

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ!

В связи с большим количеством заявок на покраску входных дверей с домофонами вам необходимо заранее (январь) сделать заявку в вашу обслуживающую домофон компанию:

Компания «Строй Мастер Домофоны»
(«Домофон-Сервис»)
тел. 37-15-00 тел. 37-59-84
тел. 37-59-83 тел. 37-59-85
тел. 37-01-65

ООО «Аркада»
тел. 22-25-53 тел. 46-85-59

ООО «Кировские домофоны»
тел. 21-03-24 тел. 64-65-52

По всем вопросам, касающимся установки и технического (сервисного) обслуживания домофонов, необходимо также обращаться по телефонам вашей обслуживающей организации.

ВМЕСТЕ

WHATSAPP БОДРИТ

С самого начала зимы заместитель директора по производству ВАЛЕРИЙ ЛЮТИН и инженер по благоустройству НИКОЛАЙ ШАМКОВ начинают каждый свой день, выходной или рабочий, просмотром сообщений на популярном мессенджере WhatsApp, где они входят в состав группы «Содержание района».

Группа в количестве 31 чел. с участием ответственных работников предприятий и организаций ЖКХ создана при администрации Нововятского района, так что понятно, о содержании какой территории и по какой тематике идёт речь. Администратор группы – начальник отдела благоустройства Денис Вараксин. Инспектора территориального управления в режиме онлайн выкладывают в групповом чате сообщения о тех или иных недочётах зимнего содержания придомовых территорий и крыш: там не почищена дворовая территория, там пешеходная дорожка не посыпана песком, там дворник не работает...

Задача В.А. Лютина и Н.П. Шамкова – тут же передать эти данные диспетчеру, от которого последует заявка подрядчику. Подрядная организация обязана оперативно отреагировать, то есть в течение дня прочистить двор, сбить сосульки, убрать снежные свесы. Словом, устранить всё, что нарушает комфорт граждан и тем более создаёт угрозу для безопасной эксплуатации общего имущества МКД.

Руководство управляющей компании воспринимает такую форму контроля и дополнительного информирования со стороны муниципалитета как сотрудничество в вопросах внешнего благоустройства. Мимо внимания наших представителей не проходит ни одно высказывание, когда оно касается работы УК «Дружная».

Если же проигнорировать «наводку» чиновников, надо быть готовым к появлению административно-технической инспекции. Но систематические претензии никому не нужны, поэтому наши представители предпочитают делать ежедневный контрольный обход территории, самостоятельно выявлять огрехи, вести диалог с жителями, реагировать на поступающие сигналы, и уже по своей инициативе направлять в группу сообщения о принятых срочных мерах. Для примера это выглядит так: 15.01.2020г. 10 час. 45 мин. Сосульки и снежные свесы на кровлях МКД № 64, 66 по улице Советской, МКД №3,6 по улице Тренера Пушкарева, не убрана дворовая территория МКД №21 по улице Опарина. Отчет Шамкова Н.П. в группу: 15.01.2020г. 16-00 УК «Дружная» - чистили кровли от снежных свесов и сосулек: МКД № 64, 66 по ул. Советской, МКД № 3, 6 по ул. Тренера Пушкарева, дворовая территория МКД №21 по ул. Опарина почищена, на дворовых территориях и проездах работали 3 единицы техники и 56 дворников.



ЗА ПРАЗДНИКИ БЕЗ ЗАБОТ И АВАРИЙ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В канун нового года наши сотрудники вместе со всей страной украсили служебные кабинеты и разошлись по домам на долгие январские каникулы, с 31 декабря по 8 января. Все, кроме АДС - аварийно-диспетчерской службы, которая осталась работать и стояла на посту, как обычно, все 24 часа суток, без единой минуты на перерыв. Итоги праздничной вахты АДС подвела старший диспетчер ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА НАУМОВА (на снимке).

На каждые выходные и праздничные дни в УК составляется график дежурства на домашних телефонах ответственных ИТР управляющей компании и специалистов аварийной службы. При возникновении аварий диспетчер созванивается с дежурным электриком или сантехником, при необходимости – с курирующим инженером, а в сложных случаях – с главным инженером, который координирует работу подрядчиков. За новогодние праздники на телефон диспетчерской 21-31-40 поступило 85 заявок.

В первый же день, 31 декабря, зарегистрировано 12 обращений жителей, люди жаловались на течь из радиатора, засор канализации, отсутствие тепла. Все неисправности устранены в тот же день силами подрядной организации и рабочими АДС. До конца новогодних каникул принято еще 73 заявки различного характера. Так, 1 января нам сообщили о течи из батареи. На место выехал слесарь АДС, закрыл стояк, но поскольку требовалась замена сгон, выполнение заявки отложили на 3-е число. 3 и 6 января наши подрядные организации работали по обычному графику 8-часового рабочего дня, это позволило организовать полноценное выполнение посту-

пивших заявок. Бригады чистили скатные кровли домов от наледи и сосулек, ликвидировали воздушные пробки в системах отопления, прочищали канализацию. Таким образом, до конца праздников было отработано 69 заявок, а выполнение остальных 16, не очень срочных, как смена лампочек, оставили на ближайшие после-праздничные дни.

