

О РЕМОНТЕ СВЫСОКА

Впервые в истории управляющей компании ЖЭУ в День космонавтики стартовал такой сезонный вид работ, как ремонт крыш. 12 апреля бригада в составе плотников-кровельщиков и высотника под руководством **Дмитрия Журавлева** встретила на доме **ул. К. Маркса, 2**. Обычно специалисты по ремонту кровель принимались за дело в конце мая, но на этот раз пришлось поспешить. Сумятицу в производственную программу управляющей компании внесла беспрецедентная зима 2016-2017 гг. Переходы через ноль, сильные морозы и обильные осадки ускорили разрушение плоских кровель, какими снабжены многие дома в ведении УК ЖЭУ. В управляющую компания пошли массовые жалобы на протечки, удельный вес таких заявок достигал 1/3 от числа обращений. Чтобы уменьшить таяние снега, бригады работали на очистке крыши даже в выходные дни, но проблему это не решало, и теперь вот раньше времени мы вынуждены браться за поврежденные участки рубероида. Теперь нам предстоит не только испривить кровлю, но и сделать восстановительный ремонт в квартирах, пострадавших от протечек сверху. После первого объекта маршрут ремонтников пойдет по плану, который составлен на основании зарегистрированных зимой заявок жителей: **ул. Кабалева, 16, ул. Кабалева, 20, ул. Кабалева, 22, ул. Кабалева, 23, ул. Кабалева, 27, ул. Кабалева, 34, ул. Вокзальная, 27**. И так до глубокой осени, учитывая объем работы, чтобы в дождливую погоду жителям не приходилось сидеть у себя в квартирах под зонтом. К сожалению, речь может идти только о точечном, заплаточном ремонте рулонного кровельного покрытия, эффект от которого может быть сведен к нулю из-за состояния материала на соседнем участке. По-настоящему спасти дома способен только полноценный, капитальный ремонт на 100% поверхности кровли.

Светлана Комар
исп. директор ООО «УК ЖЭУ»

В отношениях с собственниками многоквартирных домов управляющая компания имеет обязанности, четко прописанные в законе. К одной из них относится ежегодная отчетность о работе компании.

В апреле мы как обычно входим в сезон отчетов. Согласно Жилищному кодексу РФ, ст. 161.10, «управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом)». Все предыдущие годы управляющая компания отчитывалась перед собственниками за очередной период на собраниях жителей. Вступая в отчетную кампанию по итогам 2016 года, мы опять прибегли к тому же способу и провели несколько собраний. Начиная с 4 апреля, они состоялись на **ул. Гагарина, 1, 5, 7, 11, ул. Азина, 31, 33, ул. Гагарина, 23**. К сожалению, везде возникла одна и та же проблема. Собрания уходили от сути, затягивались, поскольку жители, не ознакомившись с отчетом заранее, не могли задать представителям управляющей компании предметных вопросов. Явка жителей оказалась очень низкой: то

2 человека, то 3, то 5.

Надо откровенно признать, в целом такая форма имеет слабую эффективность. Она оправдана, если только в доме есть вполне определенные претензии. Поэтому было решено изменить формат отчетов. Сейчас управляющая компания доводит до собственников информацию не через собрания, а предоставляя в виде нескольких документов - экономических, технических и юридических. Такой способ не противоречит законодательству. Конкретно это:

1. Отчет о работах, выполненных за 2016 год.
2. Отчет о проделанной работе с должниками.
3. Отчет, отражающий суммы начисленных и собранных денежных средств.

Весь пакет отчетных документов размещается последовательно на информационных стендах в подъездах наших домов. Люди могут

ПРАВО ЗНАТЬ

Входим в сезон отчетов

изучить содержание отчетов, и не исключено, что у них возникнут конкретные вопросы, возможно даже претензии, либо в отчетах выявятся технические неточности из-за сбоев в компьютерной программе. В таких случаях управляющая компания гото-

ва в удобный для всех день принять совет дома, председателя домового совета или инициативную группу, уделить время и объяснить по любой теме, имеющей отношение к отчету. Тем более, я как руководитель могу не знать отдельных деталей, которые касаются производственного или экономического отдела. На месте же есть возможность пригласить к участию во встрече любого компетентного специалиста, в то время как невозможно вывести на собрание после рабочего дня сразу весь штат управляющей компании. Так что попробуем пока такую форму работы. Посмотрим на обратную связь, оценим, эффективно ли размещать отчетность в местах общего пользования, как отреагируют собственники.

Борис Морозов
генеральный директор
ООО «УК «Чайковская»

Новая форма отчетности о работе компании не означает, что собрания с жителями как таковые отменяются. Есть злободневные вопросы, которые требуют отдельной повестки и совместной проработки. Как правило, они зреют годами, за ними стоят сложные управленческие решения и определенные ресурсы. Если жители нуждаются в таком собрании, мы обязательно откликнемся.

Как раз такая ситуация сложилась в домах № 14, 15 на **ул. Гагарина**, хотя самой проблеме уже много лет. Оба объекта, в особенности это касается **ул. Гагарина, 14**, постоянно подтапливает, идет подтопление половины здания по **ул. Гагарина 15**. Дом № 14 как правило стоит в воде, фундамент нарушается, что создает угрозу для безопасного проживания. Этой темой много занимались специалисты нашего производственно-технического отдела.

