

УПРАВДОМЪ



ВСЁ О СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ВЫПУСК №4

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

КАК РЕШИТЬ ПРОБЛЕМЫ ТСЖ

О том, какие проблемы возникают у товариществ собственников жилья (ТСЖ) и с чем они могут обратиться за квалифицированной помощью в Сормовскую домоуправляющую компанию, рассказывает Светлана Анатольевна ЧКАЛИНА, заместитель генерального директора по юридическим вопросам:

– Взаимоотношения домоуправляющей компании с товариществами собственников жилья строятся на том, что у ТСЖ в процессе жизнедеятельности возникает масса вопросов, требующих квалифицированного ответа, будь то технические, юридические или экономические вопросы.

ТСЖ возглавляют, как правило, неравнодушные инициативные люди, и они совершенно необязательно должны иметь какое-то специальное образование в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) или являться юристами, специализирующимися на тематике ЖКХ. Председатель ТСЖ может быть и слесарем, проработавшим на заводе всю жизнь, который, выйдя на пенсию, добровольно взвалил на себя эту обязанность. Это практически общественная нагрузка.

Однако в процессе эксплуатации и управления домом (домами) возникает масса вопросов, требующих специальных знаний. Но именно этих специальных знаний нередко и не хватает товариществам собственников жилья. Они вынуждены либо просто искать специалиста по принципу «кто что скажет и посоветует», либо обращаться в какую-то организацию, ко-

торая непосредственно специализируется на решении таких проблем.

Основная масса вопросов связана с технической эксплуатацией жилья, относится непосредственно к инженерно-техническому персоналу. Какой марки насос лучше приобрести, что нужно предпринять, чтобы было достаточно давления и водоснабжение доходило до последних этажей... Часто интересуют какие-то технические новшества – какого качества лучше использовать трубы при замене розлива и т.д.

Второе направление, в котором традиционно возникает много вопросов – это юридическое направление. Разумеется, далеко не каждое ТСЖ судится и что-то взыскивает. В основном квалифицированный юрист, специализирующийся на тематике ЖКХ, нужен при заключении договоров с ресурсоснабжающими, подрядными или эксплуатационными организациями. Это связано с тем, как грамотно сформулировать ту или иную мысль, как заложить ее в договоре, не будет ли она противоречить каким-то нормам действующего законодательства, чтобы впоследствии договор не стал ничтожным.

Острая проблема ТСЖ – как работать с монополистами. К сожалению, на сегодняшний день в нашей стране у нас, потребитель услуг ЖКХ, отношения с монополистами выстраиваются путем борьбы, что, конечно, является нонсенсом, потому что на самом деле вовсе не сетевая или какая-то ресурсоснабжающая организация – главная, а для нее уже существует население, а как раз наоборот. Именно население – главное, а для него нужны ресурсоснабжающие, сетевые и другие организации. У нас, к сожалению, пока не так. И поэтому, вопреки логике, «правила игры» диктует не тот, кто платит деньги – заказчик, то есть население, а диктует тот, кто этому населению предоставляет какую-то услугу.

Всё это, естественно, вызывает массу вопросов, потому что типовые

договоры, которые предлагают ресурсоснабжающие организации, как правило, содержат кабальные условия для потребителей. Они составлены полностью в интересах ресурсоснабжающей организации. Причем эти интересы иногда защищены сверхмерно, исходя из того, что на ресурсоснабжающую организацию работает целый штат квалифицированных работников, в том числе, естественно, и юридический отдел, а в товариществе собственников жилья самый главный специалист, как вариант, – дедушка-пенсия, который проработал всю жизнь у станка на заводе. В результате при заключении договоров ТСЖ попадают иногда в просто кабальные условия к ресурсоснабжающим организациям. И они, уже наученные горьким опытом, в случае перезаключения, внесения изменений в договор, заключения на новый срок на новых условиях, естественно, нуждаются в грамотной квалифицированной помощи.

Также юридические услуги им нужны при взыскании долгов с неплательщиков, поскольку, как и в любом другом доме, такие граждане в ТСЖ бывают.

