

Нововятский Управдом

№ 01 (54)
31.01.2022 Г.
ПОНЕДЕЛЬНИК

Б+

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



ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА

рассказывает о деятельности управляющей компании ООО «УК «Дружная»

В 2021 г. резко снизилось число заявок о протечках с кровель и продуваемых швах, что явилось следствием массового капремонта проблемных крыш и фасадов в течение 2019-2020 гг. Средства, сэкономленные домами на устранении «болячек», были направлены на другие работы, к примеру, на косметические ремонты подъездов.

В зимнее время года управляющая компания сделала упор на выполнение заявок от старших по домам на выполнение косметических ремонтов в подъездах. Как правило, этого рода работы проводятся в комплексе. Рабочие очищают поверхности от старого покрытия в местах повреждения, от пятен ржавчины и плесени, выполняет шпатлёвку, грунтовку стен и их покраску, красят лестничные перила, окна, двери. Таким образом выполнены все пожелания, принятые на 2021 год, на 25-ти объектах, где позволяли возможности бюджета МКД. В том числе:

- ул. Профсоюзная, д. 2, подъезды 1, 2, 5;
- ул. Кирова, д. 36, п. 1, д. 30А, тамбуры п. 1-6;
- ул. Мопра, д. 10А, п. 3, д. 2 п. 3, 4, д. 4Б - общий коридор 5 этажа, д. 4А - тамбур;
- ул. Опарина, д. 21 п. 5, д. 26, первые этажи и тамбуры п. 1, 2;
- ул. М. Гвардии, д. 9 п. 2, д. 5 п. 4, д. 14 п. 5, д. 10 п. 5;
- ул. Пушкина, д. 30А - первые этажи и тамбуры п. п. 1-4.

Сейчас определяемся с географией косметических ремонтов на начавшийся 2022 год, а бригада отделочников идёт от подъезда к подъезду, от дома к дому. В январе 2022 г. закончены задания по ул. Тренера Пушкарева, д. 10, ул. Пушкина, д. 38, п. 4, п. 1, ул. Советская, 76, п. 2. Ведутся работы на ул. Ленина, 20, п. 1, а к Новому году полностью привели в порядок подъезд 3 на ул. Мопра, 2 после пожара. Как справедливо замечает Надежда Мищенко, участница группы УК «Дружная» во «ВКонтакте», осталось только ценить труд мастеров и беречь красоту. На снимке: Ул. Опарина, 5. Подъезд после косметического ремонта
Фото О.Мясниковой

ОСТАЛОСЬ ЦЕНИТЬ И БЕРЕЧЬ



НА СТАРТЕ 2022

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

Уважаемые читатели, предлагаем вашему вниманию подборку материалов о работе коллектива УК «Дружная» на ключевых участках. Статьи посвящены решению главных задач по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирных домов в 2021 и 2022 годах, сложившейся системе управления и анализу недоработок.

Одно из ключевых направлений УК «Дружная» - плановые работы на многоквартирных домах, с собственниками которых заключены договора управления МКД. К плановым работам относится подготовка к отопительному сезону, ремонт общедомовых трубопроводов ХВС, ГВС, водоотведения и теплотрасс, ремонт крыш, подъездов, подвалов и т.п. Эти мероприятия поглощают значительные средства. Намечая работы такого рода, производственно-технический отдел распределяет их равномерно по всему году, чтобы было чем заплатить и в то же время не сорвать важные для жителей события, то же начало отопительного сезона, например.

При подготовке отопительному сезону 2021-2022 потребовалась замена неисправной запорной арматуры на внутридомовой системе отопления МКД по адресам: ул. Советская, 70, 73; ул. Молодой Гвардии, 9; ул. Мопра, 7А, 7Б, пер. Парковый, 7; ул. Восточная, 11; ул. Октябрьская, 23; ул. Парковая, 11А; ул. Кирова, 30А; общая сумма затрат 249 739 р. Значимым фактом считаю и своевременное получение паспорта готовности к отопительному периоду

СВЯЗАННЫЕ ОДНОЙ ЦЕПЬЮ



на 182 МКД, находящихся в нашем управлении. Позднее, уже перед самым началом включения отопления, в управление «Дружная» пришли еще 2 многоквартирных дома №№ 11, 58 к.1 по ул. Советской, которые также были опрессованы и подго-

товлены.

Равноценным по значимости участком считаю заявки жителей. Центральным пультом по работе с заявками является круглосуточная диспетчерская служба управляющей компании. Система этой работы включает в себя приём и регистрацию заявок на проведение необходимых работ в журнале, который ведётся в электронном виде. Если заявка поступает диспетчеру УК

звать работу по её выполнению. После того, как аварийная заявка будет отработана, диспетчер обслуживающей организации общается об этом диспетчеру УК, который проверяет факт выполнения данной заявки, созваниваясь с заявителем. С января по декабрь 2021 г. диспетчерская зарегистрировала 8135 устных, а также в УК поступило 485 письменных заявок на ликвидацию аварий и проведение текущего ремонта, в том числе от старших по домам на проведение плановых ремонтных работ.

Принимаемые аварийные заявки, если речь идет о системах жизнеобеспечения, стараемся отработать максимально быстро. Всё зависит от объема необходимых работ, но как правило данная авария устраняется в течение рабочего дня.

