

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

КРОВЛИ РАЗДАЛИ ПО СТРОИТЕЛЯМ

К весне 2017 года кровельная тематика в ООО «УК «Жилищно-эксплуатационное управление» выступила на первые позиции. Прошедшая зима принесла много проблем с кровлями, не знавшими капитального ремонта за 40-50 лет эксплуатации. Талые воды нашли слабые места в устаревшем кровельном ковре на мягких кровлях и разрушенном шифере на крышах шиферных, залили жилые помещения, места общего пользования. Особенно тяжелая обстановка сложилась на многоквартирных домах с шиферным покрытием ул. Ленина, 17, 19, 21, ул. Кабалевского, 19, 20, 23, ул. К.Маркса, 4, где открылись протечки на лестничных клетках. Буквально с апреля наша управляющая компания ЖЭУ планировала большой объем кровель и даже сделала ремонт на ул. Вокзальная, 27.

Но аномально холодная, со снегом и дождями погода вынудила высотников уйти с объектов. Только ближе к концу мая мы смогли предметно сосредоточиться на текущем ремонте крыш. Весь объем шиферных кровель поручен специализированному подрядчику; что касается плоских кровель с мягким покрытием, ими плотно занимается наша бригада кровельщиков. К середине июня управляющая компания совместно с представителями советов домов приняла работы на 3 жилых зданиях: ул. Вокзальная, 27, ул. Кабалевского, 22, Приморский бульвар, 23. Качество работ и оценку окончательно поставит дождливая погода. Ремонт кровель продолжается, на очереди МКД по адресу: ул. Карла Маркса, 2, ул. Кабалевского, 3, 16, 19, 20, 23, 27.

Светлана Комар
исполнительный директор
ООО УК ЖЭУ

18 мая закончился отопительный сезон 2016-2017 гг., в многоквартирные дома на обслуживании УК «Чайковская» была прекращена подача тепла. В целом сезон прошел стабильно, хоть и не без проблем, случались порывы. Сейчас у нас сделан упор на подготовку к очередному осенне-зимнему периоду 2017-2018.

Время с мая до сентября используется для замены трубопроводов и запорной арматуры в системах отопления, восстановления изоляции трубопроводов по подвалу.

В домах идет наладка систем отопления. Совместно с тепловой инспекцией в межотопительный сезон проводится ревизия сопел элеваторов и дроссельных шайб, пневмо-гидравлическая промывка системы отопления, гидравлические испытания индивидуального теплового пункта здания (ИТП) и всей системы в целом. Управляющая компания не может менять дроссельные шайбы по своему собственному усмотрению, как заблагорассудится. Наладку систем отопления в домах контролируют органы местного самоуправления, поэтому совместно с тепловой инспекцией составляются акты на замену либо ревизию дроссельных устройств. Оформляем все необходимые документы и передаем полный пакет документов в администрацию Чайковского городского поселения.

В комплекс подготовительных мероприятий входит и промывка систем отопления в домах. Она тоже начата, как и восстановление изоляции на трубопроводах системы отопления. На промывке стоит два звена с 3 компрессорами. Вся материально-техническая база у нас своя, есть необходимый транспорт. Укомплектован набор инструментов, приобретена новая болгарка, компрессор, шланги, сварочное оборудование, газовые сварочные горелки. Людям выдана новая спецодежда и средства инди-

С необычной инициативой обратились к владельцам квартир управляющие компании ТВМ, ЖЭУ, «Чайковская». Собственникам предлагают принять участие в программе энергосбережения - заключить так называемые энергосервисные контракты, сокращенно ЭСК. Основная особенность программы энергосбережения состоит в том, что она выполняется управляющей компанией за счет собственных средств. Главным результатом является экономия коммунальных ресурсов (тепла, электроэнергии и воды) в натуральном выражении, которая потом зачитывается в качестве оплаты за выполненные энергосберегающие работы. Конструкция отношений новая и оригинальная. Но говорить о том, что это «горячая новость», вряд ли правильно. В России понятие энергосервисного контракта появилось почти 8 лет назад, благодаря федеральному закону РФ от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении». Уже есть первая практика, пока она опробована в промышленности на предприятиях Сибура, на московских муниципальных предприятиях и учреждениях, заводе «Серп и молот», «Салют», заводе вакуумных электропечей. Подробности предложения для собственников жилья - в интервью руководителя проекта ВАДИМА ВАЛИЕВА.

Вадим Тимурович, как возникла сама идея подобной программы энергосбережения в Чайковском?

