



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

В практике Госпожнадзора закрепились плановые проверки многоквартирных домов, в том числе мест общего пользования. Инспектора тщательно осматривают тамбуры, лестничные клетки, подлестничные пространства. Именно здесь часто можно встретить злейшего врага противопожарного режима, имя у этого противника - хлам.

Все подъезды в многоквартирных домах являются местами эвакуации жителей в случае возгорания. Путь через подъезд, должен быть абсолютно свободным и безопасным. Здесь ничего не должно преграждать путь людям, спешащим покинуть дом. Тем более не должно быть предметов, которые сами могут стать источниками огня. Однако чего только не обнаруживают инспектора пожнадзора при проверках подъездов! Личные вещи, старая мебель, транспортные средства, вплоть до мотоциклов, стройматериалы на выброс, мусор, прочие предметы из горючих материалов...

Управляющая компания тоже проводит свои обходы, выявляет захламлённые подъезды, устанавливает собственников выставленного имущества, вывешивает объявления с просьбой убрать вещи из мест общего пользования. Жители реагируют по-разному. Одни с пониманием, другие с безразличием. Видимо, пока гром не грянет, как это случилось 16 сентября в многоквартирном доме ул. Мопра, 2, где детская коляска в подъезде №3 стала причиной громкого чп. Возгорание произошло в тёмное время суток. С улицы никаких признаков пожара видно не было, люди сидели поздним вечером по своим квартирам, двери у всех сейчас поставлены хорошие, плотные, дым из подъезда проникает в квартиры долго. Пока проник, задымление зашло слишком далеко, в двух квартирах пожарным даже пришлось выбивать окна. В управляющую компанию сразу же была подана заявка об отключении от электричества, на место пожара выезжала аварийная служба подрядчика.

Аналогичный случай был в доме ул. Мопра, 4Б, где на первом

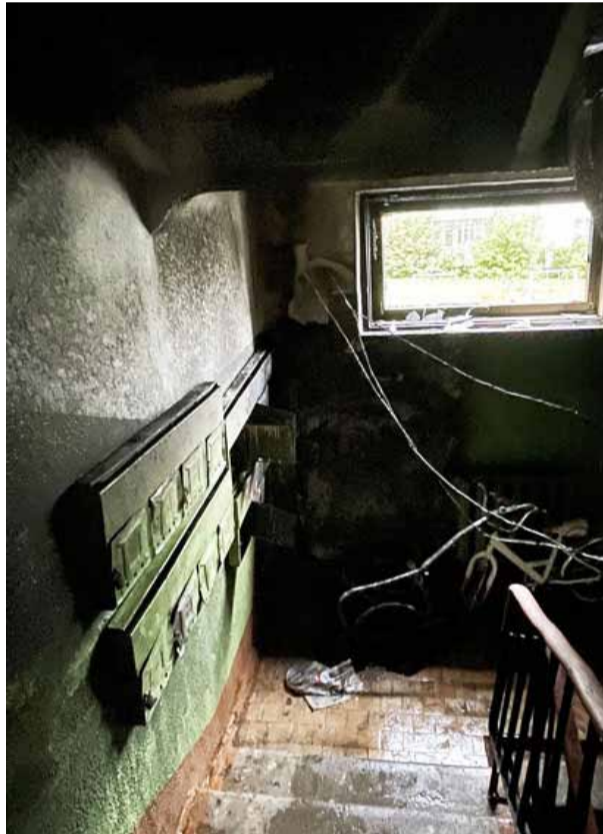
этаже подъезда тоже сгорела детская коляска и пострадал весь подъезд. Как правило, в колясках находятся какие-то вещи, туда же сбрасывают окурки, пакеты и прочий мусор. Самое неприятное то, что в минуту опасности оперативно вытащить коляску в дверной проём подъезда бывает очень сложно. Они все цепляются друг за друга и при пожаре будут все сразу объаты пламенем. Это первое. Второе – такие вещи стоят обычно внизу подъезда, выход оказывается весь в дыму, да ещё загораются вторые двери, как правило деревянные. Так люди сами себе отрезают пути к отступлению в случае пожара.

Следует сказать о том, что коляски и велосипеды в подъезде часто занимают здесь место не только круглогодично, но и круглогодично. Они мешают уборке, под ними гадят кошки, от чего в подъезде стоит зловоние. При заталкивании транспортных средств под лестницу повреждается общедомовое имущество, царапаются стены и двери. Часто велосипеды и коляски цепляются к стоякам инженерных сетей и за батареи отопления, батареи начинают протекать, возникает аварийная ситуация. Всё это приходится ремонтировать за счёт дома. Но хозяев,

КОЛЯСКА В ПОДЪЕЗДЕ МКД

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Случаи возгораний в многоквартирных жилых домах моментально становятся достоянием общественности. О том же пожаре по адресу ул. Мопра, 2 управляющая компания уже на утро следующего дня сообщила в своей официальной группе соцсети «ВКонтакте», опубликовала поистине страшные фото пострадавшего подъезда. Что ещё произойти, чтобы, получив такую информацию, люди обратили внимание на собственные подъезды и убрали из них свои вещи? Нет, захламление мест общего пользования идёт своим чередом.



17 сентября 2021г. Ул. Мопра, 2, вид закопчённого третьего подъезда на утро после возгорания

Начало октября 2021 г.
В подъезде №3 ул. Ленина, 17.
Без комментариев.



оставляющих габаритные предметы на общих площадях, угроза безопасности и последствия в случае пожара, видимо, тревожат меньше всего, так же как грязь и порча общедомового имущества.