Непосредственными исполнителями планов, краткосрочных и перспективных, являются наши подрядные организации. Территориально весь жилфонд разбит на 3 участка, на каждом из которых есть своя рабочая бригада, состоящая из сантехников, плотников, электромонтеров. Рабочие бригады формируются от планируемого объема работ. Дворовые территории обслуживают порядка 70 дворников и 3 единицы техники. При необходимости управляющая компания привлекает для работ сторонние организации, альпинистов со специальным снаряжением для чистки скатных

металлических кровель, не имеющих ограждений, от снега и наледи. Отношения выстроены на договорных условиях, качество и объёмы выполняемых работ проверяются сотрудниками УК.

Отвечая на вопрос редакции, какие стратегические

Отношения выстроены на договорных условиях, качество и объёмы выполняемых работ проверяются сотрудниками УК. Отвечая на вопрос редакции, какие стратегические задачи решены, а где есть недоработки и надо поднажать, скажу следующее

задачи решены, а где есть недоработки и надо поднажать, скажу следующее. Любая организация, оказывая услуги населению, должна быть готова к претензиям, и УК «Дружная», к сожалению, здесь не исключение. В 2021 году в сравнении с 2020 годом отмечается небольшой рост претензий на плохую работу дворников, уборщиц подъездов. Со стороны УК к подрядчикам ведётся претензионная работа, применяются штрафные санкции. Всё это, конечно, мотивирует выполнять работы качественно и в срок.

Большой эффект для технического состояния общего имущества в МКД, для решения глобальных проблем на инженерных сетях и конструктивах приносит проведение капитальных ремонтов.

НАШ НОВЫЙ ИНЖЕНЕР

КАДРЫ

Жизнь идёт своим чередом, и у линейных инженеров нашего производственно-технического отдела возникла необходимость в продолжительных отпусках. Потребовалось принять нового работника, так в ПТО недавно появился Надёжин Дмитрий Владимирович. Что за специалист, откуда взялся, почему именно он? Представляем нового сотрудника.

Участок работы курирующего линейного инженера ПТО ответственный, это центральный район механического завода и часть в микрорайоне лыжного комбината, в общей сложности 81 МКД. Конечно, хотелось бы заполнить готового специалиста – с дипломом о высшем строительном образовании, опытом работы в сфере ЖКХ, представлением о работе в компании, управляющей многоквартирными домами, знанием и умением оценивать фактическое состояние систем водо- и теплоснабжения, конструктивных элементов МКД (кровля, фундамент, подвальные помещения). При выходе на объект он должен вовремя заметить дефекты, способные обернуться аварией на общедомовом имуществе, принять ответственное решение, которое гарантирует безопасную эксплуатацию дома и в то же время не обескровит бюджет МКД. Должен знать СНиПы, уметь читать сметы и составлять дефектные ведомости при планировании текущих ремонтов, а также представляемых актов выполненных работ от подрядных организаций, контролировать работу подрядчиков. Плюс знание нормативных документов жилищного законодательства, плюс ровный характер и стрессоустойчивость, поскольку в процессе работы надо много общаться с жителями. Вот перечень обязательных требований, предъявляемых к курирующему инженеру ПТО.

- В УК «Дружная» отработана система поиска и подбора персонала, - рассказал зам.



директора по производству Валерий Анатольевич Лютин. - На этот раз мы вновь использовали такие способы, как размещение объявлений о приеме на работу, изучение резюме соискателей, личные собеседования. Искали долго, на протяжении 4 месяцев, с июля до ноября, рассмотрели до 30 кандидатур, пока не остановились на одном из претендентов. Это Дмитрий Владимирович Надёжин - профессиональный строитель, с опытом работы в отрасли. Прежде чем быть принятым на должность, причём с испытательным сроком, Дмитрий прошёл двухэтапное собеседование - на уровне зам. директора и у директора компании.

Окончив в 2008г. Кировский лесопромышленный колледж, Д. Надёжин поступил на работу по специальности. Вскоре был призван на срочную службу в Российскую Армию и отслужил в войсках МЧС. После службы вернулся к трудовой деятельности в строительных организациях. Освоил весь цикл строительства

жилых домов, от фундамента под ключ, накопил достаточно большой опыт по основным специальностям - каменщик, плотник-бетонщик, кровельщик, сантехник. Учится на III курсе Вятского государственного университета, факультет промышленно-гражданского строительства. Такой багаж помог влиться в коллектив и успешно осваивать функционал инженера-куратора, не последнюю роль сыграло коллективное наставничество в производственно-техническом отделе, профессиональная поддержка старших коллег – зам. начальника ПТО Александра Юрьевича Севрюгина, инженера Антона Александровича Суровцева.

Рабочий день Д.В. Надёжина организован так, чтобы постоянно держать в поле зрения подшефные объекты и в то же время систематически вести работу в отделе. С утра он находится на жилфонде, обследует объекты в соответствии с поступившими заявками, принимает инженерные решения для устранения либо предотвращения аварийных ситуаций, работает с заявителями, с председателями советов МКД и подрядчиками. Во второй половине рабочего дня линейный инженер в офисе, обрабатывает заявления и обращения от жителей. К февралю 2022г. на домах, которые курирует Дмитрий Владимирович, с его участием оперативно устранялись аварийные ситуации на сетях горячего водоснабжения, отопления и канализации. Сегодня в рабочих планах инженера ПТО Надёжина - выявление причин теплотоперь в жилых помещениях и выполнение всех мероприятий, обеспечивающих комфортное, безопасное проживание в домах под управлением ООО «УК «Дружная».

