

Нововятский Управдом

№ 02 (59)
22.12.2023 Г.
ПЯТНИЦА

6+

Уважаемые жители! Сообщаем QR-код для быстрого доступа к странице УК «Дружная» на сайте «ВКонтакте»



ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА
рассказывает о деятельности управляющей компании ООО «УК «Дружная»

НАС ВЫБИРАЮТ

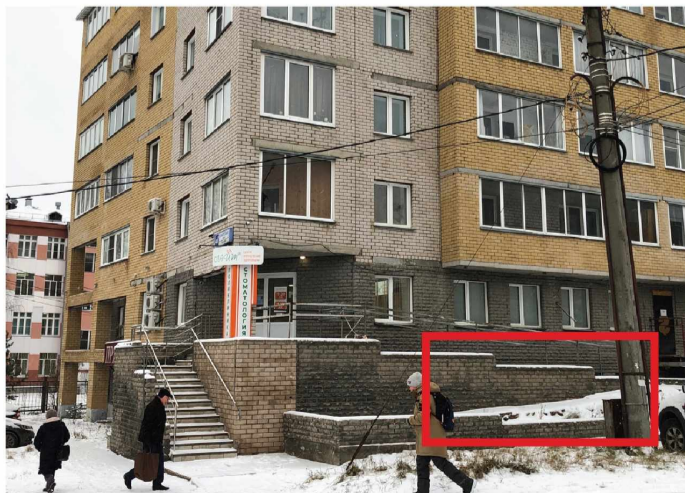
ПЛЮС ТРИ ДОМА

В декабре Государственная жилищная инспекция Кировской области поставила точку в приходе многоквартирного жилого дома ул. Советская, 13 в Нововятске под управление УК «Дружная». Это второй объект за II полугодие, сменивший способ управления на профессиональную управляющую организацию. Самым первым в 2023 году, еще в июне, в нам перешёл дом ул. Опарина, 6. Расскажем о причинах и краткой истории их перехода в УК, особенностях объектов-новичков, их первых шагах по пути их сотрудничества с «Дружной».

Дом ул. Советская, 48А (ранее ТСЖ «Новое») построен в 2010 году. Долгое время общедомовым хозяйством этого ТСЖ особо не занимались, дела запустили, считая, что новый дом останется новым навсегда. Полтора года назад один из собственников, Олег Игоревич Бурков, проявил инициативу, взял дела в свои руки.



Название ТСЖ ещё остаётся на адресной табличке дома 48А, ул. Советская, но с ноября УК «Дружная» в полной мере управляет этим МКД. Дом принят на аварийное обслуживание, подрядчик имеет ключи от всех мест общего пользования, чтобы срочно принять меры при любой неожиданной ситуации. По текущим заявкам здесь заменили краны и поменяли участки труб на общедомовой системе ГВС, удлинители наружный водосток п.2, установили доски обвязки, провели модернизацию ОДПУ ГВС, восстановлено освещение на нескольких лестничных площадках, вырубил подрост на придомовой территории; в ноябре заменили сломанную плитку в подъездах (на снимке - рабочий подрядной организации Александр Чиколаев). Впереди летние работы по фасаду МКД



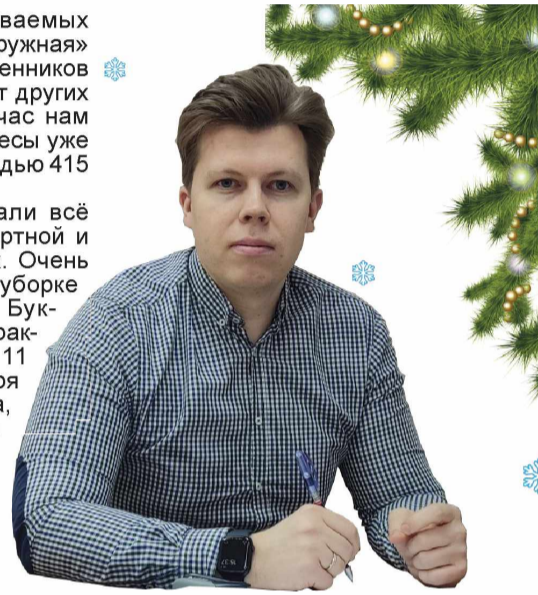
Уважаемые жители Нововятска, наши подрядчики и деловые партнёры! От лица администрации, трудового коллектива управляющей компании «Дружная» и от себя лично поздравляю вас с Новым годом!

рассматривали вопросы содержания и ремонта МКД, благоустройства придомовых и общественных территорий, разрешили многие проблемные вопро-

Уходящий 2023 год был непростым, но несмотря ни на что мы его пережили и сохранили веру в возможность лучших перемен. Мы увеличили количество домов, обслуживаемых нашей УК. С января 2023г. «Дружная» рассмотрела решения собственников ещё трёх домов о переходе от других способов управления, и сейчас нам доверено представлять интересы уже 185 многоквартирных общей площадью 415 907 кв.м.

В уходящем году мы делали всё возможное для более комфортной и уютной жизни в ваших домах. Очень популярной стала услуга по уборке мест общего пользования. Буквально пару лет назад она практиковалась всего лишь на 11 адресах, а сегодня, благодаря 100% удовлетворению спроса, насчитывается уже 41 такой объект. В 2023 году выполнено 4375 заявок сантехнического и 3058 ремонтно-строительного характера, в том числе аварийных, принятых от собственников жилья. На фоне текущих дел успешно решались задачи перспективного свойства: капитальный ремонт, подготовка к отопительному сезону 2023-2024гг. и массовая проверка общедомовых приборов учёта. О каждом из них мы подробно докладываем на страницах этого номера газеты.

СПАСИБО ЗА ДОВЕРИЕ, УЧАСТИЕ И ПОДДЕРЖКУ!



Год 2023-й стал временем развития сотрудничества между жителями и управляющей компанией. Было много встреч с советами многоквартирных домов, органами муниципальной власти и территориального общественного самоуправления. Вместе мы

ставили новые совместные задачи, в том числе на будущий 2024 год. В числе новых забот нас ждёт решение проблемы снабжения горячей водой жителей 41 мкр. и района НЛК, организация и проведение капитальных ремонтов общего имущества домов, соучастие в проектах по развитию Нововятского района.