Контроль качества со стороны АДС проходил в обычном режиме. Специалист, отработавший вызов, ставил об этом в известность аварийного диспетчера. Тот в свою очередь делал контрольный звонок заявителю, выясняя, действительно ли всё исполнено и нет ли претензий. Проведя анализ работы в течение девяти праздничных дней, могу с уверенностью сказать, что все заявки выполнялись на совесть, во всяком случае, мы не получили от жителей ни одного повторного обращения.

Остаётся назвать тех, кто конкретно отвечал за бесперебойную эксплуатацию общего имущества наших многоквартирных домов, чтобы люди могли отдохнуть в дни январских праздников в спокойной, комфортной обстановке. В по-



следний день 2019 года дежурным по управляющей компании был заместитель директора по производству Валерий Анатольевич Лютин, в первый день нового года – инженер по благоустройству Николай Петрович Шамков. В ночь с 31 декабря на 1 января дежурили слесарь Юрий Леонидович Бессолицын и электрик Андрей Иванович Земцов, затем работали Сергей Петрович Нелюбин и Сергей Леонидович Малых; оба звена меняли друг друга. В период новогодних каникул наши диспетчера, Наталия Александровна Грухина, Ольга Николаевна Кассина, Надежда Васильевна Казанцева и Ксения Андреевна Локтина отработали два полных цикла круглосуточных дежурств.

КРАСИВО РАЗОШЛИСЬ

ОСТРЫЙ УГОЛ

Дождались! В отличие от прошлых лет, жители многоквартирного дома ул. Мопра, 2А платят в этом отопительном сезоне только за фактическое потребление тепла. Установленный у них общедомовой прибор учёта наконец-то отрабатывает своё прямое предназначение. Вопрос со справедливой оплатой коммунального ресурса благополучно разрешён к взаимному удовлетворению собственников МКД, собственника прибора, ресурсоснабжающей организации и управляющей компании.

Внутридомовая система отопления на ул. Мопра, 2А была спроектирована так, что 2-этажный пристрой, где сейчас расположен магазин «Магнит», питалось через сети многоквартирного дома. Другими словами, два объекта под одним и тем же адресом пользовались общей схемой отопления, прибор запитывала сеть от жилой части дома. Из показаний ОДПУ ресурсоснабжающая организация АО «Ново-Вятка» вычитала объём, потреблённый нежилым помещением, которое было оборудовано индивидуальным прибором учёта. Разница предъявлялась в качестве объёма потребления жилых помещений. Эту величину УК распределяла между жителями, пропорционально занимаемой площади.

Такая методика расчётов вызывала в доме возражения. Кто-то требовал делить потребление по нежилой и жилой площади, далее выставлять жителям платежи согласно площади каждой квартиры. С такой позицией согласилась Госжилинспекция. По

предписанию ГЖИ управляющая компания произвела перерасчёт в пользу собственников жилых помещений МКД. Однако собрать столько денег, сколько поставщик предъявил УК, не получилось, и началась долгая судебная тяжба. По ходу дела выяснилось, что в строительной документации прибор назван нежилым зданием.

Этот момент стал принципиальным, т.к. по закону использовать общедомовой счётчик на два разных здания невозможно. Даже при самых замечательных методиках расчётов, при скольких угодно предписаниях надзорных органов! Каждое здание должно иметь свой прибор учёта, и точка. Счётчики и только счётчики, иначе – норматив. Такой подход полностью соответствует п. 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учёте тепловой энергии, теплоносителя», а также п. 2 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Трудно сказать, особый ли смысл

закладывали проектировщики, почему-то обозначив пристрой зданием, ошибку ли они допустили, заложив тем самым мину под будущие рыночные отношения в системе ЖКХ... Но собственники квартир МКД не виноваты в этой исторической загадке, они имеют полное право оплачивать ресурс по факту, иначе кому нужен общедомовой прибор учёта в качестве декорации?

Задача требовала практических решений. Поначалу предполагалось соорудить отдельный трубопровод для нежилого помещения. В таком случае надо было вызвать собственника прибора на контакт, ввести его в курс проблемы, но, к сожалению, ответственность дома осталась от этого в стороне. Так минуло лето 2019 года. Дом перешёл на прямые договоры, и с началом отопительного сезона «Ново-Вятка» выставила жителям квитанции за тепло по нормативу. Отопительный сезон начался буквально за несколько дней до конца сентября, и если бы жители платили по прибору учёта, с них взяли бы порядка 150-200 рублей, а так даже за однокомнатную квартиру пришлось отдать по полторы тысячи, как за целый месяц. Потому что норматив!

