

ЧТО В КВОРУМЕ ТЕБЕ МОЁМ

КОРОТКО

Наконец-то решилась проблема с заключением договора управления и открытием специального счёта капитального ремонта для дома ул. Опарина, 3. Ещё прошлой зимой собственники одними из первых приняли решение о выборе УК «Дружная» и об открытии спецсчёта. Но возникла заковыка в виде расположенной в доме пожарной части ООО «Ново-Вятка» АО «НМЗ», занимающей 1307,4 кв.м. Руководство завода - собственника этих площадей почему-то почти год не подписывало ни договор управления общим имуществом МКД, ни протокол общего собрания собственников по открытию спецсчёта. Отсутствие кворума занижало результаты голосования по принципиальным вопросам жизни дома, хотя жители-собственники жилых помещений в полном составе приняли участие в голосовании.

Так люди стали заложниками владельца нежилых помещений МКД, оставаясь без управляющей организации и без спецсчёта. К поискам выхода из сложного положения подключилась УК «Дружная», в итоге удалось-таки заполучить от владельца «пожарки» заветные подписи. Это прояснило перспективы «бесхозного» жилого здания. Последнюю точку поставила Государственная жилищная инспекция Кировской области. Рассмотрев обращение ООО «УК «Дружная», ГЖИ приняла решение включить дом ул. Опарина, 3 в перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении компании. С 1 апреля собственники могут рассчитывать на полноценные услуги по содержанию общего имущества своего МКД, включая уборку территории, обслуживание общедомовых коммуникаций, выполнение аварийных заявок, обслуживание специального счёта.



Случается, жители бывают без оснований недовольны работой управляющей компании, хотя выполнение их заказов по улучшению комфортности проживания в МКД подчас проходит в несколько долгих этапов кропотливой работы всех сотрудников УК. Без ложной скромности приведём в пример многоквартирный дом по ул. Опарина, 7.

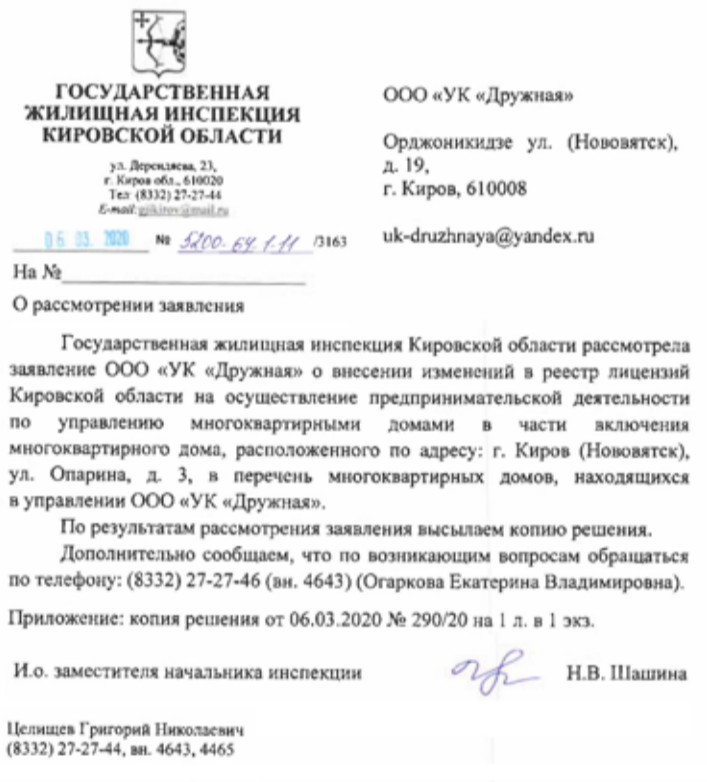
ПОСЧАСТЛИВИЛОСЬ ... ПРЯМЫМ ТЕКСТОМ

Благодаря профессиональной настойчивости наших специалистов, дом (наконец-то!) будет жить с горячей водой, которая здесь отсутствовала десятилетиями из-за неработающего обратного трубопровода. Чтобы создать для жителей комфортные условия, снабдив ГВС необходимой температурой, пришлось проделать непростой путь, но поговорка «под лежачий камень вода не течёт» абсолютно оправдана. Управляющая компания направляет многочисленные обращения в администрацию города и в ресурсоснабжающую организацию, прошла череду судебных заседаний, которые в итоге были выиграны нашими юристами. Долгая и упорная работа принесла свои плоды. На проект по восстановлению так называемой «обратки» ресурсники выделили необходимую сумму, восстановительные мероприятия включены в план на зимний период 2020 года. К середине марта работы для поставки качественного го-

рячего водоснабжения на подводе к дому ул. Опарина, 7 были закончены, осталось начать и завершить реконструкцию горячего трубопровода в подвале дома и в некоторых квартирах. К сожалению, не все жители видят и понимают масштабность усилий, приложенных со стороны УК для улучшения их условий проживания. Именно по этому дому стараниями управляющей компании сдвинуты с мёртвой точки и другие важные вопросы. Для собственников многоквартирного дома открыт специальный счёт, чтобы скопить нужные суммы на капремонт. Проведены обследования труб канализации, требующей незамедлительного капитального ремонта, составлена смета. Прделана титаническая работа по взысканию задолженности по оплате как на содержание, так и за капремонт МКД с торгового помещения, расположенного на первом этаже и в подвале дома. Теперь по решению суда взносы с этого помещения

