



www.sibekom.ru

Ведомости Сибэком

февраль 2013 года №1(8)

Капитальный ремонт жилья:

что необходимо знать собственникам квартир

2014 год принес собственникам жилья важное изменение — в Алтайском крае образован региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, определены размеры платежей на нужды капитального ремонта, собственники избрали способ накопления средств на капитальный ремонт.

Оплата капитального ремонта собственниками жилья

Практически все дома, которые обслуживаются «Сибэкомом», выбрали для накопления взносов на капремонт жилья специальные счета регионального оператора Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Мы уже рассказывали подробно о новом механизме оплаты капитального ремонта собственниками жилья, однако, некоторые моменты считаем необходимым напомнить, поскольку не все собственники разобрались с важными изменениями в части финансирования капремонта.

Взносы на капремонт жилья — это новая строка в квитанции, по которой жильцы оплачивают услуги «Сибэкома», однако, к взносам на капитальный ремонт наша компания не будет иметь никакого отношения: расщепление платежей происходит на этапе оплаты услуг в банковском учреждении, а не в обслуживающей организации. Кроме того, «Сибэком» не может предоставить собственникам жилья информацию о том, какая сумма средств аккумулирована на капитальный ремонт их дома — эти сведения собственники жилья смогут получить на информационных ресурсах регионального оператора.

Другими словами, мы не располагаем сведениями о накоплении средств на специальном счете дома регионального оператора так же, как не знаем, какие суммы собственники жилья предъявляют МУП г. Бийска «Водоканал», хотя и услуги «Сибэкома», и услуги «Водоканала», а теперь и оплата капи-



тального ремонта собственниками жилья отражаются в одной квитанции. Напомним, что квитанцию формирует не «Сибэком», а ЕИРКЦ на основании сведений о тарифах, площадях, предоставленными поставщиками услуг.

Новый механизм аккумулирования средств на нужды капитального ремонта значительно отличается от прежнего. Раньше собственники жилья, чтобы принять участие в федеральной программе капитального ремонта, вносили 5% от стоимости работ капитального характера в их доме, перечень которых сами собственники и утверждали на общем собрании, а остальные 95% оплачивал федеральный Фонд содействия реформированию ЖКХ. Некоторые организационные вопросы, в частности, подбора подрядчика, осуществляла управляющая компания, обслуживающая дом.

Теперь управляющие компании не имеют никакого отношения ни к взносам на капитальный ремонт жилья, ни к самому процессу капитального ремонта. Все эти вопросы находятся в ведении регионального оператора. Механизмы бюджетного софинансирования сохраняются, правда, в ином порядке, и привлечение бюджетных средств осуществляет также региональный оператор в соответствии с принятой и ежегодно актуализируемой программой капитального ремонта многоквартирных домов в Алтайском крае.

На общих собраниях собственники жилья выражали беспокойство, что взносы на капитальный ремонт, собранные жильцами одного дома, могут быть привлечены как бы «в долг» для ремонта другого дома. Логика такого подхода вполне обоснована и подкреплена тре-

» стр. 4

Тариф изменится. Почему?

В начале каждого нового года собственники жилья интересуются, будут ли меняться тарифы на содержание и техническое обслуживание жилья. В нынешних условиях ответ, видимо, очевиден — будут, с 1 апреля (для справки: предыдущее повышение тарифа было 1 марта 2014 года). Поскольку нам регулярно задают вопрос, что входит в квартплату, разъясним коротко еще раз.

Как мы уже не раз объясняли, тариф обслуживающей компании зависит от многих факторов. Перечень работ, составляющих услугу «содержание и техническое обслуживание жилья», мы не придумываем — он утвержден Минстроем, находится в открытом доступе в интернете.

В течение отопительного периода нам приходится устранять аварийные ситуации, другие проблемы на инженерных коммуникациях. Это неизбежно, поскольку практически все дома, которые находятся у нас на обслуживании, с существенным стажем (самый старый дом введен в эксплуатацию в 1953 году, самый молодой — в 2000 году), следовательно, и износом. Претензии, что мы вовремя не провели ремонт, упираются в объемы собираемости платежей по «нашим» статьям в квитанции, а именно — содержание жилья и текущий ремонт. Надо сказать, они далеки от идеальных параметров. При этом дом может нуждаться не только в текущем ремонте инженерных систем, но и других видах ремонтных работ. В таких случаях на общем собрании жильцов мы и предлагаем решить, какие же виды работ мы будем выполнять в доме в очередной летний сезон.