домовая система электроснабжения, выдать замечания и рекомендации о проведении дополнительных работ, которые гарантировали бы здание от непредвиденных ситуаций, как пожары, повреждения бытовой техники, и т.д.

Перечень электроизмерительных мероприятий включает работы по 5 основным направлениям. Это:

- измерение сопротивления изоляции электрооборудования;
- измерение параметров заземляющих устройств;
- проверка срабатывания защиты до 1000В при системе питания с заземлённой нейтралью;

- визуальный осмотр вводно-распределительных устройств с предоставлением рекомендаций в случае выявления отклонений;
- тепловизионная диагностика состояния вводно-распределительного устройства.

Это тот вид работ, которые управляющая компания обязана выполнять на общедомовом электрооборудовании многоквартирных домов. В процессе эксплуатации жилых зданий проверка систем электроснабжения МКД проводится периодически 1 раз в 3 года, предыдущие электроизмерения проводились в 2018-2019гг. В ноябре-декабре 2021г. проведены электроизмерения на 60 МКД, в течение I полугодия 2022г. они намечены на оставшихся 124 МКД. Естественно, при измерениях в доме отключают электроэнергию на 1-2 часа, и мы просим жителей отнестись к этим отключениям с пониманием. Для оповещения собственников жилья сотрудниками специализированной организации ООО НТЦ «Эгида» на досках объявлений размещается информация о дате и времени отключения электричества, а также об этом информируют диспетчера УК.

Валерий Лютин
зам. директора по производству

Всё популярнее становится услуга уборка мест общего пользования. Если при заключении договоров с УК «Дружная» ею пользовались 7 домов, где уборка МОП существовала и раньше на протяжении нескольких лет, то за 2020-2021гг. таких домов стало 19. В январе-феврале 2022-го добавилось плюс еще 2 дома, и в общей сложности рост составил 300%. Жители Нововятска продолжают интересоваться достаточно новой услугой, что не удивительно. Всем хочется жить в доме, который создаёт ощущение комфорта и уюта, входить в чистый подъезд, без убора и пыли. Расскажем подробнее, что представляет собой уборка МОП, какие она имеет особенности, как часто проводится и кто за неё платит.

УБОРКА МОП ЧТО НОВОГО НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ

В большинстве многоквартирных домов Нововятска жители поддерживают чистоту в подъездах самостоятельно, по очереди. У одних отношение к этой обязанности добросовестное. Другие воспринимают её как досадную повинность. Третьи рады бы помыть в подъезде, да здоровье не позволяет. Четвёртые заехали в дом недавно и уверены, что в доме есть уборщица. Пятые сдают жильё квартирантам и сами в подъезде не появляются... Такая разногласия порождает конфликты между соседями, люди недовольны состоянием своих подъездов. Всё чаще, особенно с наступлением пандемии, люди обращают своё неодобрение на управляющую компанию, будучи уверенными в том, что уборщица в их доме есть и жители платят за уборку, просто УК не обрабатывает.

Хотим развеять это заблуждение. В большинстве домов под управлением УК «Дружная» собственниками утвержден тариф по статье «Содержание жилого помещения» без составляющей «Уборка МОП». Это значит, услуга жителями не оплачивается и соответственно не предоставляется. На сегодняшний день ею пользуются только в домах: ул. Кирова, 57А, 61, 71, ул. Коммунистическая, 11, ул. Ленина, 16, ул. Мопра, 2А, 4А, 4Б, 4В, ул. Орджоникидзе, 5А, ул. Парковая, 15Б, 32 к.1, ул. Советская, 11, 43А, 45А, 58 к.1, 77, 87, 93, 101, ул. Тр. Пушкирева, 1.

Часть МКД перешли в нашу управляющую компанию, имея уборку МОП изначально, в остальных собственники проголосовали за неё, согласившись с

дополнительным тарифом. На сегодняшний день составляющая уборки МОП к тарифу «Содержание жилого помещения» в среднем равна 2р. с квадратного метра общей жилой площади квартиры. То есть ежемесячная оплата с 1-комнатной квартиры общей площадью в среднем 30 м² составляет около 60 рублей, стандартная 3-комнатная квартира платит около 100 руб. Считаю названные суммы символическими, поскольку такая оплата полностью освобождает жителей от обязанности мыть лестницы. Особенно учитывая, что только 3 дома из тех, которые пользуются услугой, имеют лифт. Остальные - пятиэтажки, где уборщицам приходится самим поднимать ведро с водой на 5-й этаж.

Как людям понять, оплачивают они уборку МОП или нет? На основной массе домов у нас действует муниципальный тариф, он составляет 16,72р. с квадратного метра общей жилой площади, если дом оснащён электроплитами. Если у собственника в квитанции от управляющей компании по статье «Содержание жилого помещения» указан именно этот тариф, значит, составляющая по уборке в установленный размер оплаты не входит. Следовательно, собственники уборку МОП не оплачивают, и услуга им не предоставляется. При уборке подъездов по договору с управляющей компанией тариф составит уже 17,72+1,97=19,69 (руб.).

Если дом оснащён газовыми плитами и есть полное благоустройство, то тариф на содержание, утверждённый городом, то есть без уборки МОП, составляет 17,62р. На

всех домах, принявших решение о включении новой услуги, тариф соответственно выше на те же 1,97 р., в сумме он равен 19,59 руб. на каждый квадратный метр занимаемой квартиры.

Есть дома-исключения, в которых расчёт произведен по количеству квадратных метров мест общего пользования. Это малосемейки коридорного типа - бывшие общежития. Например, ул. Кирова, 57А, где очень большая площадь лестничных маршей и общих коридоров, здесь тариф на уборку МОП выше и составляет 2,77р.