за капитальный ремонт регулярно пополняют спецсчёт дома на Опарина, 7. Ответная «благодарность» была просто поразительной. 01 февраля 2020г., после того, как закончился срок действия прежнего договора, собственники не заключили договор управления с нашей управляющей компанией. Высказывания типа «Хуже, чем в этой управляшке, уже не будет...», доказывают недалёковидность того, кто уполномочен на взаимодействие между жильцами и УК. Хотелось бы сказать в ответ недовольным перебежчикам: «Везде хорошо, где нас нет». Если одна из заинтересованных сторон игнорирует очевидный труд и результаты другой, то совместный конструктивный диалог с кем бы то ни было у нее вряд ли получится, так что бесполезно ждать манны небесной.

Ольга Мясникова
Татьяна Кутателадзе



Всем нам хочется жить в чистом доме и наблюдать из окна не менее чистый двор, расчищенные от снега и льда тротуары с проездом на придомовой территории. За выполнение подобных работ отвечает управляющая компания, которая нанимает для поддержания специальную подрядную организацию. О том, как организована ежедневная работа по содержанию дворов в Нововятском районе, рассказывает руководитель производственного участка КИРИЛЛ ОЛЕГОВИЧ ЛОДЫГИН:

Содержание придомовых территорий МКД требует ежедневной работы, особенно зимой и в межсезонье. Мы постоянно чувствуем контроль со стороны нашего заказчика - управляющей компании «Дружная». Главный инженер управляющей компании связан с территориальным управлением, куда стекаются замечания и пожелания от жителей Нововятского района. Управляющая компания и сама держит руку на пульсе, о чём говорят различные способы воздействия, от звонков до писем за подписью её директора. В УК есть инженер по благоустройству, отвечающий за состояние дворов; совершая каждый день обходы района, он не понаслышке знает о том, что делается на линии и на чём следует заострить наше внимание.

Должен сказать, производственный участок и сам ставит уборку придомовых территорий на первое место в своей работе. Каждый инженерно-технический работник, независимо от должности и специализации, закреплён за определённым участком, где обязан побывать лично и проверить состояние дворов. В зимнее время здесь убираются и посыпаются в случае гололёда тротуары вдоль дома, очищаются от снега и наледи наружные площадки у входных дверей.

На уборке придомовых территорий УК «Дружная» ежедневно задействовано 62 дворника. Их работа организована по определённой системе. Все вновь принятые на работу про-

Содержание придомовых территорий МКД требует ежедневной работы, особенно зимой и в межсезонье

ходят подробный инструктаж непосредственно на рабочем месте. Дворники обеспечены на производстве всем необходимым инвентарём и спецодеждой; систематически подвозим на объекты пескосоляную смесь. Мастер по благоустройству регулирует нагрузку дворников, в зависимости от того, как работник справля-

УБОРКА ИЗО ДНЯ В ДЕНЬ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ративный контроль позволяет исправлять огрехи если не в тот же день, то самое позднее на завтра. Но бывает, что обстановка требует серьёзных кадровых решений, вплоть до увольнения, как на ул. Опарина, 8. Вместо жалоб мы стали получать от жителей позитивные отзывы.

В обязанность подрядчика входит также содержание внутридворовых проездов. В идеале здесь не должно быть свежеевыпавшего или уплотнённого снега, колеи, наледи; бордюры должны быть свободны от снега и находиться выше уровня проезжей части. Эффективную уборку дороги можно провести только механизированным способом, при помощи снегоуборочной техники. Чтобы предотвратить снежно-ледяные образования, после каждого снегопада выводим на расчётку до 5 тракторов, в том числе 3 своих и 2 арендованных. Мастер участка должен обеспечить одновременный выход дворника, кото-

рый сбрасывает снежные отвалы напротив подъездов под лопату снегоборщника. Своевременная очистка и антигололёдные мероприятия позволяют поддерживать эксплуатационное состояние дворовых территорий.

К сожалению, этой зимой погода с её перепадами температуры не дала нам и вообще кому-либо в городе достичь идеального уровня. Утром текли ручьи, к обеду шёл снег, к вечеру всё замерзло... Техника просто не успевала снять корку льда, а избавиться от ледяного панциря на следующий день уже не было возможности. Хорошо хотя бы то, что дворы Нововятского района были безопаснее и выглядели гораздо чище многих придомовых территорий в Кирове, где снегоуборочная техника во дворах - явление, согласимся, нечастое.

ГАЗ В МКД: ОБЩЕЕ И ЧАСТНОЕ

Есть перечень обязательных работ, которые УК должна обеспечить на системе газоснабжения в доме. Не являясь специализированной организацией, управляющая компания привлекает для работ на системе газоснабжения МКД по договору тех, кто осуществляет такого рода функции от имени заказчика.

