, по общему мнению, служат мостиками между инициативными людьми, помогают найти единомышленников, получить необходимую информацию и положительный настрой.

*Марина Труфанова
Фото автора*

День местного самоуправления (21 апреля) для России молодой праздник, его отмечают с 2013-го года. Местное самоуправление — это одна из форм прямого и представительного осуществления власти народом. К ведению МС относятся вопросы, связанные с содержанием и использованием муниципального жилищного фонда и нежилого фонда; организацией и содержанием детских садов, средних школ и профессионально-технических училищ; организацией и содержанием больниц и поликлиник и обеспечением санитарного благополучия населения; охраной общественного порядка; организацией и содержанием муниципальных сетей коммунальных услуг (электричество, газ, вода, канализация, тепло и т. д.); муниципальным дорожным строительством и содержанием дорог местного значения (связывающих населенные пункты в пределах данного муниципального образования); благоустройством и озеленением территории муниципального образования и др.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Что такое рейдерство? Классическое определение — захват чужого имущества без согласия или без ведома собственников с целью личной наживы. В сфере ЖКХ это явление имеет свои особенности.

Рейдерство в ЖКХ — явление достаточно новое. До недавнего времени передел имущества происходил в более выгодных сферах, где возможности для наживы существеннее. Сейчас же движение реформы ЖКХ по направлению к ответственному собственнику и, как следствие, наделение физических лиц — собственников помещений в многоквартирном доме достаточно широким спектром прав побуждает наиболее предприимчивых граждан использовать еще не устоявшуюся систему управления многоквартирными домами в своих интересах.

Жилищно-коммунальная сфера оказалась затронутой этой «болезнью» сравнительно недавно. В европейской части страны первые рейдерские захваты в начале 2000-х годов, в основном, сводились к «отжиму» у собственников общедомового имущества — подвалов, чердаков, технических этажей, которые потом или перепродавались, или использовались в коммерческих целях.

Сегодня стала актуальной другая форма рейдерства — это захват управления домом компаниями, которые манипулируют неграмотностью и пассивностью жителей в своих бизнес-интересах.

В нашем регионе мы долгое время только понаслышке знали

Сегодня стала актуальной другая форма рейдерства – это захват управления домом компаниями, которые манипулируют неграмотностью и пассивностью жителей в своих бизнес-интересах.

Ответственность собственника подразумевает бдительность

об этой беде. Но вот эпидемия дошла и до Иркутска. Четыре года назад жители Свердловского района напряженно следили за «боями», которые шли в одном из подъездов дома в Университетском. Некая управляющая компания решила, что пора ей повышать свою прибыльность за счет захвата новых домов. Ее пилотным проектом стал один(!) подъезд в девятиэтажке Университетского. Эдакий пробный шар: получится — не получится? Были использованы все средства — подкуп жильцов, очернение обслуживающей компании, фальшивые платежки, сфабрикованный протокол заочного общего собрания собственников и т.д. И в результате — не получилось. Жильцы этого подъезда оказались достаточно грамотными и активными людьми, обратились в суд и, несмотря на затягивание процесса компанией-мошенницей, сумели отстоять свой подъезд от рейдерского захвата.

Но это было только начало. Процесс захвата пошел в геометрической прогрессии. Где-то жильцы оказались активными гражданами и сумели отстоять свои дома. А где-то пассивное большинство не сочло нужным выяснять суть происходящего. В результате из 30 домов, захваченных компаниями-рейдерами, примерно половина вернулись к прежней управляющей компании — мошенники или просто сбежали с деньгами, или же, пообещав золотые горы, не смогли выполнить самых элементарных обязанностей по обслуживанию дома, и собственники расторгли с ними договоры.

Сейчас идет агрессивная ата-

Важно знать, что особенность рейдерства в ЖКХ в том, что главной пострадавшей стороной становится не обслуживающая многоквартирный дом компания, а сам жилец — поскольку именно его имущество переходит в руки сомнительной фирмы.

ка в Ленинском районе Иркутска. Во все инстанции идут обращения сотен жителей, которых обрабатывает компания-новодел, получившая лицензию без списка обслуживаемых домов. Когда речь идет о личном обогащении, все средства хороши. Почтовые ящики могут быть завалены листовками, в которых людей пугают чуть ли не концом света — дескать, сегодняшняя управляющая компания находится на грани банкротства и скоро сгинет с вашими денежками. Со своей стороны, рейдеры доверительно сообщают, что именно они смогут привести дом в образцово-показательное состояние. Еще бы, ведь от имени новой организации выступает хорошо знакомый жителям этих домов сам бывший директор нынешней компании, который уволился — и может быть, именно для того, чтобы, используя информацию с предыдущей работы, заняться «захватом» домов. Но в такие тон-

кости люди, как правило, не вникают: главное — лицо-то знакомое! И вот он, а также группа ушедших с ним подрядчиков, предстают спасителями отечества: только мы — вы же нас знаете! Может идти подкуп жителей. Как правило, это совсем пожилые люди, плохо ориентирующиеся в ситуации, или задолжники по квартплате, которым обещают в будущем простить все долги.

Важно знать, что особенность рейдерства в ЖКХ в том, что главной пострадавшей стороной становится не обслуживающая многоквартирный дом компания, а сам жилец — поскольку именно его имущество переходит в руки сомнительной фирмы.

При этом я уверен, что на рынке ЖКХ должна быть здоровая конкуренция, которая может стать залогом повышения качества обслуживания. Но именно здоровая, а не недобросовестная, как в случае с рейдерскими захватами. Чтобы распознать ее, собственникам надо приложить совсем немного усилий.

Во-первых, надежная управляющая компания имеет в послужном списке хотя бы несколько домов. Стоит зайти на ее сайт, в ее офис, даже, может быть, прогуляться и посмотреть, в каком состоянии находятся эти дома.

Во-вторых, компания, которая предлагает свои услуги, никогда не станет распускать ложные слухи о своем конкуренте — она уважительно относится к своим коллегам.



В-третьих, она говорит только о точно рассчитанных тарифах на свои услуги, не опускаясь до популистских лозунгов типа «У нас все в два раза дешевле!».

В-четвертых, не занимается точечной обработкой жильцов, особенно уязвимых с точки зрения платежеспособности.

Если у вас есть Совет дома — очень хорошо, он может взять на себя обязанность по проверке достоверности информации, предоставляемой новой компанией. Если нет, то каждый жилец сам в состоянии хотя бы позвонить по телефону кол-центра 500-100, где ему дадут исчерпывающие сведения о своей компании и посоветуют, куда обратиться за данными об организации, предлагающей свои условия.

Хочу еще раз обратиться к жильцам многоквартирных домов. Вас не зря называют ответственными собственниками. А ответственность предполагает не только своевременную оплату услуг ЖКХ, но и умение отвечать за свой дом в целом, принимать точные и взвешенные решения, выбирать, с кем вам по пути, а с кем ваши дорожки расходятся перпендикулярно. В ситуации с рейдерством ответственность собственника подразумевает бдительность.

