

УПРАВЛЕНИЕ НА ДИСТАНЦИИ

ЖИЗНЬ

К лету этого года мы подходим в новой реальности. На главной линии фронта сейчас медики, но следующим эшелон можно считать управляющие компании. Несмотря на отсутствие сколько-нибудь ощутимых государственных мер антикризисной поддержки, работа всего личного состава УК «Дружная», подрядных организаций, аварийных служб, расчётного центра ведётся в полном объеме.

С началом карантина практически весь штат сотрудников управляющей компании «Дружная» был выведен на режим самоизоляции. Офис на ул. Красноармейская, 3 закрылся и закрыт до сих пор для приема граждан. Часть рабочего времени мы находимся дома, но всегда на связи, особенно специалисты по связям с общественностью. Работая на «удалёнке», всегда отвечаем на телефонные звонки, то есть по сути дела ведём такой же точно телефонный приём, как если бы находились в офисе. Заявки принимаются диспетчером круглосуточно по телефону 21-31-40, обращения и заявления поступают через электронную почту управляющей компании. Сейчас многие просят отчёт управляющей компании за 2019 год. Отчёты отправляются либо по электронной почте, либо передаются заявителю в распечатанном виде, упакованными в файл, при личной встрече, с обязательным соблюдением перчаточного-масочного режима.

Председатели советов домов, уполномоченные представители МКД подстраивают взаимодействие с собственниками к правилам самоизоляции, чтобы не парализовать работу по капремонту на общем имуществе. Мы со своей стороны должны в установленный 5-днев-

ный срок передать копию протокола с принятым решением в ГЖИ, уведомить Фонд капремонта. Всё это управляющая компания продолжает делать, и здесь уже никак не обойтись без личных контактов с жителями. При соблюдении тех же мер предосторожности происходит согласование смет, подписание договоров и протоколов собраний, передача документов в банк по капитальному ремонту МКД.

Все отделы компании – планово-экономический, юридический, бухгалтерия, ПТО – работают по определённому графику, чтобы не пересекаться друг с другом. Продолжает функционировать с учётом новых реалий и наш РЦ «Вятка», хотя входная дверь в офис расчётного центра организована с поправками на карантинные меры, тоже по графику. Квитанции печатаются; паспортный стол выдаёт гражданам справки, но работа с посетителями ведётся по предварительной записи, с одномоментным нахождением в помещении не более одного посетителя, с соблюдением обязательных требований к социальной дистанции, наличию защитной маски и перчаток.

Аварийно-диспетчерская служба работает как обычно, по круглосуточному графику.

стр.3 ►►

В этом году истекает срок эксплуатации общедомовых приборов учёта на 5 объектах МКД в управлении ООО «УК «Дружная». Речь идёт об ОДПУ-устройствах, учитывающих общедомовое потребление ГВС и отопления. Эти приборы учёта устанавливались на средства жителей и являются их коллективной собственностью.

В отличие от индивидуальных приборов учёта, подлежащих проверке до бесконечности, общедомовые устройства можно поверять ограниченное количество раз, а далее только заменить на новые. Конечно, сразу возникает вопрос об оплате, всё-таки приборы недешёвые и в то же время эксплуатация до-

Очень хорошо, когда на спецсчёте есть необходимая сумма. На таких домах, как ул. Пушкина, 32А и ул. Советская, 101, уже проведены работы капитального характера. Средства потрачены, остатков недостаточно для проведения работ по замене ОДПУ. Со стороны УК старшие по этим двум домам и собственники получили уведомление о сло-

ТРЕБУЕТСЯ ЗАМЕНА ОДПУ

мов без них менее выгодно. Есть два способа профинансировать замену прибора учёта на доме. Первый – на средства капитального ремонта, если на доме открыт спецсчёт. Второй – за счёт средств жителей путём дополнительного начисления платежей именно за приобретение и установку прибора учёта. На практике работают оба способа. Так, собственники ул. Пушкина, 40 уже установили отопительный общедомовой прибор учёта за счёт средств спецсчёта на капитальный ремонт.

жившейся проблеме и финансовой ситуации спецсчёта.

Отопительный сезон закончен, лето – пора проведения такого типа работ. Необходимо быстро определяться и принимать решение о способе сбора недостающей суммы. Управляющая организация всегда готова оказать сильную помощь в оформлении документов и организации работ, лишь бы со стороны собственников было желание.

Т. Кутателадзе

Перечень МКД, где требуется замена ОДПУ в 2020 году

№ п/п	Адрес	ОДПУ, услуга	Дата ввода ОДПУ в эксплуатацию
1	ул. Пушкина, 32А	отопление, ГВС	2004
2	ул. Пушкина, 40	отопление	2004
3	ул. Советская, 45А	отопление	2005
4	ул. Советская, 101	отопление, ГВС	2008
5	ул. Мопра, 8А	отопление	2006

Карантин карантином, но работу подрядной организации на обслуживании многоквартирных домов нельзя останавливать ни на час. Пришлось подстраиваться к особенностям объявленной самоизоляции на ходу.

