

Нововятский Управдом

№ 03 (56)
29.07.2022 Г.
ПЯТНИЦА

Б+

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»

Государственная программа капитального ремонта многоквартирного жилья разнообразна до такой степени, что многих её граней мы ещё даже не касались. К этим нюансам относится перенос сроков КР на более поздний или более ранний и вытекающие отсюда обязанности собственников, а также новации для «общего котла».

КЛЮЧЕВОЕ СЛОВО КОГДА

У собственников сложилось ошибочное мнение, что, открыв спецсчёт через региональный Фонд капитального ремонта или через управляющую компанию, они освобождаются от любых других обязанностей, кроме как платить взносы. На деле это вовсе не так. Закон прописывает: если собственники открыли свой спецсчёт, никто не снимает с них обязанности, во-первых, нести все расходы по его содержанию (у нас собственники оплачивают услуги биллинга), во-вторых, отслеживать сроки проведения капремонта, определённые региональной программой «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Кировской области».

В 2014 году правительством Кировской области была утверждена единая программа для всех МКД. В ней чётко определено, какой за каким вид ремонта должен следовать и в какие сроки, независимо, хотя бы собственники делают ремонт в такой последовательности или нет. Главным критерием составления этой программы были год постройки дома, дата приватизации первого помещения, проведение ранее какого-либо вида капитального ремонта. Очередность была составлена, согласно данных признаков. Эту программу никто не отменял, она существует до сих пор. Посмотреть документ можно на сайте Фонда капитального ремонта Кировской области.

Помимо основной программы (и на её базе) составляются краткосрочные 3-летние программы. Они охватываются этапы, указанные в основной программе, допустим: адрес, капремонт фасада 2022-2024 гг. То есть в период 2022-2024 гг. собственники этого дома должны капитально отремонтировать свой фасад. Вместе с тем в законодательстве есть норма, которая даёт право собственникам, открывшим спецсчёт, самостоятельно определять, когда и что ремонтировать. Здесь ключевое слово когда: собственники самостоятельно решают, в какие сроки делать капремонт на общем имуществе дома. Однако, открыв спецсчёт, вы должны следовать программе областного правительства. Конечно, правительственные чиновники могут и не жить в вашем доме, потому представляют себе проблемы дома лишь в общих чертах, и самим жителям по-любому лучше знать, что им ремонтировать сначала, а потом. Как быть, чтобы и закон не нарушить, и не потратить накопления впустую, если вы не согласны делать тот или иной вид капитальных работ, надиктованных областными властями? Скажем, вы хотите повременить

КАПРЕМОНТ: СРОКИ, ОБЯЗАННОСТИ, НОВАЦИИ



с капремонтом фундамента, назначенного программой, зато «досрочно» привести в порядок прохудившуюся аварийную кровлю. В таком случае, согласно закону, вы должны принять решение о переносе срока капремонта на более позднее время.

Последняя проверка прокуратуры по исполнению законодательства в сфере капремонта показала обратную картину. Многие МКД, на которых открыты спецсчета, не следуют этой программе, а ремонтируют по собственному усмотрению. Надзорный орган предписал управляющей компании организовать собственников на капремонт, который они не провели: принять необходимые меры в целях выполнения работ по капитальному ремонту. Конкретных разъяснений, что значит «организовать собственников на капремонт» или какие именно «принять меры», нет. Только у собственников есть неотъемлемое право принимать решение по поводу капитального ремонта, а персонал УК «Дружная» и так оказывает содействие в рамках своей компетенции. Технические специалисты дают рекомендации, исходя

из реального состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, специалисты по связям с общественностью помогают провести общее собрание собственников, оформить пакет документов по итогам голосования, при проведении работ и после их окончания специалисты УК принимают участие в техническом надзоре. На этом наши законные полномочия заканчиваются, за остальное отвечают собственники.

Единственно правильной представляется такая система. Собственники самостоятельно отслеживают программу по своему дому и проводят собрание о переносе оговорённого срока капремонта на более позднее время. Это не значит, что данного вида капремонта не будет. Будет, но он зависит от накопленной суммы и соответствующего решения собственников. Приняв решение о переносе сроков, следует обязательно уведомить хотя бы УК. Копия протокола общего собрания отправляется в администрацию города Кирова для комиссии, определяющей сроки переноса. Ещё одна копия отправляется в

региональный Фонд капитального ремонта, а также в Государственную жилищную инспекцию, которая фиксирует факт проведения общего собрания. По сложившейся традиции собственники приходят с обращением или уже с готовым решением своего общего собрания в офис УК. Здесь готовят весь пакет документов, оформляют протоколы собраний и отправляют во все контролирующие органы, в том числе на комиссию в администрации.

Что говорит законодательство в отношении домов, где пропущен срок, определённый программой, а собственники своевременно не провели решение о переносе сроков через собрание? Орган местного самоуправления, т.е. администрация г. Кирова, заранее предупредив жителей, имеет полное право перевести дом обратно в «общий котёл». Все средства, накопленные на спецсчёте, пойдут туда же.