Понятно, что люди от безысходности расширяют себе жизненное пространство за счёт общих площадей. Легко представить, как молодая мама, у которой муж в командировке, поднимается на пятый этаж с младенцем в коляске, ещё и ведя за руку трёхлетнего малыша.

Да, в отличие от современных новостроек, где предусмотрены отдельные колясочные, в наших обычных МКД подобные помещения отсутствуют. Людям негде хранить коляски, а зимой ещё и санки с ватрушками, но это не повод игнорировать противопожарные правила. Собственники могут сообща организовать велосипедные, даже крытые, оборудовать их видеонаблюдением. Такой опыт в Нововятском районе появляется. К примеру, во время капремонта фасада на ул. Советская, 21 сделан пристрой к дому для хранения личных вещей, который планируют дооборудовать и использовать как велостоянку. Можно присмотреться к участкам на придомовых территориях, построить что-то вместо убранных малых архитектурных форм и хранить там то, что загромождает подъезды. Ничего постороннего в подъездах быть не должно. Из этого исходит Госпожнадзор, этого добивается управляющая компания в интересах самих жителей и их семей.

СВОБОДНЫ, НАКОНЕЦ-ТО СВОБОДНЫ

С началом осени под управление «Дружной» перешли ещё 2 многоквартирных дома в Нововятске, это ул. Советская, 58, корп.1, 2009 года постройки, отказавшийся от услуг прежней УК, и бывшее ЖСК на ул. Советская, 11, год ввода в эксплуатацию - 1972.

Путь дома на ул. Советская, 58, корп.1 к свободе выбора управляющей организации был тернистым. Две секции, построенные в разные годы, из разного материала и даже разной этажности, почему-то оказались зарегистрированы под одним адресом - ул. Советская, 58. Изначально 9-этажная одноподъездная кирпичная секция была в управлении ТСЖ, а панельная пятиэтажка, состоящая из 2-х подъездов, - в УК.

Однако закон гласит: один дом - один способ управления. Власти обязали собственников выбрать одну, общую форму управления. Общая площадь панельной части дома оказалась больше, благодаря чему жители высказались за свою управляющую компанию. Кворум при голосовании хватил с лихвой, так что прекрасно обошлось без соседей из девятиэтажной секции, по сути дела навязав свой выбор. Жители 9-этажной части, которых этот выбор не удовлетворил, стали добиваться присвоения отдельного почтового адреса, в результате к номеру дома 58 добавили литеру «корпус 1». Это позволило собствен-

никам самостоятельно решать судьбу общего имущества своего МКД, и они проголосовали за УК «Дружная».

Дальше, начиная с марта 2021г., была долгая эпопея с переводом дома из управления предыдущей УК: неразбериха в бумагах администрации, возникшая после смены юридической адреса, нежелание прежней УК, которая оказалась на пороге банкротства, отпустить от себя объект управления, намеренно затянутые сроки передачи технической документации, необходим для работы УК «Дружная». Дело сдвинулось с мёртвой точки только при обращении в Госжилинспекцию.

Приступив к работе на новом объекте, наша управляющая компания сразу заключила договор на обслуживание лифта; за придомовой территорией закреплён дворник, в соответствии с индивидуальным тарифом ведётся уборка подъезда, подремонтированы перила, вставлены окна в подвальном помещении, покрашены входные двери, в подъезде на информационной доске размещена вся нужная для жителей

МКД информация, принимаются заявки от жителей. К сожалению, были пропущены все необходимые проверки общедомовых приборов учёта, собственникам придётся устанавливать новые счетчики на воду и отопление. На данный момент по решению общего

Жители 9-этажной части, которых этот выбор не удовлетворил, стали добиваться присвоения отдельного почтового адреса, в результате к номеру дома 58 добавили литеру «корпус 1». Это позволило собственникам самостоятельно решать судьбу общего имущества своего МКД, и они проголосовали за УК «Дружная».

собрания проводится процедура голосования об открытии специального счета для формирования фонда капитального ремонта. Через шесть месяцев, после принятия этого решения и открытия спецсчета, деньги из «общего котла» будут переведены на личный банковский счет дома, и установить все ОДПУ станет возможным за счет средств капитального ремонта.

Дом ул. Советская, 11 сохранял ЖСК на протяжении 49 лет. Возможно, такая форма управления в чём-то себя изжила, потому собственники большинством голосов пожелали перейти в управляющую организацию. Специалисты УК

ВЫБОР

«Дружная» приняли участие в большом собрании жителей дома, где ответили на заданные вопросы о нашей управляющей компании. Сейчас обслуживание дома уже налажено, идут некоторые работы по содержанию общедомового имущества, подрядчики выходят на заявки жителей. Как оказалось, собственниками не были заключены прямые договоры на предоставление коммунальных услуг. Работа в этом направлении между поставщиками ресурсов и УК ведётся. А пока показания за потребленные ресурсы принимаются посредством передачи их жителями лично в УК.

Острее всего на повестке стоит вопрос со старой железной скатной кровлей, которая ни разу не ремонтировалась и в придачу ко всему не имеет снегозадержания. Это создаст проблемы с зимней очисткой крыши. Управляющей компании вместе с собственниками надо будет находить выход из положения. Специальный счёт многоквартирного дома с помощью УК открыт в сентябре, и через полгода на него будут переведены все средства из Фонда капремонта. Так что вопрос с крышей можно считать вполне решаемым уже в будущем, 2022 году. Другое слабое звено находится в подвале дома, но всё хорошо с канализацией, но и эти моменты, по мнению наших технических специалистов, тоже поддаются устранению, если позволит бюджет. Условие здесь одно: аккуратная, своевременная оплата квитанций на содержание общедомового имущества со стороны жителей. Управляющая компания в свою очередь постарается сделать всё, чтобы сравнение с предыдущей формой управления было в нашу пользу, даже если назвать работу УК «Дружная» идеальной ещё преждевременно.

