

Одной из проблем нашего микрорайона является отсутствие школы. Информировуем вас, уважаемые соседи, что мы направили официальный запрос по поводу строительства у нас в микрорайоне школы. Надеемся к выходу следующего номера получить ответ.



**ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО
«В НАШЕМ ДВОРЕ»**

625000, Российская Федерация, Тюменская область,
г. Тюмень, ул. 8 Марта, д. 2 корп. 13
Телефон +7-3452-964546, факс +7-3452-63-10-48,
email: vnashemdvore@mail.ru;
http://vnashemdvore.ru

«20» сентября 2010 г. № 3/2010/09-02/А

Начальнику Главного управления
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Тюменской области

Никитину А. Ю.

Уважаемый Андрей Юрьевич!

Информационное агентство «В нашем дворе», специализируясь на сборе и распространении информации о жизни микрорайонов города Тюмени, проводит изучение вопроса строительства в новых микрорайонах образовательных объектов (средних школ, детских дошкольных учреждений).

В соответствии со статьями 38, 39 ФЗ «О средствах массовой информации», убедительно просим предоставить нашему Агентству следующие сведения:

- какие новые образовательные объекты планируется открыть в 2010-2011 годах;
- строительство каких новых образовательных объектов в 2010-2011 годах планируется и будет начато;
- какова оценка Главным управлением потребностей города в новых образовательных учреждениях, по возможности в разбивке по микрорайонам (районам).

Информацию просим направить в наш адрес по факсу или по электронной почте, указанной выше. Также выражаем готовность размещать на новостной ленте нашего Агентства материалы подчиненного Вам Управления.

С уважением,
Генеральный директор

Я.В. Муратова

Праздник, о котором тюменцы еще не знали

2 октября в Третьем Заречном микрорайоне (между домами 45 и 49 по улице Газовиков) состоится Праздник жителей. Его инициатором выступила Управляющая компания «Комфортный дом», партнер Благотворительного Фонда развития города Тюмени. На празднике выступят танцевальные коллективы и вокалисты. Все желающие смогут принять участие в спортивных соревнованиях. В течение всего праздника с 12.00 до 15.00 гостей ждет чай со сладким угощением. Но самым важным событием станет посадка деревьев и открытие новой аллеи в Третьем Заречном микрорайоне. Уходят из арсенала борьбы жителей митинги и забастовки, приходят переговоры и праздники, которые позволяют всем участникам такой разнообразной жилищной сферы увидеть друг друга не как противников, а как партнеров, чьи совместные усилия помогут изменить нашу жизнь, наши дворы и подъезды, наши города – к лучшему. Жилищные праздники – это механизм общения, сближения, понимания, толерантности – и хороший повод и хорошая площадка для управляющих компаний и ТСЖ лишней раз показать себя жителю. Возможно, услышать критику, но и получить слова благодарности от главного заказчика – жителя! Этой возможностью и решило воспользоваться руководство УК «Комфортный дом». Надеемся, что и другие управляющие компании последуют этому примеру.

День жителя празднуют в первый понедельник октября. В разных странах мира тысячи людей отмечают этот праздник под эгидой ООН-ХАБИТАТ. День жителя (День квартирсыемщика) был учрежден по решению Генеральной Ассамблеи ООН в 1985 году с целью обратить внимание человечества на состояние жилой среды, а также коллективную ответственность за будущее человеческих поселений, и на необходимость реализации одного из базовых прав людей – права на жилье.

В отличие от Европейского дня соседей День жителя отмечают для того, чтобы показать проблемы, волнующие жителей, привлечь к ним внимание и домовладельцев, и жилищных компаний, и представителей власти.

Автор: Ирина Венченко, пресс-служба БФРТТ

Фотографии праздника смотрите в нашем следующем номере

Советы специалистов ЖКХ

Уважаемые друзья!

Спешу сообщить, что в нашем микрорайоне происходит очень много интересных вещей: появился новый спорторганизатор, тренер юношеской команды по хоккею, его зовут Евгений. В сентябре он начал свою работу с нашими детьми в микрорайоне и, надеемся, продолжит ее на протяжении всего нашего сотрудничества. Пожелаем ему успехов и спортивных достижений!

От редакции: график работы спорторганизатора смотрите на Портале 3 Заречного

С 22 по 25 сентября по графику запустили отопление в жилых домах. Надеемся, у нас будет тепло и уютно в квартирах в течение всего осенне-зимнего сезона. Кстати, большое спасибо всем, кто высказался по поводу сроков включения отопления на Портале.

Все мы с вами знаем, что наш микрорайон любит поспрашивать. И вот 2 октября в 3-ем Заречном состоится праздничное мероприятие посвященное «Осени, энергии жизни и энергосбережению». Чай, музыка, конкурсы и хорошее настроение получат все участники. А желающие в рамках программы «Энергосберегающий свет в квартирах» смогут обменять лампы накаливания на энергосберегающие лампочки. В завершение хочу еще раз заметить, мы всегда готовы реагировать на ваши обращения, звоните 68-33-29.

Киприянова Т.О., ведущий специалист УК «Комфортный дом»

В ОАО «Тюменьэнергосбыт» рекомендуют, во избежание перегрузок на электросетях, включать обогревательную технику в ночное время суток.