На весну 2022 года по ряду МКД у нас сложилась именно такая ситуация. Это ул. Ленина, 15, ул. Ленина, 16, ул. Ленина, 20, 20А, ул. Советская, 60, ул. Тр.Пушкарева, 4, 10, ул. Октябрьская, 21. На сегодняшний день собственники всех этих домов приняли решение о переносе сроков капремонта на более поздний. Уполномоченные по капремонту находятся на постоянной связи с УК, отслеживают состояние спецсчета, строят планы на будущие ремонты.

СРОК ПЕРЕНЕСУТ, НО ДЕНЬГАМИ НЕ ПОМОГУТ

Что нового появилось для «общего котла»? Буквально ещё год назад жители домов, не открывших спецсчета и продолжающих платить в «общий котёл», могли перенести капремонт на более ранние сроки. Такое свойственно зачастую для малоэтажных МКД, с высокой степенью износа и низкой собираемостью взносов, сроки ремонта по которым поставлены в программе очень далеко, но работы не терпят отлагательства. По сложившейся практике собственники проводят собрание, определяют нужный вид ремонта, голосуют большинством (2/3) и оформляют пакет документов для администрации города, где комиссия принимает решение о переносе сроков на более ранние. К пакету документов, помимо протокола собрания, прикладываются фото- и видеоматериалы, Акт обследования дома, выписка из журнала заявок, отражающая постоянные жалобы жителей в связи с проблемным состоянием жилого дома, акты совместного обхода жителей и представителей УК. Наша задача – доказать администрации срочность и первоочередность данного вида ремонта. Такой порядок действий всегда себя оправдывал, ярким тому примером служат крыши нескольких МКД-двухэтажек по улице Мопра.

стр.2

С МЕЧТОЙ О ФАСАДЕ

В списке домов со спецсчетами по капитальному ремонту появилось еще 3 адреса: ул.Пушкина, 30, ул. Пушкина, 30А, ул.Тренера Пушкарева, 10. Они были первыми счастливыми, которым региональный Фонд сделал один или несколько видов капремонта общего имущества в 2014-2015 гг.

Естественно, 7-8 лет назад ни с кем из собственников не согласовывались ни объёмы капитального ремонта, ни виды работ, ни проект, составленный подрядчиками. По итогу Фонд капремонта отремонтировал общее имущество в этих домах не полностью, а лишь частично. Допустим, трубы отопления по подвалу и батареи в подъездах заменены, а стояки по квартирам остались те же. Тогда программа капремонта только стартовала, многое для собственников было непонятно, так же как и для подрядчиков, кстати. В отсутствии 5-летней гарантии качество оказалось так себе, люди остались недовольны. Тем не менее работы были проведе-

ны и приняты Фондом капитального ремонта, собственники попали в долговую яму, поскольку взносы на капремонт тогда только ещё начали платить, а работы были уже проведены на сотни тысяч рублей. Все 3 дома погасили потраченные суммы буквально по 2021 год включительно. Видя пример соседей, которые пооткрывали спецсчета и стали ремонтировать то, что им нужно, жители стали обращаться в управляющую компанию:

- Мы тоже хотим открыть спецсчёт, помогите нам это сделать!

Посредством расчётов определили, сколько времени займёт возврат долгов, чтобы Фонд отпустил собственников на спецсчёт. Этот период

жители выдержали, а в начале 2022 г. большинством голосов приняли соответствующее решение об открытии спецсчетов. Сейчас спецсчета открыты, документы отправлены в Фонд капремонта. Ориентировочно в октябре-ноябре этого года, спустя 6 месяцев после открытия спецсчетов, у всех 3 домов будут свои действующие «копилки». Причём определённые суммы уже сформировались, можно начинать планирование капремонтов. И если раньше по линии Фонда во всех 3 домах был выполнен капремонт общедомовой системы электроснабжения и отопления, то на этот раз собственники хотят сделать фасад. В капремонт фасада входит замена окон в местах общего пользования, ремонт входных групп, козырьков над входами в подъезды, замена дверей, ремонт цоколя, общая стоимость этого набора составит примерно более 1 млн. руб.

Ольга Мясникова
специалист
по связям с общественностью

Кто-то упорно идёт и идёт через тернии Фонда к капремонту фасада чуть ли не 10 лет. А вот собственники ул. Кирова, 57А уже ремонтируют наружную часть своего дома при организационной поддержке УК «Дружная». В смету капремонта на первом этапе вошло замена окон в местах общего пользования, срок окончания работ – 31.08.2022
Фото из открытых источников



Каждый год Правительство Российской Федерации выпускает распоряжение о повышении тарифов ЖКХ с 1 июля, обусловленном инфляцией. Распоряжение касательно традиционного изменения тарифов с 1 июля 2022г. было подписано председателем правительства М. Мишустиним 30 октября 2021г. и имеет номер 3073-р. Полное название нормативно-правового акта – «Об изменении индекса размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации». На I полугодие этот документ прописывает нулевой средний индекс по российским регионам, т.е. с 1 января тарифы не повышались. Зато они утверждены на II полугодие. По этому распоряжению тарифы в Кировской области должны были повыситься в пределах 4%.



