

курьер-советник

СЕВЕРНАЯ 16+ ДОЛИНА

№ 06/1 (006)
СЕНТЯБРЬ 2013

СПЕЦВЫПУСК ИНФОРМАЦИОННО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ИЗДАНИЯ «СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА»



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ГЛАВСТРОЙ-СПБ» ПОСТАВИЛА
ПЕРЕД СОБОЙ И ПЛАНОМЕРНО ДОБИВАЕТСЯ АМБИЦИОЗНОЙ ЦЕЛИ —
СДЕЛАТЬ ИЗ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА НАСТОЯЩУЮ ДОЛИНУ УЮТА / СТР. 2

ДОЛИНА УЮТА

Управляющая компания «Эксплуатация Главстрой-СПб» обслуживает первые три очереди масштабного жилого комплекса «Северная Долина», который по числу жителей сравним с небольшим городом. Компания поставила перед собой и планомерно добивается амбициозной цели — сделать из жилого комплекса настоящую Долину уюта, жители которой не знали бы забот, связанных как с обслуживанием домов, так и с дефицитом социальной инфраструктуры.

УК «Эксплуатация Главстрой-СПб» была основана два с половиной года назад и является структурной единицей головной компании «Главстрой-СПб», специально созданной для управления и эксплуатации инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов. Это очень важно, потому что специалисты компании принимают объект после строителей и буквально «до винтика» знают всю начинку домов «Северной Долины».

Жильцы комплекса имеют разный социальный статус и достаток. Одним хочется платить по минимуму, другие, наоборот, рассчитывают получить максимальный спектр услуг, практически не считаясь с деньгами. Поэтому руководство УК «Эксплуатация Главстрой-СПб» стремится найти компромисс, который бы устроил всех.

Мы используем передовой опыт, применяем инновационные методы работы, что в результате позволяет снижать финансовую нагрузку на жителей

В СФЕРУ ОБЯЗАННОСТЕЙ УК ВХОДИТ:

- Ремонт и гарантийное обслуживание инженерных сетей
- Мелкий ремонт строительных конструкций и мест общедомового пользования
- Внедрение на территории комплекса энергосберегающих технологий
- Озеленение дворовых территорий
- Комплекс работ по подготовке домов к зимнему сезону
- Контроль за соблюдением мер пожарной безопасности
- Уборка подъездов и дворов
- Вывоз бытовых отходов

«ЭКСПЛУАТАЦИЯ ГЛАВСТРОЙ-СПБ» — СОЗДАНИЕ МАКСИМАЛЬНО КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ «СЕВЕРНОЙ ДОЛИНЫ»



микрорайона при довольно высоком качестве обслуживания.

Кроме того, компания обеспечивает безопасность проживания жильцов. Для этого мы не только внедрили систему круглосуточного видеонаблюдения входных зон, но и организовали регулярное патрулирование дворовых территорий.

В каждом доме организован пост и дежурят наши контролеры, которые следят за порядком. Конечно, хотелось бы усилить систему видеонаблюдения, установить дополнительные камеры на прилегающих к домам территориях, в лифтовых холлах и пр. Это значительно снизило бы случаи вандализма, которые, к сожалению, не являются редкостью, усилило бы в целом правовой режим на объекте. Мы готовы решить данные вопросы, что требует дополнительного финансирования и решения, принятого на общем собрании совета многоквартирных домов. Поэтому хотелось бы побольше инициативы, участия и помощи со стороны инициативных жильцов.

С самого начала работы нашей управляющей компании мы создали в «Северной Долине» круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, которая при необходимости посылает штатные аварийные бригады в любой из домов комплекса.

Наша компания принимала активное участие в организации дополнительной инфраструктуры: в «Северной Долине» открылись салон красоты, стоматологический кабинет, гастроном сети «811», заработали два центра до-

школьного развития, кафе-ресторан. Сейчас ведем переговоры об открытии на территории комплекса аптеки, отделения «Сбербанка».