Дорогие друзья, прошедший год скоро станет частью наших воспоминаний. В преддверии новогодних праздников коллектив УК «Дружная» спешит поблагодарить вас за доверие, участие и поддержку, которые дарят нам силы, чтобы делать своё дело еще лучше. Благодаря вам мы чувствуем, что трудимся и развиваемся не зря. Ваше участие в вопросах управления домами нам очень необходимо! Пусть грядущий год продолжит череду успешных дел, и каждый день его будет плодотворным. Пусть он войдёт в ваши дома с добром. Крепкого здоровья, достижения всех намеченных целей, тепла, уюта и гармонии вам и дорогим вам людям!

Николай Ахатов
директор УК «Дружная»

Свою обязанность информировать жителей о выполненных работах и предоставленных услугах УК «Дружная» понимает шире, чем требует стандарт раскрытия информации, утверждённый Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731.

ГЛАСНОСТЬ

ВСЁ ДЛЯ ВАС, ПОЛЬЗУЙТЕСЬ

Всложности предоставления информации собственникам несколькими способами. Информация поступает через квитанции, официальные ответы руководства на обращения граждан, информационные стенды в подъездах. Обратную связь видим в выступлениях на общих собраниях собственников, при посещениях жителями офиса УК и встречах сотрудников компании с активом, в письмах и заявлениях. Одних лишь «обязательных» сведений мало, чтобы мы понимали друг друга лучше. Роль, можно сказать, доверенного лица УК «Дружная» выполняет газета «Нововятский управдом». Она анализирует деятельность УК, приобщает собственников к управлению домами и распространяет опыт актива, подробно рассказывает, как компания решает острые проблемы, прежде всего с поставщиками ресурсов.

Для удобства жителей Нововятска, стремясь донести информацию до каждого, УК «Дружная» ведёт сообщество на интернет-платформе «ВКонтакте». Администрирует группу с первых шагов её появления в мае 2020 специалист по связям с общественностью **Ольга Васильевна Мясникова**. Через группу

распространяются сообщения в формате «здесь и сейчас»: различные объявления, оперативная информация об отключениях коммунальных ресурсов, новости текущего и капитального ремонта, новое в законодательстве ЖКХ. Каждый рабочий день здесь появляется по несколько публикаций. Каждый пост стараемся сопроводить реальными фотографиями, как говорится, «с места событий».

Сообщество является открытым, членство в нем ничем не ограничено. Сегодня его аудитория составляет почти 2700 человек, в том числе жители других регионов страны. Любой может обратиться в режиме онлайн с интересующим вопросом и получить быстрый ответ, уточнить информацию. Сигналы жителей о конкретных проблемах в домах заявками не считаются, но специалист УК даёт краткие разъяснения и подсказывает, как решить вопрос.

Для кого-то WK не близок, а предпочтительнее Telegram, набравший огромную популярность по разным причинам. Приложение синхронизируется

со списком контактов на телефоне, это удобно для вечно спешащего современного человека. «Телега» считается самым безопасным и анонимным мессенджером, и для кого-то это имеет значение. В 2023г. УК «Дружная» завела в Телеграме свой канал с одноимённым названием. Что обычно смотрят и читают в Telegram? Конечно, новости. Вот они и есть в чистом виде, ничего иного: новости о текущем ремонте домов, новости о ремонте капитальном в зоне ответственности УК «Дружная». Часто информационные сообщения попадают сюда с новостной ленты нашей группы «ВКонтакте». Точнее, от «VK» используется новостной повод, материал же является авторской разработкой. Всё для вас, дорогие друзья, пользуйтесь на здоровье! Наполняет контентом Telegram-канал «УК Дружная» директор Николай Александрович Ахатов, он просит всех подписываться и получать информацию о работе управляющей компании. Проще всего это сделать, наведя камеру на QR-код.



@UKDR43

Уважаемые жители!
Офис расчётного центра «РЦ Вятка» (бухгалтерия и паспортный стол) переехал в самый центр Нововятского района. Сейчас он работает по адресу: Нововятский район, ул. Опарина, д.5А (бывшее помещение магазина «Наряжуха»).
Часы работы:
с понедельника по четверг с 8 до 17 час.,
в пятницу с 8 до 16.
Обеденный перерыв с 12 до 13 час.
Выходные дни - суббота, воскресенье.
Тел. 413930, 413950





ДЕНЬ ЗА ДНЁМ

КАПРЕМОНТ-2023



Как и в предыдущие годы, в 2023-м управляющая компания наращивала темпы капитального ремонта многоквартирных домов. Всего принято к исполнению 60 видов капремонта, к декабрю закончено и принято в эксплуатацию 90%, остальные 10% ещё в процессе. Перед подрядчиками поставлена задача закончить всё к 31 декабря.

В 2023г. выполнен капитальный ремонт 5 крыш, последним сдан и принят собственниками объект по ул. Кирова, 34. Собственники трёх домов приняли решение о капремонте системы электроснабжения (ул. Мопра, 10Б, ул. Мопра, 4Б, ул. Советская, 21). На 23 домах выполнен капитальный ремонт фасада, 18 объектов занимались капремонтом инженерных систем дома – ХВС, ГВС, канализация, и в 5-ти МКД отремонтированы капитально системы отопления.

По сравнению с предыдущими периодами перераспределяется структура работ капитального характера. Если на первых порах преобладали кровли и фасады, то сейчас собственники обратили внимание на инженерные системы. Но всё равно люди стремятся к красоте, ценят эстетику внешнего вида МКД, поэтому улучшают если не весь фасад в комплексе, то хотя бы частично, на что хватает средств спецсчёта. В основном все стремятся сделать окна в местах общего пользования, дом сразу преображается, выглядит современнее, в подъезде больше света, сохраняется тепло.

За многолетнюю практику капремонтов отесались недобросовестные подрядчики со стороны, разочаровавшие жителей: работы выполняют не вовремя, ненадёжно, не заманишь устранять огрехи и недоделки. В 2023 году сторонние организации были наняты только на 5 из 60 объектов. В УК «Дружная» создан перечень организаций, внушающих полное доверие, с которыми мы работаем. На общем собрании собственники поручают управляющей компании заключить договор с подрядной организацией, УК выступает стороной договора и проводит технический контроль на объекте. Как показывает анализ структуры по подрядным организациям, жители отдают предпочтение специалистам от УК, потому что считают это вернее. После капремонта дом остаётся в управлении «Дружной»; если что-то случается в процессе гарантийного срока, то собственники обращаются прежде всего к нам, и вопросы решаются в рабочем порядке.