Помимо распоряжения федерального уровня, каждый субъект РФ утверждает свои индексы. Есть указ губернатора Кировской области от 14 декабря 2021г. № 182, в соответствии с которым тарифы ЖКХ в среднем по Кировской области, в том числе по г.Кирову, повышаются на 4% по всей линейке коммунальных услуг, кроме тепловой энергии для ресурсоснабжающей организации ПАО «Т Плюс». У этого ресурсника повышение произойдёт в пределах 8%. Обосновывая такую цифру перед РСТ - Региональной службой по тарифам Кировской области, тепловики сослались на необходимость реализовать концессионное

соглашение и инвестиционную программу в отношении муниципальной тепловой инфраструктуры. Говоря простыми словами, дополнительное 4-процентное повышение тарифа запланировано потратить на ремонт изношенных тепловых сетей города. То есть правительство Кировской области в курсе того, что тарифы на тепловую энергию будут повышены в значениях выше средней планки, установленной федеральным центром.

Помимо этого, в указе губернатора Кировской области имеется расчёт средневзвешенных, экономически обоснованных тарифов с 01.07.22 и темпов их изменения. В пределах 4% повышаются тарифы на коммунальные ресурсы ХВС,

СТАНДАРТНОЕ ПОВЫШЕНИЕ

ТАРИФЫ

Темп роста тарифов на коммунальные ресурсы с июля 2022 г.

Ресурсоснабжающая организация	Единица измерения	Тариф с 01.07.2021г.	Тариф с 01.07.2022г.	Основание: Решение РСТ Кировской области	Темп роста, %
Холодная вода					
АО "НМЗ"	руб./куб.м	50,52	51,91	№42/39-к-2019 от 27.11.2018г.(в ред.№ 43/23-к-2022 от 07.12.2021г.)	2,8
МУП "Водоканал"	руб./куб.м	30,36	31,57	№41/12-к-2021 от 18.12.2020г.(в ред.№45/127-к-2022 от 20.12.2021г.)	4,0
Отведение сточных вод					
МУП "Водоканал"	руб./куб.м	23,34	24,26	№41/12-к-2021 от 18.12.2020г.(в ред.№45/127-к-2022 от 20.12.2021г.)	3,9
Горячая вода (двухкомпонентный тариф): компонент на холодную воду // компонент на тепловую энергию					
ПАО "Т Плюс"	руб./куб.м // руб./Гкал	30,36 // 2185,42	31,57 //2366,46	№45/10-тэ-2022 от 20.12.2021г. , №41/12-к-2021 от 18.12.2020г.(в ред. №45/127-к-2022 от 20.11.2021г.)	7,5
АО "Ново-Вятка"	руб./куб.м // руб./Гкал	50,52 // 2756,88	51,91 // 2946,38	№46/14-к-2019 от 19.12.2018г.(в ред. №45/109-к-2022 от 20.12.2021г.)	5,9
ООО "ТЕХНО СИТИ"	руб./куб.м // руб./Гкал	50,52 // 1803,0	51,91 // 1872,40	№7/5-тэ-2022 от 22.02.2022г.	3,5
Электроэнергия					
ОАО "ЭнергосбыТ Плюс" (электроплиты)	руб./кВт.ч.	2,99	3,1	№46/14-ээ-2022 от 28.12.2021г.	3,7
ОАО "ЭнергосбыТ Плюс" (газовые плиты)	руб./кВт.ч.	4,27	4,44	№46/14-ээ-2022 от 28.12.2021г.	4,0

водоотведение, вывоз твёрдых бытовых отходов, газ, электроэнергия. Повышение тарифов на тепловую энергию и ГВС будет до 8%.

Повышение самих экономически обоснованных тарифов на коммунальные ресурсы, в зависимости от поставщиков, отражено в таблице «Темп роста тарифов на коммунальные ресурсы с июля 2022г» (подробно с этой информацией можно будет также ознакомиться на сайте УК «Дружная» и на стендах в офисе управляющей компании). Как видим, в среднем тарифы выросли на холодную воду на 3,4%, на горячую воду – в пределах от 3,5% до 7,5%, на электроэнергию - на 3,8% и на отведение сточных вод

(водоотведение) - на 3,9%. Соответствующим образом изменяются тарифы на коммунальные услуги для населения. Наши квитанции содержат перечень КРСОИ, далее указана ресурсоснабжающая организация, ссылка на Решение РСТ Кировской области и размер тарифа, действующего с 01.07.22.

Напомним, сами коммунальные услуги в квитанции управляющей компании не отображены. Они фигурируют в платежных документах, которые жители получают непосредственно от поставщиков услуг. Управляющая компания оказывает населению услугу по содержанию жилых помещений. Размер платы за эту услугу у нас

повсеместно применяется муниципальный, т.е. утверждается главой администрации г. Кирова. В 2022г. никаких указаний от администрации о повышении тарифа «Содержание жилого помещения» не поступало, так что оплата услуги остаётся прежней. В последний раз она повышалась в июле 2018г., согласно Постановлению администрации города Кирова от 09.06.2018г. №1478-п «Об установлении размера платы за содержание жилых помещений муниципального образования «Город Киров».

