

Нововятский Управдом

№ 03 (52)
30.07.2021 г.
ПЯТНИЦА

Б+

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

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



Общеизвестно, что фасад жилого многоквартирного дома, наружные стены здания являются общим имуществом собственников помещений МКД. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании (доме) в силу ст. 36 ЖК РФ, так что фасад дома, наружные стены не могут быть использованы без их согласия. Это касается не только размещения рекламных конструкций иных организаций или базовых станций связи. Ровно в такой же мере требование относится к самим собственникам, проживающим в данном доме.

Может ли собственник по своему усмотрению использовать в личных целях кусок стены прямо под своим окном, разместить кондиционер, спутниковую антенну или рекламу какого-то своего малого бизнеса, ведь это его окно и стена его квартиры, только снаружи? Ответ нет. Согласно пункту 1 статьи 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Как же тогда решать конкретные вопросы, возникающие в связи с владением и использованием общим имуществом собственников помещений МКД? Закон подсказывает: на эти случаи предусмотрен специальный порядок, а именно - проведение общего собрания собственников помещений (ст. 44 ЖК РФ). Именно на собрании следует получить разрешение собственников данного дома.

конструкциями дома. Поэтому до собрания следует заручиться соответствующим разрешением, как того требует пункт 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170). Все дома, включенные в реестр лицензий ООО «УК «Дружная», принадлежат собственникам на праве общей долевой собственности. Управляющая компания следит за сохранностью и правильную эксплуатацию данных жилых зданий. В связи с этим, решение любого вопроса в отношении общедомового имущества дома необходимо согласовать с УК «Дружная» путём подачи заявления. Заявление направляется через электронную почту (uk-druzhnaya@yandex.ru) или почтовым отправлением (610008, Киров, Нововятский район, ул. Красноармейская, д.3). В самом заявлении необходимо указать причину обращения, изложить суть вопроса и

общего собрания собственников. Более того, поскольку УК несёт ответственность за состояние МКД, она должна, согласно выше названному постановлению Госстроя, следить

В практике города Кирова мы пока не встречали споров между собственниками из-за использования фасада

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

МОЁ И НАШЕ



за тем, чтобы на фасаде здания без разрешения не были закреплены кондиционеры. При проверке Госжилинспекции вправе выдать управляющей компании предписание о демонтаже кондиционера. Не делать этого управляющая компания может лишь в случае, если удастся доказать, что оборудование установлено в соответствии с законодательством. В ином случае управляющая организация по обслуживанию дома может быть привлечена к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ (Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений).

МКД в личных целях. Но недавно судебная практика пополнилась, к примеру, исками, в которых одни собственники требовали от других «легализовать» установленный кондиционер, а в случае неисполнения судебного решения – демонтировать самовольно установленную климатическую технику (Калининский районный суд, г. Новосибирск). Аналогичное дело по установке кондиционера разбирали суды в Тюмени, Москве и других городах. Поддержала собственников и Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда РФ Определением № 305-ЭС20-17471, вынесенным 28 декабря 2020

года. Как видим, зачастую суды встают на сторону истцов. Так что рекомендуем сразу действовать с оглядкой на закон, чем получать в перспективе судебную тяжбу и испорченные надолго отношения с соседями.

Интересы других собственников МКД могут быть затронуты и переустройством (перепланировкой) внутри отдельно взятых квартир, когда задевается каким-то образом общее имущество МКД, места общего пользования – коридор, лестничная площадка, технические этажи и чердаки. С подобными проектами мы сталкивались неоднократно. Любая похожая перепланировка квартиры опять же возможна только по решению общего собрания собственников.

Уважаемые собственники, заметьте: в соответствии с частью 2 статьи 40 ЖК РФ (Изменение границ помещений в многоквартирном доме), должно быть получено согласие всех 100% собственников помещений в многоквартирном доме. Важно иметь в виду, что, проживая в МКД, человек не должен нарушать права соседей. Таким образом, приступая к реализации задуманного вами проекта, необходимо досконально взвесить все за и против, изучить не только свои возможности, но и обязанности. Если остаются вопросы, лучше задайте их специалистам управляющей компании. Многие делают, как бог на душу положит, а когда сталкиваются с неприятными для себя последствиями необдуманного шага, начинают оправдываться «Мы не знали!». Уверю, от этой расхожей фразы суд не расчувствуется. Может, и впрямь чего-то не знали и действовали по наитию, но незнание закона не освобождает от ответственности. Это распространяется как на юридических лиц, так и на граждан.

Лилит Тунян
начальник юридического отдела

Может ли собственник по своему усмотрению использовать в личных целях кусок стены прямо под своим окном, разместить кондиционер, спутниковую антенну или рекламу какого-то своего малого бизнеса, ведь это его окно и стена его квартиры, только снаружи?

Однако собственники-участники общего собрания не обязаны быть техническими специалистами. Вряд ли они представляют, как повлияет крепление различных устройств на надёжность внешних стен, которые являются ограждающими несущими

саму просьбу. Для оперативного решения вопроса, с целью уточнения деталей, необходимо также указать номер мобильного телефона.

Обращаю внимание, что разрешение управляющей компании ни в коем случае не подменяет решения

По информации ООО «РЦ Вятка», меняется стоимость услуги биллинга за ведение спецсчетов капитального ремонта многоквартирных домов. Если обратиться к словарям, биллинг в переводе с английского означает «составление счета». Обычно представление о биллинге связывают с интернет-провайдерами, которые в автоматизированном режиме учитывают предоставленные услуги и выставляют счета для оплаты. А вот за что именно берутся деньги с собственников в связи с ведением спецсчета по взносам на капитальный ремонт МКД, объясняет бухгалтер по квартплате Расчётного центра «Вятка» Юлия Сергеевна Крупина:

СПЕЦСЧЁТ

БИЛЛИНГ: УСЛУГА ДОРОЖАЕТ

- Биллинг – это взимание платы за ведение специальных счетов по взносам на капитальный ремонт, открытых в многоквартирных домах ООО «УК «Дружная». Услуга биллинга отражается отдельной строкой в общей квитанции за жилищные и прочие услуги и выставляется только домам, открывшим такие спецсчета.

