

Наш Дом

Газета
обслуживающей
компании
УК ЖКХ



№ 9 (5-2014)

Орехово-Зуево

Наши дворы – всех краше!



Традиционно весеннее время – время садоводов. В конце апреля и начале мая нет ничего приятнее, чем прибраться свой двор, чтобы затем превратить его в маленький сад: высадить цветы, разбить клумбы. Создать что-то настраивающее на лето. Ну, даже если и не получится райский садик, то получится что-то всё равно красивое и полностью непохожее на зимнюю непогоду и мартовскую распутицу. Специалисты УК ЖКХ в этом обязательно помогут.

«В нынешнем году по просьбе жителей, всюду, где активисты-садоводы изъявили желание разбить клум-

бы, была привезена земля. Хорошая, плодородная земля для цветов – рассказывает **заместитель генерального директора УК ЖКХ И.Денисов**, - В песочницы на радость малышам привезли хороший песочек».

По доброй традиции дружный коллектив домов Урицкого 54, 56, 56а тоже начал подготовку к летнему сезону. Во главе с активистами двора: **Белопищевой Е., Запаловой З., Каржавиным Д., Вдовиной А., Манюшиной Н., Малышевой Т., Шутовой Е., Терентьевой О.**, вместе с **семьями Сауткиных, Хорошковых, Кедровливанских** и многими другими жителями - нача-



**Заместитель генерального
директора УК ЖКХ
И.Денисов.**

ли приводить двор в порядок. Дети и взрослые убирали мусор, красили детские площадки, сажали цветники и кустарники.

По словам И.Денисова, «работники 4 участка поставили новый забор у дома Урицкого 56а, сделали турник на Урицкого 54. Скоро установят еще две лавочки у 56 дома».

Посмотрите – как здорово!



Работники УК ЖКХ завезли плодородную землю всем, кто хочет разбить клумбы в своих дворах!



БЕЗЫСХОДНОСТЬ



ЭТО - ЛЮДИ. ТАКИЕ, КАК И МЫ.

Это люди, обычные люди. Их имена: Раиса, Галина, Ангела, Светлана. У нас есть их фамилии и адреса, которые сообщать не хотим. Поверьте, просто, пока ни к чему говорить о них с указанием фамилий. Пока только имена. Это – обычные люди. Добрые, интересные, иногда гневливые, иногда смешные. Обычные. В общем, как мы с вами. Мы с ними встретились на улице Заготзерно, где они живут. Они, как простые русские люди, не таясь, рассказали нам под диктофонную запись, и, не смущаясь фотокамеры, о своей жизни. Честно рассказали.

Вот здесь заканчивается предисловие и начинается рассказ о безысходности и подлости. Рассказ о коммунальном аде. А любая дорога в ад начинается с предательства.

ПРЕДАТЕЛЬСТВО

Я не юрист. Я не знаю, как квалифицируют юристы то, что произошло с этими людьми. Проступок? Ха-

латность? Служебное преступление? Я знаю, лишь то, как это называют в жизни – предательство. Жителей Заготзерна предали. Предали дважды. Сначала их предали руководители предприятий, которым принадлежали дома посёлка. Потом – чиновники. Рассказ об этом из

Это, действительно так. У нас есть материалы Госсанэпиднадзора 1996 года, подтверждающие правоту жителей. В таких домах жить нельзя!

КОММУНАЛЬНЫЙ АД

Обвалившиеся и дырявые крыши, трещины, расплзающиеся по фасадам домов, ржавые трубы. Не ухоженные дворы. Во дворах – аварийные, сухие, подгнившие у корней тополя. Мусора – горы. По словам жителей, дворника в посёлке нет, мусор вывозят раз в две-три недели. Централизованной канализации нет. Выгребные ямы. Напор воды – никакой. Ржавые вентиля на входе воды протекают. Сырые подвалы. Земляные полы в некоторых подъездах. Неисправная, аварийная электропроводка. Пожар – в любой момент! В доме по улице Заготзерно, это – дом 4 на 2 этаже обрушилась крыша, а там – лежачий больной. В доме 6, кв.3 на улице Заготзерно живут трое маленьких детей. Дом подмывается канализационными стоками. Там влажность жуткая. Жители сообщали, что в доме 6 есть че-



уст жителей Заготзерна выглядит так: «Раньше дом 6 принадлежал заводу Прибордеталь, 8а - железной дороге и 8 - макаронной фабрике. В 1996 году все дома были признаны аварийными. Но при передаче в город вдруг стали пригодными для жилья. Почему – не знаем. А ведь у нас здесь – полная разруха...»



КОММУНАЛЬНОГО АДА



ловек с открытой формой туберкулёза. Вонь и экологический кризис – соседнее предприятие «Гласс-Декор» отравляет воздух ксилолом и ацетоном.

Людей здесь как бы уже и нет... «Нам даже не присылают извещения на выборы!»