Мы перестали принимать граждан очно, закрыв двери своих офисов. Диспетчера получают заявки только дистанционным способом, по телефону либо через электронную почту. Сведены к минимуму внутрипроизводственные контакты, чтобы в случае чего не распространять инфекцию в коллективе. Отменены утренние пятиминутки со слесарями, теперь слесари получают план на день от диспетчера и 1 раз в неделю бывают на пятиминутках у главного инженера, контролирующего это направление. Передача материала тоже происходит дистанционно. Раньше слесари сами приходили на склады, теперь они звонят инженеру и делают заявку. Инженер получает всё необходимое и доставляет слесарям на объекты либо в слесарной.

Всё это время производственная программа выполняется в полном объёме. Заявки аварийного характера, когда возникает утечка, порыв, и т.п., выполняются в прежнем порядке, с выходом персонала на объект и в сроки, установленные законом. Качественный уровень этих работ удерживаем через отлаженные механизмы: учет заявок, текущий контроль инже-

нера и мастера, обзвон заявителей диспетчером. Для выполнения работ по заявкам внутри квартир слесари получают средства защиты – многоразовые маски и спирто-держатели растворов для обработки рук.

Единственное, от чего мы пока отка-

на месте. К ним относятся пожелания жителей заменить что-либо в квартирах на случай будущих поломок. Тем не менее, эта категория заявок остаётся на контроле. Они будут взяты в работу, когда позволит эпидемиологическая обстановка, и сняты с контроля только после выполнения. Мы вынуждены были приостановить или перенести работы по текущему ремонту, как замена стояков, когда тоже требуется заходить в квартиры.

С конца апреля до 14 мая персонал подрядной организации сделал своими силами санитарную обработку в подъездах всех без исключения 183 многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Дружная», и прилегающих к ним территориях, урн, скамеек, детских игровых площадок. Для этого были приобретены средства индивидуальной защиты, оборудование для обработки и дезраствор.

РАБОТАТЬ НЕЛЬЗЯ, НО МОЖНО

За счёт временного снижения производственной нагрузки (сокращение числа заявок) создана специальная переобученная бригада.

В течение 10 дней наши «санитары», заходя в каждый подъезд, опрыскивали места общего пользования дезинфицирующими растворами при помощи пульверизаторов. В домах Нововятского района, где уборка подъездов предусмотрена тарифом (ул. Кирова, 57А, 61, ул. Советская, 43А, 45А, 101,174, ул. Парковая, 15Б, 32/1), дезинфекция проводится силами техслужаских.

Линейный штат производственного участка сохранён в полном составе. Увеличивать численность работающих или убирать сотрудников, подгоняя кадровую обстановку под ситуационные колебания, нет смысла, любые резкие движения потребуют дополнительных расходов. При дополнительных затратах, в условиях повышенных рисков для здоровья всех наших сотрудников стараемся обслуживать управляемый жилфонд УК «Дружная» в рамках обычного бюджета. Пользуясь случаем, прошу жителей помнить о дисциплине платежей за содержание общего имущества МКД. Это главное условие стабильной работы подрядной организации, так же как управляющей компании в целом, тем более в форс-мажорных обстоятельствах.

Кирилл Лодыгин
руководитель подрядной организации



Во второй половине 2019 года подавляющее большинство домов перешло на прямые расчёты с поставщиками коммунальных ресурсов. Благодаря большей специализации УК «Дружная» сосредоточилась исключительно на своих договорах с собственниками. Сегодня на первом месте в нашей работе - содержание общего имущества многоквартирных домов, качество этой услуги.

В новых условиях руководство производственно-технического отдела акцентирует внимание на том, чтобы каждый инженер понимал личную ответственность за свою работу. Отстраненной позиции у нас не место. Требуем от сотрудников, чтобы углублялись в любой вопрос, вникали в суть каждого обращения жителей, даже если человек изложил информацию по телефону. Руководство УК рекомендует кураторам лично выходить на место и принимать необходимые меры для устранения дефектов на общем имуществе, указанных в обращении жителей, давать обоснованное заключение. Вполне возможно, при обследо-

вании инженер придёт к выводу, что проблема решается в текущем порядке, не уповаю на капитальный ремонт, и потребует гораздо меньших затрат. Когда дело действительно в текущем ремонте, прямо сообщаем заявителю о выводах специалистов и составляем смету. Действующий договор управления включает дальнейшие механизмы. Имея цифры на руках и квалифицированное заключение ПТО, собственники сами определяют, какой заказывать вид и объём работ по текущему ремонту, принимают решение по способу дополнительного

ВНИМАНИЕ И ЕЩЕ РАЗ ВНИМАНИЕ

финансирования. Повышая ответственность УК «Дружная», администрация компании скрупулёзно следит за сроками ответов на обращения граждан. Все ответы на принятые обращения подготавлива-

Наши инженеры приходят на объект с рулеткой, проверяют объёмы фактически выполненных работ на соответствие предъявляемых затрат со стороны подрядчиков в актах выполненных работ.

ются в соответствии со сроками, установленными действующим законодательством. В случае нарушенных сроков причины обсуждаются на еженедельных оперативных совещаниях, проводимых руководителем управ-

ляющей компании. Тщательнее обычного проводим сезонные осмотры. При выявлении дефектов на общем имуществе сразу составляются дефектные ведомости с расчётом планируемых затрат, которые необходимы для выполнения тех или иных восстановительных работ, а затем и сметы, определяется вид ремонта.