Любая управляющая компания, не только наша, хотела бы удовлетворить все потребности жителей в различных мелких ремонтах, которые связаны с обслуживанием как конструктивных элементов зданий, так и сантехники. Но далеко не всегда есть возможность сделать сразу всё. Управляющие компании заинтересованы найти дополнительные деньги, чтобы отремонтировать межпанельные швы, заизолировать трубопроводы, выполнить иные работы. В поисках этих средств группа чайковских УК решила реализовать возможность, предоставленную федеральным законом «Об энергосбережении». Жители получают экономию теп-

Опрессовка, наладка, промывка, изоляция



видуальной защиты. Первым сдан дом ул. Азина, 5. В связи с тем, что с 5 до 9 июня ТЭЦ вставала на ремонт, управляющей компании пришлось сделать перерыв в промывке. В эти дни мы активно восстанавливали изоляцию на трубах отопления и меняли запорную арматуру, которая могла не пройти гидравлических испытаний. Но как только ТЭЦ возобновила подачу горячей воды, в Азинском

микрорайоне произошла аварийная ситуация на сетях ООО «ИнвестСпецПром», в связи с чем сорвались сроки производства работ. На 23.06.2017 промыто и опрессовано всего 6 домов из 26 запланированных.

Павел Оводов
начальник ПТО
ООО «Управляющая компания
«Чайковская»

БАТАРЕЯ ЗАУРЧАЛА? ЭТО ХОРОШО!

Уважаемые жители, воздержитесь удивляться и ругать всех, от тепловиков до управляющей компании, если вдруг в теплый летний день батареи отопления в вашем доме утробно заурчат и начнут нагреваться. Это отнюдь не просчет и не желание сбыть вам как можно больше тепловой энергии, даже вопреки здравому смыслу. Наоборот, описанные признаки свидетельствуют, что началась промывка отопительной системы. Промывка, избавление труб и радиаторов от осадка, особенно с учетом их многолетней эксплуатации, - мероприятие очень нужное.

Осадок содержит что угодно, здесь и песок, и частицы ржавчины, и окислы от проведённых сварочных работ — все, что несут теплоносители. ТЭЦ непрерывно забирает и греет большие объемы воды, отфильтровать которую начисто просто нереально. Батареи отопления и горизонтальные участки труб со временем заиливаются, особенно страдают чугунные радиаторы с их большим объемом секций. Твердый осадок на внутренних стенках постепенно снижает просвет, и эффективность обогрева падает, даже если тепловая энергия подается на дом в полной мере. Да, при промывке используется горячая вода, но иначе нельзя.

Продолжается такое «безобразие» до 2-3 дней, пока из системы отопления не начнет поступать прозрачная, без примесей воды. Значит, система чистая и готова принять теплоноситель в новом отопительном сезоне. Промывка, подтвержденная актом, призвана восстановить эффективность теплового контура, иными словами, того пространства, которое должно быть защищено от морозов, дождей и холодного ветра.

«ЭКОНОМИМ ДЛЯ ВАС КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, ВЫГОДА ПОПОЛАМ»

ЧТО НОВОГО

менее определенных параметров по сравнению с предыдущими контрольными периодами. Уровень экономии будет оцениваться, исходя из показаний общедомовых счетчиков. Если в последние годы прибор учета на отоплении давал в среднем за зиму 500 Гкал на дом, то УК может гарантировать уровень экономии не менее 10%, в зависимости от дома, или 50 Гкал. Напомню, 1 гигакалория стоит около 1,5 тыс. руб. Соответственно, в течение отопительного периода экономия составит десятки тысяч рублей.

Что конкретно планируете делать в рамках энергосбережения?

Программа охватывает комплекс организационных и технических действий. Анализ теплотерь в здании, оценка с помощью тепловизоров и все работы, на которые никогда не хватает возможностей, как теплоизоляция, заделка швов и прочее. В наиболее теплые периоды отопительного сезона, весной и осенью, жители многоквартирных домов постоянно жалуются на большую оплату за отопление. Действительно, поставки тепла на дом идут в большем объеме, чем нужно. Людям жарко, поэтому они открывают форточки и двери, буквально отапливая улицу. Ни для кого не секрет, что в теплые весенне-осенние дни в сетях идет перетоп. На каждый дом, заключивший энергосервисный контракт, будет выходить специально нанятый для этой цели инженер и регули-

ровать подачу теплоносителя в трубопроводах, чтобы дом получал тепла, сколько необходимо, а не столько, сколько идет от ТЭЦ. С отоплением у нас неразрывно связана горячая вода, ее подачу тоже можно регулировать, в зависимости от разбора по времени суток.

В управляющих компаниях есть кому этим заниматься?

Это все можно делать как вручную, так и с помощью автоматики. Она будет ставиться также за счет экономии, а не за счет дополнительных взносов жителей. Но пока задействуем ручной режим, будут наняты сотрудники для регулировки систем, установки и настройки дополнительного оборудования. Сначала надо проверить, где программа энергосбережения даст эффект, достаточный для окупаемости расходов, а где этого результата не будет.

Вы экономите тепло, набираете себе дополнительную работу, выступаете инвестором программы, наконец. Сами жители ничего не платят. Сразу возникает вопрос, какой в этом интерес управляющей компании, где подвох?