ИПУ в условиях прямых договоров

Начиная с января 2019 года, собственники жилых помещений в многоквартирных домах переходят на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО), поставщиками воды и тепла. У жителей возникают вопросы, кто должен в таких случаях снимать и контролировать показания ИПУ - индивидуальные приборы учёта. Есть у нас такие ресурсники, которые при наличии прямых договоров с собственниками настаивают, что все вопросы касаются ИПУ люди должны задавать, как и раньше, управляющей компании. Правомерно ли такое мнение, имеют ли сотрудники ресурсоснабжающих организаций право понуждать УК к обязательствам, связанным с индивидуальными приборами учёта?



- обеспечивать сохранность информации о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта в течение не менее 3 лет;
- проводить проверки состояния указанных приборов учёта и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

В ЕДИНСТВЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

На примере ГВС исполнителем этой услуги является тот, кто производит расчёт платы за горячую воду, предъявляет жителям квитанции к оплате и на чьи реквизиты жители вносят денежные средства.

Исполнитель коммунальной услуги приобретает ряд обязанностей. Раньше исполнителем коммунальной услуги была управляющая компания, то есть мы начисляли оплату, а жители видели в наших квитанциях размер платежа за горячую и холодную воду, за отопление и водоотведение. Сейчас в наших квитанциях этого нет, зато то же самое есть в квитанциях от РСО.

Соответственно, все обязанности по правильности начисления оплаты лежат уже на РСО. При появлении каких-то вопросов по той или иной конкретной коммунальной услуге жители должны обращаться не к нам, как раньше, а к сегодняшнему исполнителю. То есть к соответствующей ресурсоснабжающей организации. Исполнитель услуги, точно так же как и управляющая компания, обязан письменно разъяснить, каким образом он произвёл начисления, на основании чего он начислил объёмы потребления и сумму к оплате.

Конечно же, все обязанности по индивидуальным приборам учёта перешли в полном объёме к РСО как к новому исполнителю коммунальной услуги. Согласно постановлению правительства РФ № 354, он обязан вводить ИПУ в эксплуатацию, пломбировать их, проводить проверку состояния указанных приборов учёта и достоверности сведений о показаниях, предоставленных потребителями, снимать контрольные показания не реже 1 раза в 6 месяцев, и т.д. Обязанности управляющей компании по всему этому спектру прекращаются.

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ

При ошибочном обращении в офис УК мы объясняем, каким образом жители должны действовать. Если РСО не принимает устную заявку, рекомендуем обратиться в письменной форме. В заявке описывать, что случилось, в течение какого срока специалисты должны выйти на пломбировку прибора учёта, и оставлять телефон для связи. Все перешедшие на прямые договоры получают от поставщиков

ВСЕОБУЧ ЖКХ

каждой коммунальной услуги отдельные квитанции. В квитанциях ресурсников размещена полная информация, в том числе адреса офисов и телефоны для обращений. Если, например, возникли вопросы в связи с ИПУ по горячей воде, следует решать проблему с АО «КТК», по ХВС - с Нововятским механическим заводом или с МУП «Водоканал», в зависимости от того, кто указан в квитанции.

Следует помнить новую особенность. Если счётчик горячей воды вышел из строя, а вы его заменили и ввели его в эксплуатацию или провели поверку приборов учёта в специализированной организации, необходимо предъявить акт ввода ИПУ в эксплуатацию или свидетельство о поверке прибора только тепловикам. Точно такие же документы надо представить и в ресурсоснабжающую организацию по водоотведению (МУП «Водоканал»), т.к. услуга водоотведения предполагает сложение показаний счётчиков ХВС и ГВС. Поступая в соответствии с такими разъяснениями, люди идут в РСО и обратно к нам уже не возвращаются.

О ДОЛГЕ

- В РЕЖИМЕ ЛИКБЕЗА

На первых порах работы по прямым договорам с собственниками существовало серьёзное недопонимание обстановки со стороны ресурсоснабжающих организаций. Им представлялось, что РСО будут только собирать деньги, но все обязанности по-прежнему станут нести управляющая компания за счёт содержания. Однако оплата в адрес УК идёт на содержание общедомового имущества МКД. Тариф в расшифровке включает содержание придомовой территории, содержание конструктивных элементов дома, содержание инженерных систем - ХВС, ГВС, отопление, водоотведение, электро- и газо-снабжение, аварийное обслуживание, обеспечение противопожарной безопасности. Мероприятия по индивидуальным приборам учёта сюда не включены. Мы брали их на себя по сути дела факультативно, как попутную обязанность, будучи исполнителем соответствующих коммунальных услуг. По принципу «исполняешь - значит, должен справляться с сопутствующей нагрузкой». Новым исполнителям придётся принять установку жилищно-коммунального законодательства как данность.

Таким образом, при новом раскладе УК постоянно разъясняет ресурсоснабжающим организациям, что с получением статуса исполнителей коммунальных услуг они приобрели обязанности в отношении ИПУ собственников. понимание постепенно приходит, хотя всё же ответ слышим оправдания о том, что в РСО до сих пор не созданы соответствующие службы. Но отсутствие нужных служб, отделов по пломбировке ИПУ является уже проблемой самих исполнителей коммунальных услуг. Обязанность есть обязанность. Когда это должна была делать управляющая компания, мы никому не плакали, а беспрекословно выполняли свой долг.