На 2024 год уже есть 15 заявок от собственников на капремонт любых элементов МКД, от кровель и коммуникаций до фасадов. Бесспорно, список желающих мог быть гораздо обширнее. Каждый день к нам обращаются собственники, старшие по домам, спрашивают, сколько средств на спецсчёте. Тем домам, у которых оператором спецсчёта является

управляющая компания, мы можем дать сразу всю раскладку по сумме на спецсчёте и должникам. Конечно, всё упирается в средства. Позволить себе капремонт могут те МКД, которые изначально стали копить деньги через спецсчета, они идут на капремонт уже и по второму, и третьему кругу. При нехватке сбережений, примерно ориентируясь в стоимости тех или иных работ, отвечаем, на что может рассчитывать дом или сколько ещё лет надо вносить взносы, чтобы реализовать желаемые планы. Либо рекомендуем отремонтировать общее имущество, тот же фасад, частями, по мере формирования нужной суммы: в один год входные группы и окна, на следующий год – цоколь, и т.д.

К сожалению, население очень заблуждается по поводу действующих цен на материалы и стоимость работы. Всё обходится гораздо дороже, нежели представляют жители, особенно это касается малоэтажного жилья. За весь период с начала действия программы капремонта в 2014 году 12-16 квартир собирают 300-400 т.р., а капремонт кровли в действующих ценах, например, выходит далеко за миллион. Собственникам трудно смириться, как же так, платили-платили аккуратно, но ни на что ответственное не накопили. Но обещать горы золотые – значит, обманывать людей. Собственникам остаётся самостоятельно увеличивать взносы или сидеть в «общем котле», ждать своей очереди. Другого варианта нет.

Всем остальным, кто планирует капремонт с привлечением управляющей компании в качестве оператора работ, УК гарантирует полное сопровождение с момента обращения. Приглашаем вас к сотрудничеству, уважаемые собственники! Вы получите полную поддержку наших специалистов при подготовке и проведении организационного собрания, совместно с жителями составлении дефектовки, составлении сметы, оформлении всего пакета документов для проведения работ, бухгалтерском сопровождении спецсчёта, уже упомянутом технадзоре во время проведения самих работ, плюс 5-летняя гарантия. Всё перечисленное управляющая компания делает бесплатно, поскольку в наших интересах – эксплуатировать жилфонд, приведённый в нормативное состояние. Капремонт увеличивает запас прочности строения, даже если оно простояло по 40-50 лет, как большинство домов в Нововятском районе.

Специалисты по связям с общественностью

Кто-то загорал всё лето на пляже, кто-то обихаживал дачу. А наши подрядчики посвятили летний сезон встрече с предстоящими холодами. Во всех без исключения 183 домах они ремонтировали, промывали и под давлением проверяли системы отопления на прочность.

Поряд оценил эти усилия. После того, как теплоснабжающие организации ПАО «Т Плюс» в основной части Нововятска и МУП

КТС – на 41-м приняли узлы учёта после опрессовки, подтвердив готовность каждого МКД к отопительному сезону, администрация в срок, до 1 сентября, выдала управляющей компании паспорт готовности к отопительному сезону. Хотя без «ярких» случаев по ходу подготовки всё же не обошлось. В офисе УК обратился собственник квартиры из дома ул. Парковая, 28 с информацией, что неблагополучные соседи на первом этаже срезали батареи с частью труб и сдали их в металлолом. При проверке на месте сигнал подтвердился. Собственник квартиры не собиравшись возвращать батареи на место, и жители наверху могли остаться без тепла. Предотвращая непри-

К ЗИМЕ БЕЗ АВАРИЙ И СРЫВОВ

ДЕНЬ ЗА ДНЁМ

ятную ситуацию, управляющая компания выполнила работы по восстановлению целостности системы теплоснабжения дома. Этот случай, конечно, выбивался из общего стабильного хода подготовки жилфонда к зиме, но факт остаётся фактом. В многоквартирных домах ещё есть собственники, способные самостоятельно вырезать участки «железа» из общедомовой системы отопления. Для дома это настоящее ЧП. Поэтому жители должны без промедления сообщать в управляющую компанию о таких случаях. Если вы затеяли любые изменения в отопительной системе, их следует сначала согласовать.

Нам же надо быть готовыми

В 2023 году была запланирована и проведена обязательная поверка 102 общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов – отопления, горячего и холодного водоснабжения. Это 30% технопарка ОДПУ в домах под управлением нашей компании.

ОДПУ: ДОВЕРЯЙ, НО ПОВЕРЯЙ

Поверка ОДПУ коснулась 63 МКД, в том числе:

- ул. Декабристов, 2, 2А
- ул. Кирова, 26, 30А, 34, 57А, 59, 61, 65, 71, 73
- ул. Красноармейская, 2
- ул. Ленина, 16, 17, 18, 20, 20А, 22,
- ул. М.Гвардии, 8, 14
- ул. Мопра, 2, 2А, 3, 4Б, 6, 6А, 7, 8А, 10А, 10Б, 10В
- ул. Октябрьская, 7, 17А, 21
- ул. Опарина, 6, 9, 10, 11
- ул. Орджоникидзе, 5А
- ул. Парковая, 11, 11А, 28, 30, 32/1
- ул. Профсоюзная, 1, 2
- ул. Пушкина, 30А, 38, 40
- ул. Рухлядьева, 12
- ул. Свободы, 32
- ул. Советская, 9, 11, 27, 45, 45А, 48А, 60, 65, 75, 87, 93

Как и квартирные счётчики, коллективные приборы учёта нужно периодически проверять. Межповерочный интервал составляет от 4 до 6 лет. Если не сделать поверку вовремя, ресурсоснабжающая организация насчитает объёмы потребления по нормативу. В таком случае исполнители услуг предъявят жителям к оплате чувствительное начисление как по КР СОИ (водоснабжение, водоотведение), так и по личному потреблению в части очень дорогой услуги – отопления.

отреагировать быстро и грамотно. Впредь, с целью большего контроля, проводить опрессовку в домах вместе с подрядчиками, чтобы знать состояние тепло-

сетей по каждому МКД. На старте отопительного сезона 2023-2024 г. запуск тепла в дома начался вовремя. По мере поступления заявок ликвидировали воздушные пробки в системах. К середине октября батареи грели везде; заявки, связанные с подключением отопления, сошли практически на нет. А в ноябре температуры за окном оказались такими низкими, что оплошности, допущенные ранее управляющей компанией, вряд ли прошли бы незамеченными. Зима спросит с управляющей компании, насколько добросовестно мы подготовили дома к сезону низких температур.

Общие приборы учёта входят в состав общего имущества собственников, поэтому управляющая компания отвечает за их состояние, исправность, наличие пломб и тестирование на пригодность к дальнейшей эксплуатации. Коллективные приборы учёта мы обслуживаем и ремонтируем в рамках работ по содержанию общего имущества МКД.