*Михаил Дамешек,
генеральный директор*

Новости

Около 30 жителей Ленинского района Иркутска обратились к Дмитрию Бердникову в рамках проекта «Открытая мэрия»

Глава Иркутска Дмитрий Бердников принял 30 жителей Ленинского округа в рамках проекта «Открытая мэрия». Вопросы в основном касались благоустройства придомовых территорий, обустройства остановочных пунктов, уборки межквартальных проездов, а также взаимодействия с управляющими компаниями.

Некоторые жители рассказали мэру о своих сомнениях в законности размещения торговых точек, в частности магазина с алкогольной продукцией вблизи школы, а также склада лакокрасочных и прочих легко воспламеняющихся веществ в жилом газифицирован-

ном доме. По всем случаям мэр Дмитрий Бердников поручил заместителям разобраться на местах и решить вопрос в кратчайшие сроки.

Жительница улицы Баумана Елена Дадаева пожаловалась на незаконно установленные гаражи во дворе. По её словам, владельцы «ракушек» игнорируют потребности своих соседей, в том числе на беспрепятственный подход к своему дому и обеспечение пожарной безопасности. Как отметил мэр, подобное самоуправство недопустимо, незаконные конструкции будут снесены.

Многие жители на приеме предлагали варианты решения некоторых вопросов, в частности просили помощи в организации субботников на своих дворовых территориях, а также в окрестных рощах. Кроме того, несколько иркутян предложили на рассмотрение проекты организации детского досуга.

«В целом прием прошел на позитивной волне, — отметил Дмитрий Бердников. — Который раз убеждаюсь, что большинство иркутян не знают, куда им следует обращаться для решения своих вопросов. Именно для этого мы и реализуем наш проект «Открытая мэрия», чтобы установить прямой диалог с жителями, чтобы каждый мог высказать свое мнение о том, как городу необходимо развиваться в дальнейшем».

Напомним, что в четырех округах Иркутска открыты восемь общественных приемных мэра, в которых будет вестись прием граждан. Основной целью проекта «Открытая мэрия» является устранение дистанции между властью и обществом, в его основе принципы открытости и прозрачности.

Как сообщает пресс-служба администрации Иркутска, «Открытая мэрия» предполагает несколько каналов взаимодействия мэрии и жителей: это личные встречи и мэра, и руководителей профильных комитетов. Предполагается создать интернет-ресурс, где в онлайн-режиме иркутяне смогут проголосовать за те или иные проекты, оставить свои жалобы и предложения, получить муниципальные услуги.

ДИАЛОГ

Конфликты на рынке ЖКХ за право управлять домами — явление, к сожалению, нередкое. И иркутяне тоже неоднократно становились участниками таких «боевых действий». Вот и сейчас горожане наблюдают очередную конкурентную борьбу, которая особенно активно ведется в Ленинском районе.

В ООО «Северное управление ЖКС» постоянно обращаются собственники с одним и тем же вопросом: «Правда ли, что ваша компания — банкрот?». Такую информацию жители получили из подброшенных в подъезды домов анонимных листовок. Взамен сотрудничества с «компанией-банкротом» людям предлагается на более выгодных условиях заключить договор с другой организацией, недавно обозначившей себя на рынке УК.

Но является ли такое предложение действительно выгодным? Стоит ли верить фирмам, которые предлагают обслуживать дома по максимально низким ценам? Как отличить добросовестную управляющую компанию от недобросовестной? Эти вопросы решили обсудить жители Иркутска с экспертами в области жилищно-коммунального хозяйства. Сегодня мы публикуем содержание их беседы.

— **Насколько сейчас обострилась конкуренция на рынке управления многоквартирными жилыми домами?**

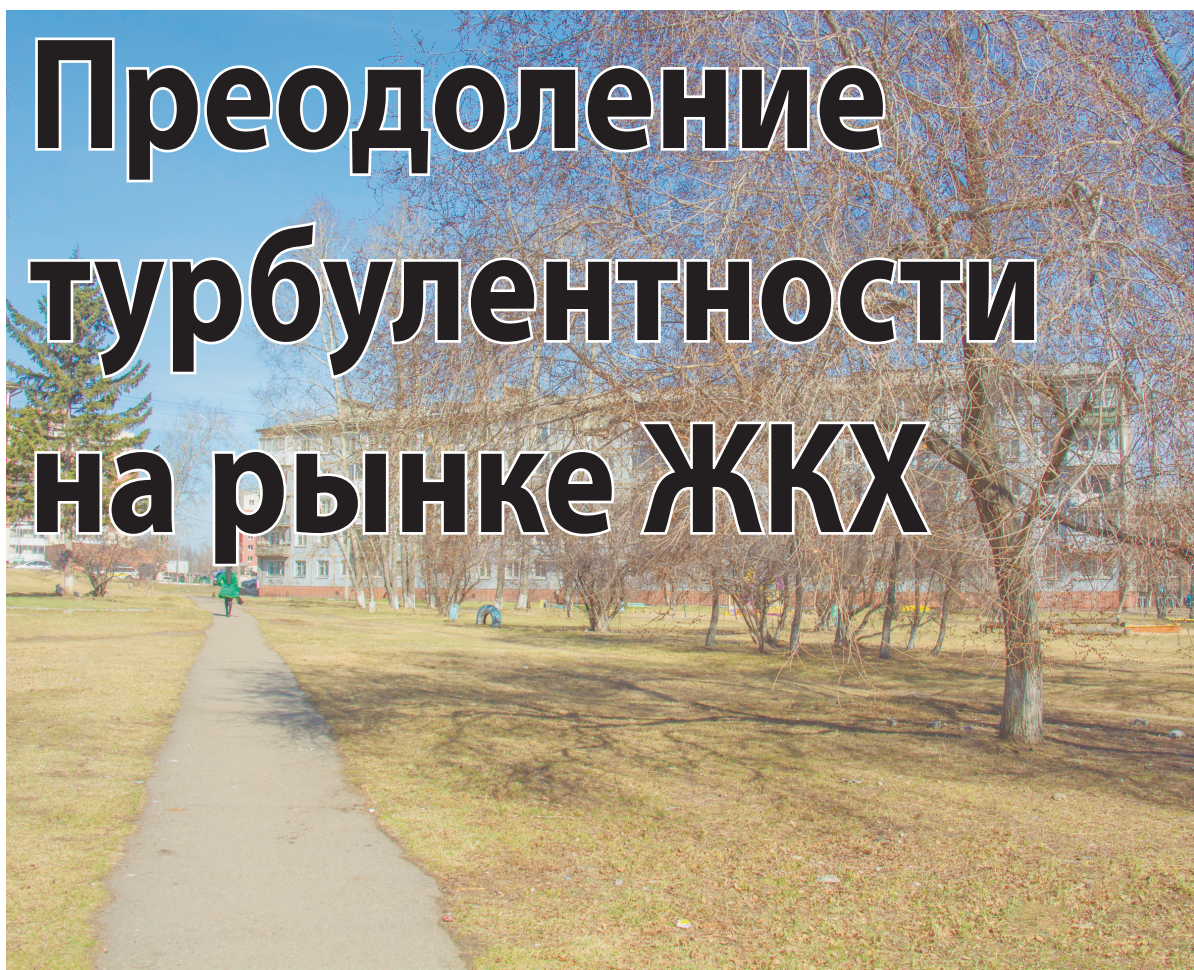
Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

— За последний месяц ситуация значительно обострилась, в основном, в сторону недобросовестной конкуренции. Конкуренция у нас всегда была и есть. Все добросовестные управляющие компании только за здоровую конкуренцию, потому что это подвигает их к развитию. Недобросовестная конкуренция — это в первую очередь плохо не для управляющих компаний, а для жителей: страдают именно они. Распространение слухов, недостоверной информации вносит сумятицу в головы наших жителей, и они в панике бегут между компаниями, не могут выбрать ту, от которой не пострадают их дома.