Оксана Языкова
начальник планово-экономического отдела

Завёршен первый в 2020 году капитальный ремонт общего имущества МКД, выполненный за счёт накоплений на спецсчёте и начатый в декабре 2019-го. Это была скатная крыша на ул. Опарина, 11. Сметная стоимость капремонта 2,2 млн. руб.: дом-пятиэтажка имеет 6 подъездов и, соответственно, большую общую площадь крыши, которая со-

вреждением старого, хрупкого шифера. Теперь жители могут сказать «прощай» протечкам, возникающим при малейших осадках; крыше дома продлён срок эксплуатации как минимум на 20-25 лет. После ул. Опарина, 11 приступаем к капитальному ремонту ещё одной скатной крыши, на этот раз в доме по ул. Кирова, 26. Завершаются работы на ул. Мопра, 10А и ул. Советская, 65 (ХГВС). С полной определённостью можно

С ПОЧИНОМ!

КАПРЕМОНТ

говорит о планах капремонта на 2020 год в отношении ещё 2 объектов - ул. Советская, 11Г - водоотведение, ул. Опарина, 21 - крыша. Но и этот список вряд ли отражает всю полноту картины работ, предстоящих в период с февраля по декабрь 2020 года. В ПТО управляющей компании продолжают поступать заявки на подготовку смет. Больше определённости будет ближе к маю, когда сойдёт снег. **Александр Севрюгин** зам. начальника ПТО

ставляет 1500 кв. метров. В ходе работ подрядчик полностью заменил кровельное покрытие и все 10 водостоков, установил новое ограждение, отремонтировал деревянные конструкции, сменив обрешётку и усилив стропильные ноги. Раньше этот объект был для управляющей компании и подрядной организации предметом постоянной головной боли, т.к. чистка крыши зимой по причине образования наледи и снежных свесов оборачивалась по-



Капремонт в доме № 11 на улице Опарина. Подъём материалов на крышу

ОТ ОБХОДОВ - К СМЕТАМ

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

Закончены обходы жилфонда, принятого в управление УК «Дружная». На отдельных адресах, по желанию актива собственников, вместе с инженерами и руководством ПТО в обходах участвовали представители советов домов. Коллегиальный осмотр практиковался на 109-ти МКД. Финалом этого объёмного мероприятия явилось составление актов осмотра многоквартирных домов. В этих документах конкретно определены виды работ, которые необходимо сделать в приоритетном порядке, и их ориентировочная стоимость. Для примера можно привести ул. Пушкина, 40 - замена стояков ХГВС и канализации (100 тыс. руб.); ул. Опарина, 8 - косметический ремонт подъезда № 3 (65 тыс. руб.); ул. М.Гвардии, 7 - замена водоприёмных воронок, 8 шт. (50 тыс. руб.); ул. Опарина, 26 - замена канализационных выпусков, 2шт. (65 тыс. руб.).

Следующим шагом станет составление смет, с доведением их до собственников в I квартале. Согласно договорам управления, текущий ремонт общего имущества МКД пойдёт отдельной строкой. Получив информацию о стоимости предстоящих ТР, собственники смогут провести общие собра-

ния, чтобы определить порядок и сроки финансирования работ. Лишь после принятых решений можно будет сверстать конкретный план текущих ремонтов по каждому дому и вести работу в этом направлении.

Кстати, если практически все дома Нововятского района определились с обслуживанием в УК «Дружная» и заключили договоры управления с учётом прямых расчетов, то два соседних МКД, - ул. Опарина, 6 и ул. Опарина, 7, смотрящих друг на друга, остаются на сегодняшний день «между небом и землёй». Странно, о чём думают жители этих домов, ведь 01.02.2020г. у них заканчивается 5-летний срок действия предыдущего договора управления. Контакт с представителями домов №№ 6,7 на улице Опарина есть, но конструктивные решения, в отличие от остальных, не принимаются. Станут наши специалисты обходить эти дома и определять вместе с собственниками, в каком улучшении нуждается общедомовое имущество, на сегодня неизвестно. Это обстоятельство очень тревожит управляющую компанию, ведь с окончанием одних договорных отношений и отсутствием других, по сути, прекращается обслуживание, в том числе аварийное, обоим многоквартирным домам. **Валерий Лютин**

На собраниях жителей и в офисе управляющей компании специалисты по связям с населением периодически выслушивают однотипные претензии о странностях бюджета своих многоквартирных домов. Люди кивают на родственников, живущих по соседству, где проводится больше работ на общем имуществе многоквартирного дома. Почему одним домам хватает собираемых денег, по итогам года может даже возникнуть экономия либо складывается в целом положительный баланс, другие дома экономии не имеют и даже постоянно уходят в минус?