Обычно процедура в отношении общедомовых приборов учёта аналогична поверке индивидуальных приборов учёта. Отличие в том, что поверка ОДПУ проводится со снятием прибора и строго в лабораторных условиях специализированной организации.

Весь период, пока дома оставались без прибора учёта, УК предьявляла жителям плату за общедомовые расходы КР СОИ по среднемесячным показаниям за последние 3 месяца. При поверке тепловых счётчиков в межоперационный сезон оплата не начислялась, как положено по закону.

В ПТО управляющей компании был составлен специальный график. Он предусматривал равномерное распределение работ на весь календарный год, но учитывал индивидуальные сроки поверки каждого ОДПУ. График отводил на все действия в отношении прибора учёта полтора-два месяца, по окончании на каждое устройство получено свидетельство о пройденной поверке. На его основании мы делали заявки поставщикам ресурсов ПАО «Т Плюс», МУП «Водоканал», МУП «КТС», ООО «Техносити», АО «Ново-Вятка» о вводе приборов в эксплуатацию. Ввод происходил ровно по той же процедуре, как при установке нового ОДПУ, с участием приёмочной комиссии и подписанием Акта допуска прибора учёта. Все обязательные поверки проведены в сроки, по графику. У 73 из 341 приборов учёта выявлены неисправности, устройства ремонтировались в специализированной организации. По окончании работ все приборы возвращены на место.

Евгений Медведев
теплотехник



ЕЩЁ РАЗ О НАБОЛЕВШЕМ

Да, ещё раз о том, что собственники и наниматели обязаны представлять управляющей компании правоустанавливающие документы на жилые помещения. Несмотря на то, что газета уже освещала эту тему, мы должны вновь к ней обратиться. Как показала недавняя проверка в отношении одного из домов на улице Молодой Гвардии, кое-кто игнорирует это требование, сознательно или по незнанию.

Приобретая в собственность квартиру в многоквартирном доме, люди приобретают не только права, но и обязанности, прописанные в Жилищном кодексе РФ, ст.30. Новый владелец несёт бремя содержания общего имущества с даты регистрации собственности. Следовательно, должен оплачивать содержание и ремонт общего имущества МКД и участвовать в программе капремонта. Для этого надо оформлять на своё имя лицевые счета в бухгалтерии расчетного центра «РЦ Вятка».

Часто собственники заблуждаются, думая, что если счета от управляющей компании на жилищные и прочие услуги, на капитальный ремонт приходят на старых собственников, то и платить не надо. Однако наш специалист по взысканию задолженности обязательно установит нового собственника, способы есть, начиная с мониторинга Росреестра. Допустим, обнаружилось, что с сентября 2023

г., судя по новой дате и номеру регистрации права собственности, у квартиры сменился собственник. Сначала направляем гражданину информационное письмо. В письме просим подойти с правоустанавливающими документами, чтобы оформить лицевой счёт для оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также, что очень важно, внести изменения в реестр собственников помещений в МКД. Ведение реестра, содержание его в актуальном состоянии, согласно ч. 1 ст. 192, ч. 3.1 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, ст. 12 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», является обязанностью управляющей организации.

Если адресат не реагирует на письменное обращение УК, подключаем другие способы, ведь чем больше должников, тем сложнее выполнять обязанности в отношении дома. Управляющая компания может подать иск о



взыскании задолженности по коммунальным платежам или оформить заявление на судебный приказ, когда собственник не оплачивает квитанции в течение 2-3 месяцев. В итоге, рано или поздно, добровольно или через судебного пристава, придётся погасить все счета, начиная со дня вступления в право собственности.

ПРАВИЛА

Пока вопрос с долгом остаётся открытым, заблуждение может привести к неловкой ситуации, например, человек получит отказ

в выезде за границу, направляясь на отдых.

Чувствительно и такое ограничение прав, как невозможность участвовать в ОСС (общее собрание собственников) МКД. Чтобы провести ОСС и принять действительное решение, инициаторы обращаются в управляющую компанию с письменным заявлением о предоставлении реестра собственников. Реестр отражает сведения, важные для подсчёта голосов по повестке собрания: ФИО, номер помещения и размер доли в общедомовом имуществе. Таким образом, реестр необходим прежде всего

самим собственникам помещений для проведения собраний. На собраниях принимаются важные решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД, как ремонт подъездов, участие в программах благоустройства придомовой территории, уборка мест общего пользования, капитальный ремонт

конструктивных элементов – крыши, фасада, фундамента на средства, накопленные на спецсчёте дома.

Прежде чем выдать реестр, УК сверяет его с Росреестром. Именно так по дому ул. Молодой Гвардии, упомянутому в начале статьи, выявлено 14 квартир, новые собственники которых не явились в управляющую компанию с соответствующими документами. Причём это факты не только по 2023 году; «отметился» у нас и 2022-й, и 2021-й...

Итак, уважаемые новые собственники, мы ждём вас в офисе расчетного центра по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Опарина, д. 5А. Если информационное письмо получено от управляющей компании, вас будут ждать в офисе УК по адресу, указанному в письме. Удостоверяя своё право собственности, вы предоставляете паспорт, выписку из ЕГРН (для собственников) либо договор найма (для нанимателей жилых помещений). На основании этих документов мы вносим данные в реестр собственников МКД и оформляем финансово-лицевые счета на ваше имя, необходимые для учёта и контроля оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Нина Михайличенко
зам. начальника
планово-экономического отдела





Не секрет, управляющую компанию любят упрекнуть в невыполненных заявках, аварийных ситуациях, протекающих крышах, грязной воде, забитой канализации и т.д. Справедливые нарекания мы принимаем и исправляемся. Но комфортное проживание в МКД зависит не только от нас, нередко жалобы вызваны внешними причинами, как подача коммунального ресурса от поставщиков. Поэтому давайте обращать внимание и на других, от кого зависят потребители услуг. На сетевые организации, на теплоснабжающие компании, которые, кстати, любят ткнуть пальцем в управляющую компанию по поводу малейшей задолженности, расчётов за ОДН. Вместе с тем у теплоэнергетиков есть свои обязанности перед населением и управляющими организациями.