А цены на необходимые материалы и товары заметно выросли, очередное повышение — до 40% — произошло в феврале. Тем не менее, по необходимости приобретаем материалы и товары, чтобы своевременно устранить аварийные ситуации, проводить текущий ремонт инженерных систем, содержать в надлежащем состоянии придомовую территорию. Мы заинтересованы в том, чтобы собственники и наниматели жилья как можно меньше страдали из-за состояния внутридомовых сетей, чтобы в их квартирах всегда была комфортная для проживания температура.

«Сибэком» так же, как и собственники жилья, оплачивает коммунальные услуги — во всех помещениях, где расположены

наши мастерские, территориальные участки, мы установили приборы учета, так что если слесарь в мастерской помыл руки, то затраты на горячую и холодную воду, водоотведение не входят в состав потребления на общедомовые нужды.

Что еще входит в квартплату? В тарифе обслуживающей компании в полном объеме учтена себестоимость услуг организаций, без которых мы не можем надлежащим образом содержать жилье. Ремонт и обслуживанием лифтового хозяйства, газовых распределительных систем и приборов могут заниматься только аттестованные работники специализированных предприятий «Лифтремонта» и «Алтайкрайгазсервиса». Также в полном объеме по себестоимости услуг мы учитываем в нашем тарифе обслуживание аварийно-диспетчерской службой, ЕИРКЦ.

Услуги, которые оказываются этими организациями, больше никем в городе не выполняются, отказаться от сотрудничества с той же аварийно-диспетчерской службой, к примеру, не считаем возможным, поскольку в случае порыва на коммуникациях в часы, когда наши службы не работают, собственники и наниматели жилья обращаются именно в «аварийку» (т. 44-61-40, 112). Кроме того, законодательством оплата услуг этих предприятий закреплена как доля тарифа на содержание жилья. На оказание этих услуг, в соответствии с законом, мы заключаем со специализированными организациями договоры.

Будут ли специализированные предприятия поднимать тарифы? Да, будут: руководство этих предприятий нас об этом уведомило, и в ближайшее время мы получим от этих организаций новые тарифы на их услуги.

Не все собственники жилья понимают, как происходит начисление средств на лицевой счет дома, предназначенный для текущего ремонта жилья. Из суммы платежей собственников и нанимателей жилья, полученных «Сибэкомом», в безусловном порядке оплачиваются услуги специализированных предприятий в полном объеме, не зависимо от % поступивших платежей. Оставшаяся часть распределяется на текущий ремонт.

Вместе с тем, работа обслуживающей компании в большей степени завязана именно на людские ресурсы, и чтобы сохранить персонал, мы просто не можем не пересмотреть уровень оплаты труда. В этой части мы обычно ориентируемся на годовой уровень инфляции. Зарплата работников нашей компании должна быть конкурентной, чтобы персонал был заинтересован работать именно