Что конкретно, какие действия стоят за фразой «ведение спецсчета по капитальному ремонту»?

Обязанности по ведению спецсчетов лежат на ООО «Расчётный центр Вятка», т.к. собственники МКД заключают договор на услугу биллинга именно с нами. В рамках договора расчётный центр формирует платёжный документ по взносам на капитальный ремонт в зависимости от действующего тарифа, от площади жилого помещения, на которую производится начисление платы, с указанием полного ФИО плательщика и его адреса, индивидуального лицевого счёта, суммы оплаты за месяц и суммы задолженности, если она есть, а также начисленных пеней, которые выделяются отдельной строкой. На платёжном документе отражен QR-код

для считывания всей информации при оплате квитанции. Мы распечатываем квитанции и доставляем их жителям в почтовые ящики, отражаем оплаченные суммы на лицевых счетах плательщиков, рассчитываем суммы льгот по каждой льготной категории, как того требуют действующие федеральные и региональные законы, начисляем пени в соответствии с действующим законодательством. Ежемесячно до 10 числа мы передаём сведения о начисленных льготах в органы соцзащиты, и на основании этого реестра около 2500 льготников 17 льготных категорий, не имеющие задолженности по услуге «Взнос на капитальный ремонт», получают льготу. Кроме этого, на основании заявления граждан расчётный центр формирует выписки из финансовых лицевых счетов о начислениях и оплатах по взносам на капремонт по каждому плательщику, предоставляет отчётность в контрольно-надзорные органы, осуществляет ведение и актуализацию реестра собственников по каждому МКД, и т.д.

Теперь понятно, из чего складывается стоимость услуги. Как и в каком

порядке устанавливается её цена?

Должна подчеркнуть, что биллинговое сопровождение спецсчёта является отдельной, дополнительной услугой. Она не входит в тариф «Содержание жилого помещения», поэтому стоимость услуги утверждает общее собрание собственников многоквартирного дома. В настоящее время оплата биллинга в

большой части многоквартирных домов составляет 8 руб. с каждого подготовленного платёжного документа. Это была средняя цена на момент открытия счета, и на протяжении всего времени ведения спецсчетов МКД стоимость услуги не увеличивалась. Происходящее повышение обусловлено прежде всего ростом затрат, связанных с подорожанием расходных материалов, — это и бумага, и заправка картриджа, с возросшей ценой на ремонт оргтехники и доставку платёжных документов по адресам плательщиков.

Юлия Сергеевна, чем объяснить разницу в платёжках жителей за услугу биллинга? У одних она осталась на уровне 8 руб., у других стала 12.

На обслуживании Расчётного центра в настоящее время находится 182 многоквартирных дома, из них у 111 действуют спецсчета по капитальному ремонту. В части МКД уже проведены собрания и стоимость дополнительной услуги по договору увеличена; по остальным домам работа пока ведётся, оттого и начисление на прежних цифрах. Конечно, мы, работники РЦ «Вятка», просим вас, уважаемые собственники, отнестись с пониманием к изменению платежа. За правильным и своевремен-

В офисе РА «Вятка». Идет печать квитанций за июль 2021 года. На снимке – бухгалтер по квартплате Юлия Крупина



менным обслуживанием спецсчёта стоит довольно-таки объёмная работа, и согласится, в действительности она оплачивается не так уж дорого.

Интересно, за биллинговое сопровождение платят все собственники, участвующие в Федеральной программе капитального ремонта многоквартирных домов, или только открывшие спецсчета в УК «Дружная»?

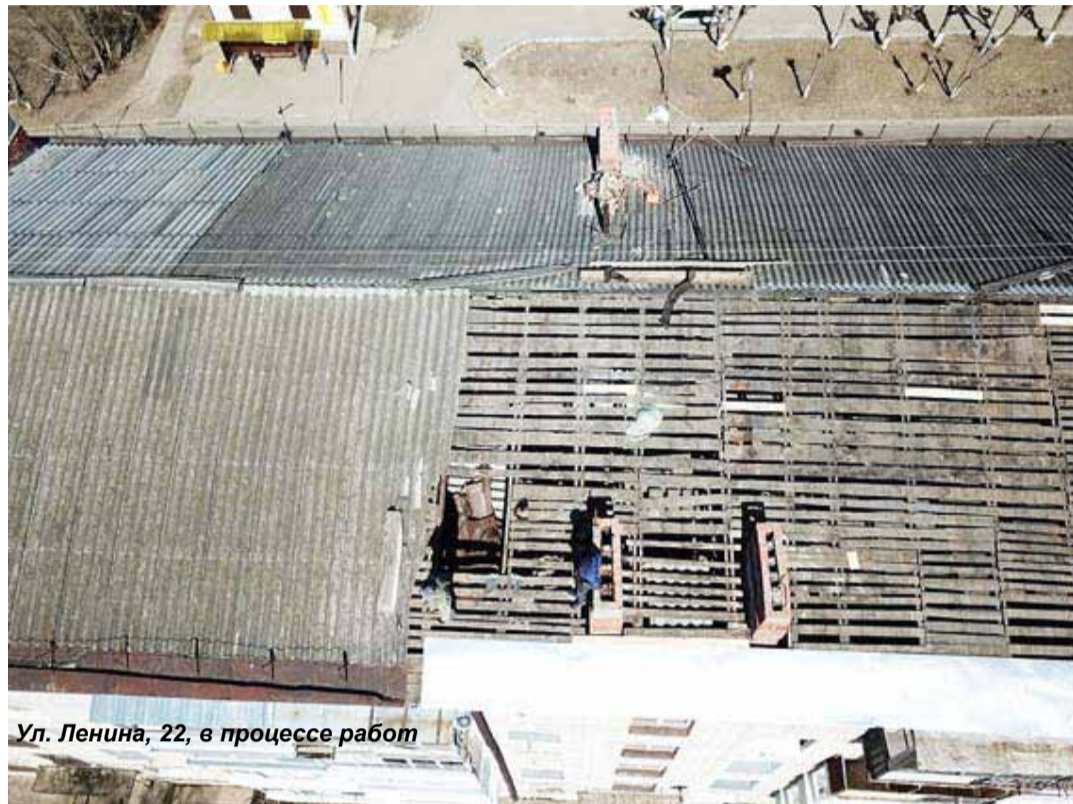
Услуги биллинга оплачивают все собственники многоквартирного дома, независимо от того, где открыт спецсчет, - в региональном Фонде капитального ремонта, в ООО «УК «Дружная» или в ТСЖ.

