

Нововятский Управдом

№ 04 (57)
30.11.2022 г.
СРЕДА

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 многоквартирных домах укрепляется традиция украшать подъезды к Новому году, создавая желанный сердцу уют и атмосферу праздника. Есть такие дома, где активные выдумщики отражают своё праздничное настроение не только на лестничной площадке, но даже во всём подъезде и украшают его, нередко при поддержке и участии соседей.

СКОРО НОВЫЙ ГОД

ЧЕЙ ПОДЪЕЗД НАРЯДНЕЕ?

Управляющей компании хотелось бы поддержать жителей в этом прекрасном начинании, поэтому решено провести конкурс на лучшее оформление подъездов «Новогодний микс». Идей может быть сколько угодно. Украшенное новогодним декором окно на лестничном марше, гирлянды и фигурки-подвески, приклеенные при помощи мыльного раствора на стекло бумажные снежинки или разрисованные зубной пастой морозные узоры, Деды Морозы, снеговики, сугробы... Главное в украшении – частичка праздничного настроения для соседей, лишь бы ваша фантазия удержалась в границах меры и не навлекла недовольство пожарных.

В срок до 20 декабря УК принимает заявки на участие в конкурсе от жителей МКД, находящихся в управлении ООО «УК «Дружная», по тел. 75-10-31, 49-44-67. Итоги подведёт жюри 25 декабря. В состав жюри вошли руководство УК и

старшие по домам. Конкурсант будет оцениваться по следующим критериям:

- поддержание жителями в подъездах чистоты и порядка;
- оформление подъездов новогодней атрибутикой;
- проявление инициативы, юмора и творчества;
- оригинальность и креативный подход.

Победители получают сертификаты в садовый центр «Первоцвет» на 5 000, 3 000, 2 000 руб. соответственно. Остальные участники будут отмечены памятными призами и грамотами. Пусть на сертификат от управляющей компании вы купите лейку или ведро, набор семян для цветочной клумбы во дворе, дело ведь не только в цене. Эти предметы послужат жителям и весной, и летом, и осенью, напоминая общую творческую обстановку нового 2023 года.

Ваша УК «Дружная»



В КОМФОРТНОМ РЕЖИМЕ

9 сентября 2022г. на руках управляющей компании был паспорт готовности к отопительному сезону 2022-2023 гг., подписанный и тепловой инспекцией «Т Плюс», и администрацией г. Кирова. Крайним сроком получения паспорта городской власти устанавливали дату 15.09.2022. То есть мы получили соответствующий документ в срок, без замечаний технического характера.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

вила дома, система отопления внутри здания полностью исправна. Дело в теплоносителе со стороны ресурсников, он

товки данной информации, раскопки ещё продолжались. Когда трубы подачи и циркуляции системы отопления подведут в подвал дома ул. Рябиновая, 25, управляющая компания должна соединить новые трубопроводы с внутридомовой системой. Затем подойдёт очередь решать проблему теплоснабжения по дому ул. Восточная, 13.

Есть вопросы и по тупиковым домам ул. Мопра, 4А, 4Б, 4В, самым удалённые от ЦТП, до которых теплоноситель тоже доходил с ненадлежащими параметрами давления теплоносителя и перепадами между подачей и циркуляцией. Управляющая компания вместе с подрядчиками принимали меры: выпускали воздух из внутридомовой системы отопления, регулировали расход теплоносителя в близлежащих к ЦТП домах, чтобы увеличить объём

стабильной. Сейчас заявок от жителей практически не стало.

Вместе с тем говорить о блестящем запуске тепла в целом было бы неверно. Из-за многочисленных дефектов на наружных сетях, в зоне ответственности теплоснабжающей компании, которая постоянно отключала те или иные участки для ремонта, мы столкнулись с массовыми случаями завоздушивания системы. В первую очередь отрабатывались обращения и заявки в аварийно-диспетчерскую службу УК, старались оперативно работать по поступившим сигналам круглосуточно не только в рабочие дни, но и в выходные. Только за период с 26.09.2022г по 15.10.2022г было отработано 540 заявок на нормализацию температурного режима в квартирах жильцов.

К 15 октября по всему жилфонду, за исключением двух названных домов, установился и сохраняет стабильность рабочий режим теплоснабжения. Он характеризуется отсутствием аварий на наружных теплосетях, а значит и нормативными параметрами теплоносителя во внутридомовых системах отопления. Инженеры управляющей компании совместно с подрядчиками регулируют внутридомовые системы, чтобы температура в квартирах была достаточно комфортной, не ниже 22 градусов в угловых квартирах и 20 градусов в обычных. Стараемся не допускать перетоков, перерасхода тепла - самого дорогого коммунального ресурса. В этом плане со стороны УК ведётся контроль за общедомовыми приборами учёта тепла, в случае необходимости проводится регулировка на соответствие фактического расхода теплоносителя нормативному.