Суть этой правовой конструкции, предусмотренной законом «Об энергосбережении», как раз в том, что если экономия достигнута, то результаты делятся между заказчиками и организаторами энергосберегающих мероприятий.

БЕЗОПАСНОСТИ И НАДЕЖНОСТИ - ЗЕЛЕННЫЙ КОРИДОР

КАПРЕМОНТ

Осваивая средства, накопленные на спецсчетах, жители многоквартирных домов под управлением УК «Чайковская» так же активно продолжают устанавливать пластиковые окна и тамбурные двери. Но постепенно увлечение красотой перестает быть повальным, а в число приоритетных выходит условия для безопасного проживания.

Примером тому служит ряд домов. Так, на ул. Советская, 8 (председатель совета дома **Галина Аркадьевна Кузьминых**) проведен капитальный ремонт по замене в подвале трасс холодного и горячего водоснабжения, с установкой регулятора температуры ГВС. Совет дома сразу же запросил смету на замену трассы канализации по подвалу; кроме того, сейчас составляется смета на ремонт входных крылец в дом, тоже в рамках капитального ремонта. То есть люди адекватно понимают, что им в первую очередь нужно. Они вплотную занялись надежностью конструктивных элементов здания и инженерными сетями, не размениваясь в данный момент на окна.

В начале июня вышли на голосование собственники ул. Советская, 37. Дом решает судьбу замены всей постоянной запорной арматуры по подвалу, с врезками стояков в основную магистраль. Отопительный сезон показал, что есть проблемы в системе отопления, отрегулировать ее со старой запорной арматурой невозможно. Еще один адрес - ул. Гагарина, 23 (председатель совета дома **Марина Валерьевна Чепкасова**). Дом проголосовал за замену канализационной трассы по подвалу, которую благополучно заменили. Актив пошел еще дальше, составив дефектную ведомость и сметный расчет по замене полностью трассы отопления, тоже по подвалу. Состояние канализации плачевное, труба старая и не выдерживает множества порывов. Дальнейший запланный ремонт бесполезен, жизнь в доме сопровождается дурным запахом и частые засоры. При очередном порыве,

который случился этой зимой, дом затопило стоками, это было ужасно, и люди больше не хотят мириться с таким качеством быта. По дому ул. Гагарина, 32 составлен сметный расчет на замену трассы ГВС, также с установкой регулятора температуры горячей воды; в июне вопрос о проведении капитального ремонта вынесен на голосование по бюллетеням.

Работы на системах отопления не только повышают эффективность теплоснабжения, но они еще и своевременны, поскольку являются сезонными. Надо успевать в короткий летний промежуток, потому что сделать их в отопительный период невозможно, в то время как окна можно поменять при уличной температуре до -15.

И еще один пример рачительного отношения к накопленным на спецсчете средствам. Собственники ул. Строительная, 20 вышли с предложением заменить внутридомовые сети электрообеспечения в рамках капитального ремонта. Если кабели в доме старые, алюминиевые, то существует реальная угроза пожарной безопасности. Кроме того, эксплуатация действующей системы энергоснабжения приводит к большим потерям, естественно, жители вынуждены оплачивать больше ОДН. Такой подход в вопросах капитального ремонта мы считаем показателем настоящего хозяйского отношения к общему имуществу жителей. Управляющая компания всеми мерами поддерживает подобные идеи собственников, без задержки разрабатывает дефектную документацию и сметный расчет, открывает зеленый коридор к любой инженерной и юридической помощи.

Всякому терпению приходит конец. Чайковцы помнят историю с двойными квитанциями от ИнвестСпецПром (для кого-то она продолжается, судя по комментариям жителей в интернете, хотя уже и суд признал платежи от ресурсоснабжающей организации незаконными). Потворствовал этой затее тепловиков ни кто иной, как город в лице высоких жилищно-коммунальных начальников из администрации Чайковского городского поселения. Возникла совершенно абсурдная ситуация вокруг договора на поставку энергоресурсов, которая при участии администрации получила общественный резонанс в пользу ИнвестСпецПром и против управляющих компаний.

Что было на самом деле? ИнвестСпецПром пошел на поводу у чиновников и направляет свои договоры на поставку энергоресурсов каждый год, и всякий раз у тепловиков появляются новые и новые условия, всегда кабальные. Но у нас есть договор, подписанный с начала работы, который мы не расторгали, к которому управляющими компаниями был подготовлен тщательно проработанный протокол разногласий. Мы считаем, что договор между нами действует, причем он действует в той редакции, в которой был заключен с самого начала, в том числе с учетом наших разногласий, пусть даже не урегулированных. Он подписан, подшит в делопроизводство УК и является для нас руководством к действию. Все остальное, что нам шлют и заставляют подписать, в том числе с помощью писем из администрации, мы не подписываем и считаем излишним.