«Доверяй, но проверяй», - этот принцип сегодня главенствует в контроле над ремонтными работами подрядчиков. Качество выполнения работ, соответствие технологии стали предметом пристального внимания ПТО. Наши инженеры приходят на объект с рулеткой, проверяют объёмы фактически выполненных работ на соответствие предъявляемых затрат со стороны подрядчиков в актах выполненных работ. При скрытых работах изучаем журнал

ЧТО НОВОГО

проведения таких видов работ. Стараемся приглашать старших по домам, председателей советов домов на приёмку работ. Участвуя на приёмке, жители, кроме того что видят результат собственными глазами, могут тут же получить разъяснения от представителей управляющей компании и подрядной организации. Партнёрские отношения с собственниками, так же как акцент на качество и ответственность, выгодны обеим сторонам договора управления. Новые условия повышают взаимное доверие, упреждают затраты на переделку брака, избавляют от запущенных случаев в состоянии общего имущества.

В. Лютин
зам. директора по производству

ПРАВИЛА

ЗА ПОВЕРКОЙ - К РЕСУРСНИКУ

1 июля этого года вступает в силу Постановление правительства Российской Федерации от 18.04.2020 № 554 «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам совершенствования организации учёта электрической энергии». В чём суть нового порядка и что он изменит для наших читателей, комментирует директор ООО «УК «Дружная» Сергей Анатольевич МАЛЫХ:

Это постановление внесло изменения в ряд уже действующих нормативных актов, в том числе хорошо известные Правила № 354 (О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов) от 2011 года. Сразу надо подчеркнуть: новое постановление касается только приборов учёта электроэнергии. В частности, оно определяет, что теперь за все действия касательно средств измерения, установленных на одно жилое помещение в многоквартирном доме, на законодательном уровне отвечают ресурсоснабжающие организации. В городе Кирове это Кировэнергосбыт; на его откуп отданы установка, замена, допуск в эксплуатацию, поверка, ремонт ИПУ, контрольное снятие и приём показаний ИПУ.

С 1 июля Кировэнергосбыт будет обязан производить все вышеперечисленные работы **при отсутствии, выходе из строя, утрате, истечении срока эксплуатации или истечении интервала между поверками** приборов учёта, которые используются для коммерческого учёта электроэнергии (мощности), в том числе не принадлежащих сетевой организации (гарантирующему поставщику). Расходы поставщиков и сетевых организаций, понесённые ими для исполнения указанных обязанностей, учитываются в составе сбытовых надбавок, тарифов на услуги по передаче электроэнергии и плате. Не допускается взимание отдельной (дополнительной) платы с потребителя.

В управляющую компанию по поводу поверки или ремонта ИПУ жители не обращаются; напомню, что до постановления 554 обязанность поверки, замены и ремонта этих устройств была за самими жителями. За потребителем остаётся обязанность своевременно подавать показания своему ресурснику и незамедлительно обращаться туда, когда подходит срок очередной поверки; то же самое, если возникли проблемы, требующие ремонта или замены прибора учёта.

Удивительно, что законодатель прописал обязанности поставщика по отношению к индивидуальным приборам учёта только касательно электроэнергии. Логично было бы сделать это одновременно, по всей линейке индивидуальных счётчиков на потребление коммунальных ресурсов. Думаю, аналогичные постановления по учёту горячей и холодной воды появятся в ближайшее время.

В ответ на ожидания граждан, заточенных в четырёх стенах на самоизоляцию из-за пандемии коронавируса и рассчитывающих на государственную поддержку, а также по предложению федерального правительства российские регионы один за другим стали освобождать собственников квартир от уплаты взносов на капитальный ремонт МКД. Власти Кировской области присоединились к общему тренду. 20.04.2020г. Правительство Кировской области подписало Постановление об отмене взносов, точнее, об изменении тарифа на капитальный ремонт с 8,30 рубля с 1 кв.м до нулевого значения. Срок действия отмены - 3 месяца, с апреля по июнь. Для собственников, которые решили на общем собрании делать целевой взнос в индивидуальный порядке на специальный счёт фонда капремонта, плата сохраняется. Жители наших домов реагируют на временную отмену взноса по-разному, а в управляющей компании «Дружная» капремонт остаётся в повестке напряжённой производственной программы.

Кто-то из собственников рад финансовой передышке и воспользуется законной возможностью отдохнуть от взносов. В то же время многие жители, особенно из домов, имеющих спецсчета, считают эту меру бесполезной и даже отрицательной. Они прямо говорят:

- 300-500 рублей экономии не сделают погоды в семейном бюджете, зато плохо скажутся на дальнейшей жизни дома. Для такого мнения есть свои причины. Собственники уже давно наметили те или иные виды работ по капремонту, подсчитали, какие суммы надо накопить, и буквально с каждым месяцем приближаются к заветной цели. С выпадением оплаты даже за трёхмесячный период без взносов 6-подъездная пятиэтажка потеряет сборы в сумме примерно 100 тыс. руб. Соответственно, капремонт придётся отменить или перенести на более поздний срок.

Но сезонные возможности для определённых видов ремонтных работ ограничены. Например, с капремонтом системы отопления надо уложиться в межотопительный период; мягкую кровлю заменяют летом. Поэтому срок не просто отодвинется, а перенесётся на целый год, до следующего воз-

КАПРЕМОНТ: «КАРАНТИНИТЬ» ИЛИ ПРОДОЛЖАТЬ

ПЛАНЫ

можного сезона. Так что для ответственных собственников безостановочное выполнение намеченных ранее планов - дело принципа.