В целом первопричина систематических затоплений ясна, она связана с речкой Мутнушкой. При застройке микрорайона речка была заключена в бетонные короба, герметичность которых нарушилась с десятилетиями эксплуатации. При весеннем половодье и летом в окрестностях Мутнушки грунтовые воды постоянно подтапливают подвалы домов, там хронически стоит вода. Управляющая компания запланировала в 2017 году восстановить отмостку, разрушенную организацией, которая проводила работы по замене выпусков канализации на **Гагарина, 14 ул.** (конкурс проводила администрация Чайковского городского поселения). Поначалу состояние подвала связывали именно с выпусками. Стоки многократно откачивали, подвал засыпали песком (необдуманное и бесполезное мероприятие администрации Чайковского городского поселения), но вода все равно возвращалась. Результат нулевой, затопления продолжились. В 2017 году конструктивные элементы здания в порядке; казалось бы, внешняя вода не может поступать, однако она поступает. Пришли к выводу, что первопричиной происходящего являются грунтовые воды. Если так, надо принимать кардинальные меры.

Для последующих действий, чтобы не экспериментировать зазря и не расходовать деньги впустую, эта версия должна быть обоснована документально. Следова-

СПАСЕНИЕ УТОПАЮЩИХ – ДЕЛО РУК САМИХ УТОПАЮЩИХ?

ТАК И ЖИВЕМ



тельно, нужно заключение строительной экспертизы и геологические изыскания. Работа очень серьезная и дорогая. Из какого источника ее финансировать?

Оплачивая те или иные работы, управляющая компания руководствуется в своей деятельности Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». По закону мы не имеем права тратить денежные средства жителей, собранные для содержания

и текущего ремонта в доме, на подобного рода экспертные заключения. Управляющая компания многократно поднимала вопрос перед администрацией Чайковского городского поселения о помощи города в решении проблемы. Обещания бюджетной поддержки звучали не раз, однако всегда что-то мешало, деньги так и не выделены. Между тем проблема выходит далеко за рамки стандартного содержания дома. Она касается состояния сооружений на естественных водоемах, хотя именно экспертиза и должна достоверно установить, так это или нет. Администрация города отнекивается и настаивает,

чтобы экспертов нанимала сама УК «Чайковская», т.е. за счет жителей. Считая такой подход несправедливым, управляющая компания предложила совету дома провести общее собрание собственников в очно-заочной форме, чтобы определить дальнейшую линию поведения. Собрание состоялось 10 апреля 2017 г., на нем рассматривали 2 варианта:

1. Жители обращаются в администрацию города либо в Министерство строительства и ЖКХ Пермского края с просьбой профинансировать строительную экспертизу из бюджета города.

ВСЕ радости ВЕСНЫ



Первые шпрыхы к весеннему порядку

Этот год в жизни нашего города особенный, мы готовимся к чемпионату мира по летнему биатлону. Такое событие придает дополнительный оттенок традиции устраивать по весне генеральную уборку улиц и дворов. Чтобы привести город в идеальный порядок, администрация Чайковского городского поселения наметила 2 месячника по санитарной уборке города и общегородскую неделю генеральной уборки, а также серию субботников по уборке придомовых территорий, детских игровых площадок и местах отдыха граждан, посадке цветов и деревьев, обустройству родников. Есть определенный график, сейчас дело за грамотной организацией. Продуман такой момент, как вывоз собранного мусора транспортом специализированного муниципального унитарного хозяйства. Муниципалитет согласовывает сроки

бесплатного приема мусора на полигоне ТБО и выдачу талонов. Со своей стороны, УК «Чайковская» тоже принимает активное участие в весенней уборке города. Наши производственные участки очищают проезжую часть дворов, на очереди – сбор и вывоз вытаявшего мусора, подрезка деревьев и кустарников, ремонт и покраска поломанных за зиму ограждений, восстановление урн и лавочек возле домов, покраска входных групп подъездов. Управляющая компания готова предоставить жителям мешки, перчатки и инвентарь в разумных пределах. Все это будем выдавать для проведения субботников организованно, через управляющую компанию. Мы окажем городу материально-техническое содействие, сотрудничая с советами микрорайонов, которые как никто знают у себя обстановку на общественных

участках и проблемы бесхозных территорий.

Тема чистоты во дворах, на улицах и в парках набирает рейтинги общественного мнения. Горожане высказывают интересные, неказенные инициативы. «Первыми на субботник выходят владельцы собак! Затем – курьезы, которые всю зиму с балконов окурки бросают!» – призывают чайковцы, понимая, что сил одних лишь коммунальщиков мало. Не исключено, советы в микрорайонах станут привлекать на работы по очистке учащих, коллективы небольших предприятий и другие категории населения, так что инвентарь и все остальное, чем способен помочь управляющая компания, обязательно понадобится.