Конечно, и проблем хватает! Постоянно приходят люди, по совершенно разным поводам. Нередко приходится выяснять отношения с представителями компаний, предоставляющих коммунальные ресурсы. Например, достаточно много претензий предъявляется ресурсоснабжающим организациям, возникают вопросы, касающиеся перебоев в водоснабжении. Мы в курсе данных проблем и стараемся их решить. А в последнее время жители стали обращать наше внимание на недобросовестную работу сотрудников клининговой компании. С руководителем этой фирмы предстоит серьезный разговор. Но это все вопросы рабочие, ежедневно решаемые.

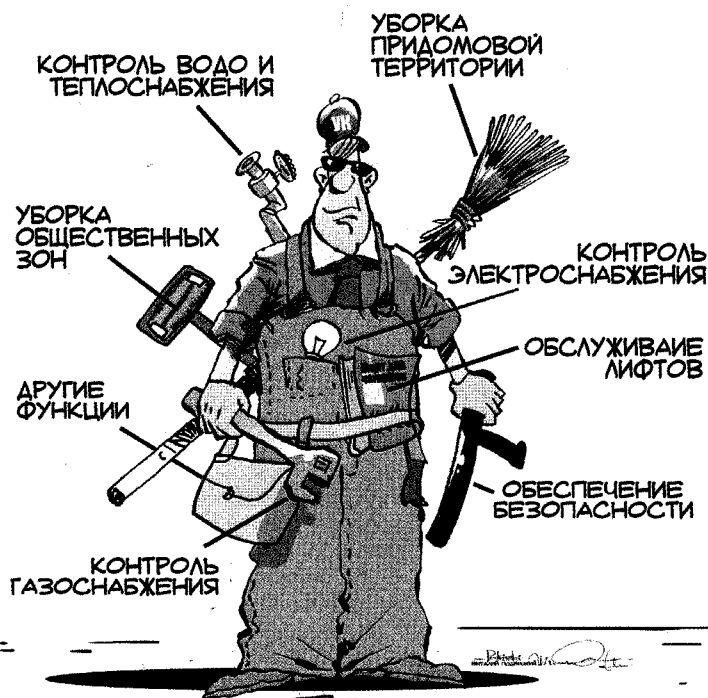
Год назад компанию возглавил опытный руководитель Михаил Талыбин.

И сразу же поставил приоритетную задачу — выстроить такую систему качества и разумной экономии, которая позволит создать высокий уровень комфортного и безопасного проживания людей в комплексе, увеличит период эксплуатации оборудования, строительных конструкций за счет вовремя проводимого планово-предупредительного обслуживания, создаст перспективу развития жилого комплекса и его инфраструктуры.

По крайней мере, мы уверены в том, что развитие идет в правильном направлении, потому что подавляющее большинство жильцов «Северной Долины» оценивает работу управляющей компании положительно.

В последние годы скандалы и даже уголовные дела, связанные с ТСЖ, стали обычным делом. Со всех концов страны поступают сообщения о недобросовестных организаторах таких «товариществ», которые загоняют жильцов в гигантские долги перед поставщиками воды и энергоносителей, а потом...растворяются в туманной дали, предоставляя жильцам домов самим «расхлебывать» последствия финансовых скандалов в судах.

Осторожно, ТСЖ!



ТОВАРИЩЕСТВО, КОТОРОГО НЕТ

В июне этого года Главное следственное управление Следственного комитета РФ по Петербургу возбудило уголовное дело в отношении некоего ТСЖ «Лотарио», неведь как появившегося в доме № 3, корпус 2, по улице Нахимова на Васильевском острове.

Как утверждает следствие, «неустановленная группа лиц» сфальсифицировала и представила для регистрации в ЕГР липовый протокол общего собрания собственников многоквартирного дома, такой же липовый протокол утверждения устава ТСЖ, ну и еще по мелочи. Главное — махинации вскрылись не сразу, регистрация по фиктивным документам прошла успешно, и новое «Лотарио», которое следователи между собой называют «ТСЖ «Лошарио», стало собирать с жителей дома деньги за коммунальные услуги. А те... платили, не подозревая, что их просто «разводят». Скандал грянул, когда жильцы поняли, что платить-то они платят, а вот с услугами — большой вопрос.