» стр. 3

Текущий ремонт по состоянию на 31.12.14

Адрес	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение	Канализация	Отопление	Кровля	Благоустройство	Электромонтажные работы	Подъезд	Фасад	ВСЕГО	План на 2014 год
Советская, 197	2219	4722	5857			554	379233	62388	454 973	310 000
Советская, 199	708				2253	846		11027	14 834	100 000
Советская, 199/3		1746	14575			23378	115353	10511	165 563	50 000
Советская, 199/4	6083		9239	12604		488	115734	11193	155 341	50 000
Советская, 199/6	6716	6759	517	66944	5105	52835		14624	153 500	187 000
Советская, 201	9853	3670	21520	12604	1304		210609	7464	267 024	250 000
Советская, 203	873		6045	4900				52302	64 120	130 000
Советская, 205	15545	4714	8417	13302		905	211781	86399	341 063	120 000
Советская, 211/2	8963	2420	1956	49680	241	34102	228	6368	103 958	52 000
Советская, 213		830		19564	372	26816	113630	12327	173 539	200 000
Советская, 213/2								10347	10 347	80 000
Советская, 213/3	104			17469	1543			1184	20 300	98 000
Советская, 213/4	21227							14722	35 949	40 000
Советская, 213/5	9868	1800	1866	9089		3680	96184	18711	141 198	120 000
Советская, 215				6992	207		2722	19067	28 988	90 000
Советская, 215/1			4565			349		3977	8 891	40 000
Советская, 215/2		3834	513	37247				1197	42 791	100 000
Советская, 217	97023	1432	5735	10503		12073	8969	1577	137 312	75 000
Советская, 219/4				39881			96000	11826	147 707	80 000
Советская, 219/7	48606	2446						36037	87 089	80 000
Гастелло, 18	19618	2837	24622		7641	554			55 272	59 000
Трофимова, 117	23405	16373	28870	19852	2314		46349		137 163	70 000
Трофимова, 133	1424	667							2 091	14 000
Трофимова, 135	2455			2766			664		5 885	
Трофимова, 143	1870					2768		1838	6 476	
Трофимова, 20	644		5731	22984	192		2770		32 321	27 000
Дзержинского, 1			380	2046					2 426	10 000
Петрова, 15	1604		1373						2 977	7 000
Петрова, 12		9566	40805				23188		73 559	150 000
Петрова, 16										35 000
Петрова, 18				4574	2137	2400		1780	10 891	70 000
Петрова, 31	6084				192			4579	10 855	36 000
Петрова, 23	18556							14764	33 320	20 000
Петрова, 19		6309	4088				436		10 833	24 000
Петрова, 33	18248	1571	37110	33784			68121	10552	169 386	20 000
Петрова, 35				5492	380	20000	128076	34421	188 369	164 000
Приморская, 1/1			341	16105	512			6169	23 127	50 000
Приморская, 13	57320		10280					52866	120 466	45 000
Кошевого, 2		1241	2112		71542	3420			78 315	120 000
Кошевого, 4	1002		2278						3 280	14 000
Кошевого, 6			3311	12839					16 150	50 000
Кошевого, 10			374				1784		2 158	8 000
Мартынова, 37	1879	3783	25389	1400			28898	107492	168 841	160 000
Машиностроителей, 13/1	3225	5909		82319		1006	106320	19302	218 081	50 000
Машиностроителей, 15	1566	6227	21052		845		107118	16319	153 127	50 000
Машиностроителей, 17		11249	4678	48803			28267	2249	95 246	
Машиностроителей, 29	1627	2403	26188	13039		17988	1643	78883	141 771	100 000
Угольная, 78	2174	6402	54400	54118	2676		2831		122 601	63 000
Угольная, 80/1	4504		7556	114844	192				127 096	37 000
Угольная, 78/1	2986			12442	1885		2830	23295	43 438	83 000
Ленинградская, 35	5161	17431	15216	42063			3522	80714	164 107	100 000
Ленинградская, 80		2252	5850	93050					101 152	36 000
Ленинградская, 113	11416	14011		114717	10197			37287	187 628	75 000
Социалистическая, 40/1	795	2038		42765	13679		47078	19947	126 302	130 000
Социалистическая, 38/1		322		31376	3371			70805	105 874	30 000
Социалистическая, 88			677	54017	1 807				56 501	20 000
Социалистическая, 2г			15596		8634	4700			28 930	32 000
Социалистич.27	4586	1758	14719	21015		5413	98047	26792	172 330	34 000
Липового, 61			1652	48721				12231	62 604	30 000
Липового, 78/1	6672	4145	32549	27266		9752	51090		131 474	45 000
Ломоносова, 67		27050		6989	13506		50484		98 029	70 000
Ломоносова, 63	1885	2048	1897			4 490	5017	76009	91 346	60 000
Мартынова, 63/3	1441	2007	55910	38159	4119		50686	24108	176 430	39 000
Можайского, 13	1805			78466			594		80 865	80 000
Разина, 102	2531	21752	4819		1 807				30 909	8 000
Разина, 94				13976	27640		53167		94 783	20 000
Васильева, 42				59891					59 891	30 000
Васильева, 46		1315				2357	51391	2631	57 694	60 000
Васильева, 77/1					688				688	8 000
В-Интернационалистов, 90		12128	20471		15258				47 857	41 000
В-Интернационалистов, 92	1510	4229	8743		1735			17502	33 719	47 000
Прибыткова, 3/1			1033	131756		554			133 343	130 000
Пл. 9 Января, 4		5579	4569	35562					45 710	30 000
Пл. 9 Января, 4/1			17877	62953				64095	144 925	37 000
Г-Алтайская, 85/1						6952			6 952	
Ударная, 90	4920	4251	12865	6638		5033	834	89359	123 900	76 000
Ударная, 92	4287	4624		28423				118419	155 753	115 000
ИТОГО	444988	235850	596186	1685989	203974	271680	2285630	1405407	7 129 704	5 171 000