Борис Морозов
ген. директор
УК «Чайковская»

Работа по установке ОДПУ, выполненная управляющими компаниями ТВМ и ЖЭУ на протяжении двух лет, с весны 2015-го, открывает возможность для перехода к следующему уровню. Теперь в теплосетях домов можно устанавливать автоматическую регулировку. Это позволит оптимизировать потребление ресурса, контролировать его забор извне при минимальном штате людей. Речь идет о перспективах дополнительного КПД, ориентировочно 5%. Но при всех своих плюсах автоматизация имеет высокую стоимость, затраты только на один узел

НА СЛЕДУЮЩИЙ УРОВЕНЬ

учета стартуют от 180 тыс. руб. Когда собственники смогут позволить себе такой расход, решать им самим. Пока же управляющие компании предлагают промежуточный вариант энергосбережения, взаимовыгодный для жителей и управляющей организации. В основе этого проекта – работа с тепловым узлом каждого многоквартирного дома, работа с задвижками и самим прибором учета, датчиками съема и расходомерами. **Подробнее о предлагаемой программе энергосбережения будет сказано в следующем номере.**

ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС

Управляющую компанию «Чайковская» часто обращают жители с вопросом, где можно сдать ртутьсодержащие лампы, градусники и батарейки. Вопрос действительно не праздный. Всемирная организация здравоохранения выделяет 8 наиболее опасных веществ, содержание которых в атмосфере, пищевых продуктах и воде должно тщательно отслеживаться, в связи с их опасностью для жизни и здоровья человека. Это свинец, кадмий, мышьяк, олово, железо, медь, цинк и, конечно, ртуть, имеющая самый высокий, первый класс опасности. Просто выбрасывать все бытовые предметы с содержанием ртути, подобно обычному мусору, крайне вредно для окружающей среды. Их и впрямь нельзя утилизировать вместе с другими бытовыми отходами. Так что ртутьсодержащий хлам на обычной свалке ТБО – настоящая ртутная бомба. Эти элементы требуют особого обезвреживания. Для их утилизации пред-

Несите ваши градусники

усмотрена специальная инструкция, а предоставляют такие услуги только лицензированные организации. Обеспечить такую услугу здесь и сейчас в границах Прикамского района, где находится основная часть нашего жилого фонда, УК «Чайковская» не может. Чтобы не затягивать практическое решение давно назревшего вопроса, мы предусмотрели прием ртутьсодержащих предметов на базе действующей точки. Она принадлежит УК «КИТ» и находится на территории Основного района по адресу **ул. К. Маркса, 32**. С владельцем этого пункта уже заключен договор о приеме ртутьсодержащих предметов быта от жителей домов, находящихся в ведении нашей управляющей компании.

Вместе с тем УК «Чайковская» планирует открыть такой же пункт приема ртутьсодержащих предметов у себя в Прикамском районе, в шаговой доступности от наших многоквартирных домов. Сейчас ведем переговоры с организацией ООО «ЭкоМед» (г.Ижевск), которая занимается соответствующим абонентским обслуживанием. Заказан специальный герметичный контейнер из стали. По мере заполнения ящика специализированная организация будет утилизировать его содержимое. Откроется пункт по сбору ртутьсодержащих предметов быта на Уральской. Скорее всего это будет в начале либо в середине лета, по месту нахождения подрядной организации **ул. Азина, 11**. Для нашей управляющей компании открытие и обслуживание такой точки является социальным проектом. О начале работы пункта жители Прикамского района будут оповещены дополнительно.

П. Оводов

ООО «УК «ТВМ» завершает установку общедомовых приборов учета тепловой энергии на вверенном жилфонде, который насчитывает 26 жилых зданий. Массово эта работа была начата в 2015 году. В середине апреля узлом учета оснащен один из последних «неоприборенных» домов - **Пр. Бульвар, 21**; сдача в эксплуатацию ОДПУ намечена на май. С установкой прибора учета по последнему адресу, **Проспект Победы, 6**, можно будет говорить об абсолютном выполнении ключевых требований Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об энергосбережении». Согласно ему, собственники жилых МКД обязаны оснастить свои дома коллективными приборами для учета энергоресурсов. Еще 3-х домов не хватает до 100% в управляющей компании «ЖЭУ». На завершающей стадии программы расходы по установке оборудования, учитывающего коллективное потребление тепловой энергии, возмещались без дополнительных сборов с жителей. По решению очно-заочных собраний собственников это сделано в счет текущего ремонта. Оборудование МКД узлами учета делает прозрачным расчеты управляющей компании с ресурсниками за го-

ДО ПОСЛЕДНЕГО АДРЕСА

рячую воду и обогрев дома, позволяет вести точный учет потребления, ограничивает поставщика в выставлении завышенных счетов. Жители начинают экономить на оплате услуг отопления и ГВС в среднем до 40%, если сравнивать с оплатой по нормативу потребления. Все приборы учета на домах ТВМ и ЖЭУ действующие, в поверочном графике 2017 обеих управляющих компаний нет ни одного прибора.

ГОРОД РОДНОЙ

ИНТЕРЕСНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ, ХОРОШИЙ ПОТЕНЦИАЛ

Недавно город Чайковский вошел в очень интересную программу федерального значения «ЖКХ и городская среда». Программа разработана в рамках реализации приоритетного проекта стоимостью 4 млрд. руб., рассчитанного на долгосрочный период. Для создания комфортной городской среды будут разработаны планы благоустройства общественных зон в десятках муниципалитетах страны, в том числе принимающих гостей в рамках чемпионата мира по летнему биатлону 2017 г. и чемпионата мира по футболу-2018.