Когда о ситуации узнали в Жилищном комитете, там очень удивились. По словам чиновников, дом № 3, корпус 2, по улице Нахимова исторически обслуживало и обслуживает ООО «Жилком-

сервис № 1 Василеостровского района», а о наличии там какого-либо ТСЖ до сих пор никому не было известно. А самое главное — непонятно, куда собственно делись деньги, которые жильцы исправно платили этому ТСЖ. Впрочем, будем надеяться, что на этот вопрос ответ будет найден, следствие продолжается.

КАК ИЗБЕЖАТЬ ЛОВУШКИ ТСЖ?

Эксперты уверены: чтобы не попасть в подобную ситуацию, лучше доверять управление домом управляющим компаниям.

Во-первых, согласно ст. 144 ЖК РФ органом управления ТСЖ является общее собрание членов товарищества. Мнение жильцов, не входящих в ТСЖ, попросту не учитывается. При этом ответственность за деятельность товарищества несут все жители дома. То есть вполне допустима ситуация, когда глава ТСЖ берет в банке кредит под залог общедомовых помещений и с ним исчезает. Возвращать же деньги или лишаться права собственности будут уже жильцы.

В управляющей компании все не так. УК — юридическое лицо, зарегистрированное в налоговом органе, имеющее уставной капитал и отвечающее по долгам только своим имуществом, а не

общей собственностью жильцов. Главным органом управления в компании является общее собрание ВСЕХ жильцов дома, а не только членов ТСЖ. УК не имеет права начислять какие-то дополнительные сборы. А главное — ответственность за деятельность УК несет управляющая компания, без участия собственников жилья.

Во-вторых, ТСЖ отвечает по долгам имуществом всего дома, так как никакого другого имущества у него нет. Именно за счет жителей создаются резервные фонды, из которых ТСЖ рассчитывается по долгам. Управляющая компания перед кредиторами отвечает только своим имуществом — уставным капиталом, средствами, вырученными от продажи своего имущества. Причем сам дом таковым не является.

В-третьих, ТСЖ — общественная организация и в его распоряжении нет ни техники, ни специалистов. Товарищество вынуждено заключать договоры на обслуживание дома со сторонними организациями, что приводит к дополнительным расходам жильцов. В УК, наоборот, есть штат квалифицированных специалистов. Кроме того, у компании есть свой парк спецтехники для обслуживания домов.

«ВОЛКИ СТЕРЕГУТ ОВЕЦ»

И наконец — главное. В системе ТСЖ столько криминала потому, что она не контролируется государственными органами. В соответствии со ст. 20 ЖК функции контроля за ТСЖ переданы ГЖИ, которая давно уже потеряла способность к функционированию. В итоге складывается ситуация, когда «волки стерегут овец», то есть функции контроля осуществляет председатель ТСЖ. Многочисленные примеры показывают, что его самого подчас нужно контролировать.

Таким образом, если перед жителями встает вопрос, какую форму управления домом нужно выбрать, то ответ может быть только один — управляющую компанию. Это и безопасно, и гораздо более эффективно.

ВИТАЛИЙ ПОВИЧКИН

глас народа



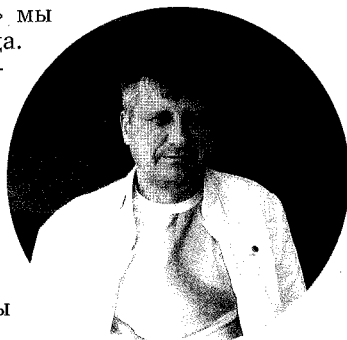
Валерий Мурин:

— В «Северной Долине» мы поселились два года назад. Живем в двухкомнатной квартире на 10-м этаже, и в принципе всем довольны. Если и были какие-то недочеты, то их устраняли достаточно оперативно. Жалоб нет никаких, все нравится.

В целом, Главстрой свои обязательства выполняет, оперативно оповещают о проблемах или проводимых работах. Чего хотелось бы... Наверное, чтобы достроили дороги. Понимаю, место для еще одной дороги трудно будет найти, но сделать это необходимо. Население «Северной Долины» уже перевалило за 120 тысяч человек, а на метро не все могут ездить, особенно пожилые люди. Для некоторых проехать даже одну остановку будет делом затруднительным. Также хотелось бы, чтобы поскорее достроили почту, Сбербанк и школу: отдельную для младших и старших классов.