Если ИнвестСпецПрому не нравится такая позиция, он может пойти в арбитраж и просить, чтобы суд обязал управляющие компании заключить договор во вновь придуманной редакции. Нет, мы видим другую тактику, внесудебную. Есть стойкое ощущение, что возно вокруг якобы отсутствующего договора затеяли неспроста, а с целью придать легитимность сомнительным действиям организации-монополиста. Рассылая свои двойные квитанции, ИСП заявил, что тот договор уже расторгнут. На самом же деле нас лишь уведомили об одностороннем желании расторгнуть договор, но как потом выяснилось в суде, документ остался действующим. К тому же заключению, вслед за решением суда, пришли прокуратура и УФАС. Что, впрочем, не помешало ИнвестСпецПрому слать новые договоры.

Систематическое вмешательство мэрии в отношения ООО «УК «ТВМ» с тепловиками по поводу двойных квитанций, продвижение коммерческой организации, превращение

рушения антимонопольного законодательства в действиях администрации Чайковского городского поселения. Городских начальников спасло от ответственности лишь то, что у них

хватило благо-разумия отозвать злоуполучные письма. Дело ограничилось предупреждением, которое антимонопольный орган выдал администрации. Надеемся, официальная государственная позиция охладила некоторые горячие головы, и накал избирательной поддержки со стороны чиновничества - не временная передышка, а новая линия поведения, основанная на Законе.

Вадим Валиев

ВЫЯСНЯЕМ ОТНОШЕНИЯ

ОН БОЛЬШЕ
ТАК НЕ БУДЕТ ДЕЛАТЬ

чиновников быть чуть ли не в курьеров у ИнвестСпецПром следовало остановить. Группа чайковских управляющих компаний направила в Пермское Управление Федеральной антимонопольной службы жалобу на действия органа местного самоуправления. В своем ответе Пермский УФАС согласился с позицией авторов жалобы, признав признаки на-

дал администрации. Надеемся, официальная государственная позиция охладила некоторые горячие головы, и накал избирательной поддержки со стороны чиновничества - не временная передышка, а новая линия поведения, основанная на Законе.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Пермскому краю

ул. Ленин, 64, г. Пермь, 614990
тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67.
e-mail: to59@fas.gov.ru
сайт: www.perm.fas.gov.ru

№ 02304-17

На № _____ от _____

Управление Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю (далее также - Пермское УФАС России, антимонопольный орган) рассмотрело заявление ООО «УК «ТВМ», ООО «УК Жилищно-эксплуатационное управление» и ООО «УК «Чайковская» (их. № 012083 от 29.08.2016 г.) о наличии возможных признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Чайковского городского поселения при проведении работы, направленной на переход собственников многоквартирных домов на прямые расчеты за коммунальные ресурсы с ООО «ИнвестСпецПром» с участием ОАО «КРЦ-Прикамье», и сообщает следующее.

В ходе рассмотрения Вашего заявления установлено, что в адрес ООО «УК «ТВМ», ООО «УК Жилищно-эксплуатационное управление» и ООО «УК «Чайковская» : 01.06.2016г. Администрацией направлялись письма, содержащие предложение о заключении договоров теплоснабжения и поставки горячей воды с ООО «ИнвестСпецПром». К данным письмам прилагались соответствующие договоры, подписанные со стороны ООО «ИнвестСпецПром». В указанных действиях Администрации были усмотрены признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в даче хозяйствующим субъектам - ООО «УК «ТВМ», ООО «УК Жилищно-эксплуатационное управление», ООО «УК «Чайковская» указаний о заключении в приоритетном порядке договоров теплоснабжения и поставки горячей воды с ООО «ИнвестСпецПром» путем направления от имени Администрации данных договоров, Пермским УФАС России 17.01.2017 г. на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции, выдано предупреждение о необходимости прекращения действий, имеющих признаки нарушения антимонопольного законодательства, в том числе путем отзыва и отмены писем Администрации, направленных в адрес ООО «УК «ТВМ», ООО «УК Жилищно-эксплуатационное управление», ООО «УК «Чайковская», о заключении договоров теплоснабжения и поставки горячей воды с ООО «ИнвестСпецПром». По итогам рассмотрения предупреждения антимонопольного органа Администрацией были отозваны вышеуказанные письма.

Вр. и.о. руководителя Управления _____

М.А. Кудрявцева

П.И. Литвиненко,
(342) 235-14-95.