Соответственно, деньги на программу дает правительство Российской Федерации; кроме того, в ней будут задействованы региональные бюджеты. Она очень интересна для небольших городов, у которых всегда не хватало финансирования на озеленение, благоустройство придомовых территорий, асфальтирование дворов, детские площадки. Средства из федерального бюджета будут выделяться по запросу с территорий. По предварительным данным, в 2018 год на город Чайковский будет отпущено порядка 42 млн. руб.

Главной, так сказать, по этой программе в нашем городе является администрация Чайковского городского поселения, и она уже обязала Советы микрорайонов провести разъяснительную работу с советами домов и жителями.

Чтобы попасть в программу будущего года, жителям надо до сентября обрисовать свои пожелания по благоустройству придомовой территории, оформив их в виде заявок, которые передаются в совет своего микрорайона. Город посчитает цену пожеланий каждого дома и сведет эти инициативы воедино. Кроме благоустройства дворов, в муниципальную программу должно войти не менее одной общественной зоны (парк или сквер), выбранной с учетом мнения жителей. Порядок предоставления заявок, их форма размещены на сайте Минстроя России.

Объем работы предстоит большой, времени остается немного. Любая управляющая компания, и УК «Чайковская» не исключение, заинтересована, чтобы ее дома попали в программу. Значит, заявки должны быть правильно оформлены. Чтобы повлиять на единую идею благоустройства придомовых

территорий, мы готовы сотрудничать как с жителями, так и с советами микрорайонов «Азинский», «Уральский», «Парковый».

Потенциал у программы отличный, на нее в Чайковском огромный спрос. Если уж городу повезло получить для этих целей бюджетные деньги, им должно быть найдено самое лучшее применение. Желательно избежать конфликта интересов, когда один дом хочет одно, а у соседнего дома свои представления о прекрасном. После серии отчетных собраний, например, четко вырисовывается проблема внутриквартальных парковок. Мы рекомендовали бы обратиться на организацию автомобильных стоянок за счет бесхозных территорий, все-таки сейчас степень насыщения автомобилями на душу населения высокая, она совсем не та, какой была в годы строительства

города. В таком случае решается проблема сразу группы домов. То же самое с оборудованием современных детских площадок. Еще одна большая проблема – благоустройство дорожек от проезжей части дворов до центральных улиц, в сторону автобусных остановок.

Хотелось бы привлечь к этим планам наибольшее число активистов, и здесь наша компания готова оказать информационное содействие, помочь с документальным оформлением заявок от граждан. Постараемся плотно работать с советами микрорайонов, где находится основная массив информации. Председателей советов домов просим также посещать встречи в советах микрорайонов, обсуждать планы благоустройства с собственниками, оперативно следовать алгоритму программы, участвовать в заявочных мероприятиях и общественных слушаниях, контролировать реализацию проектов.

Б. Морозов

«Чтобы попасть в программу будущего года, жителям надо до сентября обрисовать свои пожелания по благоустройству придомовой территории ...»

ОСТРЫЙ УГОЛ

КРИВАЯ АРИФМЕТИКА ИНВЕСТСПЕЦПРОМА

Получая от населения платежи по квитанциям за жилищно-коммунальные услуги, управляющие компании в текущем порядке рассчитываются с поставщиками. Вместе с тем никуда не делась стандартные проблемы с недосборами и разницей в балансах с поставщиками ресурсов. Этот момент подается монополистом на рынке теплоснабжения, ООО «ИнвестСпецПром», под криминальным соусом. Кому это выгодно?

Теплоснабжающая организация нашего города ИнвестСпецПром только на первый взгляд непонятно кто, потому что бог знает, кто у них директор в традиционном понимании обычного человека, кем принимаются решения, как рассудить гражданам наболевшее без волокиты и участия кого-то там в Перми. На самом деле это звено очень даже разлапистой машины, если вам приходилось слышать про яйца Фаберже, олигарха Вексельбурга и Пермскую сетевую компанию, она же ПСК, про ПАО «Т Плюс» с его причудливой родословной, ТГК и всё такое.



В общем, у наших тепловиков большая семья. И даром что ИнвестСпецПром там на правах младшего родственника, он выполняет свои задачи как член клана и имеет поддержку сверху. Чайковские СМИ регулярно получают пресс-релизы от «Т Плюс» с пропагандой прямых платежей по квитанциям тепловиков и антипропагандой в отношении управляющих организаций. Чем хуже будут относиться граждане к «управляшкам», тем больше шансов переобуть народ прямо в воздухе. Все вместе эти релизы уже потянут на сериал, а ИнвестСпецПром вкупе с вышестоящими господами всё ваяют и ваяют свои шедевры, обличительные в сторону чайковских УК и воспевающие уже сами знаем кого.