Валерий Лютин
зам. директора по производству

Э то говорит о своевременном и качественном выполнении всех работ, во многом благодаря смене подрядчика на более ответственного и умелого. Наши подрядные организации вовремя подготовили все акты, сформировали пакеты необходимых документов, чтобы управляющая компания доставила бумаги на подпись в РСО и администрацию города. Но главное, они готовили каждый дом индивидуально, опрессовывали и промывали системы отопления, в случае необходимости меняли ещё и запорную арматуру, которая не выдерживала повышенного давления. Все документы в администрацию мы сдали ещё в конце августа, понимая, что их прохождение по инстанциям займёт время, т.е. по факту подготовка жилфонда в управлении «Дружной» закончилась летом.

Если активная подготовка домов к отопительному сезону – это июнь-август, то запуск – это традиционно сентябрь-октябрь. Согласно Постановления администрации города Кирова №2442-п от 14.09.2022г., подача тепла в дома началась нынче 15 сентября, и в течение 2 дней управляющая компания равномерно запустила весь жилфонд. Возникавшие и возникающие проблемы – аварии, ремонты на наружных сетях, задержки с запуском объектов жилья происходили не по вине УК, а были связаны только с сетевиками-поставщиками тепла.

Так, несмотря на начало ото-



Если бы фото отображало замену наружных тепловых сетей на Рябиновой, 25 в теплые дни, то цены не было бы модернизационным подвигам тепловиков. В преддверии зимы замерзающим жителям не до восторгов

пительного сезона, мерзли в своих квартирах жители двухэтажек ул. Рябиновая, 25 и ул. Восточная, 13 в микрорайоне № 41. Теплоноситель шёл в эти дома с нарушениями параметров, недопоставка по одному адресу была в 10 раз меньше нормативного объёма, по другому – в 3 раза. Об этих проблемах я сразу же доложил на городском штабе. Теплоснабжающая компания признавала, что это её зона ответственности, а УК со своей стороны подгото-

подавался ненадлежащего качества.

Тепловики на зиму глядя взяли менять трубы на новые, большего диаметра на вводе в дом №25 по ул. Рябиновая. В конце ноября, на время подго-

теплоносителя к проблемным домам на улице Мопра. Удалось нормализовать температурный режим в квартирах, и в дальнейшем при понижении температуры окружающего воздуха работа системы отопления будет более



На финише 2022-го пора подвести итоги года. Наравне с содержанием и поддержанием общего имущества многоквартирных домов, в числе основных направлений нашей работы остался, без сомнений, капитальный ремонт жилфонда. Об этом говорят объёмы сделанного, темпы, и разнообразие перечня выполненных работ.

Относительно текущего ремонта напомним, что собственники не оплачивают его в составе тарифа на содержание. В тарифе строка «Текущий ремонт» отсутствует, работы текущего порядка финансируются только за счёт экономии или за счёт дополнительных целевых оплат собственников, поэтому управляющая компания продолжает держаться прошлогодней концепции. Работы планируются со старшими по домам, на основании акта весенне-осеннего осмотра, и лишь на тех МКД, у которых есть экономия по статье «Содержание жилого помещения». С остальными МКД, имеющими отрицательный бюджет, работаем в индивидуальном порядке.

По концу года, после появления отчётности за истекший период, смотрим сальдо на конец финансового года, и в счёт этих средств, пусть с небольшим забегом на будущее, совместно со старшими намечаем виды работ. Однако на первом месте остаётся ликвидация значительных аварийных ситуаций, на эти цели резервируем львиную долю средств. Затем следуют другие приоритетные работы, чтобы обеспечить будущее функционирование дома, сюда относится дорогостоящая подготовка к отопительному сезону (замена запорной арматуры, участков трубопроводов на системе отопления, промывка и гидравлические испытания). Внепланово уходят большие суммы при работах ресурсников на наружных сетях, последний случай был в конце лета. Тепло-снабжающая организация ПАО «Т Плюс», никого заблаговре-

менно не уведомив, стала резко менять трубопроводы на улице с заменой вводов через стены домов ул. Советская, 11Б, 11Г, ул. Мопра, 14А, ул. Рябиновая, 25, ул. Парковая, 32. Чтобы подсоединить дома к врезке, управ-

РЕМОНТ ЗАКАЗЫВАЛИ?



ляющей компании пришлось вскрывать грунт, менять участки труб и запорной арматуры в местах подсоединений на вводе в дома. Отложить эти работы на потом невозможно, стояла задача обеспечить жителей теплом в безаварийном режиме на весь отопительный сезон 2022-2023 гг. При этом были потрачены деньги из бюджета дома, порядка 40-50 т.р. То есть планы планами, однако зачастую возникают нештатные ситуации, из-за них приходится отодвигать

запланированные мероприятия, вызывая недовольство жителей (которые, естественно, помнят обещания, полученные при годовом планировании ТР). И лишь в третью очередь остаётся красота, как ремонт подъездов, замена лавочек, урн, установка оборудования на детских игровых площадках. Если экономии на доме нет, управляющая ком-

ПО ПЛАНУ

пания предлагает собственникам дополнительно оплатить тот или иной вид работ. В 2022г. уже два дома приняли решение оплатить косметические ремонты подъездов дополнительной строчкой в квитанции, это ул. Ленина, 15 и ул. Свободы, 32. Ранее таким способом был выполнен ремонт подъездов по адресам ул. Советская, 65, ул. Ленина, 16.