Н. Михайличенко
зам. начальника
планово-экономического отдела

ОДПУ, 12 ЛЕТ: ПРАВИЛАМ НЕ ОТВЕЧАЕТ, ПОРА МЕНЯТЬ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Первые приборы учёта по теплу и ГВС в домах под нашим управлением появились в 2010 году, а сегодня перед собственниками встал вопрос о замене ОДПУ со сроком эксплуатации более 12 лет. Этот временной интервал определён самим производителем, который за пределами обозначенного периода уже не отвечает за свойства и стабильную эксплуатацию своей продукции.

Вместе с тем достижение прибором 12-летнего возраста не означает, что общедомовой счётчик пора списывать. Так, если все 12 лет узел учета энергоресурса работал без сбоев, а его комплектация укладывается в действующие правила, то такой прибор подлечит очередной поверке и последующему допуску в эксплуатацию. В случае, если какой-либо из критериев не выдерживается, прибор надо менять. Таким образом, прибор учёта списывается тогда, когда он старше 12 лет, не соответствует действующим правилам, нестабилен в работе и неремонтопригоден.

В 2022г. 12-летний «день рождения» в парке ОДПУ отмечают не менее 53 единиц оборудования. Из них должны быть заменены по причине несоответствия требованиям действующего законодательства следующие: ул. Мопра, 6В (отопление, ГВС, ХВС), ул. Орджоникидзе, 2/1 (отопление), ул. Парковая, 32/1 (отопление, ГВС), ул. Опарина, 10 (отопление, ГВС), ул. Мопра, 8Б (отопление, ГВС), ул. Мопра, 10В (отопление, ГВС), ул. Молодой Гвардии, 7 (отопление, ГВС), ул. Советская, 9А (отопление, ГВС), ул. Молодой Гвардии, 10 (ГВС). Остальные, как показали очередные поверки, пока соответствуют действующим правилам и могут

оставаться в эксплуатации.

Замена общедомового счётчика требует финансирования. Источником финансирования являются солидарные средства собственников, пропорционально площади занимаемых квартир. По закону оплачивать оборудование, проектные и пуско-наладочные работы должны жильцы многоквартирного дома. Ориентировочная стоимость работ по замене комплекта ОДПУ на сегодняшний день составляет порядка 350 000-400 000 рублей. Законодательство не устанавливает особого порядка замены ОДПУ, эти работы можно производить в рамках капитального ремонта, либо путем прямого финансирования со стороны собственников многоквартирного дома. Через специалистов по связи с общественностью управляющая компания доводит проблему до собственников, собственники при необходимом квorum выносят соответствующее решение об установке новых ОДПУ, приняв рекомендации УК, и заключают напрямую договор с подрядчиком. Далее 30% предоплата, закуп оборудования, монтаж и пусконаладка.

При замене ОДПУ управляющая компания старается снизить затраты на оборудование и дальнейшее обслуживание узлов коммерческого учета, заводя расчёт ресурсов отопления, ГВС и ХВС на один трехканальный вычислитель. Это

значительно удешевляет и монтаж, и эксплуатацию данного оборудования. Притом в доме ул. Мопра, 6В, ул. Молодой гвардии, д. 10 и ул. Молодой Гвардии, 7 новые приборы уже смонтированы, а встретить сентябрь с новыми приборами учёта должны все 8 вышеперечисленных объектов. По готовности предстоит произвести первичный допуск в эксплуатацию ОДПУ ресурсным организациям, далее всё как обычно. После установки и допуска в эксплуатацию ОДПУ включается в состав общего имущества многоквартирного дома, и за его рабочее состояние отвечает управляющая домом организация.

Нынешняя кампания по выявлению приборов учёта, подлежащих обязательной замене, проведена очень тщательно, поэтому в 2023 г., считаю, поверки будут по преимуществу плановые. Под замену пойдут разве что те приборы, которые выйдут из строя и не выдержат поверку. Если всё-таки такое случится, рекомендуем собственникам не затягивать с решением о замене. После остановки ОДПУ жители будут платить за потребление услуги 3 месяца по среднему показателю, а дальше уже включаются нормативы. Но, как показала практика, оплата по фактическим значениям для потребителей выгоднее, чем норматив, это во-первых. Во-вторых, закон обязывает контролировать потребление коммунальных ресурсов в МКД; при невыполнении этого требования, при наличии в доме технической возможности для установки общего прибора учёта, ресурсник может применить к тарифу повышающий коэффициент. Если же делать всё вовремя, то процесс замены ОДПУ, от общего собрания собственников до ввода в эксплуатацию, вполне укладывается в 1,5-2,5 месяца.

