



Что делать смолянам, чтобы избежать неприятностей с обслуживанием жилья

О том, что «кран течет и с крыши капает», а еще дворы «хромают» любят посудачить все.

И не важно, пенсионер вы, или хозяин крупной фирмы - если коммунальщик не сделает все правильно, проблемы «постучатся» даже в самую шикарную квартиру. Вот только дальше пересудов люди, как правило, не заходят, а дома продолжают разваливаться...

Раньше со своими коммунальными проблемами мы обращались в местные органы власти, которые, используя свои специализированные службы, ремонтировали дома и сети. Теперь ситуация полностью изменилась. Эти функции легли на плечи собственников жилья. У нас появились как права: выбора формы управления домом и организации, которая будет его обслуживать, так и обязанности: содержание квартиры, лифта, подъезда, кровли, системы домового тепло-, водо- и электроснабжения.

Как сориентироваться в тонкостях управления жильем и выбрать надежного помощника?

Правительство взяло курс на то, чтобы ЖКХ перешло на рыночные отношения. Управляющие организации первой волны оказались двух сортов: одни вычленились местной властью из недр жилищно-коммунальных предприятий, как какие-то вроде бы независимые отделы, другие - организовались людьми, унюхавшими возможность собрать легкие деньги.



Каким же образом люди поймут, достойного ли помощника они выбирают?

Первое, управляющие организации обяза-ны доступно рассказывать жильцам о принци-пах работы, составляющих частях тарифа, объ-яснить, почему даже в соседних домах он может быть разным. Одним ведь нужно одно, другим -другое.

Второе, должен вестись строгий подомовой учет доходов и расходов каждого дома. УК обя-зана регулярно предоставлять информацию жителям дома о том, сколько конкретно средств тратится на ту или иную услугу и сколько остае-ся накопленных денег.

Третье - договор с организацией стоит за-ключать не на год (в этом случае работать никто не будет), а на два-три. Тогда компания сможет себя проявить.

Четвертое-решения по установлению тари-фа за обслуживание дома или смене управляю-щей компании принимаются на общедомовых собраниях, протоколы которых, как правило, нерадивые компании подделывают.

В ТЕМУ

Рассекретить смоленское ЖКХ

Тем временем в ряде случаев управляющие компании поглощают деньги жильцов, не давая при этом никакой отдачи. Остается не ясным, почему рост тарифов (в 2011 году оплата заЖКУ увеличилась на 14 процентов) не имеет ничего общего с качеством предоставляемых услуг.

Порою в договорах права людей укладываются в три строчки, зато обязанностей не счесть. Причем за несоблюдение некоторых из них предполагаются штрафы.

Пока коммунальщики не станут работать в атмосфере полной информационной открытости, и не установится жесткий контроль над получаемыми ими средствами, смоленское ЖКХ продолжит разваливаться на куски. Пока же вопрос о том, можно ли жильцам жить с коммунальщиками в мире и согласии (а главное - в тепле, с газом, светом и горячей водой), пока остается открытым.