Услуга оказывается в соответствии с договором, заключённым между УК «Дружная» и клининговой компанией. В каждом подъезде висит график с указанием даты уборки. В графике расписывается уборщица, а подтверждает факт выполненной работы подпись любой собственник, проживающий в подъезде, причём с указанием квартиры. Если у жителей есть замечания к качеству уборки, они звонят специалистам по связям с общественностью или инженеру по благоустройству Елене Викторовне Бажиной. Инженер выходит на место, производит осмотр, фиксирует фактическое состояние. При нарушении периодичности уборки делается перерасчёт оплаты по договору с подрядной организацией. От подрядной клининговой организации мы добиваемся исчерпывающего выполнения обязанностей, а проблемы действительно есть. Возможно, это зависит от оплаты за услугу. Действующие размеры тарифов на уборку мест общего пользования утверждены 5 лет назад, сейчас они не соответствуют



даже самым скромным представлениям о зарплате уборщиц и реальным затратам на расходные материалы. Экономисты управляющей компании вычисляют экономически обоснованный тариф, чтобы в дальнейшем уже его предлагать собственникам, которые станут обращаться по поводу новой услуги. Естественно, экономически обоснованный тариф будет выше.

Ну, а если жителей МКД, прочитавших данную статью, заинтересует вопрос, кто должен делать уборку в подъездах, советуем обратиться к старшему по дому. Выяснится, что уборщицы на доме нет и собственники не оплачивают эти работы, — значит, придётся принять общие правила и включиться в систему уборки собственными силами, соблюдая очередность.

Специалисты
по связям с общественностью

НА СТАРТЕ 2022

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

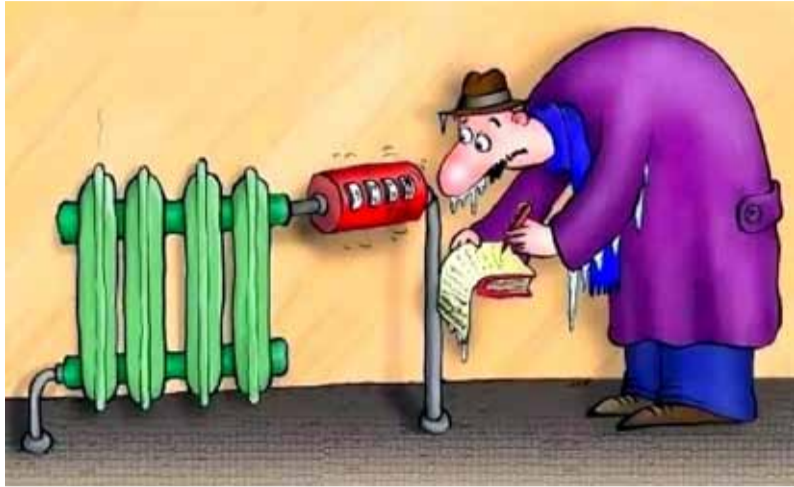
ПРОДОЛЖЕНИЕ. НАЧАЛО СТР.1

Хочется пожелать собственникам жилья, принимающих решение о проведении капремонта самостоятельно, согласовывать вид работ с обслуживающей УК, т.к. иногда на общедомовом имуществе требуется другой, более приоритетный вид работ.

Удорожание материалов, как по дереву, так и по металлу, которое произошло в 2021 году, отразилось на ремонтах. Раньше мы планировали работы, составляли сметы, согласовывали с собственниками. Теперь ситуация другая, тем не менее управляющая компания выполняла все аварийные работы, вне зависимости от их стоимости. В течение 2021-го выполнено 6 787 заявок, в том числе сантехнических – 3 678, электротехнических – 662, конструктивных – 2 118, благоустройство - 329, окрасить затраты на ликвидации аварий, как показала практика, могут капремонты, поэтому специалисты рекомендуют не откладывать работы капитального характера в долгий ящик.

В 2021 году мы приступили к очередному этапу измерения параметров электрооборудования в многоквартирных домах. Процедура эта обязательная, она регламентируется Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 и другими нормативно-техническими документами. Соответствующий договор на проведение электроизмерений, с использованием специального оборудования, в частности тепловизора, заключён со специализированной организацией ООО НТЦ «Эгида». Комплекс измерений и испытаний электрооборудования МКД должен определить, насколько соответствует нормативным требованиям внутри-

В 2022-2023 гг. на ряде жилых объектов УК срок эксплуатации общедомовых (коллективных) приборов учета энергоресурсов приближается к 12-летней отметке. Срок не менее 12 лет - показатель надежности на действующее оборудование, установленный производителем как средний период служб. Он отсчитывается от даты пуска в работу основных компонентов узла учёта в общем составе «измерительной единицы».



МНЕНИЕ

12 ЛЕТ – НЕ ПРИГОВОР?

Данный факт совсем не означает, что весь объем весьма недешёвого оборудования, используемого как «коммерческий учёт», должен быть обновлён после установленного «срока годности». Далее приведу ряд основных моментов, руководствуясь прежде всего действующим техническим регламентом и, конечно же, здравым смыслом в поиске верного решения данной задачи.