Обеспечивая безопасное проживание людей в домах с централизованным газоснабжением, мы пользуемся такими понятиями, как **ВДГО** (внутридомовое газовое оборудование). Его граница начинается от запорной арматуры на фасаде дома и заканчивается вентилем запорной арматуры на газопроводе в квартире. Проверкой данного оборудования занимается **АО «Газпром газораспределение Киров»**, как раз та самая специализированная организация, у которой договор с управляющей компанией. На основании такого соглашения осуществляется обслуживание газового оборудования и контроль над его состоянием, определяется, исправен ли трубопровод, нет ли необходимости в замене тех или иных участков газопровода и запорных устройств. Проверки проводятся ежегодно и оплачиваются, естественно, нами же из тарифа «содержание общего имущества МКД». Обслуживание труб и запорных устройств, расположенных на общей территории многоквартирного дома, включает в себя ряд мероприятий. Это обход и внешний осмотр труб, техническое обслуживание запорных элементов на трубах, оценка состояния окраски труб и надежности фиксации газового оборудования, проверка наличия и сохранности футляров

в местах прохода труб снаружи и внутри сооружений, оценка герметичности в местах соединения трубы и запорного устройства.

Еще одно понятие – это внутриквартирное газовое оборудование, сокращённо **ВКГО**. Туда входит гибкая подводка, которая начинается от вентиля на газопроводе, и сама газовая плита. Его обслуживанием тоже занимается «Газпром газораспределение Киров». Эта организация заключает договоры напрямую с собственниками и должна являться для выполнения своих обязательств 1 раз в год. «Квартирные» газовики проводят необходимый комплекс работ – обследуют гибкую подводку и саму газовую плиту, делают заключение, в каком состоянии находится **ВКГО** данной квартиры и что надо исправить, если есть в том необходимость.

Проверки проводятся ежегодно и оплачиваются, естественно, нами же из тарифа «содержание общего имущества МКД»

Кроме того, есть организация, которая в квартире не заходит. Это **ООО «Облбытгаз»**, он проверяет загазованность чердаков и подвалов, где возможна утечка и накопление бытового газа. Периодичность обходов – 1 раз в 10 дней. Контроль является обя-

зательным, это утверждено Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ № 1614 от 05.12.2017. Платит за эти проверки, также как за систематические проверки **ВДГО**, управляющая компания в счёт тарифа на содержание. Раньше проверка **ВДГО** была 1 раз в 3 года, сейчас с нас требуют проводить ее, как я уже сказал, ежегодно, плюс появилось дополнительное требование по контролю над загазованностью. Соответственно, возросли затраты УК при заключении договоров с подрядными организациями. Что касается тарифа на содержание, он остался прежним.

Исполнители всех услуг, от диагностики **ВДГО** до обследования **ВКГО**, составляют определённый график, уведомляя о нём управляющую компанию. Ответственным за этот участок работы является зам. начальника **ПТО Севрюгин А.Ю.**, он периодически контролирует вышеуказанные работы, лично выезжая на объекты.

Проводя те или иные работы на доме, газовщики оповещают как управляющую компанию, направляя уведомления, так и жителей, размещая на досках объявлений в подъездах или у входа в дом информацию о проведении обязательных работ. Непосредственно в квартиры заходит «Газпром газораспределение

ПРАВИЛА

Киров», работающий на общедомовом и индивидуальном газовом оборудовании, по отдельному договору с самим собственником, в зоне его ответственности. Напоминаю, у сотрудников специализированных организаций должны быть служебные удостоверения и униформа. Если есть сомнения,

сотрудничать с крупными, проверенными организациями. Взять тот же **Облбытгаз**. Организация не просто делает обходы, выявляя загазованность в местах общего пользования. В отличие от мелких специализированных фирм, она имеет свою дежурную аварийно-диспетчерскую службу и оперативно реагирует на любой тревожный сигнал, а телефон 04, я уверен, знает каждый житель. За 2019г. все многоквартирные дома с централизованным газоснабжением, находящиеся в нашем управлении, обслужены в соответствии с утвержденным графиком, никаких дефектов и нарушений не выявлено.

Жители тоже имеют к проблеме безопасной эксплуатации газового оборудования самое прямое отношение. Да, проверку **ВКГО** проводят специалисты «Газпром газораспределение Киров», но ответственность за исправное газовое оборудование лежит на собственниках. Поэтому даже если вы на 100% уверены, что с вашей плитой и газовой колонкой с гибкими подводками всё в порядке, техническое обслуживание всё равно необходимо. Не спешите захлопывать дверь перед представителем специализированной организации со словами «К нам уже приходили в том месяце». Пусть специалист выполнит свою работу, так будет спокойнее всем. Отсутствие проверок **ВДГО** и **ВКГО** означает, что газовое оборудование находится вне контроля газовщиков, возможно, неисправно и представляет угрозу жизни владельцев и их соседей.



Газ на вводе в дом

жители могут позвонить в управляющую компанию или по телефону, указанному в объявлении, чтобы удостовериться, действительно ли в настоящее время на доме работают газовщики.

Как видим, поддержка в исправном состоянии системы газоснабжения в многоквартирном доме – задача хлопотная, дешёвая и самое главное ответственная. Поэтому, заключая соответствующие договоры, мы стараемся

Тема **ВДГО** и его технической диагностики стала постоянным спутником жизни для собственников МКД. Хотелось бы лишний раз напомнить, в каких границах собственники отвечают за состояние **ВДГО**, назвать главное условие дорогостоящей диагностики и проинформировать о домах, куда должны нынче приходить сотрудники специализированных организаций.