Приборы необходимо подключать напрямую в розетку, не используя удлинители и тройники, тем более, если через них подключена еще какая-либо техника.

Старайтесь избежать использования сразу нескольких обогревателей - это может привести к автоматическому отключению сети как в одной квартире, так и во всем доме. Отопительными приборами рекомендуется пользоваться с перерывами и не оставлять их без присмотра. Стоит отметить, что перед тем, как включить в розетку теплоприбор, необходимо проверить целостность провода и вилки. «Все эти простые правила сведут к минимуму угрозу короткого замыкания в жилом помещении, а также равномерно распределят нагрузки на сети города» - добавляет Исполнительный директор ОАО «Тюменьэнергосбыт» Александр Быков.

Ирина Качулина, специалист по связям с общественностью УК "ТЭНКОМ"

Правовой аспект взимания платы за содержание общего имущества

В Жилищном кодексе РФ в качестве целей управления указаны: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг. Традиционно под управлением понимаются все формы и способы воздействия субъекта на объект. В рамках жилищных отношений субъектом управления являются собственники многоквартирного дома, а объектом управления – многоквартирный дом, состоящий из жилых помещений (квартиры и комнаты) и нежилых. Кроме этого в составе многоквартирного дома имеется общее имущество собственников.

Управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению, в том числе и общего имущества этого дома.

Независимо от выбранного способа управления обязанность содержания общего имущества возложена на собственников помещений в многоквартирном доме в полном объеме (п. 1 ст. 39 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ). Пункт 2 ст. 39 ЖК РФ содержит императивную норму: доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в нем, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данном доме указанного собственника. Доля в праве общей собственности также определена законом – она пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося в собственности у лица (п. 1 ст. 37 ЖК РФ). Исключение из этого правила предусмотрено в ст. 15 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ": доля могла быть определена по иному принципу только с согласия всех участников общей долевой собственности, заключенным до вступления в силу ЖК РФ.

Таким образом, по общему правилу, доля каждого собственника помещения в многоквартирном доме зависит от площади этого помещения. Размер платы за содержание общего имущества традиционно устанавливается в расчете на 1 кв. м площади независимо от назначения помещения (жилое или нежилое). Предусмотреть повышенный размер обязательств для собственников нежилых помещений нельзя, это противоречит закону (Постановление ФАС ЦО от 29.04.2008 по делу № А35-2290/07-С16).

Доли участников общей собственности на общее имущество многоквартирного дома устанавливаются на основании пункта 1 ст. 37 и п. 2 ст. 42 ЖК РФ. Согласно положениям этих норм доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Статьей 36 ЖК РФ состав объектов общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме детализируется. К таким объектам относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). В соответствии со статьями 39 и 156 ЖК РФ перечень имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников жилых помещений в многоквартирном доме, получил дальнейшую детализацию в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Наиболее часто задаваемыми вопросами жителей в адрес управляющей компании является не желание оплачивать содержание лифтового хозяйства жителями первых этажей и содержание общедомовой коллективной антенны.

Исходя из вышеприведенных положений норм ЖК РФ и Правил № 491 от 13 августа 2006г. все собственники помещений в многоквартирном доме, независимо от того на каком этаже находится принадлежащее им жилое или нежилое помещение, обязаны вносить плату за содержание и ремонт лифта, равно как и других элементов общего имущества многоквартирного дома.

Собственники и наниматели жилых и нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов считают несправедливым то, что на них возложена обязанность по оплате услуги, которой они фактически не пользуются. Вместе с тем, судебная практика не на стороне этих собственников. Так, Верховный суд РФ в своем Решении от 26.05.2005 № ГП/И05-588 признал правомерным взимание платы за лифт с жителей первого этажа. Таким образом можно сделать вывод что каждый, кто проживает в жилом многоквартирном доме повышенной этажности, либо, приходя в гости к жильцам такого дома, имеет возможность воспользоваться лифтом. Дифференцированное разделение платы за содержание лифтового хозяйства на данный момент законодательно не закреплено.

Вопрос о возможности установления оплаты за содержание и пользование общим имуществом в зависимости от факта его использования может быть решен только на федеральном уровне путем внесения соответствующих изменений в ЖК РФ. В октябре 2007 года соответствующий законопроект (№ 481510-4) был внесен на рассмотрение в Государственную Думу РФ. Однако он предусматривал освобождение от оплаты только тех жильцов, которые проживают на первых этажах. В феврале 2008 года данный законопроект был возвращен.

Коллективная антенна предусмотренная проектной документацией многоквартирного дома, включенная застройщиком в стоимость строительства, и отраженная в проектной документации входит состав общего имущества (под антенной имеется в виду не только сама антенна, размещаемая на крыше дома, но и усилительные устройства, сеть распределительных линий и абонентские ответвительные коробки с отводами).

Таким образом такая, коллективная антенна является общим имуществом многоквартирного дома и принадлежит собственникам на праве общедолевой собственности.

С учетом рассмотренных положений собственники помещений в многоквартирном доме помимо личных прав собственности на соответствующее помещение обладают правом общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в связи с чем несут бремя расходов на содержание общего имущества.

Попруга Ю.В., юрист УК «Комфортный дом»



Управляющая компания
Комфортный дом