Полномочия ООО «УК «ТВМ»
Вх. № _____
от _____ № 091481

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

Силами нашей управляющей компании ЖЭУ совместно с МУП «Водоканал» заменен ввод холодного водоснабжения на ул. Кабалева, 27. Трубопровод, присоединяющий дом к наружным сетям, находился в аварийном состоянии. Жители жаловались на плохой напор холодного водоснабжения, манометр на вводе показывал давление ниже установленной нормы. Работы по замене ввода в совместных планах двух орга-

труба, забитая известковым налетом. На объект направили бригаду из двух человек: **Павел Анатольевич Сергеев** - электрогазосварщик и **Алексей Сергеевич Коробейников** - слесарь-сантехник. День ушел на откачку воды из подвала, день потратили на подготовительные работы и организацию освещения. Еще день рабочие МУП Водоканал раскапывали траншею от наружного колодца до ввода непосредственно в здание,

прокладывая трубу под фундаментом. Специалисты нашего производственного

участка вели трубу от границы балансовой принадлежности ООО «УК ЖЭУ» и подсоединили ее к трассе ХВС дома. Таким образом, впервые за 25-30 лет на ул. Кабалева, 27 наконец заменен 20-метровый участок ввода от наружного колодца. При проведении аварийно-восстановительных работ было найдено технологическое решение, благодаря которому обошлось без «шоковой терапии» с отключением холодной воды во всем доме. **С.Комар**

ЛАТАТЬ КРЫШИ
НЕ ПЕРЕЛАТАТЬ

В конце апреля в рамках запланированных ТР управляющая компания «Чайковская» вышла на ремонты кровель. Стартовали с ул. Гагарина, 5, закрыв участок крыши порядка 110 м² над квартирой № 30, где в течение зимы регистрировались сильные протечки с потолка. В начале июня перекрыли прорехи в кровле по адресу ул. Азина, 13 над квартирами №№ 9 и 10, это почти весь первый подъезд дома; площадь восстановленной кровли до 240 м². Обстановка здесь была очень серьезной, в период обильного таяния снега приходилось даже вычерпывать воду из емкостей на чердаке, чтобы оградить квартиры верхних этажей от потопов.

На подобные меры временного характера приходится идти в сезон низких температур, когда нельзя ремонтировать кровли. Надеемся, теперь при непогоде жители могут быть спокойны, но вообще латание дыр не решает проблемы немецких домов целиком. Домам этой серии уже более 30 лет, так что сказывается фактор времени, физический износ кровельного материала.

Второй фактор риска - это работы по телерадиовещанию, интернету и т.д. Люди из этих коммерческих организаций спокойно получают доступ к общедомовому имуществу, заходя на чердаки без спроса. Кто-то падает туда, взломав замки; кто-то просит ключи, и жители просто так их дают, не согласовав с управляющей компанией. При согласовании управляющая организация должна зафиксировать факт монтажа, чтобы в случае протечки обязать связистов отремонтировать на крыше хотя бы те места, где они вели свой монтаж. Кровля старая, на ней много «пузырей», каждый шаг по такой поверхности приводит ее в негодность, она течет. Поэтому кровля должна быть обследована представителем УК до и после монтажа аппаратуры связи. По факту, как видим, жители бездумно дают ключи одной организации, а спрашивают за протекающую крышу уже с управляющей компанией. **П.Оводов**

В спокойном, рабочем режиме готовятся наши дома к следующему отопительному сезону. График, включающий подготовку к зиме и сдачу к 01.07.2017 первых 8 из 28 домов на обслуживании управляющей компании ЖЭУ, производственный участок под руководством **Ивана Ивановича Волкова** выполнил еще в начале июня. Речь идет о домах: ул. Карла Маркса, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12. Это означает, что на перечисленных объектах жилья проведен полный комплекс процедур межотопительного периода. Имеется в виду обязательный объем работ из 34 пунктов, о которых рассказывал в предыдущем номере газеты технический директор УК ТВМ **Сергей Георгиевич Хахалкин**. В процессе подготовки к отопительному сезону на этих домах заменены аварийные участки трубопроводов и запорная арматура, восстановлена изоляция, поверяются общедомовые приборы учета тепловой энергии, которые затем сдаются в эксплуатацию по актам тепловой инспекции. Отсутствие дефектов, герметичность, плотность и готовность отопительной системы к очередному сезону по каждому дому в отдельности фиксирует представитель ООО «ИнвестСпецПром». Согласно графику, с 01.06.2017 по 01.09.2017 сети должны быть испытаны по каждому дому пробным давлением, на 25% выше обычного, в присутствии представителя теплоснабжающей организации. По результатам опрессовки на каждом доме в отдельности подписан двухсторонний акт гидравлических испытаний, имеющий юридическую силу. Следующую группу домов, в которую входят ул. Кабалева, 3, 16, 19, 20, 22, 23, 27, 28, 34 мы должны подготовить и сдать к 01.08.2017; остальные 12 домов, согласно графику, к 1 сентября. **С.Комар**

АКТ
ВСЕМУ
ГОЛОВА

3 а короткое время, буквально в рамках квартала, на трех высотных домах Прикамского района случились пожары. В ночь с 3 на 4 марта диспетчеру пожарной охраны поступило сообщение о загорании в колясочной второго этажа дома **ул. Советская, 12**. Из-за сильного задымления в подъезде силами пожарных и спасателей были эвакуированы более 30 человек, в том числе дети. Пожар оставил сильные повреждения, все девять этажей подъезда, с 1 по 9, пришли в негодность. Температура горения была настолько высокой, что изменился цвет бетонных плит перекрытия между вторым и третьим этажами, изогнуло всю металлическую решетку, штукатурка отваливалась пластами. Аналогичный пожар возник в доме **ул. Гагарина, 14**, огонь пошел от коляски на первом этаже, в итоге подъезд закопчен до 4-го этажа. Третий случай, это **ул. Строительная, 10**, не заставил себя долго ждать, и опять все началось с коляски.