НОВЫЙ ВИТОК ВДГО

КОНТРОЛЬ

Итак, специализированные организации осуществляют техническое диагностирование **ВДГО** по договору, заключенному с потребителями. Их в этом договоре представляет управляющая организация, которая действует от лица потребителей-собственников по договору управления общим имуществом МКД. Конечная цель – предотвратить взрывы газа вследствие утечки этого природного ресурса.

Как часто положено проводить техническое диагностирование **ВДГО**? Периодичность установлена нормативным сроком, он указан в паспорте на газопровод. Если паспорта на данное оборудование нет, то сроки регламентируются ведомственными строительными нормами **ВСН 58-88**. Указанный там срок диагностирования для центрального газоснабжения многоквартирных домов составляет 20 лет. Значит, домам с эксплуатацией 20 и более лет необходимо провести обязательное мероприятие в срочном порядке.

Организацией диагностирования **ВДГО** в домах Нововятского района мы занимаемся с 2014 года. Для обследования привлекаем 2 специализированные организации – **ООО «Эгида»** и **ООО «Русдиагностика»**. Почему две, а не какую-то одну? Наряду с возможностью развивать производство конкуренция удерживает данную сферу деятельности от монополизации, сохраняя здоровое соперничество

на рынке услуг, позволяет провести работы в отведённые сроки. Обе компании зарекомендовали себя с положительной стороны, производят работы в тесном техническом и информационном сотрудничестве с обслуживающими газораспределительными организациями. В обеих организациях работают опытные аттестованные специалисты. Благодаря развитию рынка этих ус-

организация определяет следующую дату повторного обследования, как правило, через 4-5 лет. Отлаженный порядок сохранится и в 2020 году. Управляющая компания заключает со специализированными организациями договор на перечень тех объектов, где подошли сроки работ по техническому диагностированию **ВДГО**, проводит собрания и выполняет необходимую работу. Поскольку мероприятие осуществляется за счёт средств собственников, доносим до них решение о проведении диагностики **ВДГО** и подрядчике.

2020-й год имеет свои особенности. По ряду адресов закончен полный цикл первичного технического диагностирования, которое было выполнено на нашем жилфонде с 2014-2019, наступил черёд повторного обследования, но есть и такие дома, где срок первичного диагностирования еще не подошел. На втором витке всё пройдёт в том же порядке, т.е. график новой пятилетки открывается адресами домов-«первопроходцев». Подробности этих планов отражает таблица «Перечень МКД для проведения технической диагностики **ВДГО** в 2020 году».

Специалисты работают по всей протяжённости трубопровода, начиная от точки входа в дом. Их можно увидеть у входа в подъезд, на лестничных площадках, в квартирах соседей и т.п. Предварительно на подъездах вывешиваются объявления. В них жителей предупреждают о начале работ по техническому диагностированию **ВДГО**, просят обеспечить допуск в квартиры. Допуск необходим, так как работы будут проводиться, в том числе, на оборудовании в квартирах (газопроводы по стоя-

кам, запорная арматура, а также проверка работоспособности вентиляционных каналов, оценка правильности подключения плиты и т.п.).

Закончив диагностирование, подрядные специализированные организации выдают управляющей компании заключение по результатам технического диагностирования, в котором могут быть указаны выявленные дефекты, которые мы должны выполнить (к счастью, пока ничего серьёзного выявлено не было). Со своей стороны, подрядчик берёт на себя ответственность за безопасную эксплуатацию газопровода до наступления следующей очередной проверки.

Ответственное отношение самих собственников – своевременная оплата за диагностирование **ВДГО** и предоставление специалистам доступа в квартиры тоже имеет значение для успеха предстоящих работ. Известные примеры безалаберного отношения к безопасности в работе с газовым оборудованием в различных регионах позволили оценить, насколько необходимо проявить элементарную заботу о себе, своей семье и соседях по дому, о чём, пользуясь случаем, мы постоянно напоминаем. **Валерий Лютин** зам. директора по производству

Перечень МКД для проведения технической диагностики **ВДГО** в 2020 году

№п/п	Адрес	Год последней диагностики
1	Кирова,71	2016
2	Ленина,17	2016
3	Ленина,22	2016
4	Опарина,21	2016
5	Опарина,26	2015
6	Опарина,28	2016
7	Опарина,5	2015
8	Профсоюзная,2	2016
9	Советская,56	2016
10	Советская,76	2016
11	Советская,9	2015
12	Индустриальная,5	2016
13	Индустриальная,7	2016
14	Мопра,11	2016
15	Мопра,12	2016
16	Мопра,13	2016
17	Мопра,14	2016



«Эгида» приехала. Фото из открытых источников

Уважаемые собственники многоквартирных домов, нам с вами необходимо обсудить активность на общих собраниях собственников (сокращённо ОСС). Явка стала низкой, ходят на собрания в основном пенсионеры, зачастую очень преклонного возраста. Смешанное чувство вызывает настрой некоторых участников, их представление о том, чего ради «все мы здесь сегодня собрались». Совсем свежий пример – февральское собрание в 60-квартирном МКД на ул. Пушкина. Вышло 11 человек, в том числе четверо джентльменов, явно настроенных повеселиться, остальные бабучки, одна другой старше. В такой вот обстановке обсуждался злободневный вопрос, следует ли собственникам дома продолжить содержание бойлера в подвале, если бойлер обслуживает ещё и соседнее жилое здание. Наупражнявшись в остротах, мужчины встали и ушли, а представительницы старшего поколения, растерянные от своей ответственности за принятие сложного решения, предложили обсудить на страницах газеты проблему участия в собраниях.

