

УПРАВДОМЪ



ВСЁ О СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ВЫПУСК №10

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

подойти к решению сложнейших проблем ЖКХ – всё это требуется от старших дома, которых выбирают сами жильцы. Это общественная нагрузка, для которой кроме личного времени нужны способности, а лучше талант.

НЕРАВНОДУШНОЕ ОТНОШЕНИЕ

В отделе по работе с населением Сормовской домоуправляющей компании, куда обычно обращаются старшие дома со всеми проблемами и пожеланиями, всегда очень четко реагируют на все обращения граждан. Среди самых активных старших дома в отделе называют Галину Федоровну Тимину, Наталью Константиновну Вяхиреву, Людмилу Александровну Хламову, старшую по подъезду Зарему Шариповну Минигулову и многих других.

У одной из самых активных старших дома – у Валентины Иосифовны Гузновой – мы взяли мини-интервью. Удивительно, как неравнодушно Валентина Иосифовна относится к своей общественной нагрузке! Она уже посвятила теме ЖКХ два стихотворения: «Разговор с соседями по душам» и «Сказ о коммунальном доме и старшем в нем».

Вот выдержки из «Сказа...»:

«... Что ж, дом стоит многоэтажный,
И люди поселились в нем,
Тепла, уюта ожидали,
Но холодно и грустно там:
Халтура смотрит во все щели,
И ветерок гуляет в нем,
Водичка каплет от соседей,
То проливается дождем.

Так каждый дом многоквартирный
Построен нами без любви,
Имеет недостатков много,
И виноваты в этом мы.
И ремонтировать труднее,
И для потомков сохранить,
И чтобы справиться с бедою
Хозяином в нем нужно быть...

И ДУК, и ЖЭК ведут ремонты,
Сбирая денежки с квартир,
Но скорей ремонт проходит,
Когда есть старший дома –
Жильцами выбран командир...»

Полные тексты стихотворений можно прочесть на нашем сайте <http://www.upravdom-nnov.ru/>

– Валентина Иосифовна, сколько лет Вы являетесь старшим дома по улице Зайцева? Что Вы считаете важным в своей общественной работе?

– Я приняла на себя эту ответственность еще до 1998 года.

Неравнодушие, желание улучшить жизнь в доме для себя и для всех соседей, умение правильно

подойти к решению сложнейших проблем ЖКХ – всё это требуется от старших дома, которых выбирают сами жильцы. Это общественная нагрузка, для которой кроме личного времени нужны способности, а лучше талант.

И я бы хотела обратиться к жителям многоквартирных домов.

Уважаемые жители! Сормовичи! Мы с вами – хозяева в наших домах, а вовсе не ДУК и не администрация района. Они только исполнители наших замечаний, пожеланий, чтобы исправить возникающие проблемы и строительные недоделки.

Финансовые возможности каждого дома складываются из наших платежей за квартиру. Чтобы провести трудоемкую работу, которая стоит дорого, нужно на нее поэтапно накопить средства. При необходимости всем жильцам нужно собраться и увеличить платежи, чтобы решить проблемы дома, а не давать им накапливаться.

– В Вашем доме такие проблемы есть?

– Разумеется! Так, например, мы три года собирали деньги на замену стоек горячей и холодной воды, по чуть-чуть каждый месяц. Я постоянно говорю соседям в качестве примера: «Если вы отдали 50 рублей, то на 100 рублей никто вам работу не выполнит».



– Как должны, по Вашему мнению, складываться отношения жильцов с домоуправляющей компанией?

– Я всегда всем говорю: «Не бойтесь потратить свое время и наладить контакты с ДУКом и ЖЭКом!» И поясню, что в Сормовской домоуправляющей компании всегда идут навстречу пожеланиям жителей, всегда всё объяснят и расскажут, как решить самые разные проблемы, касающиеся ЖКХ.

Хочу через газету высказать свою благодарность жителям нашего многоквартирного дома. На прошедшем недавно собрании они выразили доверие и мне лично, и Сормовской домоуправляющей компании, обновив договор на обслуживание в соответствии с новыми требованиями законодательства РФ. Отдельное спасибо и всем старшим подъездов, без которых было бы гораздо труднее добиваться для дома чего-то полезного.

ОБРАЩАЙТЕСЬ!

ЭЛЕКТРОСЧЕТЧИКИ НАДО МЕНЯТЬ

О необходимости заменять электросчетчики в домах старой застройки рассказывает Александр Валентинович ОЛЕСОВ, главный энергетик Сормовской домоуправляющей компании:

– Существуют две программы замены устаревших электросчетчиков на новые. Особенно это касается домов застройки 1930-х – 1940-х годов, где счетчики бьются даже с тремя цифрами вместо положенных четырех.

Программы по установке новых приборов учета электроэнергии зависят от вида собственности. В приватизированных квартирах их замена происходит за счет средств собственника жилья. В квартирах муниципального найма – за счет средств найма.

В приватизированных квартирах мы, как правило, устанавливаем двухтарифные электросчетчики, что рекомендовано в Законе РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ФЗ № 261).

Ответственному квартиросъемщику квартиры

муниципального найма для замены старого электросчетчика на современный необходимо написать заявление в администрацию Сормовского района. Однако, по существующей практике, в данном случае это будет однотарифный прибор учета электроэнергии, поскольку двухтарифный несколько дороже.

Жителям следует знать, что независимо от вида собственности жилья опломбировка электросчетчика – это платная услуга. Без опломбировки, которую осуществляет ООО «Энергоучет» как представитель поставщика электроэнергии, счетчики к эксплуатации не допускаются.



ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

КВАРТИРУ ЗАЛИЛО, ЧТО ДЕЛАТЬ?