Для граждан капитальный ремонт – это состояние их дома и целевое расходование средств, которые накоплены путём оплаты взносов на специальный счёт своего МКД. В 2022г. число сделанных объектов по сравнению с прошлым годом увеличилось с 40 до 59. Меняются предпочтения собственников, они стали обращать больше внимания на работы в подвале: замена инженерных сетей ХВС, ГВС и канализации, общедомовых приборов учёта. Люди начинают смотреть в будущее и не ждут, когда всё посыплется от полного износа, заостряют внимание на профилактировании аварий, планируют ремонтные работы, особенно это касается электро-снабжения.

Каждый МКД в управлении нашей управляющей компании отремонтировал своё общее имущество как минимум однаж-

ды, а некоторые дома сделали нынче уже по третьему-четвёртому виду капремонта, осваивая накопленные на спецсчетах средства. В их числе ул. Мопра, 10А (фасад, фундамент, ХГВС), ул. Кирова, 36 (электрика, ХГВС, канализация), ул. Кирова, 71 (канализация, фасад, фундамент), ул. Советская, 11Б (ХВС, отопление, электрика), ул. Красноармейская, 2 (электрика, фундамент, фасад), ул. М. Гвардии, 14 (канализация, фундамент, фасад), ул. Опарина, 11 (крыша, фундамент, фасад). Люди хотят видеть свои дома не только красивыми и аккуратными, но и прочными, надёжными.

Радует, что жителей увлекает пример соседних домов. Стоит кому-то сделать капремонт, как к нам начинают идти заявления от соседей. Так, в 2019 году ул. Опарина, 8, в 2020г. - ул. Опарина, 12, в 2021г. - ул. Опарина, 10 отремонтировали свои фасады, а в этом году подтянулся дом ул. Опарина, 11: сначала собственники разобрались с крышей, потом подколопи средств и взялись за фасад.

Стали обращаться собственники и малоэтажного жилья. Если поначалу при открытии спецсчёта они были озабочены установкой счётчиков на отопление, то сейчас появился спрос именно на капитальный ремонт: кто-то приводит в порядок канализацию, кто-то старается заменить общие коммуникации на холодной и горячей воде по подвалу и фасад. Есть и те, которые, будем так говорить, спят либо по старинке ждут, будто кто-то придёт и «сделает нам красиво». Скорее всего, нет инициаторов, готовых дать толчок к освоению накопленных на спецсчёте, побудить соседей к собранию по выбору первоочередных работ,

обратиться в управляющую кампанию за расчётами.

В ноябре в управляющей компании открылся сезон заявок на 2023 год. К началу декабря 17 МКД уже обратились к нам с просьбой о помощи в подготовке дефектной ведомости и составлении сметы на проведение того или иного вида ремонта в 2023-м. Работы опять же разные, это и электрика, и водоснабжение, и фасад. Конечно, скачкообразное подорожание материалов отразилось на планах собственников. Многие работы пришлось отложить или убрать из сметы, либо растянуть оплату на более продолжительный период.

Согласно прежнему порядку оплаты работ, следовало обязательно иметь на спецсчете сумму, не меньше полной стоимости капремонта. Сейчас подрядчик идёт на беспроцентную рассрочку оплаты проведенных работ. Если на спецсчёте не хватает средств на момент окончания работ, то недостающая сумма переводится подрядчику банком до полного погашения, равными долями, без начисления процентов, в конце каждого месяца. По новой системе расчётов сотрудничают с подрядчиками собственники ул. Кирова, 59 (капремонт фундамента), ул. Мопра, 2 (фасад), ул. М. Гвардии, 10 (системы ХВС, ГВС), ул. Ленина, 20А (капремонт крыши). Но предложение это коснётся не всех. Решая, кому предоставлять льготные условия оплаты, смотрят на платежеспособность дома и на размер недостающей суммы, это может быть от 30 тыс. руб. до 500 тыс. руб. Соответственно, нет смысла рассчитывать на капремонт кровли стоимостью 1 млн. руб., имея на счёте всего 200 тысяч. Всё в рамках разумного, ведь, доверяясь жителям и соглашаясь на оплату в рассрочку, подрядчики рискуют средствами своих организаций.

стр.4 ►►

НОВАЯ ВОЛНА

ТАРИФЫ

В октябре-ноябре объявили, что с 1 декабря 2022г. резко, на 9%, возрастут тарифы ЖКХ. При том, что в июле уже состоялось традиционное летнее повышение, которое нынче составило 4%. Какое отношение имеет эта информация к жителям многоквартирных домов УК «Дружная»? Комментарий плано-экономического отдела управляющей компании.

Действительно, тарифы ЖКХ Правительство РФ повышает наперёд, переносит плановую индексацию с 01.06.2023 на 01.12.2022. Об этом есть много сообщений на федеральной площадке СМИ, которые распространяют информацию со ссылкой на Минэкономразвития, но самого нормативно-правового акта мы не видели. В сообщениях СМИ речь идёт о подорожании водоснабжения, водоотведения, электричества, отопления, газа и вывоза мусора.

Декабрьская индексация платежей станет второй волной в текущем году.