Раньше люди участвовали в общих собраниях собственников гораздо активнее. Были проблемы на домах, была низкая информированность, и жители выходили на собрания излить наболевшее. Одни шли с намерением не столько решить общие проблемы, сколько покричать, другие – найти компромисс... Есть яркие примеры, когда явка зашкалила, собственники собирались по объявлению почти в полном составе. Однако конструктивных решений, можно сказать, не принимали, зато эмоции у выступающих били через край. Стоило поставить у руля председателя совета дома, пробивного и грамотного, решающего проблемы за весь дом, как активность, даже так называемая «митинговая», постепенно сходилась на нет. Это были первые шаги к самоуправлению собственников МКД.

Но председатель совета дома или старший по дому выполняет коллективную волю собственников. Она формируется, прежде всего, высшим органом, каким является ОСС. Всестороннее, компетентное обсуждение на общем собрании с высокой явкой – залог грамотного решения. Теперь многоярусные собрания на больших домах остались в прошлом. Придут процентов 10-20 от общего числа собственников, жители преимущественно старшего поколения, послушают-проголосуют, остальное доберём при очно-заочном голосовании. Чтобы решение было принято, председатель совета дома проводит процедуру голосования, ходит по квартирам. И тут появляются «несогласные»:

- А я на собрании не был! Не знаю, за что голосовать. Почему вы предлагаете такую формулировку?! Может, мы бы хотели сделать как-нибудь по-другому...

Хотели по-другому, так почему вас не было на собрании? Почему сами не подошли к председателю заранее со своими вариантами решения проблемы, чтобы

ОСТРЫЙ УГОЛ ЗА БАРЬЕРОМ БЕЗРАЗЛИЧИЯ

была возможность изучить их всесторонне, выслушать специалистов? Объявление о собрании вывешивается за 10 дней, есть время обозначить свою позицию, пусть её тоже обсудят участники общего собрания собственников.

лагают обсудить вид текущего ремонта, который они закажут управляющей компании, как и в какие сроки они оплатят эти работы. Определиться с видом капремонта, допустим, это капремонт фасада, одни хотят сде-

работы согласно смете, утвержденной на собрании в форме очно-заочного голосования.

Каждое принятое решение означает определённые последствия. Взять хотя бы такой проходной момент, как замена стояков в рамках капитального ремонта систем ХГВС, канализации, отопления. Участники ОСС решили: меняем, но только по подвалу и по квартирам, собственники которых дали согласие на собрании. А когда начинаются непосредственно работы по замене стояков, кто-то вдруг заявляет: «Нет, это у неё не надо менять, а у меня надо!». Простите, эти позиции следовало обсудить ещё на собрании, а теперь уже смета подсчитана без вашего стояка. Второе. Активность активности рознь. Каждый ценит своё время и считает его потраченным впустую, если вместо делового разговора собрание превращается в трибуну для выкриков. Предлагается, например, смета одного подрядчика, в ответ восклицают:

у нас денег или нет. Инициатива собственников только приветствуется, ведь кто, как не они, заинтересован в рациональном расходовании средств бюджета МКД или спецсчёта. Но нет, тишина. Собрание прошло впустую, решение не принято. Потому что ни себе, ни людям, сам не делаю и другим не даю. Уж не говоря о том, что такая манера полностью отбивает охоту к работе даже у давно работающего актива.

Любят у нас смотреть на соседа, на дом под окнами, которому «сделали всё хорошо». А что ты сам сделал? – вносил предложения, изучил предварительный вопрос, не затягивал принятие решений на ОСС? В своей работе сталкиваемся с тем, что жители не понимают разницы между капремонтом и содержанием: что относится к придомовой территории, чьи тротуары проходят напротив дома по городской улице вдоль проезжей части... Заблуждения могут простираются очень далеко. Недавно один из собственников поразил фантазиями на тему существующего жилищного законодательства, поведав, что его зона ответственности ограничена только его личной квартирой, а к содержанию лестниц, крыши, подвала и прочего общедомового имущества он отношения не имеет, поскольку в Росреестре не зарегистрирована его доля в общем имуществе МКД. Сложно собственнику управлять общим имуществом большого дома, когда такая путаница с базовыми понятиями! Поэтому кроме одного-двух основных пунктов по повестке дня, требующих безотлагательного решения, участники собраний задают вопросы, на которые отвечают старший по дому и представители управляющей компании. Здесь же мы дадим разъяснения по любым направлениям деятельности управляющей компании. Посоветуем, как правильно разрешить острую ситуацию, с технической ли точки зрения, законодательной или организационной.