Текущий ремонт 2015: какие планы будут реализованы

Между компаний «Сибэком» и собственниками жилья подписан договор о содержании, техническом обслуживании и текущем ремонте домов. Свои обязательства «Сибэком» выполняет в полном объеме, если дом обеспечивает 100-процентную собираемость платежей. Выполняя какие-либо работы по текущему ремонту – самостоятельно и посредством найма подрядчиков – «Сибэком» несет ответственность и предоставляет гарантии качества выполненных работ.

Если собственники жилья считают, что какой-то вид работ должна выполнить другая организация, то вариантов взаимодействия может быть два. Первый подразумевает сбор средств собственниками

жилья и прямую оплату слуг ими организации. Второй вариант предполагает заключение договора между нанимаемой организацией и обслуживающей компанией – в этом случае оплата будет осуществлена «Сибэком» за счет средств лицевого счета.

С 2015 года «Сибэком» будет осуществлять текущий ремонт при наличии средств на лицевом счете дома, предназначенного для текущего ремонта, и только те виды ремонтных работ, которые согласованы и утверждены собственниками, причем под согласованием и утверждением плана работ мы понимаем не только решение собрания, а подписанную смету на ремонтные работы лицами, уполномоченными для представления интересов собственников жилья решением общего собрания.

На какие объемы текущего ремонта может претендовать каждый дом, находящийся в управлении «Сибэкома», можно узнать из приведенной таблицы.



О состоянии лицевых счетов домов на 31 декабря 2014 года и проекте плана текущего ремонта на 2015 год