Дмитрий Дудин
начальник ПТО

КАПРЕМОНТ: СРОКИ, ОБЯЗАННОСТИ, НОВАЦИИ

ЧТО НОВОГО

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.1

Были массово оформлены протоколы, массово оформлены заявки и массово сделаны крыши в 2020 г. домов по ул. Мопра, 1, 3, 11, 13, 16, 16А, 18. Если к тому времени на домах было собрано взносов на сумму 300-400 тыс. руб., то капремонт каждой крыши встал в 1 млн. руб. и больше. Получается, Фонд взял разницу на себя и отремонтировал кровли в долг. Люди будут жить под хорошей крышей и гасить задолженность, но следующего вида капремонта придётся ждать уже очень долго.

К 2022 году по ряду причин, как заформализованность торгов, нежелание подрядчиков заключать договоры на капремонт по ценам «ниже низшего» и т.д., на счетах «общего котла» у Фонда капремонта скопились большие неосвоенные денежные средства. Казалось бы, условия для массовых капремонтов налицо. Даже если у отдельных домов средств недостаточно, в будущем они всё равно погасят задолженность перед Фондом, зато люди станут жить в лучших условиях, по примеру наших домов на ул. Мопра. К сожалению, Фонд пошёл другим путём: срок перенесут, но деньгами уже не помогут. Тем домам, которые подали заявки о переносе на более ранние сроки, Фонд совместно с администрацией города письменно рекомендует покрыть разницу в стоимости работ за собственный счёт: - через открытие спецсчёта и

самостоятельный ремонт; - увеличение размера взноса за капремонт; - привлечение кредитных средств.

В связи с таким поворотом нескольких наших домов, в том числе ул. Мопра, 12, оказались в положении неопределённости. Власть дали им разрешение ускорить капремонт еще в 2019г., с переносом на 2020-2022 гг. На дворе 2022-й, но по домам нет ничего – ни проекта, ни подрядчика, ни аукциона. Приходить в управляющую компанию и ругаться бесполезно, мы перед чиновниками точно в таком же положении, как сами жители. Рекомендуем в таком случае уполномоченным по капремонту, которые выбраны в каждом доме, оперативно отслеживать ситуацию в Фонде через заявления, через обращения в администрацию города.

Подводя итог, скажу: больше уже не следует считать перенос сроков капремонта на более ранний палочкой-выручалочкой, пора брать решение проблемы в свои руки. Механизмы известны – где-то надо увеличить взнос, где-то найти гуманных подрядчиков, где-то оторваться наконец от Фонда и уйти на спецсчёт. Или набраться терпения и ждать. Не стоит надеяться, что в ближайшее время вам перенесут сроки и сделают этот ремонт, как было раньше.

О.Мясникова

Долгое время управляющая компания работала с двумя основными подрядчиками, ИП Лодыгин К.О. и ИП Уваров В.В. Первый отвечал за обслуживание МКД по 41-му и микрорайону лыжного комбината, второй обслуживал аналогичное направление по центральному участку в районе механического завода. Отношения строились на договорах подряда. Сотрудничество нас в целом устраивало, а при недоработках подрядчиков и обоснованных жалобах жителей на качество услуг УК использовала полный набор методов воздействия, от моральных до финансовых. Мы составляли акты оценки работ по техническому состоянию и содержанию жилищного фонда, при несоблюдении сроков выполнения работ применяли штрафные санкции. Принимаемые меры освещались в газете «Нововятский управдом». Мы сообщали о мерах воздействия за некачественно и с нарушением сроков выполненные работы, о применении штрафов, предусмотренных договором подряда. Предупреждали, что при необходимости, если будем недовольны качеством работ, может стоять вопрос вплоть до расторжения договора. Это нормальная практика, в жизни не может быть всё идеально, и УК ценила подрядчиков.

ПРИ ЖИВОМ-ТО ПОДРЯДЧИКЕ

К сожалению, со временем количество промахов и провалов возросло, приняв валообразный характер. Подрядные организации совершали ошибку за ошибкой. Они избегали найма людей со стороны, когда того требовали интересы дела, лишь бы заработать самим. Игнорировали требования управляющей компании, был даже случай отказа чистить снег с крыш на отдельных домах, и при живом подрядчике управляющая компания искала подрядную организацию на стороне. Ни для кого не секрет, жилфонд у нас немолодой и изношенный. Видимо, мало кому интересна текущая работа – возиться в подвалах, латать дыры в трубах, срывать по ночам на аварийные заявки; гораздо интереснее и прибыльнее работать с большими финансовыми объёмами. Окончательно утратив интерес к рутине, ушёл ИП Лодыгин, решил создать собственный бизнес в ЖКХ.

НЕ УМЕЕШЬ – НЕ ЗАПЕВАЙ

После ухода коллеги ИП Уваров решил обслуживать все участки сам, обещал справиться. Но разрывался между объектами, экономил на сотрудниках, никого больше не брал на работу. Исчезли должности главного инженера, линейных ИТР. Нарушился алгоритм технологического контроля на производстве, общее руководство почему-то стала осуществлять диспетчер. Всё это отразилось на качестве работ и сроках исполнения, на претензиях к нам со стороны собственников. Особенно пострадал 41-й микрорайон, где

ваны, в итоге все материальные претензии будут к нам.