Татьяна Кутателадзе

Знакомьтесь, уважаемые читатели: наш новый инженер по благоустройству - Елена Викторовна Бажина. Она будет работать в этой должности вместо Ольги Николаевны Кассиной, которая сейчас в отпуске по уходу за малышом.

НА КЛЮЧЕВОЙ ПОЗИЦИИ

КАДРЫ

Должность инженера по благоустройству, без сомнений, одна из ключевых в управляющей компании. Именно контроль за качеством уборки дворов, умение замечать недостатки и добиваться их устранения обеспечивает лицо любой УК.

Поэтому заполнить вакансию следовало быстро, но при этом новый специалист должен был отвечать серьезным требованиям. Образование у соискателя предпочтительно техническое или естественнонаучное, человек должен быть коммуникабельным, активным, легким на подъём. И просто в хорошей физической форме, всё же эта работа предполагает ежедневный обход немалой территории, надо всё успеть, побывать и за переездом, и в основной части Нововятска. Искали подходящую кандидатуру через Центр занятости населения, изучали подборки резюме в СМИ, приглашали претендентов на собеседование. По итогу в коллективе «Дружной» появился новый



сотрудник. Елена Викторовна Бажина – молодой специалист, дипломированный агроном, она окончила Вятскую Государственную Сельхозакадемию и уже имеет за плечами опыт самостоятельной работы. Коллеги по производственно-техническому отделу помогли новому инженеру освоиться, познакомили со всеми без исключения объектами в зоне ответственности «Дружной», посвятили в технические нюансы

каждого МКД и его придомовой территории, показали, к какому дому какая контейнерная площадка относится.

Сегодня можно сказать, что Е.В. Бажина влилась в коллектив управляющей компании, вникла в требования, предъявляемые к подрядчику и дворникам, изучила территорию, освоила и применяет на практике контроль за качеством выполняемых работ, применяет штрафные санкции в соответствии с договорными обязательствами подрядчика и УК. Наступающий сезон низких температур станет для инженера по благоустройству дополнительным испытанием на профессионализм. Зима не лето! В холодное время года обязанности дворников расширяются, надо убирать снег с тротуаров и дорожек, скашивать лёд, посыпать дорожки песком, и т.д. При проверке на местах инженер по благоустройству должен вовремя заметить непорядок, а значит, должны быть освоены в полном объёме зимние стандарты. Только тогда управляющая компания может гарантировать жителям комфортное, безопасное использование придомовых территорий, вне зависимости от погоды.

В.Лютин

С 2018 года у нас действует Технический регламент Евразийского экономического союза 042/2017, участником которого является Россия. Называется международный документ «О безопасности оборудования для детских игровых площадок». В России на основании техрегламента ЕАЭС вышли свои нормативные документы. До 1 июня 2020 те игровые площадки, что были построены до ноября 2018г., имели право на существование в прежнем виде. После этой даты – никаких исключений: соответствовать как техрегламенту, так и ГОСТам Российской Федерации, должны все детские площадки.

СНОСИТЬ НЕЛЬЗЯ РЕМОНТИРОВАТЬ

ПРОБЛЕМА

В России действуют 14 ГОСТов, которые имеют отношение к детским игровым площадкам. Каждый ГОСТ определяет те или иные требования к малым архитектурным формам (МАФ), которые устанавливаются на детских игровых площадках. Допустим, сейчас МАФы не должны иметь высоту более 3 метров. Все площадки должны быть ограждены, чтобы ребенок не мог выбежать на дорогу. Сварные швы, во избежание травм у детей, должны быть зачищены и покрашены, крепежам и болтовым соединениям надлежит иметь пластиковые заглушки, чтобы ребенок не зацепился. Площадки разделяются на игровые зоны по возрастным категориям. Высоки требования к покрытиям, они должны быть высокими, эластичными и поглощать удары, чтобы при падении ребенок не получил травму.

Обязательное подтверждение на соответствие требованиям ТР ЕАЭС 042/2017 получают горки, качели, качалки, карусели, канатные дороги и детские городки, а также резиновые и синтетические ударопоглощающие покрытия. То же самое касается игрового оборудования – песочниц, домиков, лабиринтов. Сейчас много организаций, предлагающих оборудование для детских игровых площадок. Приобретая его, управляющие компании долж-

ны обращать внимание на Сертификат качества и соответствие ГОСТам.

Сразу же возникает вопрос о судьбе старых площадок на придомовых территориях. МАФ, качельки и карусельки, старые горки, которые были установлены на придомовых территориях на момент строительства зданий (по преимуществу это было ещё при СССР), устарели морально и физически. Никаких сертификатов качества на них нет, изготовлены они из потенциально травматичных материалов. Пришли в негодность деревянные домики, кораблики и машинки, некогда красивые, но недолговечные. Таким образом, всё оборудование, что установлено в советское время, современным ГОСТам не соответствует, его придётся демонтировать.