— **Как часто случаются ситуации, когда компания становится банкротом?**

Анастасия Макеева, эксперт по экономическим вопросам:

— В Иркутске за десять лет существования управляющих компаний была обанкрочена всего одна УК — «Приморская». Остальные продолжают работать на рынке. Это если говорить про крупные управляющие компании, которые обслуживают больше ста домов. Мелкие возникают, потом уходят. Обслуживание малого количества невыгодно с экономической точки зрения.



Преодоление турбулентности на рынке ЖКХ

Как отличить добросовестную управляющую компанию от недобросовестной – на вопросы иркутских собственников отвечают эксперты в области жилищно-коммунального хозяйства

— **Что происходит с «Северной»? Банкрот она все-таки или не банкрот?**

Вадим Загребин, генеральный директор ООО «Северное управление ЖКС»:

— Нет, конечно. Я честно и добросовестно заявляю, что Северное управление не является банкротом и не планирует им стать. Текущие задолженности есть, но они своевременно оплачиваются. Не имеет текущей задолженности только та организация, которая не работает. Все расчеты с подрядчиками ведутся своевременно.

— **Представители некоторых управляющих компаний утверждают, что в Северном управлении многие специалисты уволились. От новых ничего не добьешься. А вот в их компании сформирована грамотная команда из специалистов, работавших ранее в сфере ЖКХ. Что можете на это ответить?**

Вадим Загребин, генеральный директор ООО «Северное управление ЖКС»:

— У нас полностью сменилось руководство — это правда. На смену прежним сотрудникам пришли очень компетентные, технически грамотные специалисты. Поэтому работа управляющей компании только улучшится. Сейчас набираем маркетологов в штат.

Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

— Эти перемены только к лучшему. Нынешний директор Северного управления Вадим Загребин — специалист с многолетним стажем работы в ЖКХ и в органах власти. Человек разносторонний, ориентируется во всех аспектах этой сферы. Его

заместители тоже с хорошим опытом работы. Зам по общим вопросам Ольга Юревичене работала в управляющих компаниях и в Госжилинспекции. Зам по техническим вопросам Яна Фролова отработала больше 25 лет в ЖКХ, в том числе в коммунальных структурах. Я считаю, что заявления конкурентов голословные. Сделаны для того, чтобы взбудоражить население.

— **Из листовки мы узнали, что у «Северного управления ЖКС» огромные долги перед теплоснабжающей организацией — на 1 марта этого года 120 млн рублей. Там написано, что в случае непогашения долгов до 1 июля 2016 года подача тепла может прекратиться. Кроме того, есть долги перед Водоканалом — 18 млн рублей. И еще написано, что Северное управление их погасить не сможет из-за отсутствия средств на расчетном счете.**

Анастасия Макеева, эксперт по экономическим вопросам:

— Долг ООО «Северное управление ЖКС» перед Иркутскэнерго на сегодняшний день, действительно, составляет 120 млн рублей. Но, учитывая годовой оборот между Северной и Иркутскэнерго, это задолженность текущая. Она возникла из-за того, что собственники несвоевременно вносят оплату за ЖКУ. И это не значит, что компания банкрот. Банкротом ее можно было бы считать при наличии долгов и при отсутствии активов, имущества, за счет которого можно было бы этот долг погасить. В настоящее время у населения долг перед Северным управлением около 200 млн рублей, то есть собствен-

ники должны нам больше, чем мы — поставщикам тепла. Перед МУП «Водоканал» долг будет ликвидирован после перерасчетов за прошлый год.

Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

— Рассуждать, значительный долг или нет, надо исходя из общей площади домов, которые обслуживает управляющая компания. Например, долг в 120 млн рублей для компании, которая обслуживает один дом, конечно, баснословный. Для Северного управления эта цифра не показательна — ее озвучивают лишь для того, чтобы посеять панику среди людей. Такие долги есть у каждой крупной компании.

Максим Тельтевский, эксперт по юридическим вопросам:

— Про отключение тепла, которое якобы случится, если долг не будет погашен до 1 июля. С юридической точки зрения, это просто запугивание людей, так как отключить отопление, по законодательству, невозможно. Если кто-то это сделает — разбираться будут надзорные органы.

— **Мы оплачиваем содержание и текущий ремонт полностью по предъявленным платежным документам. Но они оседают на счетах управляющей компании и направляются на погашение долгов по отоплению. То есть идут не по назначению?**

Олег Устьянцев, эксперт по экономическим вопросам:

— Деятельность всех управляющих компаний находится под жестким контролем надзорных органов, поэтому какое-либо нецелевое использование средств просто

невозможно. По Северному управлению: платежи в адрес ресурсоснабжающих организаций производятся ежедневно исходя из той суммы средств, которую жители оплачивают за отопление и водоснабжение. Сколько жители заплатили в компанию за текущие сутки по теплу и водоснабжению — столько денег на следующий день перечисляется в Иркутскэнерго. При этом деньги, поступившие от собственников на содержание и текущий ремонт, уходят на оплату труда подрядных организаций. Расчеты с ними ведутся в рамках заключенных договоров. Договор может предусматривать оплату по истечении месяца, либо, если речь идет о текущем ремонте, могут быть расписки платежей — это зависит от того, когда собственники накопят достаточную сумму, чтобы этот ремонт сделать. Все эти условия обговариваются с подрядными организациями заранее, до подписания договоров. Перераспределение средств жителей с одной статьи на другую, например с текущего ремонта на отопление, не допускается.

— **А почему отчеты жителям не предъявляются? Невозможно получить отчеты с разбивкой по месяцам.**

Олег Устьянцев, эксперт по экономическим вопросам:

— В настоящее время федеральным законодательством установлены формы отчетности, и именно по этим формам отчитываются управляющие компании. Отчет по другой форме будет являться нарушением лицензионных требований и может иметь негативные последствия для управляющей компании.

Анастасия Макеева, эксперт по экономическим вопросам:

— Я добавлю, что, пожеланиям жителей, мы конкретно в Северном управлении дополнили форму отчета — по наиболее частым вопросам. Это текущий ремонт, доходы от эксплуатации общедомового имущества и траты по статье «непредвиденные расходы».

— **Новые УК обещают стабильно работать без долгов, снижение тарифов на свои услуги по содержанию и управлению, а еще сделать прямые расчеты между жителями и поставщиками коммунальных услуг. Что скажете об этом?**

Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

— Заявление сильное, но на самом деле сложное для выполнения. В первую очередь мне бросается в глаза фраза о работе без долгов. Невозможно в ЖКХ без долгов работать. У нас в России нет ни одного дома, где 100% жителей платят за ЖКУ вовремя. Даже те, кто ответственно платят, все равно не всегда вносят деньги в установленный срок. Поэтому долги все равно будут. Снижение тарифа обещают очень многие управляющие компании, которые начинают работать на рынке ЖКХ. Но это не всегда хорошо. Когда приходит управляющая компания, особенно новая, за счет чего она снижает тариф?