К счастью, ещё до введения режима изоляции УК «Дружная» успела провести подготовительные работы, которые позволили продолжить производственный процесс в заданном темпе. Скомплектованы пакеты документов для организации капремонта кровель, в основном плоских. В середине мая, на дату подготовки статьи, эти работы где-то уже закончены, где-то близки к окончанию и объекты готовятся к сдаче комиссии с участием уполномоченного от собственников. Речь идёт том числе об адресах **ул. Пушкина, 32А,**

ул. Советская, 168 (кроме ремонта кровли, полностью переделаны вентшахты), **ул. Опарина, 21, Спортивная, 8.** Наши подрядчики заходят на крышу большого 8-подъездного дома **ул. Кирова, 61А.**

Управляющая компания не прекращает организационную деятельность по капитальному ремонту и в условиях карантина, хотя пандемия несколько притормозила нашу активность. Проведена работа со старшими по домам, вместе мы завершали оформление соответствующих документов или проводили подготовитель-

ные средства на спецсчёте есть, лето наступает, надо любыми способами освоить накопления и сделать запланированный ремонт.

Продолжают вносить взносы на капремонт дома **ул. М. Гвардии, 12** и **ул. Мопра, 6В.** Решение о том, чтобы платить иной размер взноса, отличный от официального, собственники приняли давно. В 2019-м собственники ул. М.Гвардии, 12 попросили нас просчитать, какую сумму надо доплатить на спецсчёт, чтобы отремонтировать крышу в 2020 году. Расчёт был сделан на 6 месяцев, вышла сумма взноса 17,15 руб. с 1 кв. метра занимаемого помещения. Это почти вдвое выше установленного минимального размера взноса на капремонт. Голосование за такое решение состоялось в декабре 2019 года, и с 1 января дом пере-



ул. Опарина, 21. Монтаж профнастила



ул. Пушкина, 32А. Новая вентиляционная шахта

ные мероприятия - выходили на объекты, делали замеры ремонтируемого конструктива и расчёт стоимости работ, составляли сметы, передавали пакет документов для голосования собственников. Сейчас, когда установилась тёплая погода, начинаются ремонтные работы на улице, в основном по фасадам.

В ближайшее время развернётся капремонт фасада на **ул. Пушкина, 38А** и **ул. Ленина, 16**, расходные материалы уже закупаются. Собственники принимают решение по капремонту фасада дома **ул. Мопра, 2**, крыши - **ул. Мопра, 8Б**; согласовывается конечная смета по дому **ул. Советская, 15**. На стадии подготовки (обход, определение видов работ) организация капремонта по адресам **ул. Опарина, 12**, **ул. Кирова, 30А**, **ул. М. Гвардии, 14**. Собственники здраво понимают, что необхо-

числяет средства на спецсчёт по своему индивидуальному тарифу, установленному на период с января по июнь 2020 г. Уже в текущем году дом будет с новой кровлей.

Аналогично поступили собственники ул. Мопра, 6В, где тема кровли была крайне злободневна. Скатная кровля при строительстве жилого здания была изначально выполнена с нарушениями, в результате каждую зиму происходит подтопление всех балконов и комнат 4-5 этажей. Поэтому собственники решили собирать средства не просто на ремонт, а вообще на смену конструкции крыши. Стоимость проекта вышла большая; решено вносить взносы не равными долями, а в зависимости от общей суммы по оплате услуг ЖКХ.

Через две судебные инстанции прошло судебное разбирательство собственника квартиры в МКД по адресу ул. Опарина, 6 с управляющей компанией. В основе спора - ошибочное убеждение в том, что управляющая компания якобы обязана заключить договор об управлении по тарифу на условиях собственника. Вот обязана «Дружная» подчиниться собственникам, принять их редакцию договора – и точка, даже если УК против выставленных условий...

Собственники многоквартирного дома ул. Опарина, 6 приняли решение на общем собрании, без учёта мнения управляющей компании, о том, чтобы заключить договор управления с УК «Дружная» на своих условиях. Одним из центральных пунктов в проекте договора был размер тарифа на содержание общего имущества МКД. Управляющая компания готова была применить тариф не ниже муниципального, а жители хотели, чтобы тариф был как раз более низким. Заключать договор на предложенных требованиях управляющая компания отказалась.

Спор возник острый, так как вышел за рамки договорённости и решался в судебном порядке. Истец требовал, чтобы суд обязал управляющую компанию заключить с собственниками договор управления. Другими словами, хочу, чтобы вы работали с общим имуществом нашего дома, но стоимость ваших услуг будем определять сами.

Суд первой инстанции встал на сторону собственника. Мотивировка Нововятского районного суда сводилась к тому, что договор управления является публичным, а потому управляющая компания, обладающая государственной лицензией на этот вид деятельности, не имеет права отказать в заключении данного договора собственникам любого обратившегося дома. Причём на их условиях.

Управляющая компания с таким решением не согласилась. Первый принципиальный момент в позиции УК: договор управления не является публичным догово-

ром. Публичный договор – это такой, к которому может присоединиться каждый желающий. Примером может служить любая коммерческая организация, которая оказывает услуги или что-то производит, причём лишь она одна может оказать эту услугу.