С недавних пор четко выстроенная пресс-линия тепловиков, рисующая их светлым и чистым образом, стала натекать на вредные сообщения. В российских масс-медиа нынче всюду звучит, так сказать, тревожная музыка. По передачам ТВ, газетам и интернету все видят, что у самих теплоэнергетиков большие проблемы. Их ситуация усугубляется. Антимонопольщики всерьез заинтересованы тарифными делами, шерстят наших героев. И по другим направлениям мельтешат знакомые названия «Ренова», Т-Плюс, ТГК, где-то даже ИнвестСпецПром в скобках упомянут в связи с обснованностью тарифов. Мелькают сюжеты о взятках, офшорах, уголовных делах, о задержаниях и арестах; гремят громкие фами-

лии. Озвучиваются подозрения в выводе денег из региональных теплогенерирующих компаний в московское головное предприятие через схемы. Канал «Россия-24», передача «Вести. Дежурная часть», просто новости... От федеральных каналов

буквально льется информация с упоминанием Перми. Самое время сейчас отвести внимание жителей, отвлечь народ от нежелательных знаний и вопросов. Не удивительно, что на этом фоне тепловики усилили свой пресс на якобы нерадивые управляющие компании. Опять обвинения в заоблачных долгах, опять поиски третьего глаза в чужом лбу. Некая местная газета печатает очередное «разоблачение» от имени ИнвестСпецПром, статью сопровождают диаграммой с цифрами задолженности УК «Чайковская». Если верить этой цифри, долги УК «Чайковская» за отопление и ГВС перед ИнвестСпецПромом на 1 марта 2017 года составляют 57,3 млн. руб. Показано сравнение на 1 сентября 2016 года, где было 27,5 млн. руб., т.е. автор настаивает на росте задолженности практически в 2 раза. Коль скоро в этом СМИ не принято обращаться за комментариями ко второй стороне, мы доведем их до читателей сами.

Во-первых, данные о задолженности УК «Чайковская» перед ИнвестСпецПромом в сумме 57,3 млн. руб. мы считаем неточными. В его, ИнвестСпецПром, собственном официальном счете 6223 от 28.02.17 указана в том числе задолженность за предыдущий период. Так вот, долг на ту же дату, что и в газете, там составляет 58 млн. руб. Тогда чему надо верить? Кто-то может сказать: «ну так 58 миллионов всяко больше, чем 57,3!». Но если с такой легкостью тепловики маневрируют бухгалтерскими цифрами, где вообще гарантия их добросовестности? может, вместо 57 должно быть 47? или 29? или 7. Миллион туда, миллион сюда. То ли считают наугад, то ли из офшоров дали новую вводную.

Действительно, задолженность управляющих компаний существует. Она всегда была и никуда не девается. Но, поскольку мы выполняем услугу оператора, все денежные средства проходят от жителей через нас напрямую к ИнвестСпецПрому. А жители никогда не оплачивают квитанции на 100%. С каждым годом деятельности УК эта задолженность менялась по нарастающей. Долги жителей на 01 января 2015 года составляли более 24 млн. руб., на 01 января 2016 года были около 27 млн. руб., на 01 января 2017г. стали уже почти 35 млн. руб. А если существуют долги жителей, то, соответственно, существуют долги управляющей компании перед ИнвестСпецПромом. Однако из чего складываются суммы задолженности со стороны УК, которыми размахивает поставщик, остается гадать. Сам распространитель «фактов», как видим, упорно предпочитает не вдаваться в детали.

Во-вторых, по милости ИнвестСпецПром образовался разницей в учете. Есть целый ряд домов (ул. Шлюзовая, 2, ул. Строительная, 6, ул. Кабалевского, 15, ул. Гагарина, 16, ул. Гагарина, 14, ул. Вокзальная, 43, ул. Шлюзовая, 4, ул. Шлюзовая, 8, ул. Советская, 45, ул. Гагарина, 18, ул. Советская, 4, ул. Советская, 14, ул. Гагарина, 28), которые изначально перешли от УК на прямые платежи с тепловиками. Получив квитанции ИнвестСпецПром, они вернулись к нам обратно по решению об-

щих собраний собственников. О своем решении (производить начисление через УК) жители уведомили и администрацию города, и ИнвестСпецПром. Несмотря на это, в дома идут двойные квитанции. Кто по каким платежкам рассчитывается сейчас за тепло и ГВС, сказать трудно. Так что определить правильную задолженность никто не сможет. Это еще больше подвергает сомнению данные тепловиков.

В-третьих, ИнвестСпецПром сам путается в показаниях и путает других. На 31.10.16 он передал в прокуратуру информацию о том, что задолженность управляющей компании «Чайковская» составляет всего-навсего 9,6% (имеется в виду процент от суммы счетов, выставленных к оплате). С этим никто и не спорит, цифра 9,6 объективно соотносима с недосбором платежей от населения в процентном соотношении. Мы говорим об этом на всех углах, призывая жителей к 100%-ной платежной дисциплине и напоминая, что УК должна вовремя, в полном объеме рассчитываться за поставку коммунальных ресурсов. Сейчас вдруг ИнвестСпецПром объявляет о 208% увеличения задолженности, хотя в наших отношениях ничего не изменилось. Приведу данные по первому кварталу 2017 года.

начислено жителям в I квартале 2017г.	оплачено жителями в I квартале 2017г.	предъявлено Инвестспецпром в I квартале 2017г.	оплачено УК в Инвестспецпром в I квартале 2017г.
45 498 584,10	37 803 405,17	46 118 647,11	39 381 105,94

Из приведенной таблицы видно, что управляющая компания «Чайковская» выполняет свои обязательства перед ООО «ИнвестСпецПром» в полном объеме средств, поступающих от населения, и даже более.

Так что не надо дурацких сказок про воровство управляющих компаний, лучше вспомнить, кто громче всех кричит «держи вора!». Светлана Савинцева начальник планово-экономического отдела УК «Чайковская»



Чистили, чистили...