ЗАБОТА НАША ТАКАЯ

На своём линейном уровне, в масштабах производственных участков Нововятского района, ООО «УК «Дружная» всегда отмечает хорошее взаимодействие с тепловиками. Однако при всём уважении наша УК начала системную борьбу против подачи энергоресурсов ненадлежащих параметров со стороны поставщиков. Проанализировав положение дел, оценив и собрав имеющуюся судебную практику, мы решили взяться за поставщика горячей воды водоснабжения, чтобы обеспечить наших жителей качественной услугой. В таких спорах суды встают на сторону потребителей, что подтверждается практикой по разным регионам страны. Десятки судебных решений в отношении конкретных объектов на территории городов, аналогичных Нововятску, обязуют ПАО «Т Плюс» поставлять ресурс надлежащего качества. Поставщикам еще и штрафы накручивают за неисполнение судебных решений.

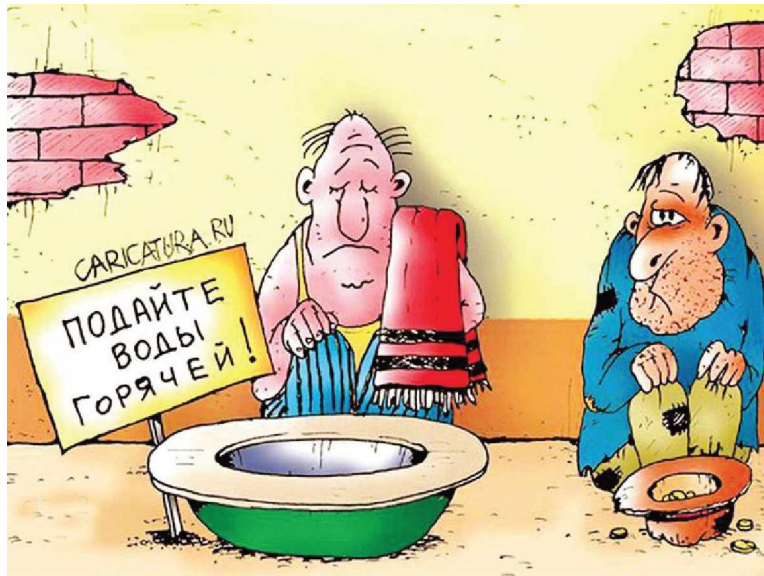
Мы тоже организовали в Кировском арбитражном суде несколько судебных исков на самых «небезудачных» объектах многоквартирного жилья Нововятского района. Для начала определили группу домов, где люди из года в год получают от поставщика на вводе в дом горячую воду ненадлежащего качества, не соответствующую требованиям законодательства. Наша задача – обязать поставщика подавать на вводе в дом горячую воду надлежащих параметров по температуре, цвету, составу.

отсутствии циркуляционной линии на горячей воде от ЦТП-6, которая снабжает оба дома этим ресурсом. Горячая вода шла лишь в одну сторону, без циркуляции, люди пользовались только на разбор. Естественно, жители постоянно жаловались, в том числе почему-то

поставщик отреагировал раньше. В августе-сентябре «Т Плюс» начал раскопки и прокладку циркуляционного трубопровода до дома №65. По пути маршрута, на той же ветке, был 67-й дом, трубу «обратки» подвели и к нему. По окончании внешних работ управляющая компания закольцевала по подвалам подачу циркуляции. С начала октября температурный режим ГВС на подаче в дом установился в пределах от 50°C до 60°C, практически вышел на нормы СанПиН. Жители сразу почувствовали разницу в комфорте, многие благодарили нас за содействие в разрешении проблемы. Учитывая добровольные действия ответчика, УК «Дружная» отозвала иск из арбитражного суда Кировской области.

ОСТРЫЙ УГОЛ

КАКОВЫ ПАРАМЕТРЫ – ТАКОВА И ШКАЛА



ЧИСТОСЕРДЕЧНЫЕ РАСКОПКИ

Нарушение нормативов можно рассмотреть на примере двух домов – ул. Советская, 65 и ул. Советская, 67. На вводе системы ГВС в этих домах измерения температуры показывали порядка 40°C-45°C, хотя должно быть не ниже 60 и не выше 75. Проблема заключалась в

на управляющую компанию, хотя мы долго пытались решить вопрос обходно с поставщиком ПАО «Т Плюс».

В апреле 2023г. УК вышла в арбитражный суд Кировской области с иском в отношении дома ул. Советская, 65, чтобы суд обязал «Т Плюс» поставлять горячую воду надлежащего качества. Правда, судебного рассмотрения так и не состоялось,

БУДЕМ НАБЛЮДАТЬ

А вот по дому ул. Орджоникидзе, 4 вынесено решение о принуждении ПАО Т Плюс проложить циркуляционную сеть. На рассмотрении суда находятся иски относительно домов ул. Кирова, 65, ул. Кирова, 73, ул. Профсоюзная, 2, ул. Спортивная, 6, ул. Парковая, 32, 32/1, ул. Советская, 168. Аналогичные иски вынесены об обязанности поставлять качественную горячую воду были поданы ещё по группе домов: ул. Кирова, 71, ул. Мопра, 2А, ул. Опарина, 8, ул. М.Гвардии, 5, ул. Парковая, 11, ул. Советская, 174. В процессе судебных прений ПАО Т Плюс довели параметры горячей воды до нормативных, управляющая компания пошла на уступки и отказалась от иска. Как говорится, будем наблюдать... Не лучше положение с горячим водоснабжением в домах ул. Мопра, 6, 10Б, ул. Опарина, 12, ул. Спортивная, 8, ул. Пушкина, 38. Совместные обращения жителей и управляющей компании в Администрацию города Кирова и ПАО Т Плюс на протяжении нескольких лет никакого результата не приносят. Все эти адреса войдут в список МКД для подачи следующих исков.

КТО СЛЕДУЮЩИЙ?

Конечно, такая обстановка связана прежде всего с устареванием инфраструктуры, с вложениями в ремонт и модернизацию сетей, хотя действующие тарифы на тепло и горячую воду позволяют не скупиться. В зависимости от ситуации на каждом доме нужны те или иные серьёзные технологические мероприятия, как реконструкция наружных сетей, насосного оборудования, ЦТП. Их нет. Линейный персонал тепловиков является лишь исполнителем, не более того, для его компетенции это чересчур большие объёмы работ и затраты. Значит, нерешённые проблемы идут от планирования, от инвестиционной политики ПАО «Т Плюс»?

К концу 2023г. в арбитраже было зарегистрировано и принято к рассмотрению 15 соответствующих исковых заявлений УК «Дружная». На этом наша системная работа не закончится. Добившись результата, подадим очередную серию исков. Выбор у энергетиков есть: проводить по своей инициативе необходимые технические работы и улучшать параметры либо сделать это через суд, ещё и со штрафом.