Объявлен размер повышения: на 9% в среднем по стране. На 17 ноября, дату подготовки комментария, ещё не известно, будет ли установлена 9-процентная планка на все коммунальные услуги, называют только увеличение на 8,5% по газу, по электроэнергии – на 9%. Соответственно, повышение произойдёт и на КРСОИ - коммунальные ресурсы в целях содержания общедомового имущества. Но при этом власти уверяют, что на протя-

жении 2023 года новых повышений не будет, и в следующие 1,5 года, то есть до июля 2024г., тарифы уже не поднимутся.

Наших жителей внеплановый рост тарифов с 1 декабря 2022-го коснётся в равной мере. Пока могу говорить об изменениях в платёжках только предположительно. Учитывая, что зимой услуга отопления в стандартной 2-комнатной квартире обходится около 4 тыс. руб., при умножении этой цифры на 9% получаем дополнительную сумму 350-600 руб. Новые цены на местном уровне утверждает Региональная служ-

ба по тарифам Кировской области. Конкретику определяет официальное постановление Правительства Кировской области, этого документа в середине ноября тоже пока у нас нет. Очевидно, соответствующий пакет документов от регионального правительства появится ближе к концу месяца, тогда и станет всё известно.

Плано-экономический отдел



Целый ряд домов в Нововятске имеет дворы, в которых чётко не выделена пешеходная зона, либо она находится в непосредственной близости к стене дома. Конкретно этим отличаются МКД:

- ул. Тренера Пушкарёва, 1, 4, 8, 10, 12;
- ул. Советская, 15, 76, 56, 70;
- ул. Пушкина, 30А;
- ул. Ленина, 20, 20А, 15, 17;
- ул. Парковая, 11, 11А и др.

ЗАЩИТА

КОЗЫРЬКИ, БАЛКОНЫ, ОТЛИВЫ

В зимний сезон такие придомовые территории опасны для пешеходов, если на крышах, на балконах, на козырьках, на отливах имеются снежные свесы, сосульки и скопления снега. В таких случаях крыша обязательно чистится управляющей компанией. Если существует парапет, управляющая компания чистит и его. С балконами тоже всё понятно, балконная плита также в зоне ответственности УК. Но дальше есть нюанс. Пройдите по улицам Нововятска – почти повсеместно увидим дополнительно оборудованные козырьки над балконами верхних этажей. Козырёк балкона верхнего этажа, не предусмотренного проектом дома, является самовольно возведённой конструкцией. Управляющая компания напоминает о том, что если собственник/наниматель помещения в многоквартирном доме переоборудовал свой балкон без согласования с соответствующими инстанциями (органами местного самоуправления), то в результате падения снега, сосулек или наледи с козырька его балкона он несёт административную



«Нововятский управдом» ранее уже доводил до читателей информацию о Постановлении Правительства РФ №92 от 03.02.2022, которое ориентирует нас на полное распределение объёмов КРСОИ между жителями. С 1 сентября оплата КРСОИ (коммунального ресурса на содержание общего имущества) по нормативу в домах с общедомовыми приборами учёта холодной и горячей воды осталась в прошлом. Собственники МКД сами решают путём голосования, как им рассчитываться – платить одну и ту же сумму круглый год с последующим перерасчётом или каждый месяц строго по факту. Но, вне зависимости от способов расчётов, полное распределение – это вариант без выбора.

В Нововятском районе новый порядок касается всех домов, оснащённых общедомовыми приборами учёта коммунальных ресурсов. Первые проголосовавшие 83 МКД в управлении УК «Дружная» предпочли второй вариант. Осенью жители получили квитанции за сентябрь и октябрь, возникли вопросы и споры. И так, что показала практика (подчеркиваю, говорим только о КРСОИ). Есть дома, где оплата домовых нужд упала ниже норматива на 10-30%. Например, ул. Пушкина, 40: норматив КРСОИ эл. энергии – 1695 кВт.ч., а в расчётном периоде «октябрь 2022г.» объём фактического КРСОИ эл. энергии составил 866 кВт.ч. То есть плата за КРСОИ эл. энергии по ул. Пушкина, 40 снизилась в целом по МКД на 3681 руб. Совсем до нуля упали начисления КРСОИ в доме ул. М. Гвардии, 11 благодаря тому, что система снятия и передачи показаний ИПУ работает как часы.

И наоборот, взять КРСОИ по ХВС в домах ул. Кирова, 36, 71, 73, ул. Коммунистическая, 9, ул. Красноармейская, 2, ул. Ленина, 22, ул. Советская, 60, 67, 73, ул. Тренера Пушкарева, 4, 12; по ГВС - ул. Тренера Пушкарева, 1, ул. М. Гвардии, 14, ул. Мопра, 6, ул. Опарина, 28; по эл. энергии - ул. Молодой Гвардии, 10, 14, ул. Опарина, 11. Здесь дисциплина передачи показаний индивидуальных приборов учёта хромает; как результат, платежи за КРСОИ остались на уровне норматива, а где-то ещё и выросли в 1,5-5 раз.