Л.САНИНА
Фото Т. Кутателадзе

Стартовал новый сезон капитальных ремонтов. Лето в полном разгаре, по сложившимся представлениям сезон капремонтов МКД должен набрать полные обороты. Что сегодня представляет собою график капитальных ремонтов – это сезонный пик или исполнение программы в плановом режиме? Как организованы работы по обновлению домов, адреса и виды работ, как сказываются произведённые затраты на дальнейшей эксплуатации зданий? На вопросы редакции отвечает заместитель начальника ПТО АЛЕКСАНДР СЕВРЮГИН.

В настоящее время на жилфонде УК «Дружная» полным ходом идут капитальные ремонты МКД, в основном это работы на

КАПРЕМОНТ НА ПИКЕ ЛЕТА



Ул. Ленина, 22, в процессе работ

крышах. Закончили капремонт скатной кровли на доме ул. Мопра, 6В. Сдан дом ул. Ленина, 20; закончены аналогичные работы на ул. Ленина, 22, начатые в мае. К середине весны были закуплены и завезены на объекты материалы для ремонта плоских крыш домов ул. Профсоюзная, 1 и ул. Советская, 77, подрядчики сразу же приступили непосредственно к делу. Сейчас работы полностью завершены и сданы.

В июне наши подрядчики возобновили работы по адресу ул. Кирова, 73. В прошлом году здесь был выполнен первый этап капремонта на фасаде, включая смену окон в подъездах, ремонт и облицовку металлической черепицей козырьков подъездов, утепление стен в тамбурах подъездов. Теперь выполнено устройство отмостки со стороны главного фасада здания, выполняется ремонт крылец подъездов; остаётся установить новые поручни и выполнить ремонт цокольной части здания (ремонт штукатурки и окраска). Дробили работы в связи с сезонностью, т.к. обратились собственники под осень, да и средств подкопили, чтоб сделать больше работ. Этой весной в управляющей компании регистрировались обращения по поводу протечек кровли ул. Коммунистическая, 9, ул. Октябрьская, 21. Встал вопрос о проведении капитального ремонта, который требует проведения общего собрания собственников и принятия решений. Производственно-технический отдел УК «Дружная» подготовил соответствующие сметы и передал их жителям. Прошло 3 месяца, за это время полностью завершены и сданы работы по капитальному ремонту крыш обоих домов.

В настоящее время завершены и сданы работы по капитальному ремонту крыши ул. Кирова, 57А. Встал вопрос о проведении капитального ремонта системы водоотведения дома (ввиду конструктивных особенностей данная система не справляется, периодически стоки подпирает в подвал, требуется полная перекладка с увеличением диаметра труб). Активно ведутся работы по капитальному ремонту системы отопления дома ул. Советская, 67. Закончен капремонт фасада ул. Опарина, 10.

Таким образом, окончено 11 объектов, в работе 7 и ещё планируется 7, конкретно

по сезонные моменты, как отмостки ул. Молодой Гвардии 14, (сделано), ул. Орджоникидзе, 14 (в 2020 году проводилось асфальтирование дворовой территории, закатали не так, как хотелось жителям, пришлось отмостку доделывать), ул. Кирова, 73, крыльца (ул. Кирова 73), зимой такие работы мы не проводим. Но вот, например, скатные кровли, благодаря оптимальной технологии, делаются как летом, так и зимой.

Управляющая компания выполняет решения собственников МКД о проведении капремонта общего имущества вне зависимости от времени года, от погоды за окном. Главное, чтобы собственники провели все необходимые процедуры – организовали общее собрание, на котором должно быть принято решение о проведении капитального ремонта, провели процедуру голосования, выбрали уполномоченное лицо и предоставили полный пакет подтверждающих документов, в том числе протокол общего собрания, оформленный надлежащим образом. УК делает всё необходимое, чтобы подрядная организация как можно оперативнее зашла на объект. В зависимости от вида и объема работ по капремонту подрядчики управляющей компании укладываются в среднем за месяц-полтора. Нам удаётся сделать всё, что жители хотели бы получить за свои деньги.

Капитальные ремонты МКД перестали быть исключительным событием, работа подрядчиков поставлена на поток. Отдача от капремонтов налицо. Начиная с 2019 года, когда жители МКД стали использовать накопления на спецсчетах, только через капремонт кровель прошло 22 многоквартирных дома, из них 16 крыш плоских и 6 скатных. После такого объема работ проблемность жилого фонда ощутимо уменьшилась. Этот вывод подтверждается анализом плановых работ и аварийных ситуаций. За время нахождения данных домов в управлении ООО «УК

«Дружная» от жителей этих МКД поступило 113 заявок на протечки с крыш. На устранении этих дефектов было выполнено 9 текущих ремонтов на общую сумму 164 093т.р.