Во-первых, если конфигурация установленного оборудования на жилом объекте укладывается в требование Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034, то утилизировать «не глядя» такой прибор учёта – это

верх расточительности и латентное лоббирование интересов производителя. **Во-вторых**, если узел учёта прошел очередную поверку, то он считается пригодным к дальнейшей эксплуатации в качестве средства измерения. **В-третьих**, если прибор учёта за период эксплуатации работал надежно и безаварийно, а в случае его неисправности материальные затраты на негарантированный ремонт «приятно» отличались от стоимости нового оборудования, замена такого средства измерения лишена здравого смысла.

Так по состоянию на 2022 г. будет выработан двенадцатилетний ресурс приборов учёта с комплектацией, не отвечающей действующим Правилам по адресам:

- ул. Мопра, 6В (ЦО, ГВС), 8Б (ЦО, ГВС), 10Б (ЦО, ГВС);
- ул. Опарина, 10 (ЦО, ГВС);
- ул. Орджоникидзе, 2/1 (ЦО);
- ул. Парковая, 32/1 (ЦО, ГВС);
- ул. Советская, 9А (ЦО, ГВС), 11Г (ЦО, ГВС).

Акцентирую внимание собственников многоквартирных домов на то, что данный список адресов носит информационный характер. Он не является исчерпывающим перечнем жилых объектов, которые могут попасть под замену ОДПУ в текущем году, в том числе по причине полной неремонтопригодности оборудования.

Дмитрий Дудин
начальник ПТО

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.1

НА СТАРТЕ 2022

Несмотря на ограничительные меры, связанные с пандемией коронавируса, УК «Дружная» весь 2021 год работала в штатном режиме. Да, дверь офиса была и остаётся закрыта, как того требовали условия Роспотребнадзора, но приём населения продолжался и продолжается – по телефону, непосредственно в офисе по предварительной записи и с соблюдением правил санэпидрежима, даже через разъяснения по домофону. Никому, кто к нам обращается, в приём не отказано, рассмотрены все заявки жителей. В любое время, вне зависимости, рабочий это день или выходной, решаем проблемы с председателями советов МКД. Кроме того, второй год в соцсети «ВКонтакте» работает группа УК «Дружная», на нашей странице есть раздел «Сообщения», на каждое обращение даны ответы. В интернете есть официальный сайт управляющей компании, где всегда размещены особо значимые объявления – об отключениях коммунальных ресурсов, плановых обходах общедомового имущества, датах очистки дворовых территорий от снега, покосу травы и т.д. Есть диспетчерская служба, которая принимает аварийные и текущие заявки от жителей, отвечает на вопросы жителей.

Так что говорить, будто управляющая компания закрылась от народа, неуместно. Работа УК идёт в рабочем режиме. Часто обращения жителей касаются текущего ремонта ОДИ - общедомового имущества МКД. Напомним, что существующий тариф «Содержание жилого помещения», предъявляемый собственникам к оплате, не подразумевает выполнения работ по текущему ремонту ОДИ. Оплата по тарифу идёт на устранение аварийных ситуаций, локальный ремонт крыши, замену неработающих вентиляторов на общедомовом трубопроводе, прочистку засоров канализации, поддержание в рабочей исправности всех систем жизнеобеспечения дома - воды, электро-

снабжения и особенно отопления при подготовке к отопительному сезону, очистку крыш от снега, сосулек, подготовку и доставку собственникам квитанций, работу с должниками и отделом соцзащиты, услуги паспортного стола. Но никак не замену существующих окон, дверей, светильников на новые современные или сотен метров труб по подвалу, не на обновление подъездов. Текущий ремонт проводится

по решению общего собрания, с составлением сметы на проведение видов работ, утвержденных собственниками, с дополнительным начислением в квитанции, или изменению тарифа. Есть возможность проводить ремонт ОДИ, не менее 50% замены старого на новое, в счёт средств капитального ремонта, накопленных на специальном счете дома, с соблюдением обязательных процедур.

Однако, как показал 2021 год, люди крайне неохотно идут на оплату текущего ремонта отдельной строкой в квитанциях. Такой способ использовали лишь некоторые МКД. В том числе **ул. Мопра, 8** (замена магистрали ХВС в подвале), **ул. Рухлядьева, 15** (по программе капремонта в доме установлен прибор учёта отопления, и чтобы экономить тепло, по инициативе собственников выполнена изоляция трубопроводов отопления по подвалу, работа проведена в рамках текущего ремонта), **ул. Советская, 65** (косметический ремонт двух подъездов), **Мопра, 7** (замена почтовых ящиков). Также работы текущего характера на общедомовом имуществе возможны за счёт экономии бюджета предыдущего отчетного периода и без дополнительных денежных затрат.

Татьяна Кутателадзе
Ольга Мясникова

ДЕЛАТЬ, ТАК УЖ ВСЁ!

Капитальный ремонт многоквартирных домов остаётся у «Дружной» в приоритете. В 2021 году работы были проведены на 41 объекте, из них в 24 случаях – силами нашего подрядчика.

Что касается видов завершённых работ, структура такая: 11 крыш, в том числе 8 плоских и 3 скатных, 11 ремонтов по фасадам и отмосткам, 2 – внутридомовые общие инженерные сети (1 - отопление, 1 – ХВС). Как обычно, контроль за проведением работ и их приёмка осуществлялись комиссией в составе представителей УК, подрядной организации и уполномоченных лиц от жителей дома. Данный подход позволяет оперативно решать вопросы, возникающие в процессе производства работ, а также укрепляет дополнительное доверие жителей к УК и подрядной организации. Но, если взять наиболее сложные конструктивные элементы, как например кровли, то самым безошибочным экзаменатором по качеству является погода. У нас прекратились аварийные заявки от населения на протечки после дождей и снегопадов; после капремонта кровель, выполненного в 2021 году, никто не звонит, не жалуется.