Конечно, управляющая компания контролирует состояние площадок. До наступления летнего сезона проводится ревизия. Где требуется, делаем текущий ремонт – подкрашиваем, подколачиваем. Там, где существует угроза обрушения сооружений, демонтируем. Постоянно приходится что-то убирать, потому что сооружения в дальнейшем просто нельзя эксплуатировать, но по итогу этого процесса, растянутого во времени, детям будет просто негде играть.

стр.4 ►►

Теплоснабжающая организация ПАО «Т Плюс» повела активные действия в отношении придомовых территорий МКД, где подземные теплосети проходят под оборудованными детскими площадками. Настаивая на требованиях, которые предъявляются к охранным зонам, тепловики заставляют убирать сооружения, установленные в этих местах. В «чёрный список» попали даже детские площадки, построенные в последние годы, в большей мере отвечающие стандартам Технического регламента Евразийского союза.

К примеру, ул. Советская, 73. Как раз под этой площадкой, расположенной за домом, проходит теплотрасса, и тепловики требуют убрать конструкцию игрового детского оборудования, т.к. они находятся в охранной зоне. Но куда прикажете переносить площадку, на какое место, где обустроить, если со стороны входа в подъезды места нет совсем, там стоянка автотранспорта и никакой зелёной зоны? Да и при постройке дома для площадки было определено именно это место, где на тот момент уже были проложены тепловые сети...

По информации юридического отдела нашей управляющей компании, уже сейчас в Арбитражном суде рассматриваются иски ПАО «Т Плюс» об освобождении охранных зон на придомовых территориях, где проходят теплотрассы, путём переноса детских площадок. В судебных делах фигурируют адреса ул. Пушкарёва, 8, ул. Советская, 73, ул. Парковая, 15Б, ул. Ленина, 18. УК «Дружная» с данными исками не согласна, так как считает, что требования ПАО «Т Плюс» значительно нарушают права собственников МКД-владельцев земельных участков, на которых расположены перечисленные дома.

Если рассматривать проблему с технической точки зрения, мы знаем, что все трубы теплотрасс проложены в железобетонных лотках со стенками 120-150 мм, труба лежит в лотке и ограничена сверху другим лотком. Трудно представить, что вода из трубы выйдет наружу. Но если уж такие условия у тепловиков есть, стоит подумать, кому эти требования должны быть обращены. В случае удовлетворе-

КАРУСЕЛЬ В ОХРАННОЙ ЗОНЕ

ВЫЯСНЯЕМ ОТНОШЕНИЯ

ния исковых требований ПАО «Т Плюс» все работы, связанные с переносом площадок, должны осуществляться за счёт собственников, то есть самих жителей МКД. Считаем, что возлагать эту обязанность на собственников несправедливо, ведь кто-то позволил изначально разместить детские площадки в «неправильных» местах. И где-то же был владелец сетей, ответственный за соблюдение охранных зон, почему он допустил застройку такой важной территории?

Следует напомнить о безусловных правах граждан: **обязательным условием современных градостроительных норм является наличие детской игровой площадки во дворе многоквартирного дома.** Эта норма прописана в п.п.3,5,11 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Тем более, почему требование о сносе выдвигают к управляющей компании? Не являясь собственником данных сооружений, УК не имеет права рушить чужое имущество и не имеет на это средств.

Пока не известно, как пройдёт судебный процесс и чем закончится дело, переносом детских площадок либо вообще их ликвидацией. Технически перенести существующие детские площадки просто некуда. В этой неопределённой ситуации управляющая компания, повторю, полностью на стороне жителей. Они не должны оставаться в крайнем, идти на дополнительные расходы или лишиться привычного благоустройства, когда кто-то вдруг спхова-

тился и вспомнил о своих прямых обязанностях. Вот что говорит наша коллега Татьяна Александровна Кутателадзе, по совместительству - председатель совета дома ул. Советская, 21:

- Что, если бы меня, как старшую по дому, застави-

ли деньги и личные средства жителей, затраченные на оборудование площадок для игр наших детей? Смотрите, площадка на Советской, 73 имеет современные малые архитектурные формы, строилась уже в последние годы за счёт городского грантового конкурса, преимущественно на муниципальные средства. Закупить оборудование, установить его, содержать, и так по каждому адресу, —

это же всё финансовые затраты. Или взять площадку на ул. Тренера Пушкарёва, 8, которую строил на деньги налогоплательщиков много уже лет назад Сергей Евгеньевич Лузянин, в то время депутат Заксобрания Кировской области, который выполнил наказ и просьбу своих избирателей. Данная площадка рассчитана на целую группу многоквартирных домов, и сейчас жители должны



Что такое не везёт. Детские игровые площадки на Советской, 73 и Тр.Пушкарёва, 8 оказались почему-то на трубах ПАО «Т Плюс»

собственными руками лишиться своих детей радостей жизни во дворе? Если для тепловиков, озабоченных безопасностью, в чём я ничуть не сомневаюсь, так принципиален вопрос расчисти охранных зон, то выбор у них есть. Пусть переносят площадки на другое место. Или переключают свои сети, но это будет дороже, чем перенос площадок.

Точка в спорах «тепловики против площадок» пока не поставлена. Управляющая компания ждёт справедливого, мудрого, равновесного судебного решения. Надеемся, нашу позицию разделяют жители Нововятского района.

Валерий Лютин
зам. директора по производству

В любом МКД к председателю совета дома относятся, как правило, с полным уважением. Выбрав человека на этот пост, собственники прислушиваются к своему лидеру, доверяют, советуются. Вместе с тем в каждом доме есть жители, один-двое, а то и группа людей, всегда чем-то недовольные, критически настроенные по отношению к председателю совета дома.