Управляющая компания ТВМ подводит черту под зимними работами, учитывая, что границы в самом понятии «зима» нынче сильно раздвинуты. Последний трактор для очистки внутриквартальной дороги ул. Ленина, 83 нанят в этом зимнем сезоне только 12 апреля. Самой большой проблемой при обслуживании домов были снежные завалы. С января до середины календарной весны управляющие компании ТВМ и ЖЭУ, работающие в производственной связке, заказывали снегоуборочную технику 36 раз на сумму 192 тыс. руб., с охватом группы рядом стоящих домов в течение рабочего дня.

Красота вместо авралов

Если в предыдущие годы приходилось тратить ресурсы по большей части на жесткие аварийные ремонты, то в последнее время, благодаря наведенному порядку, появляется возможность направлять деньги из бюджета домов на эстетику. Отремонтированы подъезды ул. Кабалевского, 3, ул. Кабалевского, 27, Прим. Бульвар, 23, ул. К. Маркса, 10. В этом году, в связи с юбилеем дома, закончим еще один подъезд на ул. Ленина, 36. Параллельно на последнем адресе заменены радиаторы и восстановлено отопление, чтобы поддерживать в подъезде комфортный тепловой режим. Поставлена новая батарея взамен разможенной и в подъезде ул. Ленина, 40, где граждане с особым социальным статусом сняли дверь в тамбуре. Сейчас наши отделочники заходят на ул. Вокзальная, 27. На одних объектах, как ул. К.Маркса, 10, ремонт сделан во всех трех подъездах. То же самое можно сказать о Прим.

Бульваре, 23 и ул. Горького, 8. На других адресах - только выборочно: ул. Вокзальная, 21 - в зависимости от стояния; по аналогии ул. Вокзальная, 27, где начали с самого худшего подъезда №2. Это не значит, что жители остальных подъездов, где бережнее относится к общему имуществу, обречены на долгое ожидание. В плановом порядке поставлен красивый и крепкий новый дверной блок из ПВХ в подвале ул. Азина, 23.

Придя в дом с работами косметического характера, управляющая компания планирует доводить их до конца. Главное, чтобы производственная программа УК и финансовые возможности собственников дополняли друг друга. Напомним, требовать косметического ремонта в подъездах можно, когда есть деньги в бюджете своего дома и люди оплачивают жилищно-коммунальные услуги на 100%.

ОТ ЯНВАРЯ ДО АПРЕЛЯ

Как обычно бывает зимой, управляющие компании отремонтировали внутренние инженерные системы холодного или горячего водоснабжения. Говоря только о наиболее дорогих работах, назовем ул. К.Маркса, 12 (смена аварийной части трубы на трассе ХВС, которая питает весь дом). Восстановлена работоспособность всей трассы после того, как в подвале подъезда №4 образовался свищ, и дом пришлось отключить.

Меняли трубы стояками

По договоренности с жителями ул. Мира, 14 поставили обратный клапан на водоотведении в третьем подъезде. Это сделано в связи с частыми затоплениями и подпорами внешней канализации; установка обратного клапана – один из способов предотвратить ЧП в будущем. Конечно, эффект выполненных в третьем подъезде работ сразу дал о себе знать. Теперь на очереди первый и второй подъезды, в зависимости от того, когда собственники обеспечат доступ в свои кладовки. От подвала до 5 этажа заменен стояк ХВС ул. Вокзальная, 21, до этого жители часто жаловались на плохой напор холодной воды. Что не удивительно: из-за налета на внутренних стенах труб проходимость оказалась меньше карандашного диаметра. Жители, пока не убедились в этом воочию, приписывали плохую работу водопровода управляющей компании, хотя на трубах не было никаких внешних повреждений, свищей и т.д.

ЭТО ВЫ ПРАВИЛЬНО ПРИШЛИ

Заходя в восьмой подъезд дома ул. Ленина, 41, гости в нерешительности останавливаются: куда это я попал? Подъезд, отремонтированный управляющей компанией «Чайковская», преобразен радикально, ничего подобного в доме не было с 1995 года. После долгого срока

провода отопления, газоснабжения, электрические щитки, делаются заявки собственникам слабых систем (телевидение, интернет), чтоб закрепили свои кабели по стенам. Жители тоже не остались в стороне, они участвовали в подборе цвета для окраски стен: из гаммы, которая была предложена подрядной организацией, была выбрана насыщенная бирюза. Как сообщили в управляющей компании, следующим этапом, по согласованию с советом дома, наме-



эксплуатации подъезд производил ужасное впечатление: от старости всё вспучилось, отвалилось, выкрошилось. Сейчас здесь восстановлены перила и стяжка на лестничных маршах, покрашены стены, побелен потолок, произведен мелкий ремонт оконных и дверных блоков с последующей шпаклевкой и покраской, окрашены трубо-

проводы косметические работы в первом подъезде. Тем же самым порядком выполняются обещания по косметическому ремонту подъездов в отношении других многоквартирных домов. Строители идут по программе, о которой рассказал в предыдущем выпуске нашей газеты начальник ПТО УК «Чайковская» Павел Геннадьевич Оводов.

Суммы на спецсчетах растут, и жителям многоквартирных домов уже есть что потратить, решая вопрос о капитальном ремонте общего имущества. К сожалению, принимаемые сегодня решения подчас расходятся с нуждами, наиболее важными на взгляд специалистов.