Где аварийная служба? Где подрядчики?

Максим Тельтевский, эксперт по юридическим вопросам:

— По прямым расчетам с поставщиками коммунальных услуг: в настоящее время закон запрещает, чтобы собственники имели прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. С этими предприятиями должны расплачиваться управляющие компании. Нарушение этого порядка — это нарушение требований закона. Это подтвердят любые контролирующие органы.

— Что и как можно узнать про новые компании — какие активы, какая история, сколько домов на обслуживании?

Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

— Есть федеральный сайт, где каждая управляющая компания обязана размещать информацию о своей деятельности. На данный момент сведений о деятельности новых управляющих компаниях там нет. Хотя любая компания, которая берет в управление дом, в течение трех дней должна разместить информацию об этом доме. Если на сайте такой информации нет, то либо она дом не обслуживает, либо нарушила закон о раскрытии информации. Значит, пока в новообразованной компании нет ни одного дома на обслуживании. Поэтому, когда приходит новая управляющая компания, жителям надо задуматься: вы доверите обслуживать ваш дом людям, которые не имеют опыта такой работы, им нечего показать, вы не можете прийти на дом, который они уже обслуживают, и посмотреть, как эта компания работает. И самое главное, вам могут предложить один тариф и перечень услуг, а на самом деле либо тариф будет выше, чем обещали, либо набор услуг и их качество будут сильно отличаться от того, на что вы рассчитывали.

Житель микрорайона Университетского, который присутствовал на этой встрече, поделился как раз такой историей: «До лета 2015 года наш дом обслуживался в Западном управлении. Потом пришли представители компании «Прибайкальской», стали агитировать переходить к ним. Мы рассуждали так: проведем общее собрание, где все обсудим. Но неожиданно появляется уже готовый протокол общего собрания с результатами голосования. Оказалось, представители «Прибайкальской» вошли в альянс с председателем Совета нашего дома, который перетянул на свою сторону некоторых собственников: кого запугивал, с кем договаривался. В итоге наш дом стала обслуживать «Прибайкальская». Обещали низкие тарифы, а на самом деле получилось выше, чем в Западной. Люди стали возмущаться. Мы создали инициативную группу и обратились в суд. В итоге суд выиграла — вернулись в Западное управление. Все стало хорошо. Но девять месяцев ушло на то, чтобы вернуть все на свои места».

В такой же ситуации в свое время побывали и жители комплекса «Иннокентьевская слобода» в Ново-Ленино: «Нас обслуживала компания «Народная», но потом появилась компания «Доверие», которая так же переманила на свою сторону часть жителей».

О том, что получилось в итоге, рассказала генеральный директор УК «Народная» **Анна Рудык**: «Это можно назвать боевыми действиями. В ноябре прошлого года в «Иннокентьевской слободе» появилась некая управляющая компания «Доверие». Среди ее представителей были прежние сотрудники компании «Народной», а также недобросовестные подрядчики, с которыми мы расторгли договоры. Не имели даже лицензии, когда они заходили на дома. Несмотря на это, «Народная» продолжала управлять домами, выполнять все необходимые работы по содержанию и текущему ремонту. Итогом данной ситуации стало то, что жители получили по две платежных квитанции — от «Народной» и от «Доверия». Люди тогда встали между двумя дорогами: куда платить? В итоге решили заключить договор с Северным управлением.

— Какие три основных признака недобросовестной компании назовут эксперты?

Михаил Дамешек, генеральный директор СРО «Содружество ЖКХ»:

— У каждого эксперта свои критерии оценки. Для меня это распространение порочащих сведений о конкурентах, демпинг откровенный по тарифам, подкуп жителей. Кстати, собственникам стоит задуматься, если председатель Совета дома работал с одной компанией, но резко начал агитировать за другую.

МНЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ НОВО-ЛЕНИНО О СИТУАЦИИ В НОВО-ЛЕНИНО:

— Мне звонили и объясняли, что Северное управление банкрот. Мы с активом Совета дома пришли к директору Северного управления Вадиму Загребину. Я сама бывший экономист и знаю, что такое дебиторская задолженность и сколько она может составлять. Нам все объяснили. Директор Северного управления ЖКС не стал отрицать, что есть задолженность, все нам рассказал. Я бы не советовала жителям нашим из одной организации прыгать в другую. Северное управление обслуживает наши дома давно. Конечно, есть проблемы, но все они решаются. Я думаю, что с новым руководством контакт у нас будет нормальный. Я бы посоветовала не обращать внимания на все эти слухи.

— Северное управление обслуживает наш дом почти десять лет. Они хорошо делают свою работу, вот и недавно отремонтировали крышу, подъезды, уборщицы моют каждую неделю, очень хорошие дворники — убирают чисто. Мы не будем переходить в другую компанию.

Елена Степанова

Новости

Министерство ЖКХ Приангарья планирует внести изменения в закон о капремонте МКД

Министерство жилищной политики, энергетики и транспорта Приангарья готовится внести изменения в закон о капремонте МКД. Об этом сообщила представитель министерства на видеоконференции ЗС Приангарья с председателями дум муниципальных регионов, посвященной реализации мер по развитию ЖКХ.

— Вопросы развития такой жизненно важной отрасли, как жилищно-коммунальное хозяйство, всегда были на контроле депутатов Законодательного Собрания, им уделяется особое внимание, — отметил спикер областного парламента Сергей Брилка, открывая видеоконференцию. — С проблемами в сфере ЖКХ люди чаще всего обращаются к депутатам в ходе приемов граждан по личным вопросам, поэтому важно обсудить

наболевшие вопросы вместе с представителями муниципальных образований.

В ходе обсуждения комплекса мер по развитию ЖКХ представитель министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Приангарья подробно остановилась на вопросах проведения ремонта многоквартирных домов. Сейчас, по ее словам, министерство планирует рассмотреть возможность передать функции технического заказчика на уровень органов местного самоуправления. Кроме того, сейчас ведется создание центров поддержки собственников жилья в многоквартирных домах, сообщает пресс-служба Заксобрания Приангарья.

По словам председателя комитета по собственности и экономической политике областного парламента Ольги Носенко, такая видеоконференция с участием органов местного самоуправления проводится в областном парламенте во второй раз. Также она отметила, что депутаты вернутся к этой теме в ноябре 2016 года, а также предложила правительству Иркутской области подготовить к 1 ноября новую информацию о ходе реализации комплекса мер по развитию системы ЖКХ.

В Иркутске 50 тысяч горожан приняли участие в субботнике 23 апреля. В порядок приводились рекреационные, прибрежные и зеленые зоны, а также территории, прилегающие к различным организациям и учреждениям.

Более 100 единиц техники вывозили мусор с улиц города, каждая машина сделала до четырех рейсов на полигон ТБО. В мероприятии участвовал мэр Иркутска Дмитрий Бердников.