КТО ГЛАВНЫЙ В ТОМ КОММУНАЛЬНОМ АДУ?

Всё это унылое «коммунальное хозяйство» Заготзерна «обслуживает» МУП ДЕЗ и его руководитель Наиль Кутупов. «Мы, - рассказывают жители домов 6, 8, 8а, - обращались к Кутупову. На все вопросы он отвечал: «Ваши дома старые и ремонту не подлежат. Вы неплатежеспособны, платите слишком мало».

А ещё нам рассказали странные вещи, в которые просто не верится. Неужели правда, что на просьбу о дворнике жителям Заготзерна «сказали, что дворник нам не положен. Нанимайте сами»? Нам просто не верится, что этим людям, судя по их информации, «крышу предлагали сделать за свой счёт. Мы согласились. Но рабочих не дали»? И совсем невероятно, что по поводу вы-

гребных ям было сказано: «Денег нет, жильцы мало платят»?!

Если это правда, то как это назвать? Непрофессионализм или цинизм?

ЗА АД НАДО ПЛАТИТЬ!

А сколько надо платить за «удовольствие» жить в таких условиях?

Ответим. МУП ДЕЗ выставляет жителям счета на обслуживание этих домов примерно по 700 рублей за квартиру в месяц. Итого в 12 квартирном доме (расчёт дается по 8 дому) где-то чуть более 100 000 в год. Получают ли жители услуг на эту сумму? Они сомневаются!

А ещё наш доблестный «Мосэнергосбыт» дерёт с несчастных жителей улицы Заготзерно примерно по 600 рублей с квартиры за ОДН! Это при том, что в доме в местах общего пользования горит где-то 4 лампочки все-

го! За что людям, живущим в коммунальном аду под названием Заготзерно, платить Энергосбыту 90 000 рублей в год по ОДН?! Эти перекупщики электроэнергии что, совсем с ума сошли? Их руководству бы денёчек пожить бы в 6 доме на Заготзерне! Может, тогда бы мозги бы другие у них были!

АНГЕЛЫ В АДУ

А ещё в домах очень много маленьких детей. Мы не считали сколько, но много. А на всю улицу Заготзерно – одна детская площадка. Её поставили три года назад. На ней два вида качелей, маленькая горка и песочница без песка. Лавочек нет. Это нормально? Ну, ладно взрослых унижать такими жилищными условиями, они всякое видели, но малышей то за что? Они, наверное, заслужили свой кусочек детства, хотя бы потому, что по вине взрослых – жадных, циничных, непрофессиональных, - они живут в коммунальном аду.

Терпеть положение дел в ЖКХ Заготзерна у жителей больше нет сил. И они начали протестную кампанию. Для начала отказались платить за ОДН!

Самый сильный протест зарождается в сердцах самых слабых!

Продолжение темы - на стр. 4.



ЧАСТЬ 1. ДЛЯ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПЛАТЕЛЬЩИКОВ

Возможно, игра слов, заложённая в заголовке, будет понятна не всем. Действительно, ну, разве существует опосредованное управление. По закону – нет.

Наш жилищный кодекс обязывает собственников помещений выбрать один из способов управления домом. Таких способов три: (1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; (2) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (ПК); (3) управление управляющей организацией (УК). Никакого опосредованного управления нет.

Но на самом деле и управление через ТСЖ, и через ПК, и через ЖК, и даже через УК, по сути, предполагают одно и то же. На общем собрании собственники квартир выбирают посредника, который опосредованно управляет, то есть которому жители дома отдают свои деньги, необходимые для опла-

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ ЛУЧШЕ, ЧЕМ ОПОСРЕДОВАННОЕ

ты коммунальных услуг и управления домом, и считают, что посредник сможет заключить выгодные договоры с ресурсопоставляющими компаниями и управлять домом эффективно и качественно.

Не спорю, иногда так случается. Но чаще – нет. Почему? Причина две – расходы на управленческий аппарат и неплательщики.

Расходы на управленческий аппарат. И УК, и даже современные ТСЖ вынуждены содержать большой управленческий аппарат. Времена, когда эти структуры состояли из бухгалтера и директора, канули в Лету. Управленческий аппарат стремится к постоянному разрастанию. Это – закон. Содержание аппарата тоже будет закладываться в квартплату. При непосредственном управлении обслуживающая компания содержит куда меньший аппарат, нежели УК или ТСЖ. Ведь при непосредственном управлении у этой компании остаются всего две функции – содер-

жание и текущий ремонт дома. Для реализации этих функций много управленцев не нужно! А вот УК обязаны дополнительно содержать или нанимать на стороне специалистов теплотехников и энергетиков. Не говоря уже о специалистах абонентских отделов, нагрузка на которых увеличится в разы!