Справедливо будет ещё сказать, что, осознавая обоснованность наших претензий, тепловики кое-где принимают меры. УК «Дружная» только приветствует такой подход. Управляющая компания не ставит своей задачей всех засудить и разорить штрафами. Для нас важно решить вопрос с качеством ресурсов и прекратить поток справедливых жалоб от населения, дать людям возможность получать такой ресурс, за какой они платят по полному тарифу.



ГАЗПРОМ, ОТКРОЙТЕ ДВЕРЬ!

В 2023г. ПАО «Газпром» расширил своё положение на внутреннем рынке РФ, что отразилось в нормативно-правовой базе. 29 мая 2023г. вышло Постановление Правительства РФ N 859 относительно поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан и организаций. С 1 сентября 2023 года вступили в силу поправки в Федеральный закон «О газоснабжении в РФ», Жилищный кодекс РФ и Правила пользования газом № 410, которые касались технического обслуживания газового оборудования. Право на работу с системами газоснабжения в многоквартирных домах получили только газораспределительные организации. Закон определяет, что такое газораспределительная организация. Это та, чьи сети подходят к дому, та, которая «оказывает услуги по транспортировке газа, обеспечивает подачу его потребителям, осуществляет деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также эксплуатацию и развитие газораспределительной системы субъекта РФ». Отразятся ли новации на собственниках квартир и управляющей компании? С какой организацией мы будем теперь работать и какими функциями она наделена? Сохранят ли своё действие ранее заключённые договоры на обслуживание и ремонт газового хозяйства в пределах МКД? Эти и другие вопросы поясняет начальник юридического отдела УК «Дружная» ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА ШИШКИНА и инженер производственно-технического отдела ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ НАДЁЖИН (на снимках).

Д.В. Надёжин. В МКД существует 2 вида технического обслуживания и ремонта газового оборудования – внутридомовое и внутриквартирное, соответственно ВДГО и ВКГО. Оба выполняются раз в год. ВДГО охватывает общедомовое имущество системы газоснабжения дома: газопроводы, запорную арматуру на отрезке непосредственно от запорного вентиля на вводе газопровода в МКД снаружи дома до запорной арматуры на газопроводе внутри квартиры. То есть часть общедомового оборудования, стояки и запорная арматура перед счёт-

чиком, находится в квартирах. При осмотре в рамках ВДГО специалист обследует газопроводы и запорную арматуру на герметичность, проверяет состояние окраски и крепления газопроводов, герметичность соединений и отключающих устройств, работоспособность отключающих устройств, наличие тяги в вентиляционных каналах, и т.д., смазывает отключающие устройства, устраняет все обнаруженные дефекты. При ВКГО, к которому относятся подводки от запорного вентиля до газовой плиты, газовой нагревающей колонки, специалиста будет интересовать всё то же, что и при ВДГО, только в зоне «индивидуальной» ответственности. Это утечки газа, толщина труб, герметичность соединений и отключающих устройств, состояние окрасочного слоя газопровода, наличие доступа к газопроводу и газопотребляющим устройствам. Газовщики также проводят дополнительные работы, ликвидируют обнаруженные утечки. При работах в рамках того и другого направления представителям обеих специализированных

ЧТО НОВОГО

подрядных организаций обеспечивается доступ в квартиры.

О.В. Шишкина. До сих пор как управляющая компания, представляющая интересы всех собственников на ВДГО, так и сами собственники, были вправе самостоятельно выбирать ту организацию, с которой им выгоднее и комфортнее работать. Квартиры по традиции обслуживал АО «Газпром газораспределение Киров». Для УК «Дружная» такой организацией по договору на ВДГО было ООО «Облбытгаз». Это никакая не «дочка», просто отдельная организация, получившая статус специализированной и выполняющая работы по своему профилю. Сейчас договоры на общедомовое и внутриквартирное газовое оборудование будут заключаться только с одним подрядчиком - АО «Газпром газораспределение Киров». Сети этой организации подходят почти к 100% всех МКД города Кирова.

Обслуживать и ремонтировать ВДГО и ВКГО может только одна организация. То есть не может быть такого, что Облбытгаз обслуживает внутридомовое газовое оборудование, а собственники заключают договор по внутриквартирному газовому оборудованию с Газпромом. Следовательно, с сентября 2023г. среда перестала быть конкурентной, на рынке появился монополист. Наша организация, наравне со всеми, обязана заключить договор по ВДГО с Газпромом. Подчеркиваю для собственников квартир: изменения касаются не только ВДГО в многоквартирном доме, не только управляющей компании, но и вас тоже, как одну из сторон при обслуживании ВКГО. Теперь вы будете иметь договорные отношения с АО «Газпром газораспределение Киров».

Д.В. Надёжин. Газовщики озабочены доступом как можно в большее число квартир при мероприятиях на ВДГО, ведь попасть во все квартиры бывает нереально. Где-то не открывают дверь, где-то ничего нет. Поэтому через 2 месяца после выхода на ВДГО подрядчик проводил повторное техническое обслуживание, чтобы увеличить процент попадания в квартиры. Сотрудники Облбытгаза проявляли гибкость в организации проверок, специально приезжали на дома за неделю до назначенного обхода, вывешивали информационные сообщения на досках для объявлений у входов в подъезды.

Управляющая компания не стояла в стороне. Как уже сказано, общедомовое газовое оборудование является общим имуществом собственников, исправное состояние сетей – залог безопасного проживания в доме. Поэтому наши интересы в успешном проведении работ на ВДГО совпадают, мы помогаем газовщикам получить доступ в квартиры. Управляющая компания заблаговременно размещает объявления на странице сообщества УК «Дружная» в соцсети «ВКонтакте», систематически освещает тему доступа и ответственности собственников в своей газете.

О.В. Шишкина. Облбытгаз всегда старался обходить большую часть квартир, где был предоставлен доступ, не требовал сопровождать его за ручку по квартирам. Он понимал штатные возможности УК, жёстко ограниченные тарифом на содержание жилья, и решал самостоятельно проблемы доступа в квартиры. Если по какой-то причине не удавалось попасть в квартиру сразу, сотрудники Облбытгаза практиковали повторные обходы, в первое время даже выходили по вечерам, когда большинство людей уже дома. Исключив фиктивные проверки, подрядчик зарабатывал деньги честно, выстраивая ровные и дружельюбные партнёрские отношения. У меня вопрос, станет ли это делать структура, избалованная особым положением. Хотелось бы верить, что «Газпром газораспределение Киров» сумеет перенять от прежнего подрядчика традицию клиентоориентированности, что уход от конкурентного рынка к монополисту не отразится на качестве услуг.