Глава Иркутска побывал на уборке территории возле городской поликлиники № 5, по приглашению ТОС «Пульс добрых дел» посетил парк «Березка» в микрорайоне Ново-Ленино, присоединился к благоустройству Каштаковской роши, где в этом году будут заасфальтированы дорожки, установлены лавочки и урны. Также Дмитрий Бердников участвовал в работах по обустройству территории сквера возле культурно-досугового центра «Россия» на улице Севастопольской, где были организованы праздник для участников всех возрастов и работа полевой кухни.

«В год 355-летия Иркутска наша общая задача — сделать город чище и красивее. Мы запланировали большой объем работ по благоустройству улиц

На общегородской субботник вышли 50 тысяч иркутян



и дворов, приведению в порядок парков и скверов. Во время субботника иркутяне показали готовность участия в общем деле. После того, как мы общими усилиями навели чистоту и порядок, необходимо их поддерживать и приступать к работам по благоустройству», — подчеркнул мэр.

В субботнике участвовали коллективы образовательных учреждений, больниц и поликлиник, пожарных и воинских частей, банков, торговых объектов. Большая работа проводилась управляющими компаниями, ЖСК, ТСЖ. Тра-

диционно активно поддерживают весеннюю генеральную уборку ТОСы и общественные организации.

Кроме этого, с начала месяца городские службы в усиленном режиме приводят город в порядок после зимы. Ежедневно на уборку выходят машины спецтехники, сообщает пресс-служба администрации Иркутска. Сотни сотрудников предприятий городского хозяйства моют и красят дорожные ограждения, убирают обочины дорог, наводят чистоту и порядок в скверах, парках, местах отдыха.

За 2015 год размер субсидий на оплату ЖКХ увеличился в Иркутской области на 12,2%

За 2015 год средний размер жилищно-коммунальных субсидий в Иркутской области увеличился на 12,2% и составил 1193 рубля в месяц. При этом число получателей в сравнении с предыдущим годом сократилось на 0,9%. Субсидии получили 79,5 тысяч семей — 8,7% от числа проживающих в регионе.

Размер субсидий, обусловленный тарифами и уровнем жизни местного населения, существенно колеблется по территории Приангарья, объясняет Иркутскстат. Наиболее низкий размер сложился в Усть-Удинском, Тайшетском,

Нукотском районах, Ангарском городском МО — 500-700 рублей. В отдельных муниципальных образованиях субсидии значительно выше областного показателя: в МО Бодайбо и района, Усть-Илимском, Иркутском, Мамско-Чуйском и Братском районах — около 2 тысяч рублей и более.

Общая сумма начисленных субсидий — 1,1 млрд рублей, из бюджетов возмещено 96,6% от начислений.

Кроме того, 533,6 тысячи жителей региона пользуются социальной поддержкой. На эти цели было выделено за год 3,5 млрд рублей. В отличие от субсидий, вся сумма соцподдержки полностью возмещена за счет бюджетных средств.

Среднемесячный размер социальной поддержки в расчете на одного пользователя составил 548 рублей, сообщает пресс-служба статистического ведомства

ОПЫТ КОЛЛЕГ

История создания и работы управляющей компании МУП «Белореченское ЖКХ» отличается от привычного рыночного сценария. Ее основанием можно считать Постановление №6 от 20.07.2010 года администрации городского поселения Белореченского муниципального образования. На такой шаг власти пошли из-за ликвидации частного предприятия, которое имело задолженность за потребленную тепловую энергию перед энерго-снабжающей организацией в размере более 47 млн руб. при задолженности населения 17 млн руб. Сегодня организация обслуживает 49 пяти-этажных многоквартирных домов.

Кроме того, эта управляющая компания одной из первых в Иркутской области пошла по пути непосредственного способа управления многоквартирными домами. «Это позволило каждому жителю оплачивать за предоставленные коммунальные услуги прямо ресурсос-

Монополия на успех

О своей работе рассказывают сотрудники МУП «Белореченское ЖКХ»

набжающим организациям, а предприятию — ликвидировать кредиторскую задолженность перед поставщиками энергоресурсов», — поясняет инженер МУП «Белореченское ЖКХ» Людмила Владимировна Данилова.

Однако позже в соответствии с изменениями в Жилищном кодексе компания сменила способ управления на «управление управляющей организацией» и получила лицензию для дальнейшей работы по обслуживанию многоквартирных домов в поселке Белореченском.

— Коллектив у нас работоспособный, поэтому поселок чистый, ухоженный, дома всегда в технически исправном состоянии, часто проводятся спортивные и культурные мероприятия. В 2015 году по решению Президентского совета Фонда поддержки предпринимательских инициатив МУП «Белореченское ЖКХ» выдвинуто номинантом премии «Компания №1 с присуждением предприятию почетного звания «Надежный поставщик продукции и услуг» и включено в Федеральный реестр надежных компаний, сформированного для органов государственной и муниципальной власти и потребительского

сектора России», — рассказывает Людмила Владимировна.

— **Какие тарифы вы предлагаете собственникам, дома которых обслуживаете?**

— Показатели муниципального предприятия регулярно в полном объеме отражались в отчетах и рассматривались на заседаниях балансовых комиссий муниципального образования, что более прозрачно определяло финансово-хозяйственную деятельность предприятия, исключало нерациональное использование собранных средств, муниципального имущества. За период с первого сентября 2010 года по настоящее время на предприятии отсутствует кредиторская задолженность, в том числе по налогам всех уровней и по выплате заработной платы. Причем это при тарифе 12,50 руб. за 1 квадратный метр (с августа 2013 г. и по настоящее время). Учитывая рост цен на материалы, ГСМ, энергоресурсы, требования контролирующих органов, вынуждены обратиться к собственникам жилых помещений о необходимости увеличения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества до 15,50 руб. за 1 квадратный метр. На общих собраниях собственников под-

робно объясняем причины роста стоимости техсодержания. На фоне роста других тарифов наши пояснения воспринимаются сложно. Основная причина несогласия с предложением управляющей компании — это низкие размеры заработной платы и пенсий. По части качества обслуживания претензии бывают частного характера, например: где-то дополнительно установить лавочки, сделать ремонт межпанельных швов, косметический ремонт в подъезде, почему несвоевременно убран подъезд и т.д. В основном по подобным заявкам формируем планы ремонтов на летний период. Как правило, кворума на общих собраниях собственников нет, а потому следующий этап — это заочный способ голосования.

— **Как боретесь с должниками?**

— В канун нового года уже начинается формирование планов текущих ремонтов исходя из поступающих заявлений от граждан и проводимых обследований многоквартирных домов специалистами предприятия с корректировкой данных весенних осмотров. Выполнение плановых мероприятий зависит от собранных средств населения. По итогам работы 2015 года

сбор с населения за оказанные услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования составил 94 процента. Борьба с неплательщиками: предупреждения, работа с должниками, работающими на предприятиях, и с председателями Советов МКД, сдерживание выполнения заявок, составление дополнительных соглашений на рассрочку платежей, работа с мировыми судьями, оказание помощи судебным приставам, прием на работу должников при наличии вакансии.