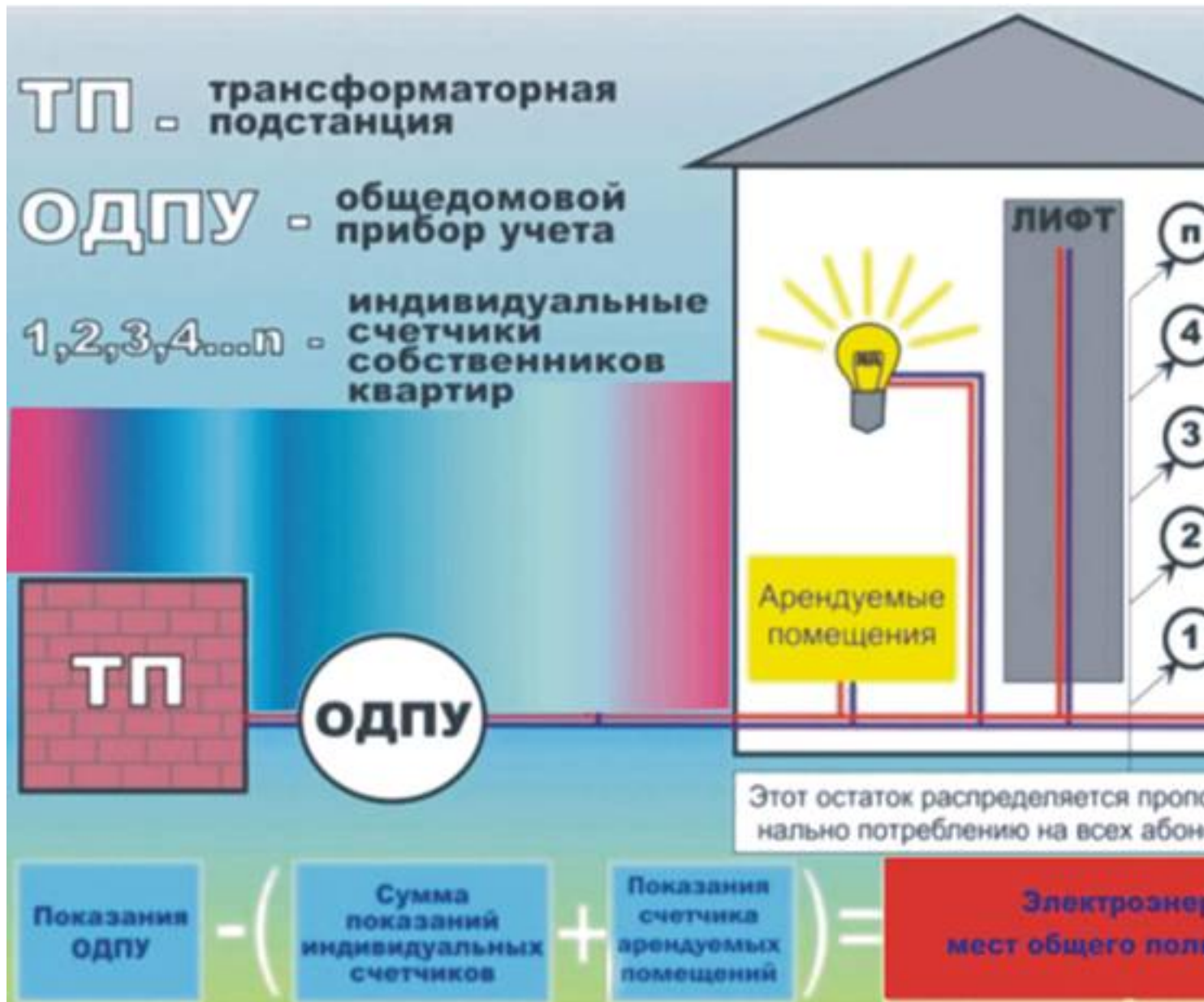
КСТАТИ

ОДН – обще-домовые нужды

Без преувеличения самый злободневный на сегодняшний день вопрос, - это счета по оплате ОДН. Цена за «лампочку в подъезде» теперь может доходить до нескольких сотен рублей.

- Представьте, у меня квартира 60 кв. м, свет я всегда экономлю, - говорит 64-летняя Валентина Петровна - За последний месяц нагорело чуть больше 20 киловатт. И тут нате вам: плюс 80 киловатт ОДН. В итоге счет на оплату - более 250 рублей.

Почему так происходит? Дело в том, что раньше плата начислялась для каждого жильца пропорционально потребленной энергии. К примеру, если пенсионер потребляет 50 кВтч, а молодая семья - 200, то семья платит за ОДН в четыре раза больше. Однако теперь этот показатель рассчитывается пропорционально жилплощади. Другими словами, если тот же пенсионер живет в двухкомнатной квартире, а семья - в однокомнатной, то за ОДН будет платить больше именно пенсионер.



Кроме того, теперь людям самим приходится снимать показания счетчика за электричество. Сделать это нужно строго с 23 по 25 число каждого месяца и передать данные в «Смоленскэнергосбыт» до 26 числа.

- Дозвониться по указанным номерам невозможно, - говорит 43-летний Олег Аркадьевич. - Пришлось отправлять показатели по SMS.

Но если для одних SMS и Интернет - вы-ход, то для других - дополнительная голов-ная боль. Пенсионеры в основной своей мас-се не умеют ими пользоваться. В итоге им, не сумевшим отправить свои данные, первые три месяца расчет будет вестись по средне-месячному объему потребления энергии, ис-ходя из показаний индивидуального прибора учета за предыдущий год. Если сведения не передаются и на четвертый месяц - плата на-числяется по нормативам, что значительно дороже.

Что касается неплательщиков и «Кулибиных», сматывающих счетчик, - с ними теперь советуют разбираться самим собственникам жилья. Каким образом: увещеваниями, судеб-ными исками или как-то иначе, не уточняется.

Вероника ГЕК.

Как обманывают смолян нерадивые управляющие компании

ОДН - обще-домовые нужды

Нерадивые компании вместо того, чтобы соби-рать задолженность с неплательщиков - переклады-вают эти платежи на тех жителей дома, которые платят регулярно (занеся эти платежи в графу ОДН). А иногда и вообще завышают плату за общедомовые нужды це-ленаправленно с целью получения дополнительной прибыли.

Вывоз мусора

Если в теплое время года по действующим Сани-тарным правилам мусор должен вывозиться ежеднев-но, зачастую, мы видим, что мусоровоз приезжает только раз в неделю, а по подъезду распространяется зловонье от гниющих в мусоропроводе бытовых отхо-дов. Как правило, это второй по популярности способ залезть в карман жителям дома.

Ремонт дома

Эти услуги большинство компаний стараются минимизировать или вообще не проводить ремонт. Или мастер компании проводит сбор денег «На закупку материалов для ремонта подъезда». Хотя графа «Оплата за содержание и ремонт жилого помещения» уже включает в себя плату за текущий общего имущества в многоквартирном доме. В тех случаях, когда УК все же отчитывается перед жильцами и ремонт производится, сметы на ремонт составляются по завышенным ценам.

Размещение рекламы

Дохода от размещения рекламы на стенах дома, в том числе в лифте и на подъезде собственникам дома не достаются. Стены под размещение рекламных плакатов сдаются в аренду без согласования с жильцами или в договоре прописывается более низкая цена, чем действует на рынке, а получившуюся разницу УК кладет себе в карман.

Общедомовые приборы

Несмотря на их наличие, УК иногда продолжает собирать плату за тепло или воду по тарифам за 1 кв.м., а ресурсоснабжающей организации платит по счетчику. Свои действия руководство УК может объяснить, к примеру, тем, что прибор учета ещё не опломбирован и т.п.

Домофон

При установке домофона жильцы могут выбрать два варианта оплаты: за обслуживание (платить за каждую поломку) или абонентскую плату не зависимо от качества работы домофона и тогда, уже за каждую поломку жильцы будут доплачивать дополнительно. Первое выгоднее для жильцов, но УК выбирает второй вариант. За определенную

благодарность со стороны компании, устанавливающей домофон.

Лифт и мусоропровод

Не работают или вовсе не подключены, а плата как за существующие услуги, с жильцов продолжает сниматься.

Пени

Пени за просрочку оплаты для должников устанавливаются выше, чем прописано в законе.