Доходит до вопиющих случаев. Ул. Орджоникидзе, 14, где одна из квартир не передавала показания ИПУ 2 года. Начисление на эту квартиру про-

изводили по нормативу, на количество зарегистрированных лиц, но это было больше, чем потребление по факту. Наконец потребитель передаёт фактические показания, и ресурсоснабжающая организация делает ему перерасчёт, снимая 213 м3 горячей воды, которые уходят в ОДН. Самому собственнику списали 27 т.р., а жителям предъявили

МКД застрахованы от таких ситуаций? Нет. Раньше, когда исполнителем коммунальных услуг ГВС и ХВС была сама управляющая компания, мы каждые полгода обходили квартиры, снимали контрольные показания и доначисляли индивидуальное потребление тем, кто не передавал данные своих приборов учёта. Это помогало систематизировать учёт КРСОИ. С 2019-2020гг. роль исполнителей коммунальных услуг перешла к поставщикам ресурсов, и поквартирные контрольные обходы приборов учёта остались в прошлом. Ресурсникам не интересны показания ИПУ в квартирах, т.к. деньги свои они всё равно получают, благодаря учёту на общедомовом приборе, просто за отдельных недобросовестных потребителей рассчитываются по строчке

оплаты КРСОИ предстоит ещё 100 домов. Обсуждая этот вопрос на собрании, собственники могут договориться соблюдать общие для всех честные условия, которые позволят дому не переплачивать за КРСОИ. Исходить следует из того, что съём показаний с общедомовых приборов учёта идёт в период с 21 по 25 число. Если жители, снимая и передавая показатели своих ИПУ, отклоняются от установленных сроков, возникает разбег между индивидуальным потреблением и общедомовыми приборами учёта. При любом варианте оплаты КРСОИ людям достаточно держаться главного правила, которое

ПЛАТЁЖКА

убережёт от лишних расходов: **всем снимать и передавать данные квартирных счётчиков строго с 21 по 25 число каждого месяца.** Через личный кабинет на сайте ресурсоснабжающей организации. Через старшего по дому, который в определённый период одномоментно снимает и передаёт контрольные показания всего дома через свой личный кабинет в РСО. Другими способами, указанными в квитанциях, которые предъявлены к оплате за коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями, - пути добиваться корректных начислений объёмов потребления КРСОИ существуют разные. Естественно, важными факторами остаются добросовестная оплата потребления внутри своей квартиры и исправные счётчики.

ЗАЛОЖНИК ЗА СТЕНОЙ



«КРСОИ» все соседи по дому. Данная ситуация расхолодила потребителя, кто-то теперь снимает и передаёт показания, когда заблагорассудится.

Еще больше осложняет обстановку алчность отдельных собственников. Они «забывают» установить ИПУ в квартире, где прописан один человек, и платят соответственно по нормативу за одного, но проживают и расходуют ресурсы 5-6. Видимо. Рассуждают примерно в таком ключе:

- Хорошая получается экономия для семейного бюджета! А что коллективный прибор учёта крутится и считает всё до литра, так ведь «перерасход» разложат на весь дом. Не беда, что соседи заплатят как за содержание общего имущества, складчину-то они даже не заметят разницы. Ну или почти не заметят... А даже если заметят, и даже если догадаются, кто так удачно присел на коллективную шеню, то куда они денутся. Во-первых, это им не повезло, ведь соседей не выбирают, а кому трудно смириться с зависимостью от общества – езжайте жить в отдельные дворцы. Во-вторых, излишки раскидывают на всех не просто так, но по закону!

В ближайшее время выбрать вариант

который в определённый период одномоментно снимает и передаёт контрольные показания всего дома через свой личный кабинет в РСО. Другими способами, указанными в квитанциях, которые предъявлены к оплате за коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями, - пути добиваться корректных начислений объёмов потребления КРСОИ существуют разные. Естественно, важными факторами остаются добросовестная оплата потребления внутри своей квартиры и исправные счётчики.

Вопрос, что будет, если собственники домов с общедомовыми приборами учёта не определятся с вариантом расчётов. В таком случае, сравнив разницу между фактическим объемом потребления КРСОИ и оплату по нормативу, управляющая компания предъявит её жителям. Они получат перерасчёт размера оплаты КРСОИ по ХВС, ГВС, водоотведения и электроэнергии в I квартале 2023г. Вероятность доначислений, к сожалению, велика. А оплатит разницу между фактическим объемом потребления всего МКД и расходом ресурсов в квартирах всё равно придётся самим жителям, в этом суть правительственного Постановления №92.

Оксана Языкова
начальник планово-экономического отдела

дополнительные объёмы КРСОИ горячей воды по тарифам текущего месяца, в деньгах это выросло суммарно до 44,1 т.р. По итогу каждой квартире «прилетело» разом примерно по тысяче, но это история только по горячей воде. Плюс были КРСОИ по холодной воде, электроэнергии, водоотведению... Так только из-за одной семьи, не передававшей показания своих приборов учёта, пострадали владельцы других квартир всего многоквартирного дома. Можно ли быть уверенным, что другие



согласно ГК РФ (Статья 210. Бремя содержания имущества). Он сам должен следить, чтобы на крыше его балкона не скапливался снег и сосульки, чистить самостоятельно. Но, как правило, убирая снег с кровель, управляющая компания старается предотвратить несчастные случаи, если видим большие скопления снега, а внизу пешеходная зона. В таких случаях захватываем и балконные крыши верхнего этажа дома. Конечно, это зона ответственности жителей, но мы не можем допустить, чтобы пострадали люди.