желающий, но опять же на условиях существующего тарифа. Если существует утверждённая цена 26 руб. за поездку, то за 20 рублей тебя никто не повезёт. Или услуги ресурсоснабжающей организации, как КТК или МУП «Водоканал». Все имеют право на ресурс: пожалуйста, граждане, присоединяйтесь к потреблению тепла или воды, но по цене, которая установлена производителем. Договор публичный, потому что больше никто, кроме определённого РСО, не может поставить данный ресурс в кон-

цию из тех, что представлены на рынке ЖКХ в Нововятском районе. Поэтому мы посчитали, что в решении суда первой инстанции заложено противоречие и непоследовательность. Признавая договор между собственниками и УК публичным, суд почему-то взял во внимание тариф собственников, а не управляющей компании. Если договор публичный, он должен заключаться на условиях той стороны, для которой он обязателен, по аналогии со стоимостью проезда на общественном транспорте или

МКД с обратившимися к ней собственниками МКД, выбравшими ее на своем общем собрании, - прямо говорится в определении областного суда. - Управляющая организация вправе отказаться от заключения договора управления МКД при недостижении соглашения по всем существенным условиям договора с собственниками помещений в МКД, поскольку она, как юридическое лицо, свободна в заключении договора, понуждение ее к заключению договора в рассматриваемом деле не допускается... Жилищный кодекс РФ не устанавливает обязанность управляющей организации заключить договор управления на тех условиях, которые без ее участия определены собственниками помещений МКД... обязанность безоговорочно принять любые предложенные собственниками условия договора, на нее /управляющую компанию/ законом не возложена.

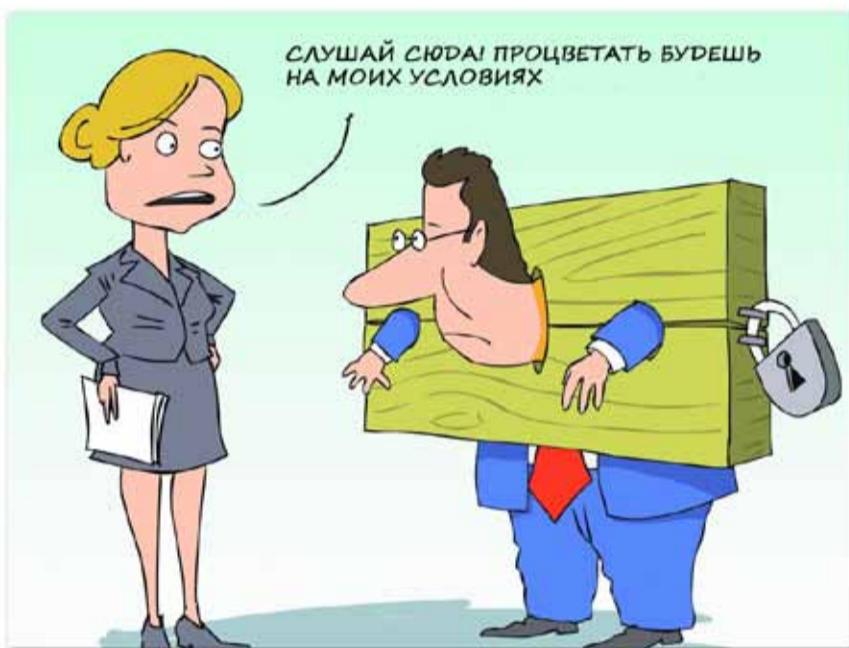
Признание договора не публичным было основной позицией Кировского областного суда. В итоге подтвердилось, что управляющая компания, настаивая на свободе заключения договора управления, изначально была права в своей позиции. Ответив отрицательно на главный вопрос спора о публичности договора, суд оставил без рассмотрения «экзотические» детали из проекта договора, который пыталась навязать управляющей компании. Потому что приходиться к общему решению стороны должны за столом переговоров, вне принудительного судебного постановления, в формате рабочих отношений. Где нет места выкручиванию рук и фантазийным представлениям о законе.

Юридический отдел

ОТ РЕДАКЦИИ. В итоге дом ушел в другую управляющую компанию. Тариф там оказался выше, чем предлагала УК «Дружная» собственникам изначально, до момента судебного разбирательства. Таким образом, противостояние привело к ухудшению условий для самих же собственников и увеличению платы за содержание жилья.

ПО СОГЛАСИЮ ИЛИ ПО ПРИНУЖДЕНИЮ?

ОСТРЫЙ УГОЛ



Взять, допустим, предприятие транспорта. Перевозчик не может отказать кому-либо в проезде: сесть в тот же городской автобус, курсирующий по определённому маршруту, имеет право любой

кретный дом. В случае же с управлением общим имуществом МКД выбор налицо. Собственники могут организовать ТСЖ, выбрать другую управляющую организа-

действующими тарифами на коммунальные услуги. Второе. В отношении собственников МКД и управляющей компанией действует свобода договора; если стороны не договорились, соответственно, соглашение не состоится.