Каждый дом имеет свои особенности и в инженерных системах, и в конструктиве, и в обслуживании. Взять горячее водоснабжение. В большинстве домов Нововятска горячая вода приходит по трубопроводу ГВС напрямую

ящая, можно сказать, из-за высокой цены она является дополнительной услугой. Получается, что львиная доля бюджета МКД уходит как раз на обслуживание бойлера. Это можно проследить при анализе бюджета на примере МКД ул. Пушкина, 32А. Дом собирает на содержание инженерных сетей и конструктивных элементов 220 тыс. руб. в год. Из собранных средств 58 тыс. руб., т.е. даже больше ¼, тратится только на прочистку бойлера, точнее сказать, промывку кожухов теплообменника, - именно такое наименование имеют эти работы. Если приравнять промывку к другим работам на общем имуществе дома, то эквивалентом станет стоимость ремонта одного подъезда в пятиэтажке.

Но мы не предлагаем жителям оплату за промывку бойлеров отдельной строкой. В домах с бойлерами установлен такой же точно тариф, как и в рядом стоящем доме без бойлера, с центральным ГВС. Разница в действующих тарифах связана только с этажностью дома, степенью его благоустройства, наличием газа или электроплиты. Вместе с тем жители правы: вечно дефицитный бюджет – это ненормально. Дома простояли, как правило, лет по 35-40, строения изношены, а жители хотят обновлять общедомовое имущество и физически, и морально, приводить в современный вид те же подъезды. Проблему надо решать. Здесь возможны два способа:

1. Установка во всех квартирах индивидуальных водонагревателей.
2. Выделение затрат на прочистку бойлеров в отдельную строку. Начисление платежа за эти работы по факту выполнения.

Вторая категория – это дома со скатными кровлями, такие крыши имеет примерно каждый 5-й МКД в нашем управлении. Среди населения есть разные мнения, многие критикуют строительство домов с плоскими крышами в наших географиче-

ских условиях:

- Мягкие кровли быстро изнашиваются, текут! Лучше бы всем сделали скатные!

Однако в содержании кровель скатного типа есть свои нюансы. Затраты на их обслуживание в разы выше, чем по плоским.

кровель, тоже не заложенная в бюджете дома, но гарантирующая безопасность проживания в МКД, является высоко расходной статьёй, она съедает немалую часть общедомового бюджета.

На общих собраниях жители соглашаются с необходимостью

щено. Получив соответствующий протокол общего собрания собственников, Региональный Фонд капитального ремонта не даст хода такому решению. Если каким-то образом такие работы удастся провести и профинансировать через спецсчёт, Фонд через суд потребует с собственников вернуть эти деньги, подобные случаи по стране уже известны.

Может, выход опять же в разовой дополнительной оплате работ в качестве текущего ремонта по решению общего собрания собственников? Стоит также заметить, что особенно не повезло домам, у которых и крыша скатная, и бойлер. Это ул. Пушкина, 30, ул. Советская, 9А, ул. Советская, 11Г. Вопрос по любой из трёх кате-

ДОМ С ДЕФИЦИТНЫМ БЮДЖЕТОМ

ПРОБЛЕМА

Зимой чистить скатную кровлю приходится каждый день, так как на ней, в отличие от плоской, образуются сосульки, наледь, снежные свесы. В ходе капремонтов хрупкий, пористый шифер сейчас стараются заменить на более прочный профнастил, у которого есть свои минусы: с таких крыш моментально съезжает снег, по краю опасно нависают сосульки.

Естественно, никто в Кирове не хочет повторения трагедий прошлых лет. Надзорные органы и администрация города требуют проводить ежедневную очистку чуть ли не до самого основания. Причём очищенная должна быть вся площадь крыши и по всему периметру конструктива, не только над тропинками, над пешеходными дорожками и проездами. Механическая очистка поверхности от наледи повреждает кровельный материал. Портятся подшивы, скаты, водосточные желоба; крыша быстрее приходит в негодность и требует капитального ремонта.

Попутно возникают издержки на ремонт, т.к. при падении сколотые сосульки ломают откосы пластиковых окон, надподъездные козырьки, скамейки возле подъездов.

К сожалению, уйти от систематической чистки скатных крыш в дни снегопадов нельзя. Установка ограждений и снегозадержания на кровле ситуацию не спасает, особенно при резких перепадах температуры. Под воздействием снежных лавин и наледи конструкции гнутся и ломаются. Ежедневная чистка скатных

расходов бюджета своего МКД на очистку крыш, а для других важных задач, таких, как облагора-

Вместе с тем жители правы: вечно дефицитный бюджет – это ненормально. Дома простояли, как правило, лет по 35-40, строения изношены, а жители хотят обновлять общедомовое имущество и физически, и морально, приводить в современный вид те же подъезды. Проблему надо решать.

