

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«ПСО-ТЕРМА»: ПЕРВЫЕ
И ПОКА ЕДИНСТВЕННЫЕ В РАЙОНЕ

...ВСТРЕТИЛОСЬ В МЕСТНОЙ ПРЕССЕ:

«...Терма», имеющая в управлении 7 домов, названа монополистом, что, как минимум, неосторожно: куда не занесет нашего брата, пылкого журналиста в стремлении выполнить поставленную задачу! Первая в Истринском районе, пока остающаяся единственной, – это да. Хотя – верно, (цитируем автора статьи) «в законе написано, что граждане вправе выбирать себе управляющую компанию». – Выбирать не из чего, уважаемые. Понимая груз проблем любого многоквартирного дома, никто особенно не торопится создавать альтернативные УК. Был прецедент – один из жильцов приходит в «...Терму»: «Я недоволен, создайте мне другую управляющую компанию. – Да нет, уважаемый, если мы вам не подходим, то создайте другую сами. Как создали мы три года назад».

Ответ, может, и не самый учтивый, но нервы – у всех, это надо понимать.

ПОТОМУ ЧТО

Потому что сегодня в числе должников УК «ПСО-Терма» есть, например, жилец, за кем числятся 240 тыс. руб., хотя он и пользуется всем комплексом услуг ЖКХ в полном объеме. И при этом не платит ни копей-

году составили 100 тыс. руб.! – В этом сезоне пришлось закладывать вероятные судебные расходы в затраты компании. Да, один рубль – цифра, не испугавшая даже почтенную сударыню – пенсионерку. А если, с учетом дорожания, за долги перед коммунальными службами встанет речь об отключениях? Свет, газ, тепло – да ни один горожанин не может прожить сегодня без этих удобств и нескольких часов! Островерх Иван Дмитриевич со товарищи поставлены на свои рабочие места, чтобы разруливать конфликты. Эта работа – нервы, увещания, разъяснительная работа, встречи, стычки, суды, рейды к должникам рано утром на рассвете... Истории в деталях излишни, утонешь, но факт остается фактом: жилищное законодательство должно регулировать весь комплекс вопросов, связанных с приобретением жилья. И регулирует – в идеале. А на практике – долги, у кого по небрежности, у кого по цинизму типа: «Не живу и не плачу» (с ударением на У). А можно и с ударением на А – смысл примерно тот же. Заплачут соседи. Если дойдет до отключения

Но в этом месте Иван Дмитриевич Островерх аккуратно притормаживает пыл автора. Все-таки Управляющая компания старается достигаться,



ботник спецслужб, нацеленный на решение именно такого комплекса вопросов, как взимание долгов. Имеющий уши да услышит, мы развивать не вправе...

...К ВОПРОСАМ ПРОЗРАЧНОСТИ И ВОПРОСАМ ПОЛЕМИКИ

Прозрачность работы для «Термы» – принцип обязательный. Дискуссии и полемика? – Тоже – «за», но по существу. Вот одна истринская газета написала о проблемах в сфере ЖКХ. А тема, как понимает читатель, столь же острая, сколь, временами, и... беззубая, ибо в совершенстве в ней, должно быть, разбираются единицы, кто знает каждый параграф и пункт жилищного законодательства. Чиновники, кто с этим работает, знают. А вот журналист, рискнувший погрузиться в тему ЖКХ без основательной подготовки, тот рискует. Это поле сильно разогретых эмоций, можно попасть впросак, и самый близкий пример – в упомянутой статье, где автор, в частности, пишет: «УК ПСО-Терма» угрожает жильцам Подковы, обещая отключить свет и воду, если не подпишут договор на обслуживание». В «Терме» комментируют: из 252 квартир 58 – вне договора на обслуживании. Кто, чем и как им угрожает?



Мстительно подчеркнуты в статье и другие интересные пассажи, типа «уклонения от протоколов разногласий», «аппетитов монополистов» и пр.

– Явный повод обращения в суд с заявлением о защите чести, достоинства и деловой репутации, а также за клевету, – увидев текст, советуют юристы.

«...Терма» воздерживается, понимая общий фон, на котором стала возможной эта публикация. Работу ЖКХ критикуют в принципе очень часто, ну да ведь всякий раз во всем надо взвешенно и аргументированно разбираться. Болея за репутацию дела, начатого три года назад при создании первой в Истринском районе УК и разъясняя ее политику, директор «...Термы» уже обсудил затронутые в статье вопросы с автором статьи. Между прочим, сам иницируя встречу, вместо того, чтобы, по известному выражению, шашкой махать. Параллельно подготовил документы, разъясняющие структуру расходов и для районной газеты. Комментариев эти документы не требуют, а продолжение знакомства с деятельностью УК ООО «ПСО – Терма» будет обязательно.

ИЗ ПОСЛЕДНИХ НОВОСТЕЙ: может, излишне долго, но создавали и создали, наконец, в двух домах из 7 актив жильцов, который будет тесно взаимодействовать с управляющей компанией по всем, как это говорится, интересующим вопросам. Работа продолжается в других домах, о реалиях этого взаимодействия обязательно расскажем. По ожиданиям, оно должно ощутимо двинуть повседневные проблемы в сторону их решения, что в переводе с языка канцелярского на живой и внятный означает: сбереженные от поругания двери, стены, стекла подъездов, чистоплотность, аккуратность, любовь к дому, в котором ты живешь. – первый круг вопросов.

Максимально быстрое устранение проблем, связанных с сугубо строительными моментами, с качеством предоставляемых услуг – круг второй. Искать виноватых непродуктивно, решено так: берется проект, выявляется проблемное место, ликвидируется силами ПСО по соответствующей смете. – Точка. Спор мог бы завязаться вокруг вопроса по границам ответственности. Где границы ответственности УК и где – уже собственника? Кто за что платит? Но эти вопросы четко прописаны в жилищном законодательстве, в следующей публикации коснемся и их.

Так же, как многих других, – за невозможностью в одной статье рассказать обо всем, чем живет, за что борется, с чем воюет, и что смогла отстоять в сознании новых собственников Управляющая компания.

БУКВА ЗАКОНА

КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМА И ОКАЗАНИЮ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ?

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме. (ЖК РФ, ст.162, п.2).

КАКИЕ ПРАВА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИМЕЮТ СОБСТВЕННИКИ?

Собственники помещений в соответствии с условиями договора вправе:

- получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

(Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.)

КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ОТВЕТОВ НА ЗАПРОСЫ СОБСТВЕННИКОВ?

Управляющая компания обязана в течение трех рабочих дней предоставить по запросу собственника документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

(Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 6.02.2006г. №75, с изменениями от 18.07.2007г.)

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ?

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и адрес такого дома;
2. перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
3. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
4. порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

(ЖК РФ, ст.162,п.3).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «ПСО-ТЕРМА»

Адрес электронной почты:

psoterma@yandex.ru.

Сайт в сети интернет:

http://psoterma.istranet.ru

На снимках: И.Д. Островерх проводит экскурсию в «сердце» жилого комплекса «Подкова». Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) здесь обслуживает управляющая компания ООО «ПСО-Терма». В принципе, сюжет в сюжете: оказалось, такой ИТП – единственный в Истре, и среди аналогов это самый передовой проект, разработанный в Новосибирске.