Принципиально ничего страшного в существовании «оппозиции» нет, ведь даже в семье случаются разлады, и путь к общей точке зрения, которая бы устраивала всех, бывает непростым. Но порой вместо поисков истины несогласные занимаются банальными склоками. Их козни вынуждают председателя отвечать на нападки, тратить драгоценное время и силы в бессмысленном противостоянии, отвлечься с первого плана работу во благо всего дома.

Мы видим, к чему приводит эта необъявленная война. К примеру, в одном из домов Нововятского района крыша требует серьёзного, основательного ремонта. Задумывался капитальный ремонт кровли, с полной или частичной заменой конструкций, даже составляли смету и готовили пакет документов для собрания. Однако группа жителей хотела бы распорядиться накоплениями на спецсчёте иначе. Ну конечно, оппозиционеры не живут на верхнем этаже, на них не капает, нет страха проснуться в луже или сливать натяжной потолок, и т.п.

Любое особое мнение должно быть обоснованным, и доносить свою позицию до других собственников, дабы заручиться поддержкой большинства на общем собрании дома, следует цивилизованно. Это делают через коллегиальное обсуждение на собрании собственников. В данном случае была выбрана иная тактика. Упомянутая группа неоднократно заявлялась без приглашения в квартиру председателя совета, устраивала скандалы на глазах у членов семьи, в ультимативном тоне, без веских доводов, требовала отказаться от планов по капитальному ремонту кровли. Психологическое давление дополняется ударами по репутации. На общих собраниях эти люди перебивают председателя выкриками, не выбирая выражений, его обвиняют в «превышении власти» (сам захотел отремонтировать крышу, это никому не нужно). Жителям окоротить бы «скандалистов», но кто рискнёт связываться, видя такой напор.

В итоге кровля отложена на потом, только когда наступит это «потом», если дом останется жить под дырявой крышей и при первом же дожде начнёт топиться всех подряд? Мы считаем обвинение председателя в единоличном правлении надуманными, потому что в любом случае работы капитального характера инициируют сами собственники. И сообщая на собрании, приходят к общему мнению, здесь же выбирая человека, который возьмёт на себя ношу ответственности за сложную организацию и проведение ремонта. Как правило, скидывают эти обязанности на председателя совета дома, и к его совершенно бесплатной общественной работе добавляется ещё больший объём.

Другая проблема. Сделанный на доме капитальный ремонт фасада, оказывается, «никакой не ремонт фасада». На вопрос, а в чём конкретные претензии к председателю и к выполненному ремонту, отвечают молча. Эта же группа ставит председателю совета дома в вину стоимость отопления, хотя в прошедшую зиму 2020-2021 гг. потребление тепла было объективно высоким, причиной тому стойкие и продолжительные холода. Согласитесь, вряд ли председатель повлиять на климат. Обвинители остались стоять на своём даже после просьбы параметра ведомости, отражающей параметры системы отопления, предоставленной производственно-техническим отделом. То есть опять упреки не по существу, тебе приписывают то, к чему ты вообще никакого отношения не имеешь!

Из чего возникает недоверие к председателю? Дом дому рознь, проблемы у всех разные, возможности оплатить работы капитального характера отличаются. И жители тоже разные. Одни предпочитают иметь дело с цифрами и фактами, другие рассматривают любой вопрос применительно к другим домам:
- А вот на этом доме цоколь отделали плиткой, а у нас только покрасили! На другом доме утеплили всю стену, а у нас только пропеннили швы...

КАК ВЫГОРАЮТ НАШИ ПРЕДСЕДАТЕЛИ

ОСТРЫЙ УГОЛ

Друзья, на тот момент, когда вы делали капремонт фасада, все ваши пожелания были записаны и внесены в смету производства работ. Стоимость ремонта утверждена договором подряда. А другой дом, выбирая тот же вид капремонта спустя год-два, придумал ещё что-то. Ведь со временем, путём проб и ошибок, нарабатывается новая практика. Допустим, раньше ремонт фасада ограничивали ремонтом межпанельных швов и покраской цоколя, а сейчас допуски со стороны Фонда капитального ремонта расширены. Можно покрасить цоколь в разных вариантах, выбрать по душе цвет козырьков, поменять доски объёмлений, повесить информационные таблички.

С одной стороны хорошо, нет скучного единообразия, с другой стороны начинается:

- У соседнего дома цоколь красный, а у меня зелёный, почему так?

- Зелёный, потому что так решили на общем собрании собственников вашего дома...

Будем помнить и о разнице кошельков капитального ремонта в каждом МКД. Есть дома-высотки с одним подъездом и большим количеством квартир, соответственно и накопления на капремонт растут быстрее. Конечно, площадь крыши здесь намного меньше, чем на 6-подъездном здании, значит и затраты на ремонт меньше. При капремонте фасада кирпичного дома есть больше возможностей сделать дополнительные работы, т.к. не надо ремонтировать панельные швы по стенам всего здания. Цена ремонта любых трубопроводов зависит от желания собственников заменить трубы только по подвалу или ещё и в квартирах. Да и чего уж греха таить, объём проводимого ремонта зависит от банальной неуплаты некоторыми собственниками взносов на капитальный ремонт

своего же дома.

Производство стройматериалов также не стоит на месте. Появляется множество новинок, всё разнообразнее цветовой спектр, меняется качество. У того, кто шёл после вас, уже другие воз-

соседей. Увы, часто получается, что виноват во всём именно председатель. В него летят все шишки от полных недовольства отдельных жителей.