На остальных 17 МКД капремонт проведён с привлечением сторонних организаций, нанятых жителями самостоятельно по прямым договорам. В том числе капитально отремонтировано 4 объекта электроснабжения, 6 – установка общедомовых приборов учёта отопления и столько же – работы по фасадам, отмосткам, 1 – кровля.

Как таковой программы капремонтов на 2022 год у нас нет и вряд ли она появится в каком-то «полном и окончательном» виде. По сложившейся практике, работы капитального характера появляются в производственной повестке по мере обращения граждан. С полной определённостью можно сказать о планировании 2 объектов, это кровля **ул. Красноармейская, 1** и системы водоснабжения, включая реконструкцию узла водоснабжения, на **ул. Опарина, 24**.

В проекте ещё 3 адреса. Так, собственники **ул. Кирова, 61А** хотели бы сделать у себя отмостку вокруг дома с устройством водоотвода, тем более, нынче здесь планируется асфальтирование двора по программе «Формирование современной городской среды». В доме **ул. Кирова, 34** жители высказываются за капремонт кровли, а на **ул. Спортивная, 8** идёт голосование по работам на фасаде здания, пока речь только об отдельных конструктивных элементах – козырьках входов в подъезды.

Статистика капремонтов в 2021г., по сравнению с предыдущим, 2020-м, осталась на тех же значениях. В 2022г., скорее всего, объёмы уменьшатся, всё-таки программа капитального ремонта действует уже 8 лет, сделано многое для улучшения общего имущества МКД. По ряду адресов выполнены довольно-таки затратные виды работ, те же крыши и фасады. Накоплений на счетах капремонта у МКД для более-менее амбициозных проектов не хватает. Серьёзным препятствием к воплощению планов явился рост цен, прежде всего на дерево, металл и прочие стройматериалы.

В этих обстоятельствах жители спрашивают совета, как поступить, чтобы деньги на спецсчете не обесценились раньше, чем удастся собрать нужную сумму. Разумеется, можно проводить ремонт частями, от элемента к элементу, сейчас это разрешено. Например, сначала восстановить межпанельные швы, через годик заменить окна в подъездах, ещё через год поставить новые двери, потом привести в порядок водостоки и потихоньку копить на замену подъездных козырьков. Кто-то



Ул. Советская, 56. Замена входных дверей в подъездах с 1 по 4

предпочитает вносить взносы на капремонт долго, до полной сметной стоимости работ, невзирая на потери от инфляции. А может, лучше разом покончить с разрушениями фасада, чтобы дом преобразился на глазах и не приходилось гадать, был ли капремонт, или нам только показалось?.. Делать, так уж всё в комплексе, особенно если речь о кровле или фасаде, ведь люди всегда хотят красоту. В таком случае потребуются иной, альтернативный способ финансирования работ по капремонту. Придётся поднять тариф решением общего собрания собственников МКД, временно увеличить платёж на определенный период или сложиться разом, если не набирается нужная сумма.

При любом решении собственников УК «Дружная» готова и впредь помогать жителям при проведении капремонта на общедомовом имуществе. Тем, кто привлекает подрядчика со стороны, мы оказываем организационную поддержку как оператор спецсчета. Если дом голосует за нашего подрядчика, полностью берём на себя все заботы, от подготовки пакета документов для проведения работ капитального характера до участия в приёмке выполненных работ. Подрядчики у нас квалифицированные, работы принимаются с первого раза, к бригадам ремонтников нет претензий как по качеству, так и по срокам исполнения.

Александр Севрюгин
зам. начальника ПТО
Фото автора



В доме ул. Мопра, 2А новые современные окна в подъездах и в технических помещениях, входные двери в трёх подъездах, односпальные фальшкровли над лоджиями верхних этажей, отремонтированные козырьки над входами в подъезды. Закончен первый этап капремонта фасада МКД



В октябре 2021г. капитально отремонтирован фасад дома ул. Советская, 87

Есть в Кирове и миграционная служба, и отделение МФЦ прямо на территории Нововятска. Тем не менее люди продолжают идти в паспортный стол Расчётного центра «Вятка», который обслуживает дома в управлении ООО «УК «Дружная». Принцип работы нашего паспортного стола аналогичен тому, как организован процесс в центрах предоставления государственных услуг. То же самое «одно окно», которое упрощает бюрократические процедуры: заявитель обращается однократно с соответствующим вопросом. Точно так же паспортный стол РЦ является своего рода посредником между Рассказываем о работе этого подразделения в рамках нашей традиционной рубрики «Знакомства».



Рабочий момент паспортиста Ольги Окатьевой

ОСТАЁМСЯ НА ПРИЁМЕ

ЗНАКОМСТВА

Паспортный стол ООО «Расчётный центр Вятка» обслуживает многоквартирные дома, которые находятся которые обслуживает ООО «УК «Дружная». Услуги оказываются только жителям квартир, находящихся в собственности. Основными видами деятельности паспортного стола являются: регистрация/снятие с регистрации по месту жительства или месту пребывания, выдача справок, ведение действующей и архивной картотеки.