Сапелляционной жалобой на решение первой инстанции управляющая компания «Дружная» обратилась в Кировский областной суд. Вышестоящий суд вынес новое решение, отменив решение первой судебной инстанции в полном объёме. Областной суд доказал, что договор управления общим имуществом МКД не является публичным, никто не может обязать управляющую компанию на своих условиях заключить договор управления. В договоре есть две стороны, и они должны именно договариваться, как при любой сделке в гражданско-правовых отношениях:

- У управляющей организации отсутствует законодательная установленная обязанность заключить договор управления

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР. 1

УПРАВЛЕНИЕ НА ДИСТАНЦИИ

ЖИЗНЬ

Мы получали предписания от контролирующих органов и предостережения от администрации города, они тоже выполнялись как заявки, в каждом случае управляющая компания отчитывалась о проделанной работе. На особом контроле находятся предписания Роспотребнадзора о дезинфекции мест общего пользования в жилфонде. Подъезды, в которых проживали лица, заражённые коронавирусной инфекцией нового типа, обрабатываются повторно, и уже не подрядной организацией, как весь жилфонд, а с привлечением специализированной компании «Формед». После того, как скорая помощь увозит больного и диагноз подтверждается, медики передают информацию об очаге заражения в Роспотребнадзор. Надзорный орган оперативно выходит напрямую на первого руководителя управляющей компании с предписанием о выполнении обработки, указывая точный адрес, номер подъезда и квартиры, где проживал заражённый. Уже на следующий день дезинфекторы «Формеда» проводят более тщательную, сплошную обработку этого подъезда, - всех дверей, панелей, лестниц, перил, почтовых ящиков и т.д. Хочется поблагодарить жителей, которые с пониманием ситуацией самостоятельно также проводили обработку своих подъездов до выхода постановления Роспотребнадзора в конце апреля о привлечении к этой работе управляющих организаций.

Многие и по сей день продолжают убирать места общего пользования с использованием дезсредств.

Хорошо, если технология управления в чрезвычайных обстоятельствах пригодится только для истории, и события весны 2020 года останутся в памяти, как окончательно пройденная реальность. Но сегодня никто не знает, как долго всё это продлится, и не будет ли повторной волны инфекции, во время которой мы вновь обратимся к работе на расстоянии. Наверное, из нового опыта можно извлечь определённую пользу. Самоизоляции приучит всех нас ценить возможности и перспективы онлайн, которые принёс человечеству XXI век. Не будет ли лучше вести соответствующий образ жизни и сознательно переходить в онлайн, быть в связи, оставаться доступными для других пользователей интернета там, где

только возможно? Многие из этого в нашей управляющей компании давно так и делается. Дистанционно мы можем получать заявки, по электронной почте - заявления жителей и т.д. Можем доводить до собственников обязательную информацию о работе УК через официальный сайт, принимать оплату за ЖКУ, взыскивать долги. Кто-то, привыкнув

Хорошо, если технология управления в чрезвычайных обстоятельствах пригодится только для истории, и события весны 2020 года останутся в памяти, как окончательно пройденная реальность. Но сегодня никто не знает, как долго всё это продлится и не будет ли повторной волны инфекции



изображение взято из сети интернет

к такому формату общения, сочтёт его более удобным, ведь людям бывает трудно найти время для личного визита. Возможностей для общения онлайн, в том числе через гаджеты, куда больше, а по своей эффективности электронная работа нашей управляющей компании не уступает традиционному способу.

В любом случае, какая бы пандемия ни была, мы всегда будем выполнять свою работу в рабочем режиме, в офисе или на удалении. Будем обрабатывать заявки и заявления жителей МКД по содержанию общедомового имущества, вести судебную-претензионную работу по взысканию задолженности, оплачивая госпошлину и

направляя документы в мировой либо в районный суд. Будем исполнять необходимые предписания, проводить капитальные ремонты, соблюдать все пункты договоров управления МКД. Допускаем, что новая методика, сочетающая управление на дистанции с онлайн, не идеальна, поэтому она будет ещё совершенствоваться. В том числе с помощью активных собственников, заинтересованных в полезном сотрудничестве даже при чрезвычайных обстоятельствах.

Специалисты по связям с общественностью

В последние месяцы возрос процент банковских онлайн-платежей за жилищные услуги, через приложение «Сбербанк-онлайн» или через портал «Госуслуги». В условиях вынужденной изоляции это разумный способ перечисления средств. При оплате через интернет у вас нет нужды посещать общественные места, вы экономите время и не стоите в очередях, подвергая своё здоровье риску. Благодаря своевременным расчётам избегаете долгов, а обслуживание вашего многоквартирного дома идёт своим чередом. К сожалению, наряду с ростом популярности таких способов оплаты плательщики стали допускать больше ошибок, из-за которых легко попасть в категорию должников.

Среди самых распространённых ошибок, обращают внимание специалисты, - не указанные номера лицевого счёта и адрес жилого помещения, не те реквизиты получателя денежных средств. Так, в общем потоке идёт много квитанций по ООО «УК «Нововятск», ООО «Дружба-Быт» и ООО «УК «Дружная». При самостоятельной оплате онлайн люди невнимательно смотрят на получателя, который занимается сбором денежных средств. У нас есть «РЦ-Вятка», который является нашим контрагентом, есть прежний оператор ИРЦ-Вятка и есть РЦ «Вятка» в микрорайоне Коминтерн, имеющий совершенно другой ИНН. Видя на мониторе или на экране телефона значок РЦ-Вятка, люди просто без сверки с реквизитами в квитанции нажимают на кнопку и начинают производить платежи, хотя в квитанции управляющей компании ясно указан именно наш ИНН и суммы к оплате.