— **Как проводится подготовка к отопительному сезону?**

— Ежегодно весь жилой фонд своевременно готовится к началу отопительного сезона с получением актов технической готовности от энерго-снабжающей организации — ООО «Иркутскэнергообит» и паспортов готовности на жилые дома поселка Белореченского. Подача теплоносителя на весь жилой фонд поселка осуществляется вовремя. За все годы работы аварийных ситуаций в период отопительных сезонов не было.

— **С какими проблемами сталкиваетесь в работе?**

— На рынке ЖКХ наше предприятие проблем не испытывает. Но хотелось бы обратить внимание на рост отчетности, мониторингов, требований контролирующих органов, размеров штрафных санкций, для исполнения которых нужны дополнительные специалисты. Дополнительные затраты, а где их взять?

Ирина Майорова

Новости

Есть Союз переработчиков мусора!

Региональный Союз переработчиков твердых коммунальных отходов (ТКО) создан в Иркутской области при поддержке ИРНИТУ. Соответствующее решение приняли на международном семинаре «Создание региональной сети экологически ориентированных предприятий «зеленого бизнеса» 11 апреля.

Мероприятие состоялось в Управлении ВСЖД — филиале ОАО «РЖД» в рамках реализации Темпус-проекта «Комплексное устойчивое управление отходами в регионах Сибири» (TIWASIC).

По информации инициаторов проекта, действующая в Иркутской области система обращения с ТКО базируется на полигонах и не справляется с проблемой комплексной утилизации, пагубно воздействуя на окружающую среду, к тому же вместимость этих полигонов ограничена. Союз переработчиков отходов в качестве

родного экологического центра «BaikalWasteManagement» Ольга Уланова.

По словам председателя комитета городского обустройства администрации Иркутска Евгения Дрокова, одним из критериев очистки территории является не только количество отходов, вывозимых на захоронение, но

и объем мусора, который отправляют на переработку. Поэтому важно обеспечить условия для партнерства муниципалитета и частного бизнеса в системе сбора, переработки и использования ТКО, сообщил Евгений Дроков.

Как отметил министр природных ресурсов и экологии Иркутской области Андрей Крючков, прошедший семинар «должен стать стимулом к созданию нового экологически ориентированного и экономически эффективного направления в Иркутской области».

К слову, в мероприятии приняли участие ученые и производственники из Иркутска, Читы, Улан-Удэ, Владивостока, Калининграда, их коллеги из Германии, а в дистанционном режиме — ещё и 16 представителей полигонов железных дорог «РЖД».



саморегулируемой организации (СРО) может объединить более 50 существующих в регионе предприятий, сообщает пресс-служба ИРНИТУ.

— Наш вуз будет предоставлять технологическую основу, чтобы в Иркутской области была модернизирована система управления отходами. Мы будем оказывать информационную поддержку этого проекта и участвовать в рабочих группах, — подчеркнула доцент кафедры обогащения полезных ископаемых и охраны окружающей среды ИРНИТУ, координатор проекта «TIWASiC», заместитель директора междуна-

Минстрою и МинЖКХ Приангарья поручено рассмотреть варианты сейсмоусиления домов серии 1-335

Власти Иркутской области заявили о необходимости наметить практические пути решения вопроса сейсмоусиления крупнопанельных жилых домов серии 1-335 — несмотря на дефицит бюджета.

На сегодняшний день в регионе насчитывается более 2 миллионов метров такого жилья. Эти дома строились с 1959 по 1971 годы. Самое большое их количество находится в Иркутске и Ангарске. Сейчас многие здания этой серии не отвечают требованиям энергоэффективности, а также имеют признаки аварийности.

Это отметили на заседании правительства Иркутской области. «Мы живем в сейсмоопасном регионе. Эту проблему власти строители и ученые обсуждают уже 10-15 лет. И сейчас назрела необходимость в том, чтобы, несмотря на дефицитный бюджет, ее решить», — цитирует слова председателя правительства Александра Битарова пресс-служба Серого дома.

Александр Битаров поручил министерству строительства, дорожного хозяйства региона определить совместно с муниципалитетами перечень мероприятий по обследованию таких домов, а МинЖКХ — рассмотреть возможность внесения изменений в региональный закон о капремонте, чтобы в перечень работ включить мероприятия по сейсмоусилению зданий серии 1-335.

«Мы должны провести паспортизацию и инструментальные обследования зданий. Надо понимать, в каком они состоянии, что с ними делать: расселять и сносить или проводить ремонтные мероприятия. Параллельно нужно начинать работу с федеральным центром по включению нашего региона в соответствующие программы. Также стоит ознакомиться с опытом решения этого вопроса в других сейсмоопасных регионах», — отметил председатель правительства.

ВСЯ ВЛАСТЬ СОВЕТАМ

Наши постоянные читатели, наверное, помнят серию скандалов, которые сотрясали иркутский микрорайон Академгородок в прошлом году. Они были связаны с банкротством управляющей компании ЖКХ ИНЦ СО РАН, которая обслуживала все многоквартирные жилые дома в этом микрорайоне. К моменту, когда стало понятно, что компания разорилась и больше не сможет оказывать услуги управления, дома и дворы приобрели запущенный вид. Чтобы спасти свое имущество от разрухи, собственникам предстояло принять ряд ответственных решений. К примеру, жители дома №291 на ул. Лермонтова считают, что смогли изменить ситуацию в лучшую сторону благодаря созданию домового Совета.

Любовь Александровна Литвинова живет в доме №291 по ул. Лермонтова больше сорока лет. Она, как и многие иркутяне, прекрасно помнит, что Академгородок раньше считался самым уютным и спокойным микрорайоном в городе. «Мы прекрасно здесь жили — тихо, спокойно, чисто, красиво. Но потом, когда у нашей управляющей компании возникли проблемы, все изменилось. Никто не мыл подъезды, не делал ремонт в доме, не вывозил мусор. Мы требовали от управляющей компании выполнять услуги по обслуживанию дома в рамках договора, но никакой реакции не было. Аварийные заявки не выполнялись. Например, когда в подъезде появился запах

Когда между жильцами и управленцами есть взаимопонимание

Говорят жители иркутского Академгородка, которые полгода назад заключили договор на обслуживание своих домов с ООО «Западное управление ЖКС»



Дом 291 — типичная «хрущевка» с пятидесятилетним стажем, каких много в Академгородке. Но жильцы говорят, что теперь, с приходом «Западного управления ЖКС», поняли, что и в 50 жизнь может только начинаться.

канализационных стоков, мы сделали 27(!) заявок — но ничего не поменялось. В домах появились тараканы, крысы. Мы требовали представить нам отчет о расходовании средств собственников, и нам сообщали, что на доме денег нет, а при этом никаких работ проведено не было. Ужасно. Вспоминать не хочется, в каком беспросвете мы жили», — рассказывает Любовь Александровна.

Честно говоря, большой разницы не увидели. И самое главное — ни одна из этих компаний не соглашалась сделать ремонт в наших подъездах в долг, а это было нашим главным условием. Когда мы спрашивали «Когда нам сделать ремонт?» — слышали один и тот же ответ: «Когда накопите деньги». Единственная компания, представители которой сказали, что есть возможность сделать ре-

монт, а потом за него рассчитаться, — ООО «Западное управление ЖКС». Нам такой вариант очень понравился. Но лично меня смущало, что раньше я никогда не слышала о такой компании. Стала расспрашивать у своих знакомых и с удивлением узнала, что это одна из крупнейших управляющих компаний в Иркутске, и люди довольны качеством её работы. Я съездила в те дома, которые обслуживает «Западная», и сама увидела, что в них чисто, сделан ремонт. Все это стало для меня определяющим в выборе компании, и для большинства моих соседей — тоже.