живание подъездов, предлагают брать деньги со спецсчёта капитального ремонта. К сожалению, такой вид работ не предусмотрен перечнем работ капитального характера. Нецелевое расходование средств специального счета на капитальный ремонт запре-

горий экономически проблемных домов остаётся открытым. Мы просим собственников принять участие в обсуждении конструктивных, приемлемых вариантов. **Отдел по связям с населением**



Бойлер до чистки

от котельной, но существуют исключения. Есть такая категория МКД, как дома с бойлерами, где отсутствует центральная система ГВС, это было изначально проектным решением. К данной категории относятся ул. Пушкина, 30, 32А, 40, ул. Советская, 9А, 11Г. Горячая вода для дома готовится непосредственно в бойлере, расположенном в подвале здания. Бойлер представляет собой довольно-таки крупное устройство из системы трубок, по типу спирали в чайнике. Теплоноситель, поступающий из котельной, нагревает холодную воду в бойлере, после чего нагретая вода идёт по квартирам. От жесткой воды в бойлере оседает известковый налёт. Чем больше налёт и чем больше «зарастают» трубки, тем меньше напор горячей воды в общедомовой системе, тем меньше температура нагретой воды, и потребителю поступает ресурс ненадлежащего качества.

Поэтому трубчатый водонагревательный элемент бойлера постоянно требует прочистки, механической или химической. Её надо проводить минимум дважды в год, а где и по три раза. Прочистка – услуга дорогостоя-



Теплоузел ул. Советская, 11Г. Бойлер после замены.

КОРПУС ЛИДЕРОВ - В ОБНОВЛЕННОМ СОСТАВЕ

АКТИВ

Фактически в каждом доме есть главный человек. Это председатель совета дома – уполномоченное лицо, взаимодействующее с управляющей компанией от имени и по поручению собственников. Наши председатели, живущие в постоянной заботе о сохранности общего имущества МКД, без преувеличения, золотые люди. Мы ста-

раемся находить общий язык, выстраиваем приоритеты, принимаем совместные решения в сложных вопросах. Однако жизнь диктует свои условия. По разным причинам люди меняют место жительства, кто-то устаёт от многолетней общественной нагрузки, кто-то уходит от дел в совете дома по семейным обстоятельствам. Время от времени возникает необходимость переизбрания председателя МКД. В 2019

году приступили к своим полномочиям вновь избранные старшие 10-ти домов в управляющей компании «Дружная». Это ул. Советская, 11Б – Елена Александровна Чайкина; ул. Советская, 65 – Александр Александрович Хлебников; ул. Советская, 166 – Елена Александровна Вохмянина; ул. Опарина, 26 – Александр Валентинович Суходоев; ул. Кирова, 61 – Александр Николаевич Золотарев; ул. Совет-

ская, 174 – Надежда Ивановна Орлова; ул. Опарина, 5 – Елена Анатольевна Альгина; ул. Парковая, 11 – Лилиана Ивановна Ковальчук; ул. Октябрьская, 17А – Елена Сергеевна Солкина, ул. Коммунистическая, 9 – Виктория Анатольевна Помаскина. Приняв бразды правления, руководители советов приступили к своим обязанностям. Благодаря их активности и поддержке жителей, в течение 2019 г. выполнены капитальные ремонты кровель (ул. Кирова, 61, ул. Парковая, 11, ул. Советская, 174, 166). Капитально отремонтированы системы отопления - ул. Опарина, 26, ул. Советская, 11Б, ул. Октябрьская,

17А (с установкой общедомового прибора учета), трубопроводов холодной и горячей воды (ул. Советская, 11Б, 65). Подаются заявки на выполнение капитальных ремонтов на общедомовое имущество, это ул. Коммунистическая, 9 (ремонт системы водоотведения) и текущих ремонтов, как ул. Опарина, 26 (канализационные выпуски). Собственниками МКД ул. Советская, 11Б принято решение об устройстве козырьков над подъездами в 2020 году. Вновь избранным неравнодушным, активным новичкам и председателям со стажем желаем успехов, терпения и поддержки от жителей домов. Татьяна Кутателадзе

На удивление живую реакцию вызвал у читателей материал «Без учёта нас нагреют» в №4(41)2019 г. Он касался освоения средств, накопленных на спецсчёте дома ул. Опарина, 9. Изюминка в том, что собственники этой малоэтажки выбрали довольно-таки нестандартный вид капремонта – они установили на своём доме общедомовой прибор учёта по отоплению, и сразу ощутили эффект от инвестиций. Кто берётся за решение подобных проблем в малоэтажных домах, каким образом можно добиться убедительных подвижек? Знакомьтесь!

Началось всё, как водится, с крыши. Дело было еще до программы капитального ремонта и даже до управляющей компании, когда только-только стартовала приватизация жилья. На доме по ул. Опарина, 9 возникла аварийная ситуация с кровлей. Из-за протечки страдал не то что верхний, второй этаж, а здание намокало до самого низу, так что покособились деревянные стены. Похожая история с протечками случилась по соседству, в малоэтажных домах на улице Орджоникидзе, их жители ходили-ходили в администрацию, выпрашивая капитальный ремонт кровли, но им там твёрдо сказали: нет, дом старый и подлежит сносу. Однако жители дома № 9 на Опарина вытребовали у города новую крышу, пусть даже пришлось самим сдавать деньги на ремонт в придачу к бюджетным. Именно тогда собственники получили первый опыт софинансирования, которое позволяет гораздо

успешнее поддерживать общее имущество, и почувствовали вкус активных действий.