Поверьте, даже со стороны тяжело видеть наскоки на человека, отдающего себя общественному долгу.

Любой на месте этого председателя много раз подумает, стоит ли напрягать нервы и тратить своё личное время на бессмысленную войну. К сожалению, агрессивное противостояние - довольно-таки распространённая история. Как показала практика, председатели могут обвинять в том, что он не прислушивается к мнению остальных, решая какие-то домовые вопросы (хотя, как правило, такие недовольные и на собраниях-то редко появляются). Очень любят приписать старшему по дому мифическую связь с управляющей компанией, которая якобы платит председателю за работу в интересах. Это, извините, полный абсурд. Каждый предсовдома - в первую очередь житель этого дома. Естественно,



он старается именно и для себя, и для соседей сделать лучшими условия для проживания. В итоге изнурительных ссор старшие предпочитают отойти от дел или сбавляют обороты. У кого-то происходит эмоциональное выгорание. Вот и бегут у нас председатели со словами: я складываю полномочия, больше не хочу и не могу вести эту работу. Думаем, эта проблема в той или иной степени касается многих. С уверенностью можно сказать, что чаще всего сообщество собственников МКД теряет, и не только в моральном плане (попробуйте найти после этого добровольцев на роль очередной мишени).

стр.4 ►►

Если на домах 5 этажей и выше целесообразность спецсчёта обоснована практикой, то с малоэтажным жильём, которое в подавляющем большинстве задействовано в программе капремонта через региональный Фонд, всё не так однозначно. Есть проблемы, о которых собственники должны знать.

Первое. Люди видят, что на соседних домах, которые тоже находятся в «общем котле», что-то уже сделано гораздо раньше, чем в их доме, и недоумевают:
- Почему сделали вперёд им, а не нам?

Объясняем, что в Фонде капитального ремонта существует очередность ремонтов МКД. Ежегодно эта программа актуализируется, и очередь потихоньку двигается. Хорошо, если ваш дом по существующим критериям (год постройки, фактический износ, активность оплаты взносов) находится вверху этой лестницы. Значит, можно ждать «подарка» в виде скорого ремонта общедомового имущества за счёт «общей копилки». Но если годы ремонта далеко в будущем, а ремонт нужен здесь и сейчас, иначе потом и ремонтировать будет нечего? Есть такая фишка, как перенос капремонта на более близкие сроки, пусть даже это всего два-три года. Решение принимает специальная комиссия при администрации, куда собственники должны представить пакет документов. Мы, как управляющая компания, помогаем жителям с оформлением нужных документов. Но не всем подряд, а лишь тем, кто сам проявляет за-

интересованность и инициативу, то есть на общем собрании принимается обоюдное решение о приближении капремонта.

Второе. Есть группа домов, особенно в микрорайоне 41, открывших в 2020-2021 годах спецсчета с целью установить общедомовой прибор учёта на систему отопления. И вдруг жители видят, что в домах напротив по линии Фонда капремонта начинают чуть ли не комплексный ремонт: и крыши, и фасады с утеплением, и фундаменты. Получается, что одни смогли себе позволить пока только установку узла учёта за 170 тыс. руб., а другие получили от программы капремонта всё и сразу на миллион, хотя взносы на капремонт платили одинаково, собираемость платежей практически одна и та же, перечислены за 6 лет в обоих случаях от каждого дома примерно одинаковые суммы взносов. Жители домов со спецсчетами идут к нам с вопросами:

- Разве нам не будут утеплять фасад?

- И крышу менять не будут?!

К сожалению, это так. При открытии спецсчёта мы предупреждали жителей о плюсах и минусах этого способа накопления. В частности, о том, что собственники дома со-

СПЕЦСЧЕТ: СЕМЬ РАЗ ОТМЕРЬ...

РАСКЛАД

спецсчётом полностью берут на себя обязательства по капитальному ремонту. Установив прибор учёта на самый дорогой коммунальный ресурс, жители получили возможность экономить на отоплении. Но собираемость медленная, т.к. плательщиков здесь мало, в домах от 8 до 16 квартир, установка прибора учёта обходится дорого и на другие виды капремонта приходится откладывать средства очень долго.

По большому счёту, спецсчета для таких домов невыгодны, в то время как другие, кто не ушёл из «общего котла», остаются в выигрыше. Взять, к примеру, дом ул. Ленина, 10, на котором Фонд успел провести целых 4 вида капитальных работ, в том числе замена общедомовых систем ХВС, ГВС и водоотведения, ремонт фундамента.

При собираемости взносов, какая есть сейчас, этот дом будет рассчитываться с Фондом, в лучшем случае, ещё лет 12, чтобы возместить потраченную сумму. Казалось бы, есть за что «страдать», но тут мы столкнулись с просьбой оснастить дом прибором учёта на отопление, «как у других». Поскольку у собственников нет и не будет денег на приобретение и установку прибора учёта спе-

циализированной организацией, решить задачу могут только дополнительные денежные сборы, как делают некоторые МКД. Другой путь - дождаться, когда Фонд капремонта запланирует эти работы на данном доме. Но, во-первых, региональный Фонд капремонта не устанавливает эти приборы на ма-

К сожалению, это так. При открытии спецсчёта мы предупреждали жителей о плюсах и минусах этого способа накопления.

локвартирных домах, во-вторых, он наверняка воздержится от любых работ капитального характера до полной выплаты затраченной суммы на уже проведенный ремонт по ул. Ленина, 10. В-третьих, даже если собственники надумают открыть спецсчёт, Фонд им не разрешит, причина всё та же - полная выплата собственниками средств Фонда, затраченных на ремонт.