Если при оплате реквизиты указаны неправильно, то денежные средства на лицевом счёте не отразятся. Естественно, квитанция за следующий месяц приходит уже с долгом, в адрес потребителя жилищных услуг поступает уведомление от ООО «УК «Дружная» с предложением погасить задолженность. Одни потребители реагируют ответственно, разбираются через специалистов по взысканию задолженности, посещая офис по адресу г. Киров, ул. Орджоникидзе, 19, либо по телефону, либо посредством переписки по электронной почте. Тогда мы оказываем практическую помощь, в итоге деньги поступают в УК «Дружная».

При самостоятельной оплате следует внимательно проверить реквизиты организации-получа-

теля денежных средств для УК «Дружная». Это ООО «РЦ «Вятка». ИНН этой организации указан в квитанции, которая находится перед вашими глазами. Уже при заполнении квитанции при опла-



Онлайн онлайн, а оплата через кассу банка по-прежнему пользуется у людей спросом. К сожалению, нашему корреспонденту так и не удалось найти информацию для клиентов, предупреждающую о внимательной проверке реквизитов при оплате

те услуг УК, соблюдая определенные правила, вы можете оградить себя от хождений по инстанциям и попадания в списки должников.

С марта участились случаи недоразумений при оплате через банковские кассы. При переносе реквизитов из квитанции для составления платежного документа оператор делает ошибки: либо вносит неверный лицевой счёт, либо неправильно указывает адрес, либо неверно указывает управляющую компанию, и т.д. Когда операция закончена и чек уже пробит, клиент, считая, что

ОДНА ОШИБКА - И ВЫ ДОЛЖНИК

всё с его стороны сделано, как положено, берёт этот чек и удаляется. А через месяц, когда приходит квитанция, в которой указана задолженность и мы начинаем разбираться по чеку, выясняется, что проблема - в неправильной оплате через банк. Тогда «должник поневоле» высказывает претензии к сотрудникам ООО «РЦ-Вятка» или ООО «УК» Дружная: дескать,

указаны в банковском чеке. Случается, в чеке указывают фамилию любого члена семьи, кто пришёл заплатить, а не владельца лицевого счёта, на которого выписана квитанция... И опять из-за неправильных данных возникает путаница с занесением платежей на лицевой счет жилого помещения, собственник оказывается в должниках. Поэтому лучше всего полностью прочитать текст чека, полученного от оператора банка, а не сверять лишь выборочные реквизиты.

На сегодняшний день идут ошибки по одному из банков в городе Кирове. Начинаем сличать документы, и что видим? В квитанциях, предоставленных собственниками, всё нормально, но вот в чеках неправильно занесены то реквизиты лицевого счёта, то реквизиты периода платежа, то реквизиты адреса. Многие из нас забывают о человеческом факторе, считая, что операция, проведённая через оператора, уже сама по себе гарантирует точность на 100%. Если же всё-таки просмотрели и ошибка выяснилась позднее, то уважаемые жители, обращайтесь в УК «Дружная» и решаем вопрос по оплате. Либо обращаемся в РЦ «Вятка», где сотрудники при ознакомлении с предоставленными чеками разъяснят, какие документы необходимо предоставить.

При каждом обращении разбираемся индивидуально. Если в чеке указаны реквизиты РЦ «Вятка», берём от человека заявление, делаем копию чека и в последующем разносим верные сведения об оплате. В итоге проблема решается, но ценой каких нервных издержек, дополнительных физических контактов, траты времени и сил? Тем более, если это был платёж через интернет, надо заручиться распечатанным чеком, который должен быть заверен в банке... А ведь всё было бы гораздо проще, если при оплате

ПЛАТЕЖКА

онлайн все сведения с квитанции занести правильно или оператор банка занесёт в чек данные из вашей квитанции безо всяких искажений. В таком случае деньги сразу, мгновенно поступают на лицевой счёт квартиры.

Уважаемые читатели, прошу обратить внимание: возможности специалистов ООО «УК «Дружная» для исправления подобных ситуаций ограничены. Важно, чтобы при оплате был указан номер лицевого счёта, который открыт на данное жилое помещение, принадлежащее собственнику. Тогда в случае неправильной оплаты, если собственник обратится в ООО «УК «Дружная» с паспортом и письменным заявлением, предоставив платёжный чек и квитанцию управляющей компании «Дружная», можно сделать возврат денежных средств либо отразить сумму на лицевом счёте.

Другие плательщики даже при неоднократном уведомлении и при получении квитанции с долгом тянут, вместо того, чтобы позвонить в ООО «РЦ-Вятка», ООО «УК «Дружная» или к специалисту по взысканию, не спешат выяснять причину растущего долга по квитанции. Хорошо ещё, если УК «Дружная» имеет отношение к агенту, в чей адрес по недоразумению выполнен перевод. Бывают обстоятельства сложнее, например, оплата направляется в адрес каких-то поставщиков продовольствия. Много раз у наших жителей возникали ситуации, когда, заплатив деньги, им приходилось ехать в данную организацию с заявлением о возврате средств, и потом уже вносить плату по назначению.