ЭТО НЕ ТОЛЬКО ПРО ДЕНЬГИ

Уважаемые жители, когда вы недовольны обслуживанием, то всегда обращаетесь в управляющую компанию. Вы идёте к нам с любыми вопросами, ждёте решения конкретных проблем и надёжного содержания своих домов в целом, потому что договоры у собственников

БЕЗОПАСНОСТЬ ПОДОЖДЁТ?

В одном из домов Нововятска собственники захотели провести по подвалу циркуляционную линию ГВС, чтобы вода в последних подъездах дома шла погорячее. Решали самостоятельно, без оглядки на мнение технических специалистов УК, которые настаивали на другом виде капремонта общего имущества - системы электроснабжения. Дело в том, что при плановых электроизмерениях специализированная органи-

на спецсчёте будет накоплена нужная сумма. Но для ИП с пониженной социальной ответственностью приоритеты безразличны, на интересы жителей и рекомендации управляющей компании ему плевать, он делает, что выгодно в первую очередь для себя. Это к вопросу о несовместимости низкой социальной ответственности с обслуживанием МКД.

ОСТРЫЙ УГОЛ

ПОДРЯД НА ПЕРЕЛОМЕ



Никогда не было и вот опять... Февраль 2019г., острый кризис по всей линейке зимних проблем на придомовых территориях Нововятска, вызов подрядчика на ковёр в управляющую компанию, разбор полётов. Участники оперативного совещания разбирались, кто виноват и что делать, как дальше жить будем. Фото их архива редакции. «Нововятский управдом», 3(39)2019, «На скользкой дороге»

работами, набрал заказов на капремонты и снял туда рабочих с основного производства в ущерб основному производству УК. До нормальной обратной связи по заявкам руки уже не доходили. Случалось, жители отпрашивались с работы, ждали сантехника, но тот не приходил, заявки откладывались. Люди это раздражало, в итоге страдал авторитет нашей организации.

ДЕРЖИТЕ КАРМАН ШИРЕ...

Упущения допускали оба подрядчика, а претензии на серьёзные суммы шли к управляющей компании. Протянули с исполнением предписаний по свесам и сосулькам, которые выдала администрация, – УК заплатила штрафы почти на 800 тыс. руб. В Новый год не убрали свес снега с крыши на ул. Мопра, 8А, снежный карниз упал на припаркованный личный автомобиль, причинил повреждения, и за нерадивого подрядчика опять рассчитывалась УК «Дружная». Появились «косяки» на капитальном и текущем ремонте. Ул. Кирова, 71: после капремонта фундамента и отмостки с цоколем, по причине технологических нарушений при производстве работ, как считают наши специалисты, образовался провал и трещины. Дефект устранили по гарантийным обязательствам, но ликвидированы ошибки не в полном объёме, в адрес ИП Лодыгин от УК «Дружная» направлено официальное предписание об устранении дефектов. По адресу ул. Пушкина, 38 слесарь на аварийной заявке оставил в канализации трос, нечистоты поплыли в квартиру, как

заклучены с управляющей компанией. Кивать на подрядчика бесполезно. Мы и не кивали, а практически реагировали на каждый случай. Между тем наши подрядчики не спешили меняться к лучшему, скорее наоборот, хотя право на ошибку ограничено разумными рамками. Мы столкнулись с перебором так называемых недочётов, а это уже репутационный ущерб для УК, утрата доверия с вашей стороны, которое нарабатывается годами. Раньше управляющая компания преодолевала сложности, связанные то с надзорниками, то с ресурсниками, то с судебными тяжбами. Теперь получили «подарочек» от подрядчиков, по-видимому, забывших, что содержание многоквартирного жилфонда – это не только про деньги. Слишком много проблем накопилось в системе ЖКХ, по которой люди судят о жизни в городе и стране. Сегодня население больше не согласено откладывать бытовой комфорт на потом, устаревший сервис уже никого не устраивает. Работая в этой сфере, понимаем особую ответственность перед обществом, считаем совместную с подрядчиками деятельность очень значимой. Соответственно, управляющая компания делала выводы и в конце концов приняла вынужденное решение: расторгнуть договор подряда с нерадивыми коллегами с 01.07.2022.