Есть в нашем управлении дом ул. Ленина, 17, который с самого начала сидит в «общем котле» и на котором до сих пор не сделан никакой капитальный ремонт. Когда что-то будет, неизвестно, а люди платят и платят, хотя при спецсчёте за эти годы в состоянии общедомового имущества уже мог-

ли быть заметные подвижки. Уйти сейчас в самостоятельное плавание, когда всё дорожает и дорожает, - вроде ни то ни сё, но если вдруг дождётся капремонта, то уже на всю оставшуюся жизнь будешь в должниках... А есть МКД ул. Пушкина, 30А. Собственники попали в программу капремонта по линии Фонда одними из первых, работы у них провели в первый же год программы, сделав систему отопления и электроснабжения. Поэтому дом вот-вот выплатит долг перед Фондом, в этом случае собственники по своему желанию смогут уйти на свой личный «кошелёк». Но спецсчёт откроется с нулевым балансом, и под новые идеи по капремонту надо будет накопить денег.

Существует заблуждение, что спецсчета МКД - это подобие Фонда и действуют по принципу перекрёстного субсидирования, то есть деньги одного спецсчета якобы могут тратиться на ремонт, допустим, соседнего дома. Ни в коем случае! Принцип простой: один дом - один спецсчёт. И на эти деньги проводится только ремонт данного дома.

**О.Мясникова
Т.Кутателадзе**

По адресу ул. Молодой Гвардии, 14 сделана обрезка группы берёз возле дома. Управляющая компания кронировала деревья по заявке жителей МКД. Из украшения двора берёзы давно превратились в источник головной боли жителей.

ЗАЩИТА

БЕРЁЗЫ СТУЧАЛИ В ОКНО

Деревья возле многоквартирного дома ул. Молодой Гвардии, 14 выросли выше пятиэтажки, не пропускали свет. При сильном ветре ветки стучали в окна, представляя реальную угрозу для имущества граждан. Поскольку придомовая территория МКД вместе с находящимися на ней насаждениями относится к общему имуществу дома, вопрос об обрезке деревьев собственники решали сообща и в сотрудничестве с управляющей компанией.

ванная организация, привлечённая управляющей компанией. Жителям необходимо обратиться в УК, лично или по электронной почте, с соответствующим заявлением, которое составляется в свободной форме. Работы по обрезке деревьев недешёвы, источником финансирования служит бюджет МКД, так что санкция общего собрания собственников в этих вопросах обязательна.

Е. Бажина
инженер по благоустройству
Фото автора



УК «Дружная», обеспечивающая надлежащее состояние придомовой территории, провела обследование самостоятельно, сфотографировала проблемное насаждение. Был заключён договор со специализированной организацией и вызвана автовышка для выполнения работ. Формируя крону, специалисты спилили мешающие, а также больные и сухие ветки, опасные для окружающих.

Принял наконец-то упорядоченный вид и кустарник под окнами дома ул. Советская, 60. Здесь переросшие ветки канадского клёна тоже портили людям жизнь – кустарник закрыл весь первый и второй этажи. Кроме того, в октябрьском календаре работ управляющей компании значатся объекты 41 микрорайона. В частности, ул. Кирова, 67, где решается вопрос по сносу берёзы, которая сильно наклонена в сторону дома и угрожает имуществу граждан.

Итак, заостряем внимание читателей, которым близка тема переросших деревьев на придомовой территории. Заниматься обрезкой или вырубкой насаждений во дворе МКД может только специализиро-



КАК ВЫГОРАЮТ НАШИ ПРЕДСЕДАТЕЛИ

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.3

Принцип «Баба Яга против» обрушивает планы по улучшению общего имущества МКД. Некому концентрировать внимание на общедомовых проблемах, доносить до жителей серьёзность невидимых неполадок, стараясь не дожидаться аварийных ситуаций, например, с трубами в подвале. И сотрудничество председателя с управляющей компанией в этом случае только во благо всем жителям. Мы благодарны активным старшим за своевременное решение вопросов ремонта. К огромному сожалению, УК не может оплачивать им затраты за выполнение таких сложных обязанностей, нет такой составляющей в тарифе на обслуживание! Поверьте, иногда вашему старшему достаточно простого человеческого СПАСИБО от вас, уважаемые жители.

По идее по этой же причине наблюдается отток объектов из формы управления через ЖСК или ТСЖ в

управляющие компании. В частности, таким образом в нашу УК за несколько лет перешли несколько домов. Просто председателям надоело заниматься этой общественной деятельностью при массе вечно недовольных, а никто другой не хочет взваливать это на себя. Теперь что касается нерешённого вопроса с отложенным капремонтом кровли, который положен в основу этой статьи. Если бы не палки в колёса председателю, то ещё год назад затраты на этот вид работ составили бы одну сумму, сопоставимую с накоплениями дома. Зато теперь, с учётом инфляции и существенного подорожания всех строительных материалов, цена вопроса, конечно, увеличилась. При том, что без капитального ремонта проблеме с аварийным состоянием кровли не решить. Вопрос, надо ли отстаивать свою точку зрения ценой таких потерь?

Т. Кутателадзе
О. Мясникова

ОСТРЫЙ УГОЛ

Работа с обращениями граждан – основной раздел в работе управляющей компании. В УК «Дружная» действует система, нацеленная на выполнение принятых заявок. Приняв запрос собственника в работу, сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязательно проконтролирует сроки и качество исполнения поступившей заявки. К сожалению, бывают требования, которые приходится отклонять.