При регистрации по месту жительства или по месту пребывания заявителю необходимо подойти вместе с собственником жилого помещения, в которое прописывается заявитель. Заявитель и собственник должны иметь при себе паспорт; так же обязательно наличие документа, подтверждающего право

собственности (свидетельство о государственной регистрации права, выписка из ЕГРН, договор безвозмездной передачи квартир в собственность граждан). Если собственников жилого помещения несколько, при оформлении регистрации заявителя должны присутствовать все. При регистрации несовершеннолетнего гражданина документы от его лица заполняются законным представителем, при этом обязательно согласие второго родителя. При снятии с

и т.д.). Выдача справок производится только при наличии документа, удостоверяющего личность. Развернутая справка оформляется исключительно собственнику помещения, при этом надо предъявить документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение.

В настоящее время, чтобы не было скопления людей, приём на регистрацию/снятие с регистрации организован по предварительной записи, справки выдаются гражданам в порядке очереди. При посещении паспортного стола обязательно соблюдение масочного режима, социальной дистанции, обработка рук антисептическим средством. После каждого посетителя все поверхности обрабатываются.

Таким образом, паспортный стол остаётся подразделением востребованным, нужным для удобства населения. Люди не должны нигде ездить, пользоваться лишним раз общественным транспортом, всё находится у себя в районе, пусть даже не в шаговой доступности.

УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ!

Паспортный стол находится по адресу г. Киров, Нововятский район, ул. Орджоникидзе, 19

График работы:

Понедельник – четверг с 8 до 17 час.

Пятница – с 8 до 16 час.

Обед 12 – 13 час.

Суббота, воскресенье – выходные дни

Контактный тел. 41-39-50

ООО «РЦ Вятка»

Мы неоднократно рассказывали о такой услуге, как биллинг - ведение спецсчёта на капремонт МКД. Но многие собственники всё-таки недопонимают, за что они платят 8-12 руб. ежемесячно. При обсуждении возникают вопросы, часто однотипные, на которые мы постараемся ответить, в том числе развеять определённые сомнения. Итак, сегодня - продолжение темы, начатой в «Нововятском управдоме» №01(50)2021 комментариями Ю. Крупной - бухгалтера по квартплате Расчётного центра «Вятка».

РЦ – исполнитель услуги

Стоит напомнить жителям, что при открытии отдельного специального счёта для формирования фонда капитального ремонта дома именно собственники несут все обязательства по его ведению, организации формирования, печати и доставки квитанций, а также по ведению «борьбы» с должниками. Как это организовать на практике? Можно, конечно, всё делать самостоятельно, но кто из собственников возьмёт на себя такую ответственность? Легче и проще нанять специалиста в лице РЦ и за символическую плату, заключив договор на услуги биллинга, и «спать спокойно» ...

ПО ПОРУЧЕНИЮ СОБСТВЕННИКОВ

Договор на оказание услуг биллинга подразумевает целый перечень работ. По поручению собственников Расчётный центр формирует платёжный документ на оплату взноса на капитальный ремонт, согласно действующему законодательству. То есть это не просто распечатанный листочек с определённой суммой к оплате. Документ содержит личный Q-код плательщика, его персональные данные, адреса и телефоны заёмщиков, сумму долга, существующую задолженность, изменение тарифа в сторону увеличения, если на определённый вид ремонта недостаточно средств на спецсчёте, а ремонтировать необходимо именно сейчас.

РЦ печатает отдельные квитанции на оплату взносов за капремонт. Доставляет платёжные документы до почтовых ящиков собственников по 119 адресам, нанимая специальных разносчиков. Ведёт учёт оплаты по каждому личному счёту и отчётность перед Госжилинспекцией, как контролирующим органом в сфере ЖКХ, в том числе по капремонту (поступление средств, расход, остатки, задолженность). Собственники оплачивают квитанции в любых удобных им банковских учреждениях, любым удобным способом. Сотрудники расчётного центра разносят информацию о платежах по личным счетам, сводят и перепроверяют данные, добиваясь правильной отметки об оплате, чтобы в квитанции всё сошлось: номер лицевого счёта, сумма платежа и т.д. РЦ «Вят-

ка» передаёт данные об оплате в соцзащиту, если у собственника есть льготы, чтобы человеку и далее начислялась компенсация за капитальный ремонт, а льготников, проживающих в домах Нововятска, немало. РЦ формирует выписку о ежемесячном состоянии спецсчетов по запросу старших по домам. Предоставляет собственникам бесплатные справки о наличии или отсутствии задолженности по капремонту при продаже квартиры, иначе вся сумма долга переходит к новому собственнику. Учитывает и долги по взносам на капремонт по домам со спецсчетами, открытыми через управляющую компанию, передаёт данные в УК «Дружная» для взыскания задолженности.

ИТОГ ОДИН

- Почему мы должны платить деньги за какую-то бумажку? – возмущаются в некоторых домах.

Как видим из вышесказанного, услуга биллинга, – это не просто «какая-то бумажка». За распечатанной квитанцией стоит целый комплекс услуг, перечисленных в агентском договоре по ведению спецсчёта. Сумма, которую жители вносят раз в месяц, – это оплата за выполнение значительной работы целого коллектива РЦ «Вятка», ряда специалистов разных уровней и разных направлений. Итог общей деятельности один: ведение учёта накопленных или израсходованных средств спецсчетов, создание возможности для жителей МКД планировать работы капитального характера.