Все три пожара имеют объединяющие признаки. Загорания начинались с мест общего пользования - колясочных. На Советской, 12 пожарными следователями было установлено, что произошел поджог. На других домах схожая ситуация: поджог колясок в колясочных, поджигатель действовал внутри подъездов, так что злой умысел является вторым общим моментом во всех трех ЧП.

Раскрытие преступлений - это уже дело специалистов, мы можем только предполагать что угодно и высказывать о причинах поджогов свое, сугубо личное мнение. Предположения разные, начиная от диверсий конкурентов (вспомним, как полыхали контейнеры для сбора ТБО на Уральской и офисные помещения управляющей компании несколько лет назад, в разгар конкурентной борьбы. Сейчас, ни для кого не секрет, происходит новый передел рынка ЖКХ, на многоквартирные дома Прикамского района правдами и неправдами лезут управления другие управляющие организации). А может, поджоги устраивает нездоровый человек, какой-нибудь пироман, простите за каламбур, с огоньком в глазах, которому нравится смотреть на пламя, наблюдать хаос пожара и страдания людей.

В конечном счете, какими бы мотивами ни руководствовался поджигатель, очень много в профилактике пожаров зависит от самих жителей. Это они, потакая злоумышленникам, создают условия для возгораний в местах общего пользования, захламляя колясочные помещения, складывают там всякую рухлядь. Чего только нет в колясочных! Пожар может быть вызван даже случайно брошенным окурком, не зря запрет на захламление мест

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

общего пользования является узловым правилом пожарной безопасности. Дорогие жители, если вы ленитесь донести тот же старый диван до мусорки, бросаете в колясочной свой бесхозный инвентарь, пристраиваете здесь сломанный велосипед, значит, используете такие помещения как личные. Но это места общего пользования, которые должны служить благо и удобству всех проживающих в доме или на этаже. В течение дня там могут оставаться на какое-то время, в перерывах между прогулками, детские коляски.

Сказанное выше касается не только колясочных, но и кладовых, которые находятся в подвалах почти всех домов. До конца этого года УК «Чайковская» планирует уведомить всех собственников, что им необходимо освободить помещения в подвалах, которые они самовольно заняли. Это сейчас не разрешается МЧС.

Не имея доступа ни в колясочные, ни в кладовки, ни ключей от этих помещений, наша организация делает все возможное, чтобы контролировать состояние мест общего пользования, уязвимых с точки зрения безопасности. Мы систематически размещаем в подъездах информацию профилактического характера, призывая жителей не копить хлам и горючие материалы в колясочных и в лестничных клетках, под лестничными маршами и на лестничных площадках.

Если же колясочные и другие помещения общего пользования забиты чем попало, просим сообщать в управляющую компанию.

Мы предложим жителям освободить помещение или проведем уборку своими силами, но уже за счет собственников, на деньги, которые они собирают за в рамках тарифа на текущий ремонт и техническое обслуживание. Подрядным организациям, убирающим места общего пользования, даны указания сообщать в управляющую компанию обо всех случаях беспорядка. Имея такие сведения, проводим работу с представителями собственников. При

иметь пожарные гидранты, которыми должны быть оборудованы высотные здания, но тут же возникает проблема вандализма. **Как положено, пожарные рукава в домах висели, однако их просто воруют. Никакие замки, никакое запираение шкафчиков не спасает пожарные рукава от кражи. Крадут пожарные топоры, ломают щитки. У меня нет понимания, для чего это делается, на дачи себе их везут или налицо общая**

культура населения заодно с уровнем социальной ответственности. Наконец, у жителей подъезда, у собственников культуры населения заодно с уровнем социальной ответственности. Наконец, у жителей подъезда, у собственников культуры населения заодно с уровнем социальной ответственности. Наконец, у жителей подъезда, у собственников культуры населения заодно с уровнем социальной ответственности.

Серия недавних пожаров служит поводом задуматься о безопасности жителей всех домов, прежде всего тех, что оборудованы колясочными. Казалось бы, определенную защитную роль должны играть домофоны. Они есть во всех домах, но сейчас совершенно не проблема достать ключ от домофона замка, так что особо уповать на домофон не стоит. Считаю, обеспечить безопасность в подъездах помогла бы система видеонаблюдения, причем не только в отношении пожаров, но еще и краж. Естественно, решать проблему жителям придется за собственный счет. Управляющая компания со своей стороны готова найти организацию,

которая поставит это оборудование; мы готовы также организовать обслуживание видеонаблюдения, но все упирается в волю самих жителей и в деньги. По большому счету, это не очень дорого, на один подъезд надо порядка 25 тыс. руб. Ремонт подъезда встал значительно дороже, чем установка системы видеонаблюдения.