Сегодня фирмы, занятые монтажом пластиковых стеклопакетов, продвигают свою услугу на рынке очень активно. Жители охотно принимают такие предложения, судя по тому, что управляющая компания «Чайковская» стала получать много протоколов общих собраний с решениями о замене стандартных деревянных окон в подъездах на пластик со стеклопакетами. Ул. Гагарина, 17, 25, 28, 35, ул. Строительная, 4, 20 и др. - ПТО располагает целым перечнем домов, где принято решение об установке пластиковых стеклопакетов. Самой по себе установки новых окон взамен штатных в перечне видов капремонта нет, но работа эта недешевая, и при большом желании ее действительно можно включить в статью капитального ремонта как утепление фасада. Однако целесообразность и безотлагательность таких работ, считает начальник производственно-технического отдела Павел Оводов, не выдерживает критики:

- Учитывая реальное состояние элементов и особенно инженерных коммуникаций жилфонда, построенного в основном не менее 30 лет назад, денежные накопления необходимо пока расходовать на другие цели. До сих пор капитальный ремонт на многих домах вообще не делался, его отсутствие продолжает «убивать» старые многоквартирные дома, то можно взять любой из обслуживаемых, и ни на одном мы

не увидим хорошего состояния отопительных систем. Вообще нет уверенности ни за один дом, простоит ли он весь отопительный период - или придется его «лечить» в жуткий мороз, опасаясь вовсе не запустить.

Павел Геннадьевич отмечает пред-

строительной части и коммуникаций, если у дома появились хорошие деньги, было бы разумно также поставить автоматику на отопление, которая может контролировать расход энергии и избавит от высоких начислений за тепло.

Системы тепло-газо-водоснабжения, кровли, автоматика - работы дорогостоящие. Поэтому на капитальный ремонт необходимо копить средства, и это задача самих собственников. Но люди предпочитают простые решения, и когда они видят шести-семизначную смету, то делают: да мы лучше сейчас окна сделаем! По большому счету, никто не станет упорно отговаривать жителей от такого шага. Это их деньги и это их решение, они в нем правы. Но, игнорируя главное, от чего прямо зависит безопасная и комфортная жизнь в доме, они допускают концептуальную ошибку.

Трудно осуждать организации, продукцию которых жители выбирают из-за внешней привлекательности. Любая предприниматель хочет продать свою услугу, определяет конъюнктуру на рынке, старается сделать свою работу, и это нормально. Вопрос, как реагируют потребители. Кто-то взвешивает все за и против, кто-то нет. Допустим, собственники 12-этажного дома ул. Советская, 16/2 проголосовали за установку повысительного насоса на подачу ХВС по программе капитального ремонта. Затраты будут примерно того же порядка, что и на замену окон. Но окна пока стоят, какие есть, зато дом избавится от проблемы со слабым давлением в водопроводе, а в сложившейся ситуации установка насоса имеет значение еще и для пожарной безопасности. Работа нужная, она надолго. Такие первоочередные задачи есть в каждом доме. Жителям можно посоветовать одно, чтобы все-таки они выбирали приоритеты, напоминая о себе каждый день.

Капремонт: что нужнее?

ВЫБОР

сдателей советов домов по ул. Гагарина, 32, 37, ул. Советская, 8, 16/2, которые сразу отменили окна и предпочли голосование за капитальный ремонт инженерных сетей. Эти люди понимают, что со старыми окнами жить еще можно, а вот если останутся без воды или того хуже, без отопления, то это уже очень серьезно.

За текущий ремонт многоквартирного дома отвечает управляющая компания. Она обязана отслеживать состояние подъездов, подвалов и иных помещений, находящихся в общем пользовании. Но замена отслуживших свой срок труб или латаной перелатанной крыши требуют серьезных вложений: текущий ремонт и ремонт капитальный - это разный уровень расходов. Так, региональный Фонд оценивает радикальное обновление кровли на стандартной пятиэтажке примерно в 2,5 млн. рублей. При полном благополучии

ПОРА ОСОБЫХ ЗАБОТ

В ближайшие дни, с выходом соответствующего постановления городской администрации, отключается отопление в многоквартирных домах. В назначенный день, обычно это 15 мая, а нынче 12 мая, управляющие компании ТВМ, ЖЭУ и «Чайковская» перекроют задвижки на подачу тепла в домах.

Заканчивая сезон, мы не снимаем тему отопления с повестки, в плановом порядке готовим благоприятные условия для подготовки к новому отопительному периоду 2017-2018 гг. Составляем графики промывки и опрессовки узлов учета, которые подаются в администрацию Чайковского городского поселения для последующего контроля, докупаем необходимый инвентарь и оборудование. В тепловых пунктах сразу начинают работать бригады слесарей. Чтобы подготовить систему отопления к испытанию на прочность под высоким давлением, надо поверить манометры, заменить неисправные задвижки, промыть фильтры-грязевики на обратных трубопроводах, отревидировать задвижки и состояние собственно труб, устранить свищи и порывы, заменить участки на системе, перегруженные хомутами, восстановить поврежденную теплоизоляцию, покрасить трубы в тепловом пункте, обновить схему узла управления, навести порядок в общих местах прохода к тепловому пункту.