Востребовано ТСЖ и такое направление юридической деятельности, как судебные споры. Они могут быть связаны как с ресурсоснабжающими организациями, так и с подрядными организациями. Например, наняли либо фирму-однодневку, либо бригаду, естественно, подешевле. Те получили неплохие деньги, дали гарантии, но в период еще гарантийного срока после сдачи работ уже происходят какие-то неполадки. Начинает течь кровля, начинают течь стоки, появляется плесень и еще что-то. Естественно, делать ремонт заново, снова выкладывать за него деньги, не хочет никто. Все хотели бы, чтобы те, кто выполнил работы, устранил бы надлежащим образом все недостатки, которые выявились в процессе эксплуатации. И вот начинаются разбирательства с этими фирмами, как досудебные, так и судебные.

Естественно, если речь идет о крупном предприятии, которое имеет большой рынок в городе, у которого определенный вес



и авторитет, к слову которого прислушиваются другие, то заработать себе плохую характеристику в таком предприятии подрядчиком не хочется. А когда речь идет о маленьком ТСЖ или ЖКХ, которых сотни на территории Нижнего Новгорода, то по логике «если Мария Ивановна-председатель что-то и скажет про нас плохое, от этого никак не пострадает наша репутация». Поэтому, естественно, председателю ТСЖ бороться в такой ситуации с нерадивым подрядчиком сложнее...

Учитывая основные насущные проблемы ТСЖ и их повседневные практические задачи, им нужна квалифицированная поддержка специалистов. Однако содержать квалифицированного специалиста самостоятельно для них дорого и экономически невыгодно. Потому что сегодня он нужен, такой специалист, а потом шесть месяцев не нужен. Естественно, для ТСЖ в этом плане лучше какое-то объединение специалистов, куда они могли бы обратиться с вопросами, которые у них возникают в процессе деятельности. Объединения таких специалистов на сегодняшний день существуют только в управляющих компаниях. Потому что такая компания, как правило, управляет не одним домом, и соответственно, ей необходимо иметь квалифицированный состав работников. Это преимущество домоуправляющих компаний по сравнению с ТСЖ.

В Сормовской домоуправляющей компании мы предоставляем для ТСЖ целый комплекс услуг и всегда готовы к сотрудничеству.

ЮРИДИЧЕСКАЯ
КОНСУЛЬТАЦИЯ

ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА ДАЧНЫЙ ПЕРИОД

Дачный сезон уже не за горами, и многих интересует, как правильно оформить свое отсутствие в квартирах. Ведь в теплое время года многие живут в садах, на дачах, и коммунальными услугами в городском жилье не пользуются.

Разъяснения дает Светлана Анатольевна ЧКАЛИНА, заместитель генерального директора Сормовской домоуправляющей компании по юридическим вопросам:

– Перерасчет коммунальных платежей производится в соответствии с пунктом 54 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» (Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»).

Пункт 54 гласит: «При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение». Это, согласно пункту 55 тех же «Правил...», делается «при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг».

Перерасчет производится «на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя» (п. 56 «Правил...»).

ВАРИАНТЫ СОТРУДНИЧЕСТВА СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ С ТСЖ

- ◆ Управление и техническое обслуживание многоквартирного дома
- ◆ Управление многоквартирным домом
- ◆ Оказание юридических услуг
- ◆ Оказание бухгалтерских услуг
- ◆ Оказание услуг по сопровождению договоров с ресурсоснабжающими организациями
- ◆ Оказание услуг по выполнению работ капитального и текущего ремонта
- ◆ Техническое обслуживание
- ◆ Оказание услуг по обследованию и приемке работ капитального характера (технадзор)
- ◆ Оказание услуг по составлению сметной документации

Согласование стоимости услуг по договоренности сторон

ЛЮДИ ТРУДА

ЧИСТЫЕ СОРМОВСКИЕ... «БРОДВЕИ»

По итогам такой трудной для дворников прошедшей многоснежной зимы и по случаю Дня работников ЖКХ сотрудников этой сферы награждали по распоряжению губернатора В. П. Шанцева. В Сормовском районе почетный диплом губернатора Нижегородской области получила Антонина Ивановна ГУЗАНОВА, дворник Сормовской домоуправляющей компании.