ОТ РЕДАКЦИИ. Как пояснили на Единой телефонной линии абонентской службы АО «Газпром газораспределение Киров» **8-800-201-00-04**, собственники жилых помещений должны перезаключить все договоры на газоснабжение, заключённые до 1 сентября 2023г. Сделать это можно в офисах по следующим адресам:

- г. Киров, ул. Ленина, 80А
- г. Киров, ул. Розы Люксембург, 83
- г. Киров, ул. Кольцова, 13
- г. Киров, ул. Индустриальная, 4 (Нововятский офис)

Режим работы:
понедельник-четверг с 08-00 до 17-00
пятница – 08-00 до 15-45
суббота, воскресенье – выходные дни

Когда верстался номер. Стало известно, что правительство поддержало в целом законопроект о резком ужесточении штрафов за недопуск газовщиков в квартиры, принятый 5 декабря депутатами Госдумы в первом чтении. Нововведения касаются ст. 9.23 КоАП РФ, которая посвящена нарушениям «правил обеспечения безопасного использования и содержания» газового оборудования. Авторы, группа членов Совета федерации, предлагают наказывать граждан за отказ пускать в квартиру специалиста газовой службы штрафом в размере 5-10 тыс. руб. (сейчас 1-2 тыс.).





НАШ ТЕПЛОТЕХНИК – Е.А. МЕДВЕДЕВ

КАДРЫ

На позицию теплотехника УК «Дружная» принят **ЕВГЕНИЙ АНДРЕЕВИЧ МЕДВЕДЕВ**. Прежде эти обязанности лежали на **Дмитрии Фёдоровиче Дудине**, который перешёл на работу в специализированную подрядную организацию, где теперь полностью отвечает за приборы учёта (контроль исправной работы ОДПУ, поверка, снятие и монтаж, ввод в эксплуатацию) в наших же домах. Представляем нашего нового сотрудника.



Тем не менее за управляющей компанией осталась работа с обращениями жителей по ненормативным параметрам горячей воды и отопления, претензионная работа с ресурсниками, подготовка необходимых документов на запросы надзорных органов. Это и есть основные обязанности теплотехника производственно-технического отдела. От теплотехника нашего ПТО требуется знание как практической, так и теоретической стороны дела. Кандидатуру Е.А. Медведева на вакантную должность рекомендовал Д.Ф. Дудин, знавший Евгения Андреевича в качестве сотрудника теплоснабжающей организации, который участвовал в приемке тепловых узлов МКД при подготовке к отопительному периоду. Евгений Медведев имеет высшее техническое образование со специализацией в сфере «Теплоэнергетика и теплотехника». Это позволяет выполнять объёмный комплекс обязанностей, связанных с работой в управляющей компании.

Валерий Лютин
зам. директора по производству

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.1

Была приведена в порядок вся документация и бухгалтер, открыт спецсчёт по капремонту, сделаны некоторые работы на коммуникациях, вымыты подъезды.

Но упадок зашёл слишком далеко. Злую шутку сыграл низкий тариф, а потому нехватка средств на содержание общего имущества дома. Как обычно при этом способе управления, все уповают на председателя ТСЖ. Но для него работа в ТСЖ не является основной, а ведь домом надо заниматься ежедневно. Помощников мало, у человека есть своя работа на производстве, своя семья; на что остаются силы и время, то и сделает, тратя свои личные ресурсы. Провели собрание, председатель честно обрисовал обстановку и заявил об отставке. Желающих возглавить ТСЖ не нашлось. Предложили перейти в управление УК «Дружная». За предложение проголосовали большинство собственников, выбрали совет дома, назначив председателем О.И. Буркова, и с 1 ноября дом живёт при новом способе управления.

Проголосовали за выбор УК «Дружная» и собственники многоквартирного дома по **ул. Советская, 13**, бывшего ЖСК. Дом не молодой, в эксплуатации уже 53 года, имеет износ 49%. И снова причиной невозможности содержать общее имущество с должным качеством стал низкий тариф. Сделав на эти деньги можно лишь минимум: почистить крышу пару раз за зиму, обслужить систему газоснабжения, заплатить дворнику и выполнить некоторые мелкие ремонты. На

остальное, при нынешних скачках цен на все расходные материалы, средств у ЖСК не хватало. Между тем крыша требует капитального ремонта. На чердаке «выставка» тазиков и ведер для приёма весенней капели. Воронки наружных водостоков отпали. Подъезды не отремонтированы десятилетиями. Лестничные площадки освещены лампочками Ильича. Входные двери в подъезды давно потеряли слой первоначального

НАС ВЫБИРАЮТ

ПЛЮС ТРИ ДОМА



Данные ГЖИ о внесении дома ул. Советская, 13 в реестр лицензий УК, можно сказать, как штамп ЗАГСа: событие радостное, но обязывает к ответственности обе стороны. Надо без раскачки приступать к сезонным зимним работам. Подрядчика ждёт своя специфика при чистке кровли, так же как на домах ул. Тренера Пушкарёва, 8, 10, 12, где пешеходная часть двора со стороны подъездов расположена вплотную к зданию. Значит, говорит руководитель подрядной организации **АЛЕКСЕЙ ГЕННАДЬЕВИЧ ЗВЕРЕВ, надо будет чаще убирать снег и сосульки, особо тщательно соблюдать безопасность при проведении работ. Хотя есть свои плюсы. Соседний дом ул. Пушкина, 30А тоже обслуживает наша подрядная организация, у обоих объектов - общий заезд с улицы, можно совмещать очистку сразу двух дворов**

красочного покрытия. На придомовой территории залежи мусора...

Вопрос о переходе в управление УК «Дружная» поднимался ещё два года назад. Но часть собственников, знакомая только с условиями жизни в ЖСК, высказалась принципиально против любой управляющей компании, и на тот период оставили всё как есть. Возвратиться к идее об УК заставила, скорее всего, усталость председателя. Всё же условий много, надзорные органы и администрация смотрят в оба, требования день ото дня жёстче, тем более, дом находится на красной линии центральной улицы Нововятского района.

Инженеры ПТО провели первый осмотр технического состояния МКД. Несмотря на то, что дом далеко не новый и проблем немало, управляющая компания согласилась принять дом в управление. Мы уверены: если собственники станут аккуратно оплачивать квитанции, то можно будет постепенно привести общее имущество в порядок, хотя УК не всеисильна. Понятно, что желаний у жителей много, а возможностей на данный момент гораздо меньше, прежде всего это касается красоты в подъездах. Управляющая компания займётся в первую очередь самыми проблемными местами, сосредоточившись на кровле и инженерных коммуникациях, от которых напрямую зависит безопасное проживание в МКД.