Ходить или не ходить на общие собрания, собственники вправе решать сами. Можно и не ходить, тут даже не нужны какие-то уважительные причины, и принуждать к участию никто не станет. Отсутствует кворум – значит, согласно закону голоса будут добираться через заочное голосование, по многим вопросам решение будет утверждено при 51% голосов. Часто на собраниях от людей старшего поколения слышны реплики о том, что принимать решения должна молодёжь – им дальше здесь жить... А-у-у! Молодые жители! Выберите, пожалуйста, один час своего вечернего времени, примите участие в обсуждении проблем комфортного проживания в вашем доме. Просто может получиться, что важный для вас вопрос получит неожиданный или вовсе нежелательный для вас оборот, хотя фактически это ваш дом и вам решать, каким ему быть.

**О. Мясникова
Т. Кутателадзе**



Июль 2019 г. Общее собрание по адресу ул. Советская, 87. Решается вопрос об открытии спецсчета на капитальный ремонт дома. Фото из архива

Большой темой стало участие собственников активного возраста в собраниях собственников. Особенно это касается молодежи, у которой свои отговорки: «я работаю», «у меня много своих дел», «у меня семья, дети». Пробегают по двору мимо участников собраний, не останавливаясь, будто посторонние. Хотя повестка дня ОСС формируется из вопросов, актуальных для каждого жителя многоквартирного дома, где по большому счёту все свои. Участникам собраний пред-

лать козырьки над подъездами в зелёном цвете, другие в красном; одним необходима замена окон в подъездах, другие говорят и нынешние хороши, надо только покрасить. На общем собрании самое место решается, менять или не менять двери, ремонтировать отмостку или нет, и т. д. Так ведь решать некому! А во время проведения ремонта начинаются ссоры и споры по этим вопросам. Но после драки, в данном случае – собрания, кулаками не машут. Рабочие подрядчика выполняют

- Да мы обратимся в другую организацию! У нас будет другая смета! Дешевле этой!

Кто же возражает против хозяйской заинтересованности? Всё верно, пусть ремонт будет дешевле, и соотношение цены с качеством – наилучшим. Главное, чтобы работы по дому делались поочередно, но хорошо. Ищите варианты, обращайтесь в организацию, пусть они выйдут на место и обсчитывают объёмы. Получайте коммерческие предложения, потом взвесите, хватит

После того, как из квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг исчезла аббревиатура «КУ ОДН» и появилась новая – «КР СОИ», прошло 3 года. Однако до сих пор изменения в платёжках понятны не всем. По просьбе жителей редакция обратилась за разъяснениями к начальнику планово-экономического отдела управляющей компании О.В. Языковой.

- С 1 января 2017 года появился новый вид жилищной услуги – КР СОИ. Это коммунальный ресурс – холодная вода, горячая вода, электроэнергия и водоотведение, потреблённый в целях содержания общедомового имущества, – напомнила Оксана Владимировна. – Раньше данная услуга входила в коммунальную услугу и называлась ОДН - общедомовые нужды на ХВС, ГВС, электроэнергию и водоотведение. Теперь при расчётах с населением КР СОИ фигурирует отдельными строчками по каждому коммунальному ресурсу. В разделе «Жилищные услуги» платёжного документа мы видим строчку «Содержание

жилого помещения», видим «Коммунальный ресурс в целях содержания общедомового имущества, в том числе ХВС, ГВС, водоотведение, электроэнергия». По сути, КР СОИ то же самое, что КУ ОДН. Законодатель решил, что в расчётах должна фигурировать всё-таки жилищная услуга, т.к. названные ресурсы используются в целях содержания общедомового имущества. КР СОИ по холодной воде включает в себя очистку сетей, потери внутри многоквартирного дома, расход воды на общие расходы для помещений и придомовых территорий. КР СОИ на горя-

чую воду связан с технологическими работами, касающимися обеспечения действия отопительной системы, опрессовку, сброс воды при ремонте системы отопления, внутридомовые потери. Электроэнергия тратится в общих нуждах при освещении подъездов; к электричеству подключены общедомовые приборы учёта, домофоны, оборудование интернет-провайдеров и операторов сотовой связи.

Как пояснила О.В. Языкова, перемены в наименовании услуги связаны с изменениями в жилищном законодательстве, а именно Постановлением Правительства РФ № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» в рамках реализации Федерального закона № 176 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законо-

БЫЛ КУ ОДН, СТАЛ КР СОИ

ВСЕОБУЧ ЖКХ

дательные акты РФ».

По закону расчёт КР СОИ производится по нормативам, утверждённым субъектом Российской Федерации. Так, в отношении нормативов ХВС, ГВС и водоотведения действует соответствующее Распоряжение Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области от 30 мая 2017 г. N 157-р. В отношении нормативов по электроэнергии – Постановление Правительства РФ №285-п от 30.05.2017г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению для населения Кировской области при отсутствии приборов учёта».

В соответствии с этими документами каждый оплачивает долю коммунального ресурса пропорционально занимаемой жилой площади. Как показывает практика, расход может быть и меньше, и больше, а собственники могут принять решение и рассчитываться по факту. Оплата по фактическому потреблению возможна в соответствии с принятым порядком Правительства РФ, как сказано в ст.156 ЖК РФ. Такие правила до настоящего времени ещё не приняты, поэтому расчёт с жителями по нормативу пока остаётся единственным методом.