...Участок на улице Федосеевко, на котором сейчас наводит порядок Антонина Ивановна, для нее новый, всего-то она здесь трудится с февраля этого года. А до этого много лет проработала на улице 8 марта. Что удивительно, туда любил в свое время заезжать прежний губернатор И.П. Складов, который говорил Антонине Ивановне: «У вас тут так чисто, всё равно что на Бродвее находишься!» Ну, может, до американского благоустройства территорий нам еще работать и работать, зато чистоту, конечно, можно наводить и до окончательной модернизации сферы ЖКХ.

...Приходит на участок Антонина Ивановна, отработавшая в Сормове дворником уже более 15 лет, рано утром. В 5.00, на час раньше, чем положено по графику. «Надо начать убираться до того, как люди пойдут на работу. Чтобы не пылить на них», – поясняет она, заботясь на своем участке буквально обо всем, до мелочей.

Надо сказать, жильцы оценили добросовестность нового дворника. Даже комплименты делают, как стало чисто во дворе, и мусорят заметно меньше.

Раньше Антонина Ивановна Гузанова была токарем на заводе «Электромаш». К работе дворни-

ка приоровилась и привыкла. С грустью говорит, что «в дворники никто не идет, зарплата невысокая». Так-то оно так, но при хорошей работе, по ее словам, всё же можно нормально заработать, причем именно в Сормовской домоуправляющей компании к сотрудникам относятся внимательно. И спецдежду хорошего качества выдают вовремя и бесплатно, и инвентарем обеспечивают...

О результатах опроса по телевидению, когда выяснилось, что многие нижегородцы считают – «о чистоте должны заботиться те, кому за нее платят», Антонина Ивановна говорит с недоумением в голосе: «Если бы у нас ввели, как за границей, большие штрафы за где попало брошенный окурок, то стало бы намного чище!»

Антонина Ивановна – бригадир дворников. Есть в ее бригаде Надежда Васильевна Сулова, которой 72 года. Но она такая активная и боевая, что ее возраст никто ей не дает, она выглядит гораздо моложе! А что? – Работа на свежем воздухе, не сидячая, результаты зависят только от тебя...

К слову, в Сормовской домоуправляющей компании дворники требуются постоянно. Приходите!

ВЕСЕННИЕ ХЛОПОТЫ

В КОНКУРСЕ ДВОРНИКОВ СОРЕВНУЮТСЯ И РАЙОНЫ

...Как обычно, перед праздниками глава администрации Сормовского района Валерий Юрьевич МОИСЕЕВ и его первый заместитель Сергей Геннадьевич ПАВЛОВ объезжали район, очень внимательно осматривая территории – где и что не убрано, что нужно подправить... И хотя традиционный весенний месячник по благоустройству закончится 15 мая, его итоги начали подводить загодя, в рабочем порядке, чтобы район после зимы выглядел чистым, комфортным, и ничто не было бы упущено.

Примечательно, что особых замечаний Сормовская домоуправляющая компания по благоустраиваемым территориям не получила. Многие пожелания касались, в частности, покосившихся заборов в частном секторе, и это скорее относится к работе с населением, потому что выполнять за собственников жилья ремонт их заборов бесплатно никто не обязан.

В месячник по благоустройству традиционно проходит городской конкурс дворников. От Сормовского района в нем участвовала Марина Валентиновна Сеницына, победитель районного конкурса дворников. К ней на участок – на улицу Большевикскую, дом 3 – приезжала комиссия, так как итоги этого конкурса подводятся также методом объезда территорий, на которых работают его участники. Результаты конкурса будут известны во второй половине мая.

Как пояснили члены конкурсной комиссии, учитываются этажность дома, у которого убирается дворник, наличие детской площадки (она как раз в данном случае есть), количество мусорных контейнеров и в целом всё то, что влияет на объем работы. Важен и стаж работы участника конкурса. Марина Валентиновна работает в Сормове дворником почти 13 лет.



Дворник Сормовской домоуправляющей компании Марина Валентиновна Сеницына на своем участке