Борис Морозов
ген. директор
ООО «УК «Чайковская»

С ОГОНЬКОМ В ГЛАЗАХ

выходе на заявки курирующие инженеры и мастера подрядных организаций обязаны об-



Источник изображения: <http://www.chaikovskie.ru/novosti/all/9363/>

ращать внимание на противопожарное состояние в местах общего пользования. Дважды в год у нас бывают весенне-осенние осмотры многоквартирных домов; вместе с председателем совета дома их совершает линейный инженер, закрепленный за данным объектом. Осмотр завершается составлением акта. В акте указывается общетехническое состояние дома и фиксируются нюансы, которые затронуты в этой статье, для дальнейшего принятия мер.

Самостоятельная противопожарная защита многоэтажного дома также является мерилом безопасности людей и имущества. В домах необходимо

возникают сложные взаимоотношения из-за колясочных, занимаемых какой-то одной квартирой или несколькими. Здесь тоже должно быть согласие. По моему мнению, эти помещения надо вообще держать на замке, чтобы ими никто не пользовался, либо использовать в чисто технических целях.

Не секрет, в случае ЧП контролирующим органам всегда надо назначить кого-то крайним и отчитаться по инстанциям. Тогда начинают выдвигать требова-

«Считаю, обеспечить безопасность в подъездах помогла бы система видеонаблюдения, причем не только в отношении пожаров, но еще и краж.»

НАКОПИЛ И КУПИЛ

Большая работа по замене трассы холодного водоснабжения на многоквартирном доме **ул. Ленина, 62** предстоит в июле. В принципе, состояние трубопроводов ХВС везде оставляет желать лучшего, по этой причине редкий дом не посетует на хилый напор воды. Увы, выборочной заменой отдельных участков трубопровода невозможно решить проблему радикально, на многие годы вперед. Надо менять внутреннее инженерное оборудование целиком, а это уже капитальный ремонт, соответствующие расценки и источник финансирования, то есть региональный фонд капремонта или спецсчет дома. Но здесь особый случай. Дом (председатель совета дома **Мария Дмитриевна Волошина**) накопил деньги, оплачивая услуги управляющей компании. Сегодня он имеет бюджет с положительным балансом, средств в нем достаточно как для полноценного содержания, так и для солидных объемов по ремонту общего имущества. Сделав расчеты вместе с управляющей компанией, собственники приняли решение о замене трассы ХВС в рамках текущего ремонта, пока от ввода до теплового узла, протяженностью около 40 метров на сумму 58 894 руб. Последний, четвертый подъезд остается под вопросом, в зависимости от дальнейших возможностей. Действительно, почему не заказать крайне нужную услугу, когда можешь себе это позволить? Тем самым сэкономить накопления на спец.счете для другого вида капремонта.

Светлана Комар

Лето, даже такое, как нынче, оставляет единственную возможность взяться за сезонную починку конструктивных элементов в многоквартирных домах. Уточнив при традиционном весеннем осмотре объемы работ, УК «Чайковская» с участием председателей советов домов сверстала реестры планово-предупредительных ремонтов.

Так, на июнь планировалось восстановить порядка 300 метров межпанельных швов, начиная с наиболее проблемных заявок от жителей. В июне продолжили ремонт кровель, вся программа рассчитана до октября 2017 г. и объединяет более 50 многоквартирных

ДОЛГИ И ПЛАНЫ

домов. Управляющая компания имеет прошлогодние долги перед жителями, мы свои обязательства помним и исполняем. В частности, план ТР по дому **ул. Строительная, 12** дополнен ремонтом крылец, сроком исполнения, скорее всего, будет обозначен июль.

В планах текущего ремонта УК «Чайковская» сохраняется такое популярное направление, как косметика подъездов. К сожалению, работы на этом участке затормозились в связи с занятостью отделочников на **ул. Советская, 12** после пожара. Сейчас мы уже перешли на **ул. Гагарина, 23**, приступив к давно обещанному ремонту подъезда № 3. Опять же пришлось переключить планы ТР в пользу внеочередного ремонта в подъездах, пострадавших от пожара, на **ул. Гагарина, 14** и **ул. Строительная, 10**.

Павел Оводов

НА КОНТРОЛЕ РЕДАКЦИИ

В предыдущем номере газеты была статья об общем собрании собственников многоквартирного дома **ул. Гагарина, 14**. Подвал дома постоянно затоплен грунтовыми

водами, откачка не помогает. У специалистов управляющей компании «Чайковская» есть основания считать, что первопричиной происходящего являются грунтовые воды и состояние сооружений на естественных источниках.

Собственники должны были определиться, привлекать к решению проблемы городскую администрацию или искать другие пути. Но ни в фонде капитального ремонта, ни в администрации города, видимо, об этой причине не помнят и даже забыли внести многострадальный дом в реестр МКД по видам работ, которые так необходимы этому дому.