Обязательный объем работ включает 34 момента. До 15 августа все тепловые пункты должны быть сданы тепловой инспекции для

ПО ПЛАНУ

проверки готовности к работе и составления акта.

Коротко о промывке систем отопления от осадков, которая позволяет удалить грязь из батарей. Промывка делается под высоким давлением, при заполнении 2/3 отопительной системы. Модернизация до последнего звена в радиаторах, пока не пойдет чистая вода, эту работу тоже сдаем инспектору. Так делалось в 2016 году, так будет сделано и на этот раз. Обе слесарные мастерские управляющих компаний оснащены компрессорами для опрессовки и комплектами специального оборудования для промывки, в т.ч. компрессорами. Теперь приобретено еще по одному компрессору.

Наверное, собственникам интересно будет узнать, во что встает им подготовка дома к отопительному сезону. Можно не ошибаясь сказать, что эти работы обходятся в 25% от бюджета. С мая по июль, во время опрессовки, на обслуживание домов ежемесячно уходит вдвое больше средств, чем обычно. Перед отключением и перед запуском отопления происходит опрессовка наружных сетей. Чтобы оградить дома от излишнего давления, приходится перекрывать все вводные задвижки, это тоже колоссальная нагрузка на управляющие компании и отвлечение рабочих ресурсов.

Отдача при таких затратах должна быть максимальной, это зависит и от жителей тоже. В межотопительный период жители верхних этажей имеют возможность сде-

лать заявки в свою УК на восстановление или установку кранов Маевского. Подобные просьбы выполняются охотно, потому что слесарям аварийной бригады это облегчит запуск отопления в начале нового сезона. Уважаемые жители, к вам большая просьба следить за объявлениями у подъездов и на информационных стендах. Когда начинается промывка дома, управляющая компания обязательно извещает вас об этом. При промывке возможны протечки, о них следует сразу сообщать диспетчеру. Тогда можно будет принять меры, исключающие аварию в квартире при подаче тепла в сентябре.

По практике прошлых лет известны случаи неоправданной и даже вредной «самодеятельности». Столкнувшись с протечкой, отдельные умельцы из жителей могут прикрутить на трубу или на батарею в своей квартире резиновую из автомобильного магазина. С этим приспособлением они благополучно живут до мая, когда заканчивается отопительный сезон, и забывают предупредить управляющую компанию, пока не дожждутся потолка при опрессовке. Поэтому не надо брать на себя лишнего, сообщайте о порывах на трубах отопления вовремя. А право технической инициативы и ответственность должны оставаться за профессиональной управляющей организацией. Кроме слесарных бригад, в подготовке к новому отопительному сезону задействована круглосуточная диспетчерская служба, которая держит эти работы под контролем, ее телефон 4-10-45. Отвечают за подготовку к зиме зам. директора производственного участка Иван Иванович Волков и Сергей Михайлович Агафонов, начальник участка.

С.Хахалкин

СПАСЕНИЕ УТОПАЮЩИХ - ДЕЛО РУК САМИХ УТОПАЮЩИХ?

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало стр. 1

2. Собственники сами оплачивают исследование и экспертное заключение.

На собрание был приглашен представитель администрации - начальник отдела ЖКХ Константин Николаевич Оглезнев, чтобы участники собрания могли задать ему прямые вопросы и донести свою позицию до властей. К сожалению, администрация как бы отвернулась от жителей дома, Г-н Оглезнев к жителям не явился. Народу собралось довольно-таки много; управляющую компанию представлял ген. директор Борис Андреевич Морозов и его заместитель

по производству Павел Геннадьевич Оводов. Оба предложения обсудили при общем участии присутствующих, и собственники в большей мере склонились к обращению в администрацию, с просьбой профинансировать проведение экспертизы за счет бюджетных средств. Обретет это мнение силу решения или нет, покажет заочное голосование, которое проводится сейчас в доме, чтобы обеспечить кворум.

Редакция газеты «Чайковский управдом» будет держать вопрос о «спасении утопающих» на контроле и обязательно проинформирует читателей о дальнейшем развитии событий. П. Оводов

Меняли трубы стояками

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало стр. 3

После ремонта давление в трубах стало нормативным - 4 атм, а из кранов вода идет под давлением 2 атм, то есть за минуту спокойно набирается 10 литров, как и положено по СНиП. По заявлению от жителей также восстановлено холодное водоснабжение на ул. Ленина, 44. Здесь картина до ремонта была аналогичной: старые трубы, заросшие известняком, и практически нулевое давление; жители сидели вообще без холодной воды, особенно в часы повышенного разбора. Вздохнули с облегчением после смены канализационного стояка ХВС в трех квар-

тирах и на Просп. Победы, 4. Прошедшей зимой порадовалась ровная, без значимых сбоев, работа отопительной системы наших домов, за исключением некоторых стояков отопления, где совместно с гражданами мы решили эти проблемы (как на Проспекте Победы, 4). Это своего рода оценка подготовки жилфонда к отопительному сезону 2016-2017 гг., иначе не удалось бы уделить столько внимания качеству услуги ХВС. Кроме того, управляющие компании ТВМ и ЖЭУ выполняли различного рода заявки населения, их количество доходит в среднем до 180 в месяц.

С. Хахалкин
С. Комар