ВСЕОБУЧ ЖКХ

ЗАЯВКА ОТКЛОНЕНА...

Например, часто жители просят провести в подъезде косметический ремонт по причине «А потому что грязно!». Но бывает, что грязно не потому, что не организована уборка или не сделан ремонт управляющей компанией, а жители сами относятся равнодушно к сохранению чистоты и порядка. Исписанные стены, грязные перила, паутина по углам как старое покрывало, стёкла окон, покрытые плотным слоем грязи и пыли, на подоконниках пепел и окурки, на полу валяется всё, что по пути достаётся из карманов – фантики, жвачки, использованные билеты... Представили такую неприглядную картину? Но у грязи есть чудесное свойство: она отмывается. Если соседи дружно сделают элементарную санитарную уборку, подъезд снова заиграет чистотой. Так есть ли смысл переводить бюджет дома там, где проблема решается быстро и бесплатно?

Известно, что любая заявка выполняется за счёт бюджет-

та многоквартирного дома. Удовлетворить разом все желания нереально, поэтому приоритеты определяются финансовыми возможностями МКД. Допустим, одному из жителей нужен косметический ремонт подъезда, а в это время в подвале потекла труба, износилась запорная арматура... Мы так и говорим: на данный момент у вас сложилась ситуация, требующая безотлагательной замены труб, сейчас вам не до красоты. Стены в подъезде можно вымыть, жить можно дальше, а вот от прохудившейся трубы до аварии рукой подать: это затопление соседей, затопление подвала, перерыв в подаче ресурсов – воды, отопления. Возможно отклонение заявки, если неполадка случилась не на общедомовом имуществе, а на личной разводке квартирного трубопровода, на электропроводке, если протекает смеситель, засорился унитаз. В этом случае диспет-

чер управляющей компании поясняет заявителю, что ему необходимо обратиться к частному слесарю или электрику.

Отказать могут и в том случае, если данная услуга не подпадает под виды деятельности управляющей компании и не имеется необходимого специалиста по выполнению данной услуги. Допустим, сломался автомат домофона, доводчик, кодовый замок на входной двери. В этом случае необходимо обратиться в домофонную компанию, с которой у вас заключен договор на оказание услуги и которой вы оплачиваете взносы. Более того, если гражданин сообщает о необходимости в платной услуге, как замена либо пломбировка ИПУ, которая не входит в круг обязанностей управляющей компании, это означает, что управляющая компания имеет право на отказ.

Специалисты по связям с общественностью

СНОСИТЬ НЕЛЬЗЯ РЕМОНТИРОВАТЬ

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.2

Жители возмущаются: мы просили отремонтировать, но не ломать! И всё же если после ремонта чей-то ребёнок получит травму, его родители с тем же пылом будут писать жалобы, требуя наказания. Многие приходят в офис управляющей компании и призывают построить новую площадку взамен демонтированной: «постройте, привезите, закупите». К сожалению, управляющая компания новые площадки не устанавливает. Кто за что отвечает, кто принимает принципиальные решения в отношении детских игровых площадок, разъяснила начальник юридического отдела УК «Дружная» Лилит Тунян:

- Закон гласит, что управляющая организация обязана обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества дома (ст. 161 ЖК РФ). Согласно ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности в том числе земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Из анализа приведен-

ных правовых норм следует, что собственники помещений МКД владеют, пользуются и распоряжаются своим имуществом по своему усмотрению, т.е. имеют право принимать решения о благоустройстве, озеленении, установке детской или спортивной площадки, ограждений, шлагбаумов и т.п. При этом собственники несут бремя расходов на содержание своего имущества, финансовые затраты на содержание объектов, находящихся на придомовой территории.

Таким образом, ремонтные работы на детских площадках или установка новых элементов осуществляется управляющей компанией с учетом решения общего собрания собственников.



Другими словами, по закону мы только содержим и ремонтируем то, что есть. Если что-то и убираем, то это лишь отдельные, крайне вынужденные случаи. В массе своей решение о демонтаже должны принимать сами собственники, поэтому управляющая компания доводит до них новые правила и ссылается на соответствующую нормативную базу.

ПРОБЛЕМА

Однако ломать не строить, а места для игр детям всё равно нужны, поэтому демонтаж – только начало дела. Чтобы возвести новую детскую площадку, у собственников есть три варианта:

1. Попасть в программу поддержки местных инициатив, с помощью которой решаются многие вопросы, как благоустройство дворов, установка видеонаблюдения, строительство велопарковок, и т.д.

2. Принять участие в городских конкурсах через написание проекта, с выделением из городского бюджета определённой денежной суммы на условиях софинансирования с собственниками МКД.

3. Построить детскую игровую площадку полностью за счёт самих жителей, через решение общего собрания дома. Купить новое оборудование для детской площадки управляющая компания может

лишь в случае, когда для этого сэкономлена определённая сумма в бюджете дома. Причём, если даже закупка оборудования пройдёт через УК, устанавливать МАФы имеют право только специалисты сертифицированных организаций. Управляющая компания такого сертификата не имеет.

В конечном счёте всё будет зависеть от бюджета дома, но начинать придётся со сноса. Без ликвидации старых проектов, прежде чем возле каждого МКД появится безопасная, современная площадка для детских игр, вряд ли обойтись. А как думаете вы, уважаемые читатели, где следует поставить знаменитую запятую в заголовке?

Александр Севрюгин
зам. начальника ПТО