Подразделение	Задолженность / переплата (-/+) на 31.12.14, руб.	Экономия/перерасход (+/-) средств по накопительному счету на 31.12.14, руб.	Проект плана текущего ремонта на 2015 год
9 ЯНВАРЯ, 4	-283 001,47	-5 750,21	50000
9 ЯНВАРЯ, 4/1	-49 647,55	-276 704,12	30000
ВАСИЛЬЕВА, 42	-71 559,73	-125 951,84	30000
ВАСИЛЬЕВА, 46	-243 249,65	-101 685,99	60000
ВАСИЛЬЕВА, 77/1	-87 992,43	-89 244,63	8000
В-ИНТЕРНАЦИОНАЛИСТОВ, 90	-287 084,62	-146 817,31	40000
В-ИНТЕРНАЦИОНАЛИСТОВ, 92	-174 750,55	-6 881,63	100000
ГАСТЕЛЛО, 18	-173 047,54	-110 577,61	50000
ГОРНО-АЛТАЙСКАЯ, 85/1	-95 884,68	-163 492,70	5000
ДЗЕРЖИНСКОГО, 1	-78 801,72	-1 193,58	30000
КОШЕВОВО, 2	-161 579,78	83 384,72	120000
КОШЕВОВО, 4	-81 313,33	-15 989,08	14000
КОШЕВОВО, 6	-88 775,08	92 644,28	50000
ЛЕНИНГРАДСКАЯ, 113	-199 720,01	-125 452,45	60000
ЛЕНИНГРАДСКАЯ, 35	-570 591,03	-212 653,42	100000
ЛЕНИНГРАДСКАЯ, 80	-169 750,36	-91 577,72	36000
ЛИПОВОГО, 61	-130 086,46	-185 792,70	30000
ЛИПОВОГО, 78/1	-149 857,27	-96 064,28	45000
ЛОМОНОСОВА, 63	-149 455,36	-49 935,76	60000
ЛОМОНОСОВА, 67	-90 824,50	-190 614,78	70000
МАРТЬЯНОВА, 37	-365 686,04	60 790,53	160000
МАРТЬЯНОВА, 63/3	-218 806,30	-344 859,94	39000
МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 13/1	-246 797,08	-495 668,96	50000
МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 15	-99 577,26	-92 420,97	50000
МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 17	-194 323,02	-353 657,99	
МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 29	-290 337,41	44 377,64	100000
МОЖАЙСКОГО, 13	-242 356,34	-95 880,32	80000
ПЕТРОВА, 12	-246 100,67	335 367,60	150000
ПЕТРОВА, 15	-25 115,74	-68 667,54	7000
ПЕТРОВА, 16	-133 998,63	-144 622,26	35000
ПЕТРОВА, 18	-82 277,46	91 354,89	70000
ПЕТРОВА, 19	-30 454,80	52 050,52	50000
ПЕТРОВА, 23	-53 963,35	-29 058,34	20000
ПЕТРОВА, 31	-28 420,69	82 444,54	40000
ПЕТРОВА, 33	-56 799,17	-202 209,52	20000
ПЕТРОВА, 35	-69 287,46	82 509,53	100000
ПРИБЫТКОВА, 3/1	-138 008,59	-12 811,22	130000
ПРИМОРСКАЯ, 1/1	-114 578,31	-135 364,12	50000
ПРИМОРСКАЯ, 13	-109 477,55	-96 440,61	45000
РАЗИНА, 102	-78 347,01	-81 634,71	8000
РАЗИНА, 94	-138 206,27	-189 566,53	20000
СОВЕТСКАЯ, 197	-641 435,32	152 668,69	310000
СОВЕТСКАЯ, 199	-119 700,21	94 113,65	100000
СОВЕТСКАЯ, 199/3	-211 659,37	-446 970,75	50000
СОВЕТСКАЯ, 199/4	-145 902,23	-152 985,75	50000
СОВЕТСКАЯ, 199/6	-303 760,23	60 261,56	180000
СОВЕТСКАЯ, 201	-406 303,60	198 840,62	250000
СОВЕТСКАЯ, 203	-152 305,79	164 037,70	130000
СОВЕТСКАЯ, 205	-188 332,12	-97 322,62	100000
СОВЕТСКАЯ, 211/2	-279 900,61	-79 474,85	62000
СОВЕТСКАЯ, 213	-280 601,34	170 181,35	200000
СОВЕТСКАЯ, 213/2	-163 513,77	19 982,49	90000
СОВЕТСКАЯ, 213/3	-147 939,92	69 495,55	80000
СОВЕТСКАЯ, 213/4	-123 438,69	-38 582,89	40000
СОВЕТСКАЯ, 213/5	-137 008,57	-18 902,88	120000
СОВЕТСКАЯ, 215	-319 326,71	19 512,06	90000
СОВЕТСКАЯ, 215/1	-32 779,77	12 313,46	40000
СОВЕТСКАЯ, 215/2	-143 870,57	-156 940,32	80000
СОВЕТСКАЯ, 217	-233 630,76	-64 099,56	50000
СОВЕТСКАЯ, 219/4	-208 486,80	-221 072,70	80000
СОВЕТСКАЯ, 219/7	-123 556,58	-55 850,40	80000
СОЦИАЛИСТИЧЕСКАЯ, 2/Г	-117 689,10	-83 951,55	32000
СОЦИАЛИСТИЧЕСКАЯ, 27	-141 799,23	-142 085,42	34000
СОЦИАЛИСТИЧЕСКАЯ, 38/1	-117 676,07	-289 500,71	30000
СОЦИАЛИСТИЧЕСКАЯ, 40/1	-266 836,12	74 138,09	130000
СОЦИАЛИСТИЧЕСКАЯ, 88	-57 315,23	-349 445,20	20000
ТРОФИМОВА, 117	-84 108,59	-69 926,45	65000
ТРОФИМОВА, 133	-60 505,71	-33 884,08	14000
ТРОФИМОВА, 135	-17 263,41	-9 268,87	18000
ТРОФИМОВА, 143	-7 768,12	3 859,89	18000
ТРОФИМОВА, 20	-141 776,04	-332 434,30	27000
УГОЛЬНАЯ, 78	-267 705,37	-7 649,91	70000
УГОЛЬНАЯ, 78/1	-266 753,28	174 861,64	90000
УГОЛЬНАЯ, 80/1	-605 766,27	-524 843,21	37000
УДАРНАЯ, 90	-230 784,21	-39 408,39	76000
УДАРНАЯ, 92	-90 727,97	74 350,33	115000

Тариф изменится. Почему?