Теперь о неплательщиках. 100% собираемость квартплаты – из области фантастики. Ну, в лучшем случае 90%. Очевидно, что в случае недоплаты и УК, и ТСЖ, и ЖК в первую очередь потратят деньги на текущее содержание дома, на свою зарплату, а только потом рассчитаются с поставщиками ресурсов, тепла и воды. Так появляется и накапливается хроническая задолженность УК и ТСЖ перед Водоканалом и Теплосетью. Накапливается она до тех пор, пока долги УК не станут катастрофическими, и пока она не обанкротится. Примеров – море. По долгам УК, ТСЖ, ЖК, ПК отвечают незадачливые жители. Их просто

отключают от коммунальной услуги.

Единственной альтернативой посредникам может быть непосредственное управление домом.

ЧАСТЬ 2. ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ОКАЗАВШИХСЯ В ЗАТРУДНИТЕЛЬНОМ ПОЛОЖЕНИИ

Главное достоинство непосредственного управления домом.

Всякое в этой жизни бывает. Бывает и такое, что не бывает денег. Ни на что. И приходится полукриминально экономить. Не оплачивать, например, свет и горячую воду. Не платишь и знаешь – не сегодня, так завтра тебя отключат от горячей воды и электричества. ...

А далее говорю шёпотом: Не бойтесь! При непосред-

ственном управлении абонентом ресурсопоставляющих компаний является не дом, а житель. А отключить за неуплату услуги, то есть применить репрессивную санкцию к неплательщику можно только как к абоненту. Подчеркнём – отключают не жителя, не квартиру и не дом, а абонента! В практике нашего ЖКХ ещё не придуман способ отключения от коммунальной услуги абонента-жителя. Это – невозможно! Отключить можно только коллективного пользователя-абонента. Дом-абонент можно. ТСЖ-абонент – можно. Управляющую компанию – абонент тоже можно отключить. Жителя – нельзя!

Выгода непосредственного способа управления дома очевидна!

Возможность отключения коммунальной услуги за неуплату при разных способах управления домом

	ТСЖ	УК	Непосредственное
Горячая вода	Можно	Можно	Нельзя
Свет в подъезде	Можно	Можно	Нельзя
Лифт	Можно	Можно	Нельзя

УЛЬТИМАТУМ ЖИТЕЛЕЙ ЗАГОТЗЕРНА

Жители Заготзерна подали заявление в прокуратуру на «Мосэнергосбыт». И пока прокурор не вынесет решение в их пользу – обещают не платить за ОДН.

У нас есть копия коллективного письма жителей улицы Заготзерно в прокуратуру города. Их просто допек «Мосэнергосбыт». Судите сами:

В прокуратуру города Орехово-Зуево от жильцов дома №6 по ул. Заготзерно.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Просим Вас разобраться в ситуации начисления оплаты за электроэнергию на общедомовые нужды. Жители дома оплачивают энергию по показателям своих электросчётчиков. ОДН в этом месяце составил 1760 квт\час. Наш дом 12-квартирный, а нам присылают счета по 600-900 рублей в месяц за ОДН.

Очень просим Вас помочь и разобраться с этим вопросом, а пока мы не будем оплачивать ОДН.



Илья Денисов:

**«МЫ ПОБЕДИЛИ
БЮРОКРАТИЧЕСКУЮ СИСТЕМУ!»**

Жителям улицы Володарского, дом 15 из Министерства строительного комплекса Московской области и Фонда капитального ремонта многоквартирного дома пришло письмо № 169 от 7 мая, которое извещает, что фонд и министерство признали правильность решения собрания жильцов дома о перечислении их взносов на капитальный ремонт на специальный счёт на счету регионального оператора в ОАО «Сбербанк». Этим счётом будет распоряжаться особое юридическое лицо, создаваемое жителями.

Это событие комментирует заместитель генерального директора УК ЖКХ Илья Денисов:

«Это – маленькая, но очень важная победа над бюрократией. Этот дом чуть ли не первый в городе смог правильно оформить все документы для такой формы накопления денег. И теперь деньги собственников квартир

этого дома не уйдут в «общий котёл», а будут под их строгим контролем. Мы, специалисты УК ЖКХ, очень довольны этим решением. Наши юристы и специалисты по работе смогли обеспечить проведение собрания жителей согласно всем сложным процедурам новой редакции Жилищного Кодекса. За 10 дней до даты собрания письменно уведомили каждого собственника жилья о собрании, в процессе уведомления каждому собственнику вручили информационное сообщение, в котором указали: сведения об организаторе, форме проведения, повестке, дате, месте, времени проведения собрания, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также месте, где с ними можно ознакомиться. При получении уведомления о собрании каждый собственник написал в соответствующем реестре.

Собрание было состоявшимся, легитимным.

Теперь УК ЖКХ накопил бесценный позитивный опыт работы в нелёгких условиях новой редакции жилищного законодательства. Он может этим опытом поделиться, может (и будет) его тиражировать.

А главное – есть уверенность, что деньги жителей не пропадут! Капитальный ремонт состоится!»