Сегодняшние объёмы капитальных работ – не предел. Мы в состоянии сделать больше, были бы заявки со стороны собственников. Но в предыдущие два года подрядчики ударно поработали в общей сложности на 38 МКД Нововятска, где собственники заказывали довольно-таки затратные ремонты, стараясь прежде всего привести в порядок кровли и фасады. Средства потра-



Ул. Профсоюзная, 1.
Вырубка кровельного ковра

Ул. Профсоюзная, 1. Устройство нижнего слоя кровельного ковра



капремонт фундамента ул. Кирова, 71, ул. Опарина, 11, капремонт крыши ул. Мопра, 2, ул. Красноармейская, 1, ул. Мопра, 4В, капремонт фасада ул. Тр.Пушкарева, 4, ул. Советская, 87.

Вместе с тем не стал бы утверждать, что с начала 2021-го и в весенне-летний сезон этого года в капремонте Нововятска случился бум. Понятно, что есть бесспор-

ные немалые, и сейчас не у всех домов есть деньги на другие виды работ. Желаний много, однако для их реализации надо накопить на спецсчетах определенные суммы.

А.Севрюгин
Фото автора

КАПРЕМОНТ СТАЛ ДОСТУПНЕЕ

ВАШЕ ПРАВО

При планировании капитального ремонта на средства спецсчетов теперь у собственников появились новые возможности, которыми люди могут успешно пользоваться.

Весьма благополучным в плане капремонта был 2020 год, на многоквартирных домах проведено огромное количество работ капитального характера.

В основном ремонтировались самые главные и дорогостоящие конструкции МКД – крыши и фасады. Но жители не хотят на этом останавливаться. Работы плавно переходят в подвалы домов, на очереди ремонт трубопроводов и коммуникаций общедомового имущества. Заявок на капитальный ремонт домов поступает немало. Грустно, что с Нового года очень выросли цены на материалы, всё-таки инфляция обесценивает деньги, которые лежат на спецсчетах. У жителей есть желание обновить свои дома, но взносы на капитальный ремонт Правительством области не повышались уже четыре года. Накопление средств на спецсчетах идет медленно, да и виды работ иногда изменяются, при обнаружении острой необходимости в ремонте какого-то конструктива действительность выходит на первый план.

Конкретный пример – ул. Коммунистическая, 9. Жители хотели делать капремонт системы канализации, но этой зимой и весной обнаружилось, что серьёзно изношена крыша, приоритеты изменились в пользу капремонта кровли, а канализация может пока и подождать. Точно такая же ситуация по адресу ул. Советская, 87. Осенью совет дома обговаривал 2 вида капитального ремонта – фасада и системы ХВС. Зимой продумывали детали, как и что будут делать, но пришла весна, почти во всём доме протекла кровля, и собственники приняли решение о первоочередном капремонте крыши.

Между тем люди продолжают вносить взносы на КР, на спецсчетах домов собираются определённые суммы.

До недавнего времени использовать эти накопления можно было в довольно-таки жёстких рамках. Если, допустим, решили капитально отремонтировать фасад, значит все виды работ, относящиеся к этому ремонту, должны были быть выполнены одновременно.... Но не всегда хватает нужной суммы на спецсчете, чтобы сделать ремонт одноразово. С прошлого года Фонд капремонта разрешил выполнять капитальный ремонт конструктивных элементов и систем МКД поэтапно, при условии, что собственники на общем собрании закрепят своё решение. В протоколе собрания так и прописывается, если решено сделать первоочередным капремонт фасада, но в 3 этапа. Скажем, 2021 год: сделать цоколь и входные группы, 2022 г. – поменять окна, 2023г. – козырьки и двери подъездов.

Уважаемые собственники! Напоминаем вам, что решение о капремонте МКД принимается на общем собрании, и необходимо собрать подписи в подтверждение вашей позиции, даёте вы согласие на данный вид капитального ремонта или нет. Смета на ремонт составляется на основании принятого собранием решения о выборе конструктива, подлежащего капитальному ремонту. К сожалению, есть дома, где собственники не принимают никакого решения о ремонте, по сути – спят или ждут, когда их растрясёт управляющая компания. Это дома по адресам: ул. Советская, 76, ул. Кирова, 65, ул. Советская, 9, ул. Тренера Пушкарева, 12. Поверьте, это ваши деньги, как и на что их потратить, решаете вы. Управляющая компания может только помочь с выбором или рекомендовать первоочередной ремонт. Приходите, звоните, помогаем.

О.Мясникова
Т.Кутателадзе

По укореившейся традиции в июле вместе с жарой к нам приходит повышение цен за услуги ЖКХ. Если оплата содержания жилья в Кирове остаётся неизменной, действовавший до последнего времени тариф был установлен с 01.01.2019г., то с 01.07.21 плата за коммунальные услуги рассчитывается по новым тарифам. Изменилась стоимость электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и услуг по вывозу мусора. Подробности – в статье-комментарии начальника планово-экономического отдела УК «Дружная» Оксаны Владимировны Языковой.

Действительно, в эти дни жители многоквартирных домов получают июльские квитанции с платежами, выросшими практически по всей

Что же мы имели на 1 июля, согласно Постановлению Администрации города Кирова №108-п от 27.01.2021г. об утверждении тарифов для населения с учетом стан-

ся холодной воды, стоимость этого ресурса у МУП «Водоканал» стала ниже на 10%. Но это послабление, скажу как житель Нововятского района, мало кого радует, т.к. вода в наших многоквартирных домах идёт очень мутная, грязная. Ни помыться нормально, ни постирать, о приготовлении пищи и говорить нечего. На фоне низкокачественного продукта горделивые напоминания поставщика о щедром удешевлении услуги выглядят, по моему мнению, как минимум странно.