«стр. 3 в «Сибэкоме». При этом мы, конечно, не собираемся предъявлять собственникам неподъемные тарифы.

Понятно, что эти статьи расходов требуют внимания постоянно, однако, если при стабильных ценах и вялорастущей инфляции верстать бюджет компании особых трудностей нет, то в таких условиях, каким выдался конец 2014 года, появляется много вопросов. Как бы не менялся курс рубля, а с ним и цены в магазинах, обслуживающим компаниям никто не даст права пересматривать тарифы более одного раза в год. А все свои работы мы выполняем только за счет платежей собственников и нанимателей жилья.

Учитывая, что собираемость платежей нельзя назвать идеальной, объем текущего ремонта многоквартирных домов, которые находятся на обслуживании в «Сибэкоме», отличается в разных домах. Вместе с тем, все намеченные на 2014 год работы, согласованные с собственниками жилья на общих собраниях, выполнены. С 2015 года «Сибэком» будет осуществлять только те объемы работ текущего ремонта, которые согласованы и утверждены собственниками, причем под согласованием и утверждением плана работ мы понимаем не только решение собрания, а подписанную смету на ремонтные работы лицами, уполномоченными для представления интересов собственников жилья решением общего собрания.

Предварительные расчеты показывают: без повышения тарифа на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт нам придется ограничиться только аварийным обслуживанием домов, что само по себе не в интересах собственников жилья.

Мы не раз повторяли и повторим снова: ответственность за со-

стояние домов полностью лежит на собственниках. Обслуживающая компания обязана выполнить весь необходимый перечень работ, а собственник – оплатить эти работы. Сегодня мы наблюдаем перекоп, спровоцированный телевидением: собственники и наниматели жилья спешат пожаловаться на обслуживающую компанию в администрацию города или прокуратуру, откуда мы получаем предписания, не учитывающие ни возможности обслуживающей компании, ни собственников жилья.

Между тем, сами жалобы мы условно делим на две категории. Первая категория авторов жалоб – добросовестные плательщики, услышавшие, что из-за любой проблемы надо обращаться в администрацию и прокуратуру города. Жалобы, поступившие в вышеуказанные инстанции поступают в «СИБЭКОМ» и тут возникает вопрос, а не лучше ли было обратиться напрямую к нам, где заявка будет выполнена в кратчайшие сроки, чем ждать письменного ответа с контролирующей организации 30 дней.

Вторую категорию жалобщиков писать в инстанции «подстегивает» обращение обслуживающей компании в суд на этих граждан за хронические неплатежи – некоторые накопили долги по 30-40 тыс. рублей. Если мы не будем взыскивать эти долги, мы не сможем качественно содержать дома, так как долги это те средства, которые дом не получил по вине должника, а следовательно плановые работы выполнены не в полном объеме.

Вывод напрашивается сам собой: возникла проблема – надо обращаться в обслуживающую компанию. Нет таких проблем, которые нельзя решить. Совместное, плодотворное сотрудничество собственников и обслуживающей организации это залог качественной и успешной работы.

Капитальный ремонт жилья

«стр. 1 бованием строгого учета такого привлечения средств со специальных счетов одних домов в пользу других. Однако, опыт тех же жилтревов, которые аналогичным способом использовали платежи жильцов, к примеру, 5-этажных домов на ремонт лифтов в 9-этажных домах (и это было в рамках закона), сыграли не меньшую роль в разрушении самих жилтревов, чем хроническое недофинансирование из бюджета.