Кстати, именно сотрудники ООО «Западное управление ЖКС» порекомендовали жителям создать Совет дома: «Нам объяснили, что в домах, где есть Советы, проблемы решаются намного эффективнее, тем более, что сейчас законодательство наделило этот орган полномочиями по принятию решений по текущему ремонту. В результате голосования собственников я стала председателем, а также в наш Совет вошли старшие по подъездам».

Совету дома №291 по ул. Лермонтова всего полгода. Активисты говорят, что пока глобальных задач перед собой не ставят, сейчас главная цель — навести порядок во дворе и в доме, вернуть прежний уровень

комфорта: «Пока надо решить первостепенные проблемы. Например, недавно мы узнали, что прежняя управляющая компания до сих пор не передала документы по нашему дому в Западное управление. Пока это не будет сделано, работы по обслуживанию дома не могут проводиться в полном объеме. Хотя уже сейчас видно, что наши подрядчики стараются — подъезды моют, во дворах проводится уборка мусора. Кстати, проблему с той самой злополучной канализацией в подвале тоже устранили новые управленцы. Мы очень довольны. С нами все общаются доброжелательно, на все наши просьбы оперативно реагируют. Очень здорово, что у Западного есть Единая диспетчерская служба — очень удобно, что там можно получить много различных услуг. Мы так намутились с прежней управляющей компанией, что теперь просто счастливы, что к нам по-человечески относятся. Я заметила, что и жители оживились. Например, в этом году на субботник вышли десять человек. Кому-то может показаться, что мало, но для нас это большое достижение — когда творилась вся эта разруха, вообще никто не хотел ничего делать».

Любовь Литвинова говорит, что собственники уже утвердили индивидуальный тариф на текущий ремонт. Теперь платить придется больше, но собственники только «за». «В прежней управляющей компании мы платили за текущий ремонт 4 рубля 30 копеек с квадратного метра. Теперь согласовали 6 рублей с квадратного метра. Жители с пониманием отнеслись к такому решению, никто не возмущался. Нам нужно быстрее накопить денег, чтобы вернуть прежний уровень комфорта. Сделать для этого придется много — надо менять входные двери, ремонтировать инженерные коммуникации, устанавливать чердачные люки, ремонтировать подъезды. Одним словом, работы хватит, но мы верим, что справимся», — улыбается Любовь Александровна.

Ирина Майорова

Курс жизни одного дома

Сегодня в рубрике «Курс жизни одного дома» мы рассказываем, какие работы были проведены за последние пять лет в доме №16 мкр. Университетского, который обслуживает ООО «Западное управление ЖКС». Подробности о начислениях, поступлениях денежных средств и выполненном ремонте рассказали сотрудники Единой технической службы.

В 2011 году остаток на счетах дома составлял минус 70,9 тыс. рублей. Начислено по статье текущий ремонт 93,6 тыс. рублей. Собственники оплатили 84,5 тыс. рублей. С учетом остатка и незначительных поступлений средств хватило только на выполнение окраски подъездного козырька — 1,3 тыс. руб.

В 2012 год дом перешел с минусом в 16,7 тыс. рублей. Начисления по те-

Все вовремя сделали

Специалисты Единой технической службы рассказали о работах по текущему ремонту в доме №16 в мкр. Университетском

кущему ремонту — 93,7 тыс. рублей. Из этой суммы жители оплатили 93,8 тыс. рублей. Благодаря своевременной оплате жителями удалось выполнить ремонт подъезда и установку металлической двери на общую сумму 83,7 тыс. рублей.

В 2013 году остаток составил минус 27 тыс. рублей. Было начислено 93,0 тыс. рублей. Поступления денежных средств от жильцов составили 151,0 тыс. рублей. На эти деньги выполнили ремонт межпанельных швов — 40,5 тыс. руб. Заменяли окна в подъезде — 78,1 тыс. рублей. Установка узла учета тепловой энергии стоила 27,1 тыс. рублей.

В 2014 год дом перешел с минусом в 35,9 тыс. рублей. Начислено 305

тыс. рублей. Оплачено 315 тыс. рублей с учетом экономии по теплоэнергии (полученной в результате установки приборов учета в 2013 г.). В результате экономии денежных средств, полученной по показаниям прибора учета тепловой энергии, в 2014 г. удалось выполнить большее количество работ, направленных на энергосбережение. Ремонт системы отопления и горячего водоснабжения — 44,83 тыс. рублей. Смена тамбурных дверей — 66,8 тыс. рублей. Ремонт межпанельных швов — 5,2 тыс. рублей. Замена оконных блоков в подъездах — 31,6 тыс. рублей. Также выполнены работы по благоустройству, замена почтовых ящиков — 19,2 тыс. рублей.

В 2015 год дом перешел с плюсом в 11,27 тыс. рублей. Начислено 95,0 тыс. рублей, оплачено 102,0 тыс. рублей. Выполнено обследование лифтов специализированной организацией — 20 тыс. рублей. Ремонт системы холодного и горячего водоснабжения — 20,6 тыс. рублей. Ремонт системы канализации — 34,6 тыс. рублей. Ремонт системы вентиляции — 44,9 тыс. рублей. Ремонт кровли — 5,8 тыс. рублей. Ремонт межпанельных швов — 23,2 тыс. рублей.

В настоящее время идет согласование перечня работ по текущему ремонту общедомового имущества на 2016 год. После этого подрядчики смогут приступить к работам, отметили в Единой технической службе.

ЛИКБЕЗ ДЛЯ ЖИЛЬЦА

Если уже прошло несколько лет после того, как вы делали капитальный ремонт и вам хочется что-то поменять в обстановке, освежить обои или покраску, дополнить интерьер и избавиться от старых ненужных вещей — значит пришло время действовать. Косметический ремонт квартир — один из самых экономичных и к тому же самый лёгкий способ привести квартиру в порядок и освежить дизайн.

Как сделать

Как сделать косметический ремонт — этим вопросом задаются все, кто решился на перемены в квартире. Косметический ремонт помещений обойдется вам недорого. Стоимость такого ремонта вы можете посчитать, составив смету. Чтобы смета была правильной, сначала вы должны определиться, где и какой вид работ будет проводиться. В смету должны быть включены все пункты будущих переделок. Чтобы узнать цены косметического ремонта под ключ, обратитесь сразу в несколько фирм, возьмите у них прайсы и сравните их. Но прежде чем остановиться на одной из фирм, посоветуйтесь с другими людьми, которые недавно делали ремонт, и остановите свой выбор не на ценах фирмы, а на её репутации.

Косметический ремонт нужно начать с четко составленного плана, где вы можете расписать все этапы будущего интерьера комнаты. Так как функции однокомнатной квартиры довольно разнообразны — это и спальня, и кабинет, и гостиная, многие пытаются расширить комнату за счет других помещений.