Однако в отдельных случаях люди упорно полагают, что раз они заплатили, то и вопросов быть не должно. Это глубокое заблуждение. Такие владельцы лицевых счётов причисляются к категории должников, и возникает неприятная перспектива взыскания через судебную процедуру. Поверьте, нас она тяготит точно так же, как и вас, поэтому давайте сделаем всё от нас зависящее, чтобы избежать далеко идущих недоразумений. **Светлана Мокрушина** представитель по доверенности по взысканию задолженности

Решая вопросы о сносе МКД после многолетней эксплуатации, проведении капитального ремонта, потреблении домом коммунальных ресурсов или определении рыночной стоимости жилья, мы ориентируемся, прежде всего, на такой критерий, как физический износ дома. Ведь год от года конструктивные элементы и инженерное оборудование зданий постепенно изнашиваются, возникают различные неисправности, и всё это приводит к потере первоначальной стоимости зданий.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания, здания в целом своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Вопрос, насколько эти качества утрачены? Решать проблему сноса и расселения дома - либо надеяться не на что и остаётся поддерживать дом за счёт ремонтов? Снос здания по ветхости, к примеру, возможен, когда его предельный физический износ составляет 70%. Этот критерий закреплён Положением о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов, утвержденном Госстроем СССР 31.07.1970 г. N 95.

В нашей стране разработана методика определения физического износа гражданских зданий, которая утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404. В основу методики положена закономерность соотношения физического износа и стоимости объективно необходимого капитального ремонта, имею-

щего целью возмещение этого износа, с учётом восстановительной стоимости конструктивных элементов.

Признаки физического износа устанавливаются в основном путём осмотра (визуальным способом). При осмотре используются простейшие приспособления (уровень, отвес, метр, молоток, бурав, топор и т.п.). В исключительных случаях возможно произвести вскрытие отдельных конструктивных элементов силами эксплуатирующих организаций. Оценка технического состояния каждого конструктивного элемента здания определяется по таблицам, исходя из технического состояния, и выражается в процентах. Процент износа МКД могут определить только органы технической инвентаризации (БТИ), он указывается в техническом паспорте на дом.

Постановлением главы администрации города Кирова от 18.08.2006 № 17-П создана межведомственная комиссия по признанию жилых помещений

пригодными (непригодными) для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Всего с 2008 года по Нововятскому району г. Кирова аварийными и подлежащими сносу признано 62 многоквартирных дома, которые были на обслуживании в управляющих компаниях. После признания дома аварийным и подлежащим сносу он включается в программу (список домов на расселение), которая существует в

ВСЕОБУЧ ЖКХ

Износ МКД

Кировской области. Постановление Правительства области от 27.03.2019 № 113-П «Об областной адресной программе «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» на 2019-2025 гг.».

В соответствии с методическими указаниями по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК-2-04.2004, утвержденными Госстроем 01.01.2004, к ветхому жилищному фонду относятся дома с износом конструкций свыше 70% для каменных и кирпичных зданий

и свыше 65% - для деревянных зданий и зданий из других местных материалов. Полную оценку состояния конструктивных элементов дома даёт специализированная организация, имеющая лицензию на данный вид деятельности.

Если здание имеет износ свыше 60%, то это ещё не значит, что оно является аварийным, так как такое решение может вынести только межведомственная комиссия на основании документов, предоставленных ей. На настоящий момент в управляющей компании «Дружная» из 71 дома (это дома от одного этажа до трёх) можно рассматривать примерно 20 домов, требующих признания их аварийными. Это двухэтажные дома старой постройки по **улицам Мопра, Рухлядьева и Октябрьская, пер. Парковый**. Окончательное решение по этому вопросу должны принимать собственники МКД, за ними - выбор специализированной организации для обследования дома и способа оплаты за данную услугу. Примером служит дом **ул. Кутузова, 6**, где жители прошли весь путь, от принятия решения на общем собрании собственников до получения решения о признании дома аварийным и включения в программу по расселению.

Валерий Лютин зам. директора по производству

ПЛАНЫ

КАПРЕМОНТ: «КАРАНТИНИТЬ» ИЛИ ПРОДОЛЖАТЬ

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало стр. 2

Во время отопительного сезона тариф целевого платежа на капремонт кровли меньше, он составлял в среднем 15 руб. с 1 кв.м., в летний период, когда нет расходов за отопление, средний взнос будет равен 76,43 руб. с 1 кв.м общей жилой площади.

Сегодня, когда поддержка государства в период пандемии свелась только к «нулевым» квитанциями вместо, например, субсидий гражданам на капремонт, собственники сами определяют, делать перерыв в пополнении кошелека спецсчёта дома или нет. Хорошо, что власти Кировской области ведут себя разумно и не превращают карантинные меры в дубину для населения, не лишают людей возможности улучшить общее имущество МКД. Задача управляющей компании вместе с подрядчиками - добросовестно реализовать планы по капремонту. Понимая, что тянуть дальше нельзя, так как тёплая солнечная погода в наших краях недолго благоволит к внешним работам, мы сделали с середины марта до середины мая максимум и продолжаем делать всё, чтобы жители остались довольны.

Александр Севрюгин зам. начальника ПТО
Ольга Мясникова специалист по связям с общественностью
Фото А.Севрюгина