На протяжении нескольких последующих лет самоуправление жителей этого дома складывалось по знакомой всем схеме. В дискуссиях между соседями на тему «как нам обустроить жизнь» и «что бы такого потребовать от управляющей компании» возникали жаркие споры, звучали идеи, одна лучше другой. Лишь дело доходило до реализации, энтузиазм резко угасал или пропадал вообще. Однажды, когда Светлана Леонидовна Мусихина (на снимке справа) явилась в УК, уже сама не помнит с какой просьбой, вернее с подборкой разных «хотелок», пришлось решать, что делать в обстановке такого разброда, как

обозначить приоритеты.

Для управляющей компании всегда вопрос, какая заявка жителей главнее, какие расходы собственники воспримут в целом благосклонно. Бывает ведь и так: удовлетворяют заявку одного настойчивого человека, исчерпают бюджет дома, а другой еще более настойчивый гражданин, желающий получить всё и сразу, начинает жаловаться повсюду, требуя своего. Как упорядочить сотрудничество и выбрать приоритеты, чтобы шаг

но в рамках нормальных деловых отношений, не разбивая горшков. Где-то Светлана Леонидовна защитит предложения собственников, где-то специалисты ПТО, с опорой на мнение курирующего инженера, докажут своё видение в решении проблемы.

Контактируя с организацией, в управлении которой находится общедомовое имущество, совет дома придерживается принципа постепенности. Не всё сразу, а по мере

ОПЫТ

полнения бюджета, переходя от одного вида работ к другому. Благодаря такой тактике заменены все трубы ГВС, ХВС и водоотведения. Впервые в истории дома отремонтировали пол в общем коридоре подъезда № 2. В первом подъезде, жители которого отличаются платёжной дисциплиной, полностью перестроено крыльцо. Очень большая сумма была потрачена на кронирование деревьев во дворе. Управляющая компания выделила дворника, чего раньше никогда не было.

- Прежде чем предложить собственникам какую-то идею, особенно когда она касается денег, собираем информацию, начиная с официальных источников, - делится опытом С. Мусихина.

- Например, решая вопрос о переходе из общего котла регионального оператора на спецсчёт, наша инициативная группа по приглашению УК ходила на совещание в администрацию, где мы прослушали квалифицированные разъяснения специалистов. Только потом провели в доме общее собрание, предложили формировать собственный фонд капремонта через спецсчёт и обосновали преимуществами спецсчёта как способа накопления, при котором у собственников гораздо больше возможностей.

Ещё одно правило у совета дома – критическое отношение к подозрительно высоким затратам. Первые данные того же прибора учёта на отопление обескураживали. Да, тепло вообще дорогой ресурс, копеечной платой не обойдёшься, но начальные цифры были просто убойными:

- Наш 16-квартирный дом, тёплый сам по себе, потреблял ресурс как пятиэтажка! Пригласили начальника ПТО из управляющей компании, хорошего специалиста по теплотехнике. Он пришёл к заключению, что жилое здание позволит безболезненно поджать подачу на вводе в дом. Убавил подачу тепла. Комфорт действительно не пострадал, зато объёмы потребления на тот момент упали почти вдвое, соответственно удалось избежать заоблачных цифр в платежках от теплоэнергетиков.

Сейчас идет активная работа по решению проблемы с незаконно размещенным по стене дома электрическим кабелем, питающим торговый павильон на ул. Опарина, 7А. Общедомовое имущество используется без согласования с собственниками, такого быть не должно и не будет. Потребуется лишь время, а энергия, опыт и стремление отстаивать права собственников у совета дома налицо, всё у него должно получиться.

Однако благодатный рассказ из серии «делать жизнь с кого» был бы надуманной, хвалебной одой. Трудности в работе совета дома есть, иногда просто руки опускаются, честно говорит Светлана Леонидовна. Бывает, кого-то надо даже убеждать, что старшие по подъездам «активничают» из общественных соображений, преследуя вообще-то коллективные интересы, не свой личный интерес. Актив мечется между «можем» и «хотим», ведь не секрет, порой в достаточно одного-двух неплательщиков, чтобы парализовать текущие ремонты МКД. Если долг в 16-квартирном доме подходит к четверти миллиона, рассчитывать на что-то становится вообще нереально, кроме текущего обслуживания.

Но и махнуть рукой на перспективы здания тоже нельзя. Отслужив дольше отпущенных ему 25 лет эксплуатации и отмотав половину второго круга, жилое здание выглядит хорошо сохранившимся и готовым отстоять ещё столько же, не меньше. Жителей это устраивает, мало кто захочет переезжать бог знает куда из самого центра Нововятска, расставаться с большими квартирами и просторными парадными. Задача совета дома – продлить жизнь конструктивных элементов, улучшить внешний вид жилого здания ценой наименьших расходов.