На застеклённых балконах и лоджиях также есть такой конструктив, как отливы. Зимой при открывании окон выходит тёплый воздух, на отливах скапливается наледь, вырастают сосульки, это собственник тоже должен чистить самостоятельно. Просьба обратить внимание и на кондиционеры за окном, у кого они есть. На кондиционерах зимой образуются сосульки, за данной ситуацией тоже надо следить самостоятельно, поскольку эта техника в любом случае является собственностью жильца. С кондиционера надо регулярно сметать снег и наледь, не допускать образования сосулек.

Уважаемые жители, прошу вас быть внимательными, обязательно смотреть вверх, когда идёте по тротуару либо по пешеходной зоне. Быть аккуратными и осторожными, а также смотреть вниз, под ноги, обходить скользкие участки. Огромная просьба, в случае обнаружения свесов, сосулек и скользких участков, сообщать диспетчеру УК «Дружная» по тел. 21-31-40 или инженерам ПТО, тел. 70-70-79. Меры обязательно будут приняты, мы обрабатываем дорожки пескосольной смесью либо песком. Противогололёдные материалы завозятся к домам регулярно, все дворники обеспечены уборочным инвентарём, штат дворников укомплектован полностью.

Елена Бахина
инженер по благоустройству

или уголовную ответственность как за вред, причинённый здоровью граждан, так и за материальный ущерб, нанесённый имуществу граждан. Эта норма прописана в действующем законодательстве (п.4.2.4.9 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утверждённых Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170).

Собственник отвечает за сохранность и содержание своего имущества, в данном случае самовольно возведённых конструкций на балконах,

ЕСЛИ СМЕНИЛСЯ СОБСТВЕННИК

ПРАВО ЗНАТЬ

Уважаемые собственники! Если Вы приобрели квартиру (совершили сделку купли-продажи, получили квартиру в дар или по наследству), просьба подойти с правоустанавливающими документами в УК «Дружная» по адресу: Нововятский район, ул. Красноармейская, 3, каб. 4 (приемная) или в расчётный центр ООО «РЦ Вятка» по адресу: Нововятский район, ул. Орджоникидзе, д.19 (бухгалтерия, паспортный стол - 2 этаж). Ждём Вас с выпиской из ЕГРН.

Сведения нужны управляющей компании для ведения Реестра собственников МКД. Реестр представляет собой таблицу, в которой указаны Ф.И.О. собственников (или наименование организаций с их ОГРН, если собственник – юридическое лицо), номера помещений, доля в собственности. Эта информация используется для проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, для учёта Вашего голоса по вопросам использования общего имущества МКД.

Кроме того, ещё не редкость, когда человек приватизировал квартиру до 2000г., но не зарегистрировал право собственности в Росреестре. В этом случае напоминаем о необходимости государственной регистрации права собственности. Какие преимущества даёт эта регистрация? Права следующие:

- собственник квартиры становится полноправным хозяином имущества, может беспрепятственно совершать с ним любые сделки – продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду,

в залог и т.д.;

- собственник может претендовать на компенсационные выплаты при утрате или повреждении имущества в результате пожаров, наводнений, иных стихийных бедствий. А также если государство резервирует земли для строительства на них социально-значимых объектов;

- собственник обретает единственное доказательство, которое подтверждает право, зарегистрированное по закону. Оспорено оно может быть только в судебном порядке.

Конечно, эту категорию собственников мы тоже приглашаем в управляющую компанию с правоустанавливающими документами. Надеемся, что приведённые доводы убедят Вас в необходимости оформить свои права на имеющиеся объекты недвижимости, и Вы делаете это в установленном законом порядке. Поверьте, это будет правильный, ответственный шаг, благодаря которому, как знать, Вы избежите в дальнейшем возможных неприятностей.

Администрация
ООО «УК «Дружная»

Редко кто из жителей многоквартирных домов откажется от ремонта в подъезде. Осознав, что пора облагородить места общего пользования, собственники обращаются с заявлением в управляющую компанию. Возникает ситуация, когда инженер отвечает: извините, на доме нет свободных средств, ремонт подъездов невозможен. Далее, в зависимости от темперамента, инициаторы ругаются либо опускают руки. К ремонту с дополнительным голосованием, как на ул. Свободы, 32, готовы не все. Практика эта новая, непривычная. Что помогает старшему по дому продвигать благие намерения?

Совет двухэтажного дома ул. Свободы, 32 уже несколько лет возглавляет Эльвира Михайловна Суворцева. На доме в числе первых открыт спецсчёт. За счёт взносов сделали капремонт системы отопления, установили прибор учёта, капитально отремонтировали систему ХВС по подвалу, и теперь аварий стало меньше.

Как жить дому, улучшаться или прозябать, во многом зависит от личности председателя, от упорства. Эльвира Михайловна, если возникает препятствие, не опускает рук и продолжает искать выходы, советуется со специалистами управляющей компании, прорабатывает варианты. Именно таким путём пришли к разрешению сложной ситуации с уличным тротуаром. Дом стоит на обочине, вдоль которой проложен деревянный тротуар, пришедший в полнейшую негодность:

- На один конец ступаешь, с другим целуешься!

