

Газета Саморегулируемой организации НП жилищно-коммунальных организаций и предприятий жизнеобеспечения
«Содействие развитию жилищно-коммунального комплекса»

РАБОТА НА СОБСТВЕННИКА

Интервью генерального директора саморегулируемой организации (СРО) А. В. Бочкарева

Стр. 2

ЖИЛИ-БЫЛИ...

Как внучки дедушку на субботник поднимали

Стр. 3

МЫ – РЯДОМ

Адреса и телефоны управляющих компаний Омска и Омской области

Стр. 4

ДЛЯ ОБЩЕГО БЛАГА

АВТОРИТЕТНОЕ МНЕНИЕ

«Дайте мне рычаг!»

В 2007 году вышел новый федеральный закон «О фонде содействия реформирования ЖКХ». По этому закону жильцы, выбравшие ту или иную форму управления жилым фондом, сами решали, что им отремонтировать – кровлю, например, или подвал. Архимед говорил: «Дайте мне рычаг, и я переверну землю!» Благодаря новому закону этот рычаг и появился. Уже через год прошли массовые собрания по домам, на которых люди выбирали управляющую компанию (УК). Пошли многочисленные заявления на проведение ремонта. Жильцы сами решали, какие виды работ надо сделать, какие средства для этого нужны. Сознание людей начало меняться.

Саморегуляция

В 2010 году появился «Закон о саморегулируемых организациях» (СРО). Многие компании, управляющие жилым фондом, передали часть свои полномочий СРО. При этом УК начали подчиняться определенным правилам. СРО также стала отвечать за качество работы управляющих компаний. Возникла взаимная ответственность, работающая, в итоге, на благо собственников жилья. Появление СРО, на мой взгляд, – логическое завершение процесса реформирования ЖКХ. Теперь ЖКХ зависит не от государства, а только от наших совместных усилий.

Касается каждого

Управляющие компании должны сегодня понимать, что их бизнес – на века. С другой стороны – это очень большая ответственность, поскольку их деятельность касается каждого жителя, причем ежедневно. Пришел он домой, а там – тепло, светло, вода есть, и никаких вопросов. А если своим некачественным обслуживанием мы испортим жиль-



Дмитрий Леонтьевич КАРАСЬ, первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, независимый член Правления СРО

цу настроение? Он будет звонить по инстанциям, ругаться, утром злой на работу пойдет. А если, к примеру, кровля потечет! Тогда и жить практически невозможно. Проконтролировать подобного рода истории и исправить их – одна из основных задач СРО.

Гарантия качества

Сегодня очевидна конкуренция между управляющими компаниями. Борьба идет за каждый дом, за каждый подъезд, за каждого

жильца. Конечно, порядок будет наведен. Для того, чтобы этот порядок был наведен не кулаками и не с помощью денег, и была создана СРО. И отвечает она не только за свою деятельность, но и за работу членов объединения, своих коллег. Причем в соответствии с нормами российского законодательства. Сегодня работать без СРО практически нельзя. Участие в организации – это как определенная лицензия. Все чаще и чаще в различных документах и нормативах появляются требования к УК, чтобы они имели разрешение

СРО на проведение определенных видов работ. И это – правильно.

В поте лица своего

В УК работают порядочные люди. Они тянут на себе огромный объем ежедневной работы. Трудятся, можно сказать, и днем, и ночью – круглый год. И этих людей, этих тружеников надо, конечно, всячески поддерживать и вдохновлять. С помощью вашей газеты мы должны поднять престиж работников ЖКХ. Если, например, в каком-то регионе России не уродится хлеб, то помогут, привезут из других областей. А если не подготовим, например, к зиме котельную, то тепло из другого города доставить уже не сможем. Если водовод замерзнет, не сможем привезти и воду. В ЖКХ, как в никакой другой отрасли, люди вкалывают ежедневно, в поте лица своего. Это нужно понимать! Так давайте будем с уважением относиться к их нелегкому труду.