Если по какой-либо причине собственники жилья в доме решат отказаться от услуг регионального оператора, они с 2016 года смогут открыть специальный счет в банке, уполномоченном на ведение подобных счетов, если в течение 2015 года дом обеспечил 100-процентную собираемость взносов на капитальный ремонт. Список уполномоченных банков можно найти на сайте регионального оператора - некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (адрес сайта: <http://fkr22.ru>).

Текущий и капитальный ремонт жилья. Важные отличия

Если в 2014 году при обсуждении вопросов капитального ремонта жилья собственников больше волновала финансовая сторона дела (кому и сколько платить, организация учета взносов на капитальный ремонт), то уже в новом году мы ожидаем интерес жильцов к техническому разграничению капитального и текущего ремонта.

Капитальным ремонтом жилья — не только сбором средств, но и организацией самого ремонта — будет заниматься региональный оператор. Текущий ремонт в домах, которые обслуживаются «Сибэком», по-прежнему остается в компетенции нашей организации. В части аккумулирования средств на текущий ремонт на лицевых счетах также ничего не изменяется, и эти счета формируются из платежей на техническое содержание и текущий ремонт жилья управляющей компанией. Сам текущий ремонт проводит также управляющая компания собственными силами или с привлечением подрядных организаций.

Чтобы в наших взаимоотношениях с собственниками жилья в будущем не возникло ненужных трений и недоверия, дескать, «Сибэком» спихивает на регионального оператора ту работу, которую должен выполнить сам, считаем важным объяснить на примерах важные отличия текущего и капитального ремонта.

У собственников жилья, не являющихся профессиональными строителями, например, нередко складывается ошибочное представление, что ремонт кровли — это капитальный ремонт, а ремонт подъезда — текущий.

На самом деле ремонт подъезда может быть как капитальным, так и текущим. Если собственники жилья утверждают в плане текущего ремонта на очередной год текущий ремонт подъезда, они должны понимать, что в этом случае управляющая компания сделает косметический ремонт — побелку и покраску. Если же жильцам хочется,

чтобы в подъезде были вновь оштукатурены стены, восстановлены ступени лестницы, замена окон, то они уже говорят о капитальном ремонте подъезда.

Как известно собственникам жилья в многоквартирных домах, обслуживаемых «Сибэком», мы ежегодно проводим ремонт межпанельных швов по заявкам жильцов. И каждое лето то в одном доме, то в другом нам задают один и тот же ремонт: не проще ли отремонтировать, например, швы по всему стояку или подъезду (а лучше всему дому), чем выборочный ремонт, который мы и проводим? «Простой» вариант, предлагаемый жильцами, — капитальный ремонт, на проведение которого управляющая компания не имеет права собирать средства.

Означает ли это, что теперь мы прекратим заниматься ремонтом межпанельных швов? Нет, не прекратим, работы будут выполняться, как и прежде, на основании поданного заявления и акта состояния межпанельных швов, которые составляют наши специалисты совместно с собственником жилья. А вот чтобы такая комиссия пришла к собственнику, и швы были отремонтированы в текущем году, он должен подать заявку до 1 марта текущего года (заявки, поданные после 1 марта, будут реализованы ремонтный период 2016 года).

Мы не ставим перед собой задачу разъяснить отличия текущего и капитального ремонта по всем видам работ в одной статье, однако, готовы предоставлять необходимую информацию в полном объеме собственникам жилья и их представителям — домовому комитету.

Промерзают межпанельные швы:

как правильно оформить заявку

Отвечает секретарь ООО «Сибэком» Евгения Машукова:

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

— Обследование межпанельного шва проводится исключительно по заявлению собственника или нанимателя жилья. Заявления на обследование межпанельных швов наша компания принимает круглый год, но само обследование проводится в период с 1 ноября по 1 марта, т.е. в период низких температур атмосферного воздуха, каждую среду наши мастера занимаются только этой работой. По результатам обследования составляется акт, в некоторых случаях акт подкрепляется фотоснимками состояния строительных конструкций. Акт составляется в двух экземплярах, один из них остается у заявителя. При возникновении спорной ситуации у заявителя будет, таким образом, подтверждение проведенного обследования, выводов специалистов о необходимости ремонта межпанельных швов.

Мы рекомендуем обращаться сразу, как увидели, что у вас в квартире промерзает стена, поскольку именно это состояние и должно быть зафиксировано в акте, а не ждать лета.