Жители готовы были отремонтировать пешеходную часть за счёт бюджета дома, но денег по

тарифу не хватало. Вместе с управляющей компанией нашли компромисс: УК закупает материалы, жители ремонтируют тротуар самостоятельно. Нельзя сказать, будто всё было так уж гладко, поначалу в доме даже столкнулись с полным отрицанием и е м . Но стоило начать, перейти от слов к делу, по итогу дружно вышли на суботник и уладились за выходные. Нашлись среди жителей и мастера, и плотник, и вообще люди, лёгкие на подъём. От начала до полной готовности тротуара трудились **Дмитрий Владимирович и Галина Анатольевна Гузенко, Наталья Александровна Вотинцева, Денис Сергеевич Катков, Сергей Анатольевич Краев, Николай**

ми, в том числе при поддержке инженеров УК «Дружная», проблема была решена. Возьми дом на себя полностью реализацию проекта, вышло бы очень дорого. Тем более, в доме всего на 16 квартир, с более чем скромным бюджетом, любая идея стоит дополнительных затрат.



Сейчас, например, на ул. Свободы, 32 проголосовали за ремонт обоих подъездов с дополнительным финансированием собственников. Подъезды в бамовских домах большие, про-

ОПЫТ ВЫИГРЫВАЮТ ВСЕ

ОПЫТ

сторные, ремонт стоит немало. Как известно, он не заложен в действующий муниципальный тариф на содержание общего имущества. Отремонтировать подъезды в малобюджетном доме можно только по решению собственников за счёт своих средств, по отдельной строке в квитанции, но этот способ оплаты пока только приживается. Чтобы большинство собственников высказалось за, надо найти общий язык со всеми, только тогда люди проголосуют за предложенный способ. Однако что уж говорить о полном единодушии, если даже собрать народ на собрание порой сродни гражданскому подвигу! Состав жителей разный, одних достаточно зажечь новой задумкой, с другими надо подробнее обсудить вопрос, объяснить, что к чему и почём... Вплоть до неоднократных посещений одних и тех же квартир, индивидуальных бесед:

- Давайте заплатим, зато будем жить в чистых подъездах! Сегодня выбор в пользу ремонта подъездов сделан. За него высказалось большинство собственников дома в надежде, что работы начнутся не позже будущего лета. Кстати, предложение о доп. начислениях

тоже прошло не сразу, только со второго захода. Первая попытка была 2 года назад и сорвалась, помешала недоверчивость. К сожалению, за это время ценник вырос, хорошо хоть, что оплата пойдёт с декабря в рассрочку на год. А потратиться дому есть ради чего. Помним, как Эльвира Михайловна приехала радостная в офис «Дружной»: наконец-то!

Давно работая с активом жителей, мы знаем, как сложно изменить инерцию соседей. Даже самые ярые, энергичные инициаторы теряются и опускают руки при первых же возражениях других собственников. Э. М. Суворцева не унывает, идёт до конца, сохраняя с людьми ровные отношения, ищет и находит способы решить задачу, от которой в итоге выигрывают все. Даже чисто по-человечески нам приятно рассказывать об этом председателе. Эльвира Михайловна всегда на связи, отзывчива при любом обращении, и к ней отношение такое же. На её просьбы, на обращения за советом и поддержкой всегда включается зелёный свет, даже при максимальной занятости сотрудников УК.

Специалисты по связям с общественностью

РЕМОНТ ПО ПЛАНУ ЗАКАЗЫВАЛИ?

ПРОДОЛЖЕНИЕ. НАЧАЛО СТР. 2

Что касается собственников, для них капремонт - всегда перспективное мероприятие. Ничто не вечно, в том числе многоквартирные дома, каждое построенное жилое здание имеет свои сроки эксплуатации. Основной массив жилфонда Нововятки построен в прошлом веке, поэтому не удивительно, что через 30-40-50 и более лет дома начинают разрушаться. Чтобы они оставались безопасными для жителей, их, безусловно, надо ремонтировать. Многие капремонт нужен уже сейчас, а кому-то даже ещё вчера. Успешное вложение средств в состояние общего имущества МКД создаст нормальные условия жизни в наших домах и станет хорошим подарком для новых поколений.

Валерий Лютин зам. директора по производству **Ольга Мясникова** специалист по связям с общественностью

Чрезвычайно популярный в нашем городе федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» продолжает действовать. О его влиянии на придомовые территории Нововятска, перспективах, принципиальных для участников изменения рассказывает председатель Общественного совета центральной части Нововятского района **ОЛЬГА МЯСНИКОВА**.

Напомню, программа включает в себя 3 составляющих, это ремонт общественных пространств, городских тротуаров, дворовых территорий. Управляющая компания работает с собственниками в части благоустройства придомовых (дворовых) территорий. На 2022г. по Нововятскому району были запланированы работы по 2 дворам – **ул. Мопра, 10В, ул. Кирова, 61А**. Работы проведены, закончены, приняты собственниками МКД. Приятно видеть, как растут запросы населения. Раньше собственники обходились малым, ремонтируя только тротуар и дорожный проезд во дворе, дай Бог скамейки с урнами поменять. Сейчас размахнулись на ограждения у цветников, на широкие тротуары, выполненные в разноцветной брусчатке, с мозаичным орнаментом, на парковки, в том числе гостевые, на систему водоотведения с придомовых территорий; участники программы переносят столбы наружного электроосвещения за парковочную часть дворов. Проходит по-настоящему комплексное благоустройство дворов.