ДОБРОТА ЗА ЧУЖОЙ СЧЁТ

Разберём отдачу от услуги биллинга на примере дома ул. Советская, 93. Собственники открыли спецсчёт не через УК, а через региональный Фонд капитального ремонта, это их право. В отличие от управляющей компании, Фонд не ведёт никакой работы по взысканию долгов; в доме есть квартиры с задолженностью по взносам на капремонт до 53 т.р., общий долг по дому на 01.01.2022 составлял порядка 300 т.р. В доме сделано 2 вида капремонта – система ХВС и крыша. Получается, что несколько человек пользуются общедомовым имуществом, отремонтированным за счёт оплаченных средств своих соседей. Годы идут, Фонд

капитального ремонта, как держатель спецсчёта, задолженность не взыскивает. Получается, что добросовестные собственники взяли на себя весь груз ответственности за финансирование капремонта, оставшись без поддержки Фонда.

идут на ремонтно-строительные работы – проектные работы, инженерную подготовку производства, приобретение материалов, оплату труда строителей, и т.д. А цель услуги биллинга – финансировать работы по ведению спецсчета. В

вида, так что региональный Фонд вряд ли пересортирует графики капремонта дома. Скорее всего он просто поставит наши дома в самый конец очереди, это будут уже 40-е годы. Жители продолжают собирать деньги, но пользоваться ими не смогут, сроки станут определять не общее собрание собственников, как сейчас, а чиновники. Таким образом, одним из последствий прекращения биллинга станет закрытие спецсчёта и перевод в «общий котёл».

ДЕНЬГИ ЗА ... БУМАЖКУ?

РАСКЛАД



Это же самое происходит на ул. Советская, 11Б, где долг по взносам на капремонт превысил 200 т.р. Наверное, на спецсчёте это были бы не лишние деньги, на такую сумму можно что-то сделать для дома. Но нет, здесь их с должников тоже не требуют.

НЕ ПУТАТЬ КИСЛОЕ С КВАДРАТНЫМ

В числе высказанных вопросов и мнений заметна позиция тех, кто оплачивает услугу онлайн, через личный кабинет. Они полагают, что если можно обойтись без квитанции на бумажном носителе, а интернет и так оплачен, то платить не за что, или плата должна быть меньше. Думаем, ошибочность такой точки зрения понятна. Тем более, Расчётный центр обязан отпечатать платёжный документ и доставить бумажную квитанцию доставлять на почтовый адрес в любом случае. Во-первых, потому что тариф принимается единый на многоквартирный дом, никаких индивидуальных тарифов жилищный кодекс РФ не предусматривает. Во-вторых, по закону собственник не обязан платить только онлайн, да и обстоятельство у плательщика могут измениться, сегодня компьютер работает, завтра нет.

Кто-то недоумевает, какой еще биллинг, мы же отдаем деньги за капремонт. Взносы за капремонт

обоих случаях абсолютно разные способы начисления платежей. Так, обязательный взнос, установленный по федеральной программе капремонта, привязан к общей жилой площади помещения в многоквартирном доме, а договорная стоимость биллинга является единой для собственников любых помещений МКД.

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ БИЛЛИНГА

Есть такие, кто категоричен: - Убирайте биллинг. Нам это вообще не надо! А взносы на спецсчёт и так платим...

Допустим, дом поддержит радикальные мнения. Не будет услуг биллинга, РЦ «Вятка» перестанет печатать квитанции, что тогда? Прекратится учёт поступивших платежей, в отсутствие квитанций основная масса людей перестанет платить за капремонт. С исчезновением отчётности ГЖИ имеет право и обязана будет без проволочки выйти с инициативой о закрытии спецсчёта и переводе дом в «общий котёл». Деньги, переведённые со спецсчёта в «общий котёл», будут потрачены на другие дома. Жильё у нас в управлении находится не самое старое по возрасту, состояние удовлетворительное, капитальные ремонты за счёт накопленных взносов прошли почти на каждом МКД, где-то даже по 2-3

КРИЗИС НИЗКИХ ЦЕН

Вернёмся к стоимости услуги биллинга за ведение спецсчетов на капремонт в городе Кирове. Где-то у коллег тариф составляет 18 р., где-то установлена оплата за месяц в размере 1 р. с квадратного метра жилых помещений. Любая работа должна быть оплачена, поэтому деньги за биллинг по капремонту берут все городские управляющие компании, и Кировский областной Региональный фонд тоже. Однако в жилфонде под управлением УК «Дружная» ставка остаётся самой низкой. С 2014 г. цену за услугу биллинга у нас ни разу не поднимали, не индексировали, так она и простояла на уровне 8 руб., в то время как цены на всё только росли. В результате дошло до того, что РЦ готов в любой момент прекратить печать квитанций.

ЖДЁМ ВАШИХ СОБРАНИЙ

Собственникам необходимо принять решение об увеличении стоимости услуги на 4 рубля, установив тариф на биллинг в размере 12 руб. Обратите внимание, даже эта ставка остаётся самой лояльной в нашем регионе. Часть МКД уже согласилась с изменением платы, в других домах пока голосуют. Кроме того, по итогам общих собраний собственников должны быть наконец заключены договоры, чётко определяющие права и обязанности сторон, между расчётным центром и каждым МКД о предоставлении этой услуги. Договоры подписываются в двухстороннем порядке директором ООО «РЦ «Вятка» и уполномоченным лицом по капремонту от дома.

Уважаемые собственники, просим отнестись к голосованию серьёзно, принять в нём активное участие, закончить процедуру в тех МКД, где она уже запущена. Ждём старших по домам, которые ещё не изъявили желания подойти в управляющую компанию, чтобы получить пакет документов для юридически грамотного оформления принятых решений.

Ольга Мясникова
Татьяна Кутателадзе