Объединим усилия

Желаю «Содружеству», чтобы вы всячески распространяли идеи взаимного примирения между собственниками жилья и УК. Чтобы мы понимали друг друга. Ведь с Луны к нам никто не прибежит, и из Европы кто-то не приедет обслуживать наши дома. Хотелось бы, чтобы люди пришли к пониманию того, что они собственники не только своих квартир, но и всего дома. Что их свела судьба, и все возникшие проблемы надо решать сообща, а не спорить и искать виноватого. Другого пути нет. Ведь когда жильцы все вместе собираются, рождаются порой прекрасные идеи, например, по благоустройству придомовой территории. Есть такие дома – на загляденье, как картинка! Во многом это заслуга старших по дому. Среди них много грамотных, толковых, неравнодушных людей. О них тоже надо рассказывать. Как и о многих других работниках ЖКХ и их добровольных помощниках. Давайте же объединим наши усилия – для общего блага.

ОТ РЕДАКЦИИ

Дорогие читатели!
Вы держите в руках 1-й номер «Содружества». Надеемся, что наша газета станет для Вас не только полезным, но и интересным, увлекательным собеседником. Из номера в номер мы будем рассказывать обо всех событиях и нововведениях в сфере ЖКХ. Пишите нам, звоните. Все волнующие Вас темы будут обязательно отражены на страницах нашего издания.

С уважением – Ваше «Содружество».

ВАШ ВЫБОР

ТВОЯ КОМПАНИЯ

Вы собираетесь выбрать управляющую компанию. Можно назвать несколько основных критериев выбора управляющей компании, которые позволят в значительной степени застраховаться от ошибок. Необходимо:

1. Тщательно изучить проект Договора управления данной компании и сравнить с другими.
 2. Выяснить, является ли управляющей компания членом Саморегулируемой организации, каков компенсационный фонд этой организации, и какие стандарты управления действуют в ней.
 3. Ознакомиться с отзывами о компании от других собственников.
 4. Выяснить, застрахована ли деятельность компании.
 5. Выяснить, с какими подрядными организациями у нее есть договора, а также профессиональный уровень этих подрядных организаций.
 6. Определить компетентность управляющей компании в вопросах управления.
 7. Запросить документы, подтверждающие наличие в ее штате специалистов, получивших подготовку в сфере управления жилым фондом, имеющих соответствующие дипломы и сертификаты.
 8. Узнать финансовое состояние управляющей компании (отсутствие или наличие задолженности по договорам ресурсоснабжения для многоквартирных домов, которыми управляет организация; отсутствие задолженности по налогам и сборам и требований по уплате долгов).
 9. Получить информацию об организации охраны труда и сертификации рабочих мест.
- И последнее. Никогда не покупайте на дешевые, популистские обещания. Помните, что бесплатный сыр бывает только в мышеловке.

ВОПРОС – ОТВЕТ

– Как жители дома могут осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления?

– Порядок контроля прописывается в договоре управления. Другой вопрос, что часто в таких договорах этот порядок не прописывается. Но и в этом случае управляющая компания обязана предоставлять исчерпывающую информацию о своей деятельности по исполнению договора. Но права те собственники, которые подробно описывают все процедуры контроля по исполнению договора управления и формы отчета управляющей компании. В случае нарушения утвержденных процедур и предоставление отчета не по принятой общим собранием

форме, собственники всегда могут выставить претензии о нарушении существенных условий договора и расторгнуть его.

– В какой форме могут проводиться общие собрания собственников помещений многоквартирного дома?

– В двух формах:
1. в форме совместного присутствия собственников помещений;
2. путем проведения заочного голосования (ЖК ст. 47, ч. 1)

– Количество голосов на собрании собственников жилья определяется размером доли в общем имуществе. А как определяется доля собственника квартиры в общем имуществе дома?



Теперь нам понятно!

– Согласно ЖК ст. 37, ч. 1, «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Расчет делается таким образом: берете общую площадь своей квартиры (если квартира 100% принадлежит только Вам), делите на общую площадь всех помещений дома и умножаете на 100%. (Пример. Общая площадь дома – 3500 кв.м. Общая площадь Вашей квартиры – 65 кв.м. Ваша доля в общем имуществе дома – $65 : 3500 \times 100\% = 1,86\%$).