Владислав Росицкий:

— В «Северной Долине» мы живем с начала 2012 года. Квартиру покупали трехкомнатную, так как в семье много детей. Когда заселились, приятно поразил тот факт, что все в квартире было сделано качественно — никаких колотых унитазов или пробитых дверей, как порой бывает. Дом очень тёплый, поэтому мы



постоянно спим с открытыми окнами — и зимой, и летом.

Район выбирали специально. Были еще варианты новостроек на Коменданском проспекте, но там квартиры оказались дороже, а дома дальше расположены от метро. Выбрали «Северную Долину» потому, что постройки качественные, да и воздух чище, чем в Калининском районе. Хорошо, что все магазины рядом и постоянно появляются новые. Надеемся, что в самое ближайшее время на территории комплекса появятся детский сад и школа. Также в перспективе обещали построить кинотеатр и бассейн, что очень радует.

Тамара Бровкина:

— Мы заселялись одними из первых — в декабре 2011 года, когда еще даже лифт не работал. Купили двухкомнатную квартиру на девятом этаже. Если и были какие-то проблемы — их быстро исправили, а недочеты учли в следующих постройках, так что и лето, и зиму мы теперь проводим в комфорте и уюте.

Хотелось бы попросить, чтобы позволили пенсионерам собираться вместе где-то. Ведь кто-то умеет шить, кто-то — вязать, рисовать. Мы бы познакомились, пообщались, что-то вместе бы поделали.

Ещё хочется больше зелени. Душа болит — машин много, а растений совсем нет. Мы готовы даже устраивать субботники — помочь Главстрою сделать «Северную Долину» еще лучше, внести свою лепту. Очень надеемся, что со временем территорию нашего жилого комплекса полностью благоустроят.



Опрос подготовила Галина Потапова

ВЫБОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

При выборе управляющей компании встает вопрос, как правильно выбрать, — и никто не может гарантировать, что жильцы не нарвутся на управляющую компанию — однодневку, которых сейчас немало развелось на рынке коммунальных услуг. Эти компании обладают всеми внешними признаками солидных УК, то есть являются юридическими лицами, имеют реквизиты в банках и т.д. Но создаются они, как и любые фирмы-однодневки, с одной целью — собрать с жильцов деньги и в один прекрасный день исчезнуть вместе с ними, прекратив свое существование. Вот лишь несколько примеров. В апреле нынешнего года СК РФ вскрыл в Воронеже хищение коммунальных платежей жильцов. В мошеннической схеме использовались несколько УК-

однодневок, которые сумели получить вполне официальный статус — вошли в Воронежскую коммунальную палату. Сумма задолженности этих управляющих компаний перед поставщиками ресурсов превышала миллиард рублей, однако погашать долги мошенники не собирались. Они перерегистрировались в Калужской области и прошли процедуру банкротства, избавившись таким образом от гигантских долгов и организовав чистые управляющие компании-двойники. Еще один пример. В 200-тысячном городе Миассе Челябинской области руководители восьми управляющих компаний стали фигурантами сразу 13 уголовных дел, связанных с умышленными банкротствами. Таким образом эти деятели не только уходили от налогов на общую сумму 450 миллионов людей, но и «ки-

дали» доверчивых жильцов на деньги за коммунальные услуги. Причем одна из провинившихся фирм использовала схему банкротства уже несколько раз, исчезая и возникая вновь под различными названиями. В проигрыше оказались только доверчивые жильцы, по ошибке выбравшие нечестные компании. В принципе, такие УК-однодневки попадают под статью 159 Уголовного кодекса РФ «Мошенничество». Но их организаторы умеют хорошо прятаться, и даже если их найдут, не факт, что похищенные у жильцов деньги уже не потрачены или не переведены на недостижимые счета где-нибудь в офшорных зонах. Именно поэтому безопасней доверять управляющим компаниям, зарекомендовавшим себя на рынке коммунальных услуг, имеющим опыт работы и репутацию.