Л.Санина

ОДНА, НО ПЛАМЕННАЯ СТРАСТЬ

за шагом двигаться от одной цели к другой?

Специалисты по связям с населением подсказали: вам надо выбрать старшего по дому. Начав продвигать другого человека, Светлане Леонидовне, старшей по первому подъезду, пришлось в конце концов взять на грузку на себя (тоже знакомая история: инициатива наказуема). Они хорошо сработались с коллегой из подъезда № 2, Еленой Васильевной Филимоновой (на снимке слева). Сложился совет дома, действующий в таком составе уже 5 лет.

В течение всего периода управляющая компания приводила общее имущество собственников в порядок. Это делалось за счёт бюджета дома, благодаря платежам за содержание, по преимуществу в годы, когда еще не было такого разрыва, как сегодня, между тарифом на содержание жилья и стоимостью материалов. При первой же информации о планировании работ на следующий год старшая по дому спешила в управляющую компанию, отзывалась на любой призыв к взаимодействию, так что бюджет не застаивался, работал на общее имущество. Случалось поспорить,



Старших по подъездам на ул. Опарина, 9 Елену Филимонову и Светлану Мусихину объединяет одна, но пламенная страсть: решение общедомовых проблем. Фото из архива редакции.

ЛЕД ТРОНУЛСЯ

В конце декабря 2019г. в рамках договора между НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кировской области» и ООО «Энергосберегающие технологии» совместно с инженером управляющей компании «Дружная» выполнено обследование крыш домов, расположенных по адресам: ул. Мопра, 1, 3, 11, 13, 16, 16А, 18, 20. Цель обследования - составление проектно-сметной документации на капитальный ремонт крыш в рамках реализации региональной программы капремонта. В настоящее время подписаны трехсторонние акты обследования с учетом желаний собственников и рекомендаций специалистов УК. Будем надеяться, что Фонд капитального ремонта выполнит свои обещания и проведет капитальный ремонт крыш вышеперечисленных домов в 2020 году.

Ольга Мясникова

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.1

Это подстегнуло активность собственников жилья. Они стали обращаться в офис УК, просить о совместных практических решениях и действиях, инициировали общее собрание собственников помещений в МКД с повесткой «о реконструкции системы отопления». Специалисты по связям с общественностью УК помогли провести это мероприятие, пригласили руководителей ПТО и планово-экономического отдела управляющей компании. Собственников проинформировали о ситуации, которая возникла после жалобы в ГЖИ. До собственников довели план действий, который устроил бы всех. Представители управляющей компании предложили разделить систему теплоснабжения МКД и нежилого здания. Наш производственно-технический отдел разработал новую схему отопления. Идея, принятая

жителями, заключалась в разделении системы на две, полностью автономные друг от друга; следовало протянуть за общедомовым прибором учёта через подвал выделенную линию отопления. Тогда и жители могут использовать свой счётчик, и нежилое здание станет рассчитываться

за коммунальные ресурсы по своему прибору учёта.

Оставалось заручиться согласием от ресурсоснабжающей организации, найти деньги на переустройство схемы, определить подрядчика для выполнения работ. Переговоры УК с собственником прибора прошли успешно, он согласился оплатить выполненные работы. Наш подрядчик проложил отдельный трубопровод к нежилому зданию в кратчайшие сроки. К этому времени отопительный

сезон 2019-2020 г. уже начался, но ресурсоснабжающая организация и в этом пошла навстречу. Она согласилась с изменениями, был составлен акт о разделении схем. Кроме действующего ОДПУ, который теперь стал считать только объёмы потребления многоквартирного дома, введён в

ОСТРЫЙ УГОЛ

эксплуатацию прибор учёта, фиксирующий потребление нежилого здания. Организован правильный отдельный учёт, с корректным начислением.

Можно сказать, в результате работы, которую провела наша управляющая компания в прошлом году, жителям Мопра, 2А повезло вдвойне. Во-первых, они избавлены от начислений за самый дорогой коммунальный ресурс по нор-

мативу. Во-вторых, нынешняя аномально теплая зима окзалась особо благосклонна к тем, кто считает свои деньги. Усовершенствованная схема теплоснабжения работает без сбоев, это тоже плюс.

И ещё. Не секрет, после перехода на прямые договоры с РСО кто-то полагает, будто управляющей компании стало совсем нечего делать. Как видим, это большое заблуждение. Кроме массы работ по содержанию общего имущества, предусмотренных тарифом, в многоквартирных домах постоянно возникают сложные моменты. Они требуют скоординированных межведомственных решений, технического подхода, грамотных управленческих действий. Зачастую всё это вместе взятое жителям не по плечу, с задачей пока справляется только профессиональная управляющая организация.

Планово-экономический отдел