Комнату можно объединить с кухней, тогда у вас получится модная и современная комната — студия. Такая однокомнатная квартира подойдёт для молодых людей, живущих отдельно от родителей, или молодой семейной пары, которая только начинает обустраивать свой быт.

Первое, что вы должны сделать при косметическом ремонте однокомнатной квартиры, — четко распределить комнату на зоны. Зона отдыха может быть совмещена с зоной спальни, здесь главное — правильно подобрать мебель: вместо кровати лучше всего установить диван-трансформер или угловой диван, который тоже хорошо открывается и собирается, а напротив на тумбе или стене можно установить телевизор и музыкальный центр.

Так как комната всего одна, в ней обязательно должна быть рабочая зона, где будет располагаться стол и компьютер,

Косметический ремонт однокомнатной квартиры



— без этого чуда техники трудно представить современный дом. Рабочую зону лучше расположить ближе к окну.

Так как кухня совмещена с гостиной, здесь должен находиться обеденный стол. Это тоже может быть стол-трансформер, так как он занимает мало места. Отделить визуально эти два помещения можно небольшой перегородкой или барной стойкой. Перегородку можно сделать в виде стеллажа — это будут дополнительные полки, куда можно поставить книги или другие милые вещицы.

В последнее время очень модно устанавливать барную стойку. Со стороны кухни — это дополнительные полки, со стороны гостиной — небольшой стол, где можно перекусить или попить чаю.

Разделить однокомнатную квартиру на зоны вы можете и с помощью различных отделочных материалов, поклеив разного цвета обои, застелив полы в зоне отдыха ламинатом, а в кухне кафелем. Конечно же если вы переклеили обои и поменяли полы, не лишним будет заменить розетки и выключатели.

Вообще, понятие «косметический ремонт» весьма расплывчатое. Некоторые подразумевают, что косметический ремонт комнаты — это покраска стен и потолка или переклеивание обоев. Некоторые же полностью изменяют интерьер квартиры. Единственное, что можно утверждать: косметический ремонт не подразумевает замены электропроводки, труб канализации и батарей.

Если в вашей однокомнатной квартире есть лоджия, то её тоже можно использовать как дополнительную комнату для увеличения общей площади помещения, оборудовав в ней кабинет или даже спальную зону. Предварительно конечно же потребуется застеклить и утеплить данное помещение. Стоимость таких работ обязательно вклю-

чите в смету, рассчитав все детали.

Кроме этого, площадь однокомнатной квартиры можно увеличить за счет коридора. Но не забывайте одну деталь: переделка стен требует согласования в определённых инстанциях.

Цены на ремонт однокомнатной квартиры вы можете узнать из прайс-листов фирм, предоставляющих такого рода услуги. Стоимость рассчитать можете и сами, сравнив цены и выбрав наиболее приемлемый вариант для вас. Если же стоимость превышает ваш лимит, вы можете многое сделать самостоятельно.

Своими руками

Многое в квартире вы можете сделать сами, главное — правильный подход и желание. Косметический ремонт, проведённый своими руками, намного снизит стоимость. Идеи для косметического ремонта вы можете почерпнуть из различных дизайнерских журналов, передач про ремонт и даже из Интернета, просмотрев сайты, посвящённые этому.

Нужно очистить все поверхности от старых обоев или краски, замочить потолок и так далее. Затем загрунтовать поверхности, после их высыхания перейти к выравниванию стен с помощью шпаклевки.

Шпаклевка наносится в несколько слоёв, каждый слой затирается наждачкой, чтобы стены были идеально гладкими. Это нужно для того, чтобы поверхность была готова к покраске или наклеиванию обоев.

Следующим этапом будет покраска потолка. Красить потолок — работа не из легких. Красить удобнее всего валиком. Затем можно приступить к стенам. Если вы решили наклеить обои, не забудьте купить правильный клей. Ведь под каждый вид обоев нужен специальный клей. После этого можете клеить потолочный плинтус,

он скроет все огрехи на стыках обоев и потолка.

Последний этап — замена пола, если это конечно же запланировано.

Вот и все. Можете приступать к расстановке мебели. Интерьер комнаты также можно поменять, купив новую мебель или обновив и переставив старую.

Ванная

Косметический ремонт ванной комнаты, как и других комнат, начинается с составления сметы. Чтобы смета была правильно составлена, надо сначала решить, что именно вы будете обновлять, затем узнать цены данного материала и стоимость этого вида услуг.

Косметический ремонт в ванной обойдется вам недорого, ведь здесь не будет кардинальных перемен и смены всей сантехники. Вы можете освежить швы между кафелем, заменить подтекающие краны, обновить аксессуары и так далее.

Все это вы можете сделать своими руками. Но если у вас сломался унитаз или треснула раковина, лучше обратиться к специалистам, чтобы в дальнейшем избежать переделок.

Кухня

Косметический ремонт кухни проводится намного чаще, чем в остальных комнатах, так как здесь готовится еда, а это сильные запахи и жир, который, как бы вы ни убирали, скапливается на поверхностях. Этот вид ремонта кухни обойдется вам недорого и принесет массу удовольствия. Ведь этим помещением пользуются все члены семьи, и не один раз в день. Цены на ремонт не так высоки, главное — составьте смету, узнайте стоимость и приступайте к работе.

Стройматериалы для кухни должны быть влагостойкими, огнеупорными и легко очищаемыми. На кухне лучше всего поклеить качественные моющиеся обои, рабочую зону и пол лучше всего облицевать кафелем, причем кафель в рабочей зоне лучше выбирать не маленьких размеров, тогда будет меньше швов, а это облегчит уборку, если вы много жарите.

Особое внимание уделите планировке. Правильно составленная мебель не только создаст уют, но и визуально увеличит пространство.



8-800-10-02-261

Бесплатная «горячая линия»

поддержки населения Иркутской области
по вопросам энергосбережения
и энергоэффективности

Ежедневно с 9:00 до 21:00

без выходных и праздничных дней

Куратор проекта:
Министерство жилищной политики
и энергетики Иркутской области
www.gkh.irkobl.ru

www.88001002261.ru

ГАЗЕТА ИЗДАЕТСЯ С ИЮНЯ 2010 ГОДА

Главный редактор: Ольга Леонидовна Матисон Адрес редакции и издателя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111 Телефон редакции: (3952) 533-657 E-mail: edit@media-irk.ru	Учредитель: Саморегулируемая организация Межрегиональная ассоциация управляющих многоквартирными домами Иркутской области и Республики Бурятия «Содружество ЖКХ» Генеральный директор: Михаил Львович Дамешек Адрес учредителя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111 Адрес сайта: www.gkhreforma.ru	Издатель: ООО «Медиа-пресс» Генеральный директор: Владислав Владимирович Федоров	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 № ТУ38-00258 от 8 июня 2010 года. Использование материалов без согласия редакции запрещено. При цитировании ссылка на газету «Реформа ЖКХ Приангарья» обязательна. За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет. Газета распространяется бесплатно на территории Иркутской области
--	---	---	---

Тираж 15 000 экз. Заказ №

Отпечатано с готовых оригинал-макетов в типографии объединения «Облмашинформ» ООО «Бланкиздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г. Дата выхода: 29.04.2016. Время подписания в печать: по графику 18.00 фактически 18.00