Переведём изменение тарифов с процентов на деньги. До июля

щикам отдавали в зимний период в среднем 5000 руб. С 01.07.21 ежемесячные платежи по квитанциям РСО возрастут в целом примерно на 500-600 руб. При потреблении холодной воды 7м3 в месяц, с учётом 10-процентного снижения

Как замечено выше, в прежнем размере остаётся тариф на содержание жилого помещения, постоянный в течение 3 лет. Он зависит от благоустройства дома и составляет в домах с электроплитами 16,72 руб. с кв.м, с газовыми

Что касается холодной воды, стоимость этого ресурса у МУП «Водоканал» стала ниже на 10%. Но это послабление, скажу как житель Нововятского района, мало кого радует, т.к. вода в наших многоквартирных домах идёт очень мутная, грязная. Ни помыться нормально, ни постирать, о приготовлении пищи и говорить нечего. На фоне низкокачественного продукта горделивые напоминания поставщика о щедром удешевлении услуги выглядят, по моему мнению, как минимум странно

ЖАРА УШЛА. ОТТАЯВШИЕ ТАРИФЫ ОСТАЛИСЬ

линейке коммунальных услуг. Компания по утверждению тарифов на 2021 год закончилось ещё в декабре 2020-го. Но в силу особенностей федерального законодательства изменение тарифов всегда происходит не с начала календарного года, а с отсрочкой, в начале II полугодия. Как мы все знаем, тарифы на территории города Кирова и области устанавливает РСТ - Региональная служба по тарифам Кировской области, подчинённая областному Правительству и Федеральной антимонопольной службе России. До 1 мая 2020г. регулируемые ресурсоснабжающие организации подавали в РСТ информацию об установлении тарифов, обосновывая свои цифры, и по каждой из них регулятор открывал тарифное дело. Изучал экономические особенности заявок, принятых от ресурсников, исключал необоснованные расходы и устанавливал по итогам проведённой работы те тарифы, которые мы имеем на данный момент.



дарт? Так, отопление подорожало на 4,2%, горячая вода примерно 3,2%, водоотведение – 4,3%, электроэнергия – 4,1%. Что касает-

в стандартной 2-комнатной квартире площадью примерно 50м2 с семьёй из 4 человек коммуналь-

тарифа, оплата упадёт на 30руб., а за водоотведение вырастет на 100 руб. В пределах 100-150 руб., в зависимости от расхода, поднимется платёж за ГВС. Электроэнергия, при расходе примерно 100 кВт, увеличит расходы за коммуналку ещё примерно на 50-70 руб. Самые убедительные потери жители понесут на отоплении, здесь у нас поставщик традиционно в антилидерах рейтинга среди РСО. При прежнем тарифе оплата за тепло в самые холодные месяцы составляла по факту в среднем порядка 4 тыс. руб., повышение тарифа на 4,2% может привести к изменению платежа на 170-180 руб.

В расчётах жителей с ООО «УК «Дружная» платежи тоже изменятся. Конечно, в квитанциях управляющей компании давно уже нет коммунальных услуг. Наши платежи начисляются только за содержание жилья и коммунальные ресурсы в целях использования и содержания общедомового имущества, сокращённо КРСОИ. Начиная с 01.07.21, начисления КРСОИ изменяются. Но начисленные объёмы потребления КРСОИ происходит не по факту, а по нормативу, соответственно, повышение произойдёт небольшое, рублей на 20.

плитами – 16,62 руб. Скорее всего, перемены всё же наступят при очередном утверждении тарифов, потому что очень резко возросли цены на материалы и металлы, на все комплектующие. Отсюда имеем совсем другую стоимость труб, кранов, запчастей и т.д. Того тарифа, который утвердили 3 года назад, в принципе уже не хватает даже на минимальный перечень выполнения работ и услуг.

Полная информация о последних изменениях в тарифной политике, со ссылкой на все соответствующие нормативные документы, сайты администрации <https://www.admkirov.ru/> и Региональной службы по тарифам Кировской области, размещается на обороте новых квитанций, на сайтах УК и всех РСО, в группе УК «Дружная» в соцсети «ВКонтакте». Получая эти сведения, человек может сам проконтролировать, правильно ему начислены платежи или нет. При возникновении вопросов можно обратиться за разъяснением в управляющую компанию или ресурсоснабжающую организацию с письменным заявлением. Поэтому просьба к жителям – прочитывать всё, что находится в общем доступе, и уметь этим пользоваться. **О.ЯЗЫКОВА**

Бывает, участники собрания жителей МКД высказывают пожелание в адрес управляющей организации или оставляют сообщение в соцсетях, требуя провести на доме какие-то работы. Считая подобные свои выступления официальной заявкой, люди рассчитывают, что вот-вот появится бригада рабочих и сделает всё как надо. Но рабочих всё нет и нет. Потому что это было мнение, критика, предложение, - называйте, как хотите, но не заявка. Что же тогда будет заявкой, которая обязывает к действиям по существу, и какой путь проделает ваше обращение от слова к делу?