УБОРКА ИЗО ДНЯ В ДЕНЬ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало СТР.1

В то же самое время остаётся вопрос с удалением снежных масс, скопившихся во дворах за зиму. Наступление весны обо-

та арендованного транспорта, как правило, временная. Чем дольше работает техника на отдельно взятом доме, тем больше надо будет заплатить.

ственный участок стремится оправдать доверие заказчика. Чтобы обеспечить гарантированное качество уборки придомовых территорий, отрегули-

рован контроль над работой дворников, налажена механизированная уборка снега. Вместе с тем, уважаемые жители, хочу напомнить, что от подрядчиков зависит не всё, последнее слово за сотрудничеством с вами. Формула простая: мы попросили убрать машины – вы их убрали – мы прибрали территорию, и всем будет хорошо. Вы вернётесь в чистый двор, а мы приедем туда только после следующего снегопада, иначе будем возвращаться и во



Зима-2020. Машины мешают очистке двора: кто виноват?

стрет эту проблему. Имея возможность заказать трактор, мы её обязательно используем. К сожалению, механизированной уборке мешают типичные сложности. Объявления с просьбой убрать транспортные средства в такой-то день и на такой-то период времени ввиду работы трактора, размещённые за 2 дня на информационных стендах в подъездах и на интернет-сайте «Мой Нововятск», многие автовладельцы игнорируют. 10 машин убрали, 20 осталось, прочистить площадку у дома быстро и качественно нет никакой возможности. Трактор простаивает во дворе, гудит. Собственники с недоумением выглядывают из окон, выходят на улицу, начинают прогревать машины и только потом выезжают, часть машин остаётся на месте. Все это время трактор стоит, тархтит, а ведь опла-

Причем если трактор был занят 1 час. 05 мин., то расчёт придётся произвести за полчаса часа, всё это оплачивается из бюджета данного МКД. Поэтому в отчётах о бюджете многоквартирных домов почасовая механизированная уборка – очень серьёзная, дорогая работа, связанная с оттоком денег.

В итоге беспечные собственники подводят и другие дома, и нашу организацию. На одном доме простой в ожидании людей составил 20 мин., на другом 25 мин., на третьем история повторилась, – вот и выходит, что мы выбились из графика, до конца дня дворы 2-3 домов остались не прочищенными.

Да, комфорт и безопасность на придомовых территориях для жителей многоквартирных домов являются главной задачей, которую ставит перед нами УК «Дружная», и производ-

второй, и в третий раз, пытаюсь изловчиться с очисткой не прочищенных участков. И опять всё упрётся в деньги, но, к сожалению, от такой практики бюджет дома тает быстрее, чем снег в вашем дворе.

Вопреки календарям, которые называют февраль последним месяцем зимы, для подрядной организации зимний сезон закончится в мае, когда приборём всё, что вытало. В этом году уже второй раз попытаемся подготовить дворы Нововятского района ко Дню города своими силами, без расчёта на ударный труд участников общегородского субботника. Ждём, что жители внесут свой вклад в поддержание чистоты бережным отношением к работе наших дворников, помня пословицу «Чисто не там, где метут, а там, где не сорят».



В первых числах апреля на доме ул. Кирова, 26 произойдёт событие, которого долго ждали. Сюда явится комиссия в составе представителя УК, подрядной организации и уполномоченного представителя собственников. Основной целью комиссии станет приёмка качества выполненных работ по капитальному ремонту крыши. На снимке сверху, сделанном с квадрокоптера, вы видите рабочий момент капитального ремонта крыши многоквартирного этого МКД. На дату съёмки подрядчик заканчивает смену кровельного

КАПРЕМОНТ КРУТЛЫЙ ГОД

КОРОТКО

покрытия, остаётся только заменить водостоки. Фото отражает разборку шиферного покрытия, замену обрешётки, устройство пароизоляции и прикарнизной части, устройство кровли из профлиста. Работы проводятся с февраля, окончание капремонта – конец марта. Подрядная организация в отведённые сроки укладывается, осталось выполнить завершающую операцию – вывезти останки старой кровли, прослужившей длительное время (фото справа). Ранее зиму считали неподходящим временем года для капремонта кровель, предпочитали планировать этот вид работ на лето. В зимнем сезоне 2019-2020 дом на Кирова, 26 стал вторым по счёту после ул. Опарина, 11, где подрядчик под контролем УК «Дружная» успешно справился с ремонтом крыши. Следующий объект – ул. Опарина, 21, жители этого дома могут увидеть у себя рабочие бригады уже в начале апреля.

Александр Севрюгин
зам. начальника ПТО



ИМЕТЬ ИЛИ НЕ ИМЕТЬ?

ВЫБОР

До сих пор даёт себя знать резонанс, вызванный статьёй «Нововятский управдом» об опыте МКД ул. Опарина, 9. Малоэтажный дом первым в своей категории жилья установил ОДПУ на отоплении, использовав спецсчёт капитального ремонта. Многие оценили плюсы такого решения и захотели ему последовать.