Сменить способ управления с ТСЖ или ЖСК на УК не так просто, процедура затягивается до полугода. Приступить к работе на объекте можно лишь после того, как Госжилинспекция включит новый адрес в лицензию управляющей компании. Процесс несколько затянулся, но вот все формальности позади. С первого дня 2024 года жители Советской, 13 могут полностью рассчитывать на обслуживание УК «Дружная». То есть так же, как на ул. Советская, 48А, двор и крышу будут чистить наши подрядчики, жители смогут подавать срочные заявки на телефон аварийно-диспетчерской службы УК «Дружная» 21-31-40.

Специалисты по связям с общественностью

На придомовых территориях Нововятска выросли давно посаженные деревья – тополя, клёны, берёзы... Многие из уже не столько украшают нашу жизнь, сколько угрожают. Угрожают жизни и здоровью, грозят порчей личному имуществу либо затеняют солнечный свет, ломаются в окна, поэтому в квартирах, становится, во-первых, небезопасно, во-вторых, темно в любое время суток. Сегодня ликвидация, кронирование и омолаживающая обрезка переросших, подчас аварийных деревьев – в числе популярных мер по заявкам от жителей МКД. Есть дома, которые смело можно назвать остро нуждающимися в этой услуге. В каком порядке должны действовать собственники и управляющая компания, чтобы решить проблему, если речь идёт именно о спиле?

НЕ СТОЛЬКО УКРАШАЮТ, СКОЛЬКО УГРОЖАЮТ

МЕСТО ЖИЗНИ

С заявлением о спиле дерева следует обратиться в офис управляющей компании. Прежде чем выполнять такую просьбу от собственников, нам надо рассмотреть её со всех сторон. В течение 10 дней после регистрации письменной заявки предстоит определить принадлежность территории, на которой находятся проблемные насаждения. На место выходит инженер по благоустройству, оценивает ситуацию.

Если пространство принадлежит муниципальному образованию г. Киров, жители обращаются в городскую администрацию с заявлением о спиле деревьев. Если при осмотре и измерениях управляющая

компания определит, что участок с «плохими» деревьями находится в границах придомовой территории, то будет признано: деревья являются общим имуществом всех собственников дома. В таком случае, если заявка была не коллективной, а от одного человека, нужно ответить на вопрос о законности спила дерева, т.к. решение должен принимать весь дом, большинством голосов на общем собрании собственников (ОСС). Когда дерево живое, зелёное, без поломанных ветвей и растёт не ближе, чем на 5 метров от дома, мы рекомендуем сохранить такое растение. При аварийном состоянии зелёных насаждений (неправильный рост ствола, трещины в коре, дупло, засохшие ветки) УК составляет протокол для общего собрания собственников, где можно будет проголосовать за спил или не спил.

Процедура проведения ОСС обычная. Инициатором собрания является заявитель. Он же собирает подписи собственников в протоколе голосования, где участники ОСС должны большинством голосов высказаться, за спил или не за спил. Иначе УК не вправе проводить такие работы, конечно, за исключением аварийных ситуаций, допустим, дерево упало либо опасно надломилось, угрожая жизни и здоровью граждан, оно может в любой момент повредить машины на дворовой стоянке.

Спил и утилизация деревьев занимается

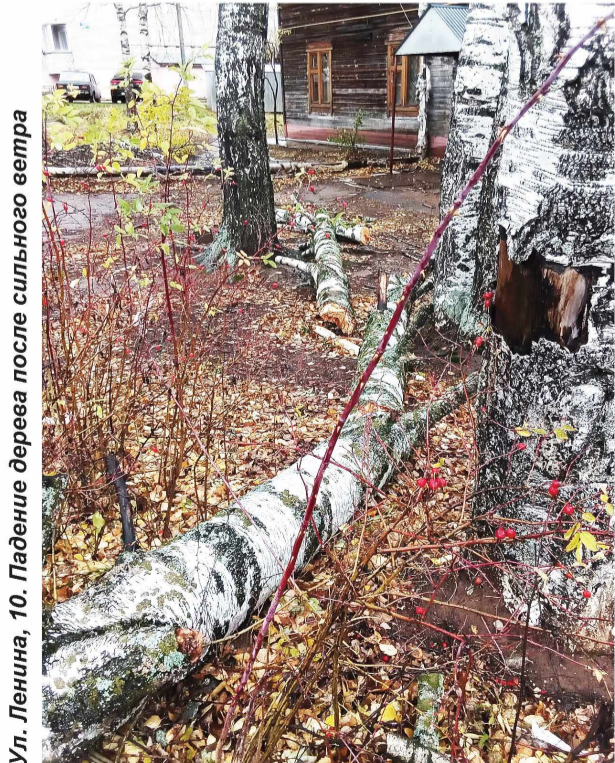


Ул. Кирова, 65. Спил веток, расположенных близко к окнам квартир

специализированная организация, с которой УК заключает договор на проведение работ. При этом мы должны предоставить решение ОСС, оформленное документально. Представитель специализированной компании совместно с инженером УК выезжает на место, проводит осмотр дерева и выносит заключение, уточняя стоимость предстоящих мероприятий и назначая день. Сами работы оплачиваются из бюджета дома, по статье «Содержание общего имущества». Сметная стоимость у исполнителя бывает весомой, в пределах 30-50 т.р. Сумма зависит от высоты дерева и толщины ствола, от необходимости привлекать спецтехнику, автовышку, альпинистов-арбористов.

Ликвидация переросших деревьев волнует жителей круглый год. Так, в ноябре-декабре 2023г. голосование в рамках ОСС проходит на **ул. Пушкина, 30**, где непосредственно под окнами квартир целого стояка растёт американский клён. Второй адрес – **ул. Парковая, 11А**: собственники решают судьбу черёмухи на площадке, куда жители ставят свои машины. Возможно, в ближайшее время подобные инициативы возникнут в домах **ул. Орджоникидзе, 5а, ул. Опарина, 11** и других домах, там тоже есть свои проблемы. Надеемся, собственникам будет полезна информация о порядке действий, чтобы устранить опасность от переросших и больных деревьев во дворе дома, не нарушая гармонии с окружающей средой.

Елена БАЖИНА
инженер по благоустройству



Ул. Ленина, 10. Падение дерева после сильного ветра