Начнём с того, что управляющая компания «Дружная» считает заявкой любое заявление, сделанное по телефону диспетчеру УК 21-31-40, инженеру 70-71-99 или нам, специалистам по связям с населением, в офисе УК на ул. Красноармейская, 3 лично или по номеру 49-44-67, 75-10-31. Рассмотрим алгоритм прохождения заявки при наиболее распространённом способе обращения - по телефону. Сначала обращение фиксируется диспетчером УК на бумажном носителе, это журнал регистрации заявок. Затем диспетчер заносит заявку в программу компьютера, и программа уже автоматически переадресует её на выполнение в подрядную организацию. Подрядчик, в зависимости от категории заявки, в определённые сроки направляет конкретных исполнителей. В этой же программе мы получаем от подрядной организации отметку о выполнении заявки, с указанием даты. Диспетчер управляющей компании обязательно отзванивается заявителю и спрашивает, выполнена ли заявка. Если ответ отрицательный, заявка считается не обработанной, и тогда ей присваивается статус «Не выполнена». Такая позиция заявки сохраняется до тех пор, пока заявитель не подтвердит её выполнение. При возникновении спорной ситуации (подрядчик и заявитель противостоят друг другу: первый

утверждает, будто всё сделано, второй отрицает – его либо не устраивает выполнение, либо ничего не сделано) на место выходит курирующий инженер УК. После того, как заявитель подтвердил, что заявка выполнена и его всё устраивает, эта заявка закрывается в программе, где ей присваивается статус «выполнена». Часто инженер делает контрольный выход на заявку, связанные с неполадками на канализации в подвале, ведь жителю, желающему лично удостовериться в выполнении, сложно отследить работы, проделанные в подвале. Только теперь управляющая компания оплачивает подрядчику законченную работу.

Все обращения, поступающие от жителей, можно условно разделить на 3 группы:

1. Заявки аварийного характера, не терпящие отлагательства. Они сразу же, еще до занесения в компьютерную программу, напрямую передаются в подрядную организацию по телефону. Для исполнения таких заявок в срочном порядке на объект выезжает аварийная бригада.

2. Заявки текущего характера (замена лампочки в подъезде, ремонт ступени на крыльце, регулировка доводчика на входной двери). На их выполнение отводится определённый срок, от суток до нескольких дней, в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 «Об утверждении Правил и норм технической экс-

плуатации жилого фонда». Так, на замену лампочки отведено до 7 суток. Порядок прохождения каждой такой заявки обычный. Сначала она регистрируется диспетчером в специальном бумажном журнале учёта заявок, затем заносится в электронную программу и автоматически передается в подрядную организацию. Диспетчер подрядной организации разносит эти заявки в зависимости от типа – сантехника, конструктивы, электротехника. Далее диспетчер передаёт заявку соответствующему мастеру. Мастер выходит на объект и оценивает объём работ. В зависимости от характера заявки (лампочка перегоревшую поменять или закупить материалы – доски, гвозди - для ремонта крыльца), мастер решает вопросы материально-технического снабжения, и отправляет рабочих на объект.

3. Заявки, выполнение которых требует больших затрат. Такие обращения отнесены уже к текущему ремонту, значит, зависят от бюджета дома. Мы смотрим, позволяет ли бюджет МКД выполнить данную заявку, допустим, на косметический ремонт подъезда. Напомним, что собственники оплачивают тариф «Содержание жилого помещения», и в этот тариф не входят работы текущего ремонта. Но они могут быть вы-

полнены, если в бюджете дома образовалась экономия денежных средств. Это происходит, когда в доме нет должников по оплате квитанций, мало аварийных ситуаций, жители берегут общедомовое имущество. Работа выполняется по согласованию с председателем

После того, как заявитель подтвердил, что заявка выполнена и его всё устраивает, эта заявка закрывается в программе, где ей присваивается статус «выполнена»

или с советом дома. В этом случае предсовдома пишет заявление на имя директора УК, на основании заявления линейный инженер вместе с мастером подрядной организации выходит на объект. Они определяют объём работ и необходимых материалов. Когда бюджет дома позволяет, выполняем более масштабные работы и наводим красоту.

Случается, заявлению присваивают статус «Заявка отклонена». Есть дома, откуда поступают неприоритетные заявки, без оглядки на финансовые возможности бюджета МКД. Допустим, одному из жителей нужен косметический ремонт подъезда, а в это время в подвале текут трубы. Мы так и говорим: на данный момент у вас сложилась ситуация, требующая безотлагательной замены труб, сейчас вам не до эстетики. Стены

в подъезде не обрушатся, безопасности проживания ничего не угрожает, а вот от прохудившейся трубы до аварии рукой подать, при аварийной ситуации на том же трубопроводе отопления или ХГВС весь дом может оказаться без ресурса. Так что необходимо расставлять приоритеты по важности необходимых работ.

Часто жители просят провести в подъезде косметический ремонт, «потому что там грязно». К сожалению, не все соседи горят желанием прибирать лестничную площадку, но муниципальный тариф на содержание жилья, утвержденный общим собранием МКД, не предусматривает уборку мест общего пользования в многоквартирных домах. Эта услуга может быть предоставлена как дополнительная, по решению общего собрания собственников. А еще бывает, что в подъезде грязно, потому что сами жители не организовали уборку. Но у грязи есть одно чудесное свойство: она отмывается. Если соседи однажды выйдут все вместе на мини субботник и отмоют свой подъезд, он снова заиграет чистотой. Так есть ли смысл переводить средства из бюджета наших домов там, где проблема решается быстро и бесплатно?

Специалисты по связям с общественностью

ЗАЯВКА ОСТАВЛЕНА. ДАЛЬНЕЙШИЕ ДЕЙСТВИЯ

ОТ СЛОВА К ДЕЛУ

Если бы нас спросили, существует ли золотой фонд председателейского корпуса многоквартирных домов Нововятска, ответ был бы утвердительный. Мы с полным правом и даже с радостью перешли бы на личности, называя в том числе имя старшего по дому ул. Профсоюзная, 2.