На следующий год в программе стоит дом **ул. Пушкина, 40**. В 2023г. администрация города планирует начать приём заявок на следующий ремонтный период, это скорее всего будет период 2024-2027, а будущий год, наряду с приёмом заявок на следующие 4 года, посвятят реализации старых проектов. Со стороны управляющей компании проведена разъяснительная работа со старшими домов по тем дворам, которые

НАША ЦЕЛЬ – ПОПАСТЬ В ПРОЕКТ

пришли в критическое состояние и нуждаются в новом благоустройстве. Предложено принять участие в программе по ряду объектов, в том числе **ул. Парковая, 30, ул. Мопра, 8Б, ул. Мопра, 2, ул. Пушкина, 30, ул. Пушкина, 38, ул. Опарина, 24, ул. Мопра, 6А, ул. М.Гвардии, 12, ул. Мопра, 10Б, ул. Ленина, 18, ул. Советская, 17А**.

По большинству адресов проведены собрания собственников. Сформированы инициативные группы, намечен план работ, определены задачи подготовительного этапа. Прежде всего предстоит заказать проект и выкопировку придомовой территории, согласовать проект с ресурсонаблюдателями организациями, чьи сети проходят под любой придомовой территорией.

Любой вид перечисленных работ стоит денег, начиная с проекта, его средняя цена 6-7 тыс. руб. На подготовительном этапе надо будет собрать энную сумму, этим сейчас занимают инициативные группы. К следующему этапу (подача самой заявки) собираются справки, чертежи, коммерческие предложения, гарантийные письма, протокол собрания собственников, подтверждающий, что жители желают участвовать в этой программе, утверждающий

перечень работ. В 2023 году собственники должны будут сформировать пакет всех этих документов. Комиссия при ад-

МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА



министрации города оценит в баллах каждый пункт заявки, образуются рейтинг участников программы. Дома, попавшие в лидеры, будут ремонтироваться сразу в 2024г.

Сколько домов могут попасть в программу, зависит от федерального финансирования, на котором так или иначе отразится рост цен и увеличение видов работ. Наша цель – попасть в проект, и совсем не факт, что попасть непременно в числе первых. Кроме того, следует помнить о софинансировании работ со стороны самих собственников. Чем дальше люди откладывают эту процедуру, тем дороже выходит преобразование двора для них самих. Если 5 лет назад собственники вкладывали примерно по 3 тыс. руб. с квартиры, то сейчас у некоторых домов доходит до 8-10 тыс. руб.

Некоторые, как ул. Мопра,

8Б, активно взялись за подготовку к подаче заявки, но кто-то не может никак раскататься. Есть дома, поднаторевшие в написании жалоб на неустроенный двор, но крайне инертные, когда надо оторваться от места и сделать что-то конкретное, как собственники, для своего двора.

Список дворов Нововятского района, нуждающихся в ремонте, включает 15 объектов. Могу прогнозировать, что году в реальный рейтинг администрации ото всех желающих в 2023 попадёт в лучшем случае 5-6 заявок. Результаты получат те, кто действительно пройдёт все этапы, организуются всем домом, преодолеют все бюрократические препятствия. Тем выше шанс попасть в число счастливых, чем раньше собственники осознают, что всё в их руках, а участие в проекте «Формирование комфортной городской среды» нужно только им самим.

Какую ношу взваливают на себя инициативные группы, сказано выше. Всем остальным жителям предстоит осознать, что это надо им самим, помогать активистам, а «не вставлять палки в колеса», зато, как говорится, дорогу осилит идущий. Управляющая компания никогда не стояла в стороне от организации подготовительных работ, помогала в подаче заявки. В этом жители могут на нас рассчитывать, обращаться, приходить и звонить нам, специалистам по связям с общественностью, в том числе конкретно мне, тел. 75-10-31. Дорогие друзья, я надеюсь увидеть в списке участников проекта на 2024-2027гг. как можно больше знакомых адресов родного Нововятска.

О.Мясникова
Фото предоставлено автором

ЗНАКОМЬТЕСЬ: И.В. ОБУХОВ

КАДРЫ

С августа 2022г. в управляющей компании работает новый инженер по капитальному ремонту, зовут его **Илья Владимирович Обухов**. Имеет высшее строительное образование, большой опыт работы в строительных организациях разного уровня и на разных должностях. Отличается хорошим знанием нормативной документации, необходимостью при капитальных и текущих ремонтах, что очень важно, учитывая большие объёмы работ УК на этих направлениях. Квалифицированный специалист, И.В. Обухов хорошо вписался в коллектив производственно-технического отдела, курирующие инженеры советуются с ним, как с более старшим по возрасту. Руководство ООО «УК «Дружная» в целом довольно работой нового сотрудника и желает ему всемерных успехов в сфере ЖКХ.