заяция установила: дому угрожает превышение допустимых значений напряжения, подключенные электроприборы могут не выдержать скачка, требуется замена вводного кабеля. Относиться к этим рекомендациям всерьёз или не придавать значения? В соседнем доме, например, тоже со сроком эксплуатации свыше 40 лет и точно при таких же проблемах электросетей случилось обгорание нулевого провода, у жителей выгорели телевизоры, вышла из строя другая сложная бытовая техника. Получив информацию, старший по дому признал приоритет капитальных работ на электросистеме. Он согласился, что безопасность проживания важнее и касается всех жителей, готов был проводить работу с собственниками. Составили смету, рекомендовали надёжного, ответственного подрядчика, денег на спецсчёте для капремонта системы электроснабжения хватало. Однако ИП, чей профиль связан с трубопроводами и совершенно не имеет отношения к электрике, уговорил собственников поспешить с договором на капремонт ГВС, испугавшись потерять выгодный заказ. Жизненно важные капитальные работы по системе электроснабжения отложены на неопределённое «потом», пока

УРОКИ ИЗВЛЕЧЕНЫ, ВЫВОДЫ СДЕЛАНЫ

С 1 июля к работе приступили новые подрядные организации. За районом «до переезда» закреплён ИП Зверев А.Г., за 41 мкрн. закреплён ИП Турушев Т.Б. В договорах подряда устроена ответственность за качество услуг, а именно повышены в 2 раза штрафы за несвоевременное выполнение заявок, планов по текущему ремонту, невыполнение предписаний УК и надзорных органов, несвоевременное предоставление отчетных документов. Понимая, что на первых порах новым подрядным организациям приходится решать организационные вопросы, даже просто обустроить рабочие места, плюс взять на себя невыполнение июньского плана предыдущим подрядчиком, УК «Дружная» с первого дня, тем не менее, требует работу. Сформирован план по текущему ремонту на июль 2022г. Установлен комиссионный приём всех плановых работ по текущему ремонту с участием УК, подрядной организации, старшего по дому. С первых же шагов новых подрядных организаций мы надеемся на взаимное сотрудничество, как с самими подрядчиками, так и со старшими по дому, с советами домов. Без этого нет результатов работы управляющей компании. ООО «УК «Дружная»

Представляем основного подрядчика: читайте интервью на стр. 4



слесари и сантехники оказались бесконтрольны и предоставлены сами себе. Надо реагировать на аварийную заявку, а дело не движется, собственник нервничает, у исполнителя одни отговорки - то сварщика нет, то слесарь занят. В диспетчерской висит куча заявок, выполнять некому, - оказывается, подрядчик, озабоченный своим бизнесом, увлёкся сторонними

результат – неприятнейшая ситуация для жителей и очередная крупная выплата из бюджета УК, плюс всё тот же репутационный ущерб. Совсем недавно рванула батарея на ул. Пушкина, 30А, а до этого ещё и в доме ул. Мопра, 7Б, выявлены нарушения из-за плохой организации работ при подготовке к отопительному сезону, обе квартиры застрахо-

Уважаемые собственники, сообщаем новый номер телефона подрядной организации 21-16-00

С руководителем новой подрядной организации А.Г. Зверевым мы побеседовали в офисе по адресу ул. Красноармейская, 3. Офис основного подрядчика ИП Зверев А.Г. — это полуподвальное помещение, рядом со входом УК «Дружная». На день интервью подрядчик выполнял производственную программу и обустроивался одновременно, подготовительный этап получился без права на раскачку. Представляясь, Алексей Геннадьевич сообщил, что ему 41 год, он имеет высшее образование, работал на объектах Роснефти, Русгидро и Лукойла, делал работы по благоустройству месторождений, прокладывал нефтяные трубы, системы водоснабжения, линии электропередач и трансформаторные подстанции.

Алексей Геннадьевич, все заявки, поступающие от жителей, УК «Дружная» в тот же день направляет для выполнения к вам на производственный участок. По данным центральной диспетчерской, ежедневно вы получаете порядка 30 аварийных заявок различного характера. Хватает кадров, чтобы справиться с полноценной нагрузкой уже на первых порах?

С 1 июля наш коллектив обслуживает жилищный фонд в количестве 104 МКД УК «Дружная» в Нововятском районе. Проводим всё, что требуется по текущему ремонту и устранению аварий, в том числе сантехнические,

БЕЗ РАСКАЧКИ

сварочные, электромонтажные работы и работы, связанные с конструктивом жилых зданий — ремонт подъездов, фасадов, кровель, замена труб, лампочек в подъездах и т.д. а также ремонт лавочек, урн и проч. на придомовых территориях. При формировании штата проведено собеседование с каждым соискателем на должность. Предупреждали сразу: главное — дисциплина и ответственность, в первое время будем присматриваться и решать, кто соответствует

требованиям, кто нет. Сразу подняли зарплату, чтобы заинтересовать людей. В первый же день двоим пришлось отказать в работе, остальные работают пока без нареканий. Штат предприятия укомплектован полностью, у нас 6 сантехников, 1 сварщик, 2 элек-

БУДЕМ ЗНАКОМЫ

трика, 6 плотников, 3 маляра. Этого набора специалистов хватает, чтобы выполнять любые задачи, предусмотренные договором подряда с УК «Дружная». Каждого работника знаю лично. Особенно плотно общаемся со слесарями-сантехниками, потому что идёт подготовка к отопительному сезону. Линия аварийного обслуживания и текущего ремонта закреплена за опытным руководителем, это мой заместитель **Вадим Вячеславович Кустов**, за его плечами — практика по обслуживанию 280 МКД. Как обстоят дела с помещениями для работы, не считая этого офиса на Красноармейской, 3? Какой вы располагаете материально-технической базой?