ПЕРЕХОДИМ НА ЛИЧНОСТИ

Живёт Василий Николаевич Суслопаров в своём доме на улице Профсоюзной давно, чуть ли не с самого начала, как заселилась 6-подъездная панельная новостройка в 1983 году. Когда дом пришел в управление нашей компании, Василий Николаевич уже исполнял обязанности председателя совета МКД. Профессиональных юрист, он обладает несколькими специальностями, перед выходом на пенсию трудился мастером в подрядной организации нашей управляющей компании, побывал во всех подвалах 41 микрорайона, поэтому суть работы по содержанию общего имущества МКД ему близка. Серьёзный мужчина, замечательный муж, отец и дедушка. Спортсмен-лыжник, имеет награды за участие в соревнованиях, в том числе Золотую медаль.

О ПРЕКРАСНОМ

У каждого своё представление о красоте. Для Василия Николаевича она заключается в надёжности инженерных систем, бесперебойной подаче воды и тепла в квартире, освещении в подъездах в любое время дня и ночи, целостности конструктивных элементов МКД. Председатель систематически спускается в свой подвал, ведь подвал, можно сказать, это сердце дома, там проходят инженерные коммуникации. Василий Николаевич придирчиво проверяет хозяйство, скрытое от общих глаз, смотрит, нет ли сырости, не появились ли в трубах протечки, не возникла ли капель в стыках трубопроводов, не болтаются ли трубы, исправны ли провода и теплоизоляция, не захлаплено ли помещение, закрыты ли двери. В 2020 г. В.Суслопаров настоял на полной очистке подвала от мусора. Два года назад в подвале заменили всю запорную арматуру, теперь можно перекрыть любой подъезд, не касаясь общего слива воды. Ещё раньше капитально отремонтирован фасад дома по программе капремонта, за счёт накоплений на спецсчёте, полностью отреставрированы межпанельные швы. В прошлом году с подъезда №3 начался последовательный ремонт подъездов, нынче отремонтировали подъезды 1, 2, 5,

осталось сделать 4-й и 6-й.

Здесь же, на Профсоюзной, 2, живёт слесарь подрядной организации. По настоянию председателя руководство закрепило его за этим домом, с ним Василий Николаевич действует в связке. Хорошие рабочие отношения и с линейным инженером-куратором Антоном Александровичем Суворцевым. Выходя на объект по жалобам жителей, линейный инженер приглашает председателя совета дома на совместный обход. Выявленные проблемы, как было с промерзанием стен, потребуют ремонта на средства из бюджета дома, поэтому лучше работать согласованно. Вместе прорабатывают варианты устранения неполадок, устанавливают сроки, и затем управляющая компания, при положительном бюджете дома, включает намеченные мероприятия в планы работ.

КОГДА НА ПЛАНЫ ДЕНЕГ НЕТУ, ОНИ СТАНОВЯТСЯ МЕЧТОЙ

Председательский инструмент во взаимодействии с управляющей компанией – постоянный диалог. Проблемы дома В.Н. Суслопаров знает, знает весь порядок их решения. Постоянно с нами на связи, он и в офисе частый посетитель, и по телефону звонит. Получив отчёт за предшествующий год, сразу после новогодних праздников обычно приезжает в УК. Является с подготовленным списком работ на общем имуществе, которые хотелось бы запланировать.

Но, как говорится, без денег планы превращаются в мечты, а председатель заинтересован в реальной программе и переживает за экономии. Берёт развёрнутый финансовый отчёт с перечнем выполненных работ в предшествующем году, изучает, что и когда сделано по дому, какая сумма списана, придирчиво анализирует расходы. Проявив картину с затратами и переходящими средствами, обсуждает со специалистами приоритетные виды работ, их очередность с учётом бюджета МКД; не осуществимые пока проекты откладываются на следующий год.

Это обсуждение – самая чувствительная часть председателского визита. Случается, вспылит Василий Николаевич, но ещё ни разу не было такого, чтобы устроил скандал и хлопнул дверью, не придя к общему мнению. И мы, сотрудники УК, без обид! Он же не с ружьём приходит, а с вопросами.

денежки, сумма уже больше 2 млн. руб., убедительный такой плюс в пользу нового капремонта. А за что братья в первую очередь, решать собственникам на общем собрании. Его в таком большом доме надо ещё суметь организовать, убедить людей, преодолеть разногласия, прийти к общему

тическое применение. Если взять шефство над озеленением двора, самим подать пример и найти сторонников, готовых поработать руками, организовать домовые мини субботники, да выходить время от времени с «зелёным патрулем»... Какую можно принести пользу, как вырасти в глазах соседей, какой завоевать авторитет!

ОПЫТ В ЧУЛАН НЕ ПОЛОЖИШЬ

Бесценен опыт, накопленный любым председателем за годы руководства советом дома. Особенно когда возраст жилого здания подбрасывает всё новые вопросы. Почему не сделать капремонт кровли, если спецсчёт позволяет замахнуться на радикальное обновление конструкций МКД? В текущем году наш производственно-технический отдел даже составлял смету, готовился пакет документов для общего собрания собственников, у Василия Николаевича чувствовался боевой настрой на масштабный проект. Надемся, сторонники поддержат председателя словом и делом, чтобы планы на будущее устояли. Пусть даже капремонт случится

ДОМ ВЫХОДИТ В ПЛЮС

ОПЫТ

мнению, собрать подписи.

РАДИ ЛУЧШЕЙ ЖИЗНИ

Жители дома ул. Профсоюзная, 2 жалуются на мусор у подъездов, он появляется в связи с пристроенным магазином «Пятерочка». На скамейках возле подъездов постоянные посиделки посторонних лиц: выходят люди из магазина – кому-то вздумалось выпить, кому-то покурить, дети едят конфеты и мороженное, обёртка тут же летит под ноги... В общем, никаких дворников не хватит, чтобы поддерживать полный порядок. К тому же нет на придомовой территории

СЧЁТ ДО КОПЕЙКИ

Дальше в дело вступает принцип «доверяй, но проверяй». По мере выполнения тех или иных работ и списания средств в бюджете дома Василий Николаевич предпочитает лично удостовериться в выполнении. Бывает сложно уследить за всеми выходами подрядчиков на аварийные заявки, если о них не сообщил председатель сам собственник (канализация затопила соседей, у кого-то отключился свет, потёк кран). Именно по таким моментам и возникают вопросы при отчёте, и председатель совета дома уточняет информацию у собственника, чтобы уже точно знать, за что сняли деньги из копилки МКД.