Мало приятно, когда квартиру заливают, и волей-неволей приходится заботиться о сохранности своих вещей и самого жилья из-за воды, капающей сверху или откуда-то еще. О юридической стороне этой проблемы рассказывает Светлана Анатольевна ЧКАЛИНА, заместитель генерального директора Сормовской домоуправляющей компании по юридическим вопросам:

– Залив должен быть отражен в акте, который составляется по факту причинения вреда. Поэтому жильцу, когда у него что-то случилось, обязательно нужно обратиться в Сормовскую домоуправляющую компанию. Если человек живет в доме ЖКС, то он, соответственно, идет к своей управляющей компании – к председателю ЖКС или в правление. В ТСЖ – аналогично. Обращаться нужно туда, где есть специалисты, которые могли бы установить и зафиксировать залив, чтобы впоследствии можно было реально возместить причиненный квартире ущерб.

В акте фиксируется всё, что предъявлено жителями квартиры как пострадавшими из-за протития. При составлении акта фиксируются как имущество, пострадавшее в результате протития, так и декоративная отделка. Причем что-то пишется только со слов жильцов, поскольку в момент аварии, естественно, комиссия не присутствовала. Технические службы, приезжающие на составление акта об аварии, больше внимания акцентируют на том, чтобы установить причину. А момент намокания, процент ущерба, нанесенного тому или иному имуществу, они, естественно, установить не могут. Для этого существуют другие специализированные организации, та же товарная экспертиза.

Надо сказать, довольно часто сами жители неправильно оценивают ущерб. Например, говорят: «Мы купили диван в 1990 году. В 2011 году у нас была авария, диван залило водой. Возместите нам полную стоимость дивана, за сколько мы его покупали!» Однако диван-то использовали уже 20 лет, у него имеется определенный процент износа. Поэтому еще до момента аварии он уже не стоил тех денег, за которые в свое время был куплен, у него со временем появилась так называемая «остаточная стоимость». Из-за аварии диван мог пострадать, допустим, на 50%. Соответственно, остаточная стоимость дивана фактически уменьшается еще и на стоимость нанесенного ущерба. Следовательно, жильцам должна быть возмещена стоимость ущерба, а не стоимость нового дивана на момент его покупки, произошедшей много лет назад.

Другой вопрос, если речь идет о действительно новом имуществе. Тогда на самом деле может быть возмещена полная стоимость вещей на момент их покупки.

Что касается декоративной отделки, то по ней определить размеры ущерба и составить смету может непосредственно Сормовская домоуправляющая компания, если акт о протитии составляем мы. Наши специалисты определяют, что нужно, какие именно работы провести – что переклеить, что снять, что заменить и т.д. Вначале это происходит в виде дефектной ведомости, в которой отражены только физические объемы – квадратные метры, погонные метры.

Дефектная ведомость – часть акта. Она составляется в любом случае, независимо от причины причинения ущерба. Например, в акте пишут: «Зал, 28 квадратных метров. Поврежден потолок. Потолок оклеен обоями среднего качества (имеется в виду – среднее по цене, т.е. не самое дорогое – не шелкография и т.п.). Пятно размером около двух квадратных метров». Имея такую дефектную ведомость, уже можно перевести эти физические показатели в деньги, то есть в смету.

Однако если в акте зафиксировали два квадратных метра повреждения потолка из-за протития, это не значит, что жильцам обсчитают в смете ремонт только двух квадратных метров. Естественно, нельзя



же переклеить или отремонтировать другим необходимым образом только два квадратных метра, ведь они будут отличаться от остальной части потолка. При составлении сметы учитывается именно общая площадь зала, отраженная в акте как раз с целью впоследствии произвести полноценные работы по устранению повреждений из-за протития.

Если авария точно произошла из-за эксплуатации общедомового имущества по вине домоуправляющей компании, то мы возмещаем и устраняем ущерб в добровольном порядке. За составлением сметы – а она является платной услугой в отличие от самого по себе акта об аварии – не обязательно обращаться к нам. Имея на руках акт о протитии, за сметой можно обратиться в любую строительную специализированную организацию. Смета может быть составлена профессионалами даже и без выхода на квартиру, только на основании акта с дефектной ведомостью, которая, по сути, отражает фронт необходимых работ.

Итак, во-первых, в акте отражается объем причиненного ущерба, во-вторых, причина ущерба, если она уже установлена. Но бывает по-разному. Допустим, течет из выше расположенной квартиры, но ее жильцов нет дома. Отключаем стояк. Все сидят без воды и ждут, когда вернутся жильцы квартиры, откуда на соседей лилась вода. Потому что неизвестно – то ли у них что-то неисправно в квартире, то ли неисправно само общедомовое имущество, тот же стояк, но дыра как раз на уровне этой квартиры. И чтобы заварить или заменить часть трубы, нужен доступ в эту квартиру. В таких случаях составляется повторный акт.

Когда речь идет о протитиях, как правило, спустя десять дней составляются повторные акты. Потому что если происходит протитие просто холодной водой через перекрытия, не имеющие грязи, из-за этого некоторые вещи никак не страдают. Они могут высохнуть без деформации и каких-либо изменений. Поэтому в повторных актах отражается ситуация после высыхания воды. И может выясниться, что какая-то часть из тех вещей, что была предъявлена изначально в виде ущерба, никак не пострадала и не потеряла ни своего товарного вида, ни потребительских свойств.

Очень важный момент – кто причинитель вреда. Как правило, это два варианта – или эксплуатационная организация, или сами жильцы. С жильцами, если они не возмещают ущерб добровольно и с ними нет никакой возможности договориться, проблему придется решать в судебном порядке.