В настоящее время заключаем с городской администрацией договор на длительную аренду помещений под склад и рабочие бытовки на территории Нововятска. С первого же дня потребовалось спецоборудование, закупили 2 опрессовщика для проведения гидравлических испытаний и опрессовки, сварочные аппараты, индивидуальные наборы инструментов для каждого работника по его специальности. С ноября к работе добавится очистка крыш, сосульки, снежные свесы, так что нужен будет автогидроподъёмник, вопрос решаем через аренду, уже есть действующий договор. Составлен список проблемных кровель, для их содержания в зимний период будут привлекаться промышленные альпинисты и техника, закупим необходимый инструмент.

Расскажите, как организован производственный процесс, как проходит день, что делается для исключения потерь рабочего времени. Каждое утро непосредственно в нашем офисе оба диспетчера, управляющей компании и подрядной организации, обсуждают все поступившие заявки за вечер и ночь, за выходные и праздничные дни. В 8 часов утра встречаемся с мастером и диспетчером, обсуждаем план на день с учётом

Красноармейская, 2 будет с новой отмосткой, за дело взялись плотники С. Юшкегов, А. Чиколаев и А. Скурихин, работы пройдут в рамках капремонта. Пожелаем боевому звену хорошей погоды до конца лета, т.к. в программе подрядчика есть ещё дома, где ждут наших специалистов. В этом списке ул. Мопра, 10А (отмостка), ул. Мопра, 2А (отмостка), ул. Опарина, 21 (входные группы), ул. Советская, 45 (ремонт цоколя), ул. Советская, 60 (установка окон в подъездах), ул. Спортивная, 8 (установка окон в подъездах и ремонт надподъездных козырьков) и другие адреса

поступивших заявок, невыполненные заявки ставим в первую очередь на выполнение. Развозим рабочих с инструментами и материалами на объекты, для этого используется грузопассажирский автомобиль «газель» с водителем. Затем в течение дня работаем с почтой, с документацией, оплачиваем счета поставщиков, организуем приобретение и доставку необходимых дополнительных материалов, выезжаем на объекты для контроля и приёмки выполненных работ. Можно ли утверждать, что качество ваших работ гарантировано?

Мы используем качественные материалы, не гонимся за дешевизной. Это касается и запорной арматуры, и труб, и бетона, и электрооборудования. Это первое. Второе — налажен производственно-технологический контроль непосредственно на объектах, особенно это касается скрытых работ и наиболее ответственных моментов при выполнении заявок, плановых работ. К примеру, при подготовке к отопительному сезону выезжаем на сдачу каждого МКД вместе с курирующим инженером ПТО управляющей компании и представителем ресурсоснабжающей организации. Комиссионное обследование систем теплоснабжения в домах позволяет максимально выявить и устранить проблемные моменты. Где-то надо дополнить теплоизоляцию, где-то освещение подвала не в порядке, где-то пропущены подтёки. Взять для примера любую июльский день: 8-е число — инспектирование ул. Мопра, 7, ул. Мопра, 11, ул. Мопра, 13. В первом случае требовалась частичная теплоизоляция в рамках обслуживания, во втором месте надо было восстановить освещение в подвале, в третьем адресе нужно протечкал воздухоотводчик на системе отопления, требовалась замена. Все замечания были устранены, не откладывая на потом, чтобы исключить у жителей неприятности по вине подрядной организации при подаче тепла. Всё, что касается качества работ, так же как сроков исполнения заявок, лично держу на контроле. Считаю их главными критериями в совместной работе с УК «Дружная», постараюсь оправдать доверие заказчика.

Спасибо, Алексей Геннадьевич, что выкроили время для ответов на вопросы «Нововятского управдома». Для жителей района не безразлично, кто стал обслуживать их дома, важна открытость подрядчиков. Надеемся, благодаря Вашему коллективу общее имущество нововятских МКД всегда будет в порядке. Л. Санина



Ни дня без опрессовки! Готовим дома к отопительному сезону. Ул. Орджоникидзе 5А, слесарь-сантехник Р. Барбарин промывает и проверяет под давлением систему отопления. К последней неделе июля принято тепловой инспекцией «Т Плюс» 80 из 104 МКД, остальные планируются сдать до 15 августа. Выполнение графика подготовки жилфонда к отопительному сезону составляет 100%, причём изначально подрядчик получил объекты в работу с отставанием по 15 адресам



Долгожданный ремонт подъезда ул. Советская, 11В. Стараются маляр Е. Корсакова



Офис нового подрядчика обосновался по соседству от конторы УК «Дружная». Удобно для сотрудников обеих организаций и удобно для жителей

Новый день, новые задачи. Крайний слева — директор подрядной организации А. Зверев, далее слева направо диспетчер М. Гребнева, мастер Г. Шивцев, директор смежной подрядной организации Т. Турушев