По результатам обследований, проведенных в минувшем сезоне, составлен перечень домов с указанием квартир, в которых такой ремонт необходим. Сам ремонт межпанельных швов проводится с мая по октябрь, пока позволяют погодные условия, за счет платежей за техническое обслуживание и текущий ремонт жилья, т.е. без дополнительной оплаты.

По заявлениям, которые принимаются в настоящее время (с марта по октябрь), обследование будет проведено предстоящей зимой, а ремонт, соответственно, в следующий ремонтный сезон, в 2012 году.

С заявлениями на обследование межпанельных швов следует обращаться к секретарю управляющей компании.



Где получить выписку из лицевого счета?

ФИНАНСЫ

Периодически у каждого собственника жилья возникает необходимость получить документы, касающиеся его жилья: выписку из лицевого счета, справку о количестве прописанных в жилом помещении, справку для начисления субсидий, а также внести изменения личных данных в базу для начисления коммунальных платежей. Со всеми этими проблемами собственники жилья идут к нам, хотя эти вопросы не входят в компетенцию обслуживающей организации.

Для получения указанных документов, а также для уточнения начислений платежей за техническое

обслуживание, текущий ремонт жилья, услуги МУП г. Бийска «Водоканал», услуги начисления соцнайма, внесения изменений личных данных собственника жилья и членов его семьи необходимо обращаться в Единый информационный расчетно-кассовый центр (ЕИРКЦ), расположенный по адресу: ул. Ленинградская, 53. Именно эта организация формирует и разносит квитанции собственникам и нанимателям жилья за техобслуживание и текущий ремонт и услуги «Водоканала».

В состав ЕИРКЦ входят и паспортные столы.

Наталья ЕРМАКОВА,
экономист обслуживающей организации «СИБЭКОМ»

Памятка жильца

ВАШ ДОМ ОБСЛУЖИВАЕТ ООО «СИБЭКОМ»

Адрес: 659328, г.Бийск, ул. Кошевого, 2
ОГРН 1042201648466
ИНН 2204018585
КПП 220401001
Режим работы:
Понедельник-четверг
с 8.00 – 17.00
Пятница с 8.00 до 16.00
(перерыв на обед: 12.00 – 12.48)
Выходной: суббота, воскресенье
Сайт: www.sibekom.ru
Телефоны
Диспетчер: 36-64-34
Бухгалтер: 45-16-14
Приёмная: 45-16-17
Участки ООО «СИБЭКОМ»
Участок №1
адрес: Советская, 215/1
Участок №2
адрес: Петрова, 35
Участок №3
адрес: Мартыанова, 63/3
Телефон единой круглосуточной аварийной службы **112**

КОНТРОЛИРУЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Государственная жилищная инспекция
Адрес: 659325, ул. Куйбышева, 106, т. 32-82-20
Территориальный отдел Роспотребнадзора в г.Бийске
Адрес: ул. Советская 78, т. 32-84-76
Коммунальный отдел Администрации г. Бийска
Адрес: 659300, ул. Мухачева 117, т. 35-68-46, 33-61-99
Поставщики услуг ООО «Лифтремонт»
Адрес: ул. Куйбышева 125, аварийная служба: 33-53-09
МУП г. Бийска «Водоканал»
ул. Волочаевская, 1/1
Диспетчер: 32-51-55
«Бийские МЭС» АКГУП КЭС «Алтайкраэнерго»
Адрес: пер. Телеграфный, 65, Аварийная служба: 33-73-22

ООО «Единая городская служба»
ул. Революции, 98,
Диспетчер: 32-81-35
ОАО «Бийскэнерго»
ул. Стахановская, 7,
а/о 23-04-02, 23-04-03
ОАО «Алтайкрайгазсервис»
Адрес: ул. Революции, 100
Аварийная служба о4

Для установки общедомовых приборов учета следует обращаться непосредственно к поставщику соответствующей коммунальной услуги «Бийскэнерго», «Водоканал», «МЭС», «Алтайэнерго». Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин в домах, оборудованных газовыми плитами, составляет 3 кВт, в домах, оборудованных электроплитами, 6 кВт.