ЕСТЬ ЕЩЁ НАД ЧЕМ РАБОТАТЬ

Чем больше делаешь, тем больше есть что улучшить. Председатель совета дома живёт будущим. Сейчас он ставит вопрос о замене всей запорной арматуры на системе отопления, призывает собственников задуматься о замене всех труб ХВС по подвалу. Беспокоят участвовавшие проблемы с крышей дома, хотя подрядная организация реагирует на заявки, ликвидируя возникающие точечные протечки. Но дому без малого 40 лет, срок критический, а капремонт кровли не было ни разу. Сейчас на спецсчёте у собственников опять накопились

полноценных цветников, машины стоят на газоне.

Вот если бы удалось обустроить двор так же, как у соседнего дома ул. Профсоюзная, 1! Там во дворе красота-порядок, цветочки с весны до осени, в общем, райский уголок. Увы, Профсоюзная, 2 в этом смысле проигрывает. Может быть, сказывается отсутствие женской руки, женского взгляда, ведь эстетика во дворах с того и начинается везде – с неутомимых женских рук. Согласитесь, когда мы выходим во двор, то сердце радуется не столько от новых задвижек, клапанов и кранов на трубопроводах в подвале, сколько от зелени, прекрасных цветов и чудесных ароматов.

Кстати, всё не так плохо, потенциал есть. В доме сложилась группа женщин, настроенных на критический лад. Оппоненты полны энергии, но пока не видно, чтобы их активность нашла прак-

не завтра или послезавтра, время пока терпит, протечки на крыше локальные, она ещё не превратилась в решето. Ещё на ближайшей повестке стоит вопрос по ремонту остальных подъездов дома при положительном балансе общедомовых денежных средств. Будем смотреть по итогам года, договоренность с председателем такая: если бюджет дома выйдет в плюс, то работу на этом направлении продолжим. Хотелось бы верить, что наш рассказ об опыте В.Н. Суслопарова и его наработках подскажет его коллегам-новичкам, вставшим в последнее время во главе советов нововятских МКД, с чего начать и что делать.

Татьяна Кутателадзе
Ольга Мясникова

БЕЗ РУКОТВОРНЫХ ПРОБЛЕМ

СРОКИ

Жители имеют право самостоятельно снимать и передавать показания квартирных счётчиков напрямую в ресурсоснабжающие организации. Способы передачи данных индивидуальных приборов учёта существуют всевозможные. Сделать это легко и быстро при оплате квитанции через оператора в банке, через личный кабинет в интернете, Сбербанк-онлайн, по телефонам, указанным в платёжных документах (квитанциях) ресурсоснабжающих организаций. Для передачи показаний установлен срок с 20 по 25 числа месяца.

Сроки предоставления данных взяты не с потолка. Ресурсоснабжающая организация, с которой у собственника заключены типовые договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, должна обработать все полученные данные к 1 числу следующего месяца. К этой же дате следует произвести начисление платы за коммунальные услуги и сформировать платёжные квитанции, чтобы направить эти квитанции потребителю уже в начале месяца, следующего за расчётным.

В тот же период, с 20 по 25 число, синхронно снимаются показания с общедомовых приборов учёта. В таком случае учёт бывает, скажем так,

соразмерен, и величина измерения примерно равноценная. Это делается во избежание огромных ОДН, которые возникают, когда жители подолгу не передают или скрывают показания индивидуальных приборов учёта. По итогу разница между ОДПУ и суммой всех ИПУ по дому выливается в зна-

чительную величину.

При передаче показаний ежемесячно, в установленное время, жителям самим удобнее контролировать начисление объёмов потребления. Сообщил человек о расходовании 3 кубов, значит и к оплате должны предъявить 3 куба по факту, а не какую-то абстрактную цифру, посчитанную ресурсником, или, того хуже, норматив. Ведь нормативы в разы больше, нежели фактическое потребление в пересчёте на количество зарегистрированных граждан. Например, если в квартире проживает 4 человека, то при нормативе холодной воды 4м³ на человека придётся заплатить за 16 кубов, при нормативе горячей воды округлённо 3 куба придёт счёт на 12. Получается, за ХВС, ГВС и водоотведение, да ещё с учётом повышающего коэффициента, ресурсники предъявят счёт к оплате почти на 4 тыс. руб., когда могла быть сумма порядка 700 руб.

Если жители не передают показаний, пропуская установленные сроки раз за разом, то, согласно действующему законодательству, оплата произво-

дится в течение трёх месяцев по среднему показанию ИПУ, а с 4-го месяца уже по нормативу, причём с повышающим коэффициентом, он составляет 50%. Чтобы потом найти правду, сделать перерасчёт или заплатить за фактическое потреблённый объём коммунального ресурса, придётся долго ходить. Надо будет писать заявление в ресурсоснабжающую организацию, ждать, когда его рассмотрят, приносить недостающие документы и доказывать, что фактически вы потребили меньше или больше чем норматив, просить, чтобы вышел контролёр для снятия контрольных показаний... То есть проблем возникнет много. Да, как уже сказано выше, снятие и передача показаний – это не обязанность, это право жителей. Однако следует помнить о подводных камнях абсолютной свободы. Во избежание дополнительных сложностей мы очень рекомендуем вовремя передавать показания индивидуальных приборов учёта.

Планово-экономический
отдел