Общедомовой прибор учёта отопления на ул. Опарина, 9 был введён в эксплуатацию весной прошлого года и на финише отопительного сезона показал существенную экономию по сравнению с начислением по нормативу. Не удивительно, что опубликованная информация нашла живой отклик у читателей, конкретно – у жителей 41-го микрорайона. Пошёл вал обращений; в офис управляющей компании приезжали даже целые делегации от домов с пожеланием установить общедомовой прибор учёта.

У жителей, желающих установить общедомовой прибор учёта на отоплении, есть 2 варианта. Первый – собирать средства самим, по этому пути пошёл дом ул. Рухлядьева, 12. Буквально за неделю жители собрали порядка 140 тыс. руб., и прошедшая зима полностью оправдала надежды людей на энергосберегающий эффект ОДПУ. Сейчас, открыв спецсчёт капитального ремонта, собственники этого дома пла-

тят взносы и ждут возврата средств от регионального Фонда капитального ремонта, чтобы отремонтировать систему отопления по подвалу. Второй способ установки прибора учёта связан с открытием спецсчёта, куда через полгода поступят из «общего котла» Фонда капремонта накопления собственников с 2014 года. Этих денежных средств для установки прибора учёта хватит. По такому пути пошли уже ул. Рухлядьева, 3, 9, 10, 14А, 19, ул. Октябрьская, 7, 15, 15А, 18, ул. Восточная, 13, ул. Парковая, 16А, ул. Рябиновая, 25.

Как видим, люди видят разницу между потреблением по нормативу и по факту, задумываются об экономии, берут на вооружение опыт других домов, действуют и получают реальный результат. Но это не значит, что всегда всё будет так гладко, как нынче, фактическое потребление зависит от зимы. Зима 2019-2020 сделала жителей погодный пода-

рок, и платежи оказались невысокими. В тех домах, где ОДПУ нет, продолжают платить 8 месяцев в году равными долями по нормативу. Норматив высокий, он не зависит от внешней температуры и вряд ли отражает реальное потребление коммунального ресурса. Тем не менее, управляющая компания просит жителей малоэтажек максимально учитывать обстоятельства, способные повлиять на размеры их платежей в перспективе.

Решение установить дорогостоящий ОДПУ на средства спецсчетов может повлиять и на планы по другим видам капремонта. Надо иметь в виду, что дом ул. Опарина, 9, пример которого вызвал энтузиазм у жителей малоэтажного сектора, находится в лучшем состоянии, чем многие из подобных ему строений. У этого дома всё в порядке с крышей и инженерными системами, которые обычно требуют больших затрат при капремонте. Многие другие имеют столько проблем, что лучше позабиться о безопасности проживания и начать с конструктивных элементов. К тому же в маленьких домах низкая собираемость платежей, в том числе взносов на капремонт, да ещё и должники тянут назад.

Находясь в «общем котле», малоэтажки имеют шанс получить более выгодный для себя ремонт, нежели на спецсчёте. Например, капремонт кровли обычной 2-этажного дома встает от 700-800 тыс. руб. до 1 млн. руб. Чтобы набрать столько денег на спецсчёте, уйдут десятилетия, но за всё время существования спецсчетов с 2014 г. таким домам удалось накопить от 250 до 400 тысяч. Установив прибор учёта, то есть даже ещё не приступив к капремонту общедомовой системы отопления, собственники уже истратят львиную долю сбережений. Кто и на какие деньги будет ремонтировать дом дальше, вопрос остаётся открытым. Зато региональный Фонд может провести дорогостоящие работы вперёд, в рамках государственной программы, за счёт общих сборов по области, на таком принципе и держится его планирование. Другое дело, что это напоминает пирамиду и вряд ли такая практика может продолжаться долго. Но пока Фонд существует, у малобюджетных домов есть шанс на надежду. При спецсчёте надеяться нужно только на себя.

Обратимся к самой привлекательной стороне ОДПУ – уменьшению платежей. Объёмы потребления коммунального ресурса на ул. Опарина, 9 сократились ровно вдвое. Правда, это не повлекло двукратного сокращения платы, оплата была только на треть ниже обычной, причиной тому размер тарифа. В домах с ОДПУ применя-

ется экономически обоснованный тариф. Он выше, чем при расчётах по нормативу, где действует стандартный тариф, он ниже экономически обоснованного. Объяснение простое: бюджет города возмещает ресурсоснабжающей организации межтарифную разницу. Наконец, обслуживание самого прибора учёта требует денег. Ежемесячный сервис, обязательная процедура поверки каждые 4 года через специализированную организацию с лицензией, – это всё не бесплатно и даёт дополнительную нагрузку на бюджет дома, где всего 16 квартир и есть трудности с собираемостью квартплаты. Значит, сейчас останется поменьше средств на какие-то ремонтные работы. Кроме того прибор учёта имеет срок эксплуатации, который составляет всего 12 лет. По истечении этого срока прибор меняют на новый, значит опять готовим десятки тысяч рублей. При холодных зимах есть вероятность, что первый прибор не успеет даже себя окупить.

Поэтому, уважаемые жители малоэтажных домов, если вы захотели установить ОДПУ на отопление за деньги спецсчетов, просим вас принять во внимание как плюсы, так и минусы. Придётся взвесить последствия, прежде чем проводить общее собрание, голосовать и предоставлять в управляющую компанию пакет документов. Решать вам.

Специалисты
по связям с населением