Собрание по судьбе многострадального подвала состоялось в очно-заочной форме. Согласно принятому решению, сначала надо исключить любые вопросы к конструктивным элементам дома. Для этого следует восстановить отмостку вдоль главного фасада, нарушенную подрядчиками городской администрации, которые производили работы по замене выпусков канализации, заодно подняв комму-

И СНОВА ГАГАРИНА, 14

никации к потолку и засыпав подвал песком.

К зоне ответственности УК выпускники не относятся, соответственно, город сам проводил конкурс. В ходе длительной переписки городская администрация заявила, что восстановление отмостки не намерена. По решению жителей, устранять последствия, причиненные горе-подрядчиками, должна будет управляющая компания. Естественно, на возмездной основе. Как пояснили в производственно-техническом отделе компании, восстановление отмостки пройдет в рамках текущего ремонта, за счет средств текущего ремонта и технического обслуживания. Затем надо решать, как в дальнейшем отводить воду из подвала. Скорее всего, это будет дренажная труба по всему подвалу с выпуском в хозяйственно-бытовую канализацию. Строить такое сооружение придется за счет собственников, средства на спецсчете капитального ремонта у дома **ул. Гагарина, 14** есть.

В редакцию позвонил возмущенный В.И. Краснойбай, председатель совета дома ул. Советская, 24. Его вопрос связан с уплатой взносов на капремонт многоквартирного дома владельцами встроенных нежилых помещений.

- Нежилые помещения в нашем доме вообще не платят взносы на капитальный ремонт, - сообщил Вячеслав Иванович. - Площадь нежилых помещений составляет 1 401 м², жилых - 2 740 м². Есть пример, когда с помещения общей площадью 828,1 м², занятого под коммерче-

посчитает нужным ремонтировать в Пермском крае в ближайшие 30 лет.

По словам Вячеслава Ивановича, возвращаться в региональный фонд не хочется. Действительно, даже в рамках управляющей компании «Чайковская», обслуживающей дом, есть достаточно примеров, когда собственники провели у себя работы капитального характера на деньги, собранные по спецсчету. Краснойбай В.И. предлагает не церемониться с должниками, с теми, кто долго решает, отдавать взносы на капремонт или спешить некуда, и выставлять им пени:

- Региональный оператор начал выставлять пени, это должников стимулирует. Думаю, так можно и управляющей компании зацепить любой дом.

Редакция согласна с такой позицией и предлагает управляющим компаниям - владельцам спецсчетов МКД в ближайшем номере «Чайковского управдома» отчитаться о работе с собственниками нежилых помещений, пренебрегающими обязанностью платить взносы на капремонт.

ДОЛГО СПАТЬ - С ДОЛГОМ ВСТАВАТЬ

ЖИВЕМ НА СВОИ

скую деятельность, перечисления на спецсчет дома не поступают месяцами, а долг доходит до 150 тыс. руб. Муниципалитет тоже неаккуратен в оплате взносов на капитальный ремонт за свой жилфонд, ладно хоть у меня в доме городу принадлежит только одна квартира. Ее задолженность по капремонту порядка 5 тыс. руб.

Председатель совета дома говорит, что с открытием спецсчета собственники квартир постепенно меняют свое отношение к оплате квитанций по капремонту. Жители наконец начали перечислять положенные взносы, но при существующей платежной дисциплине у дома ул. Советская, 24 есть риск «принудительно» возврата к региональному оператору, в общий котел. Отсутствие оплаты на капремонт за огромные нежилые площади тянет действующий спецсчет назад. Состояние спецсчетов находится под контролем Инспекции Госжилнадзора, и если собираемость в целом по дому ниже 51%, то все собранные средства переходят к региональному оператору, который сам решает, когда и что



Часто жители даже не задумываются, что значит подготовить дом к зиме, и никак не связывают бюджет дома с такой кампанией. Есть расхожее мнение:

- Вот если раскрасили стены и подъезд заиграл всеми цветами радуги - это да, это вы сильно потрудились, это вам пять. А когда слесари спускаются в подвал и чего-то там включают-выключают, разве же это деятельность управляющей компании?! Мы ее и не видим вовсе...

Должен сказать, комплекс работ по подготовке к зимнему отопительному сезону, вместе с оформлением казалась бы рутинных актов и паспортов, выглядит мало-значительным только на непрофессиональный взгляд.

Мероприятия межотопительного цикла идут достаточно затратные, любая запорная арматура стоит денег. Взять только лишь шаровый кран на 50 мм - одно из наиболее распространенных изделий, применяемых на системе отопления в наших домах. В тепловых пунктах домов как минимум по 4 таких крана, так вот стоимость его порядка 2,5-3 тыс. руб. Так же ежегодно проводится проверка манометров или их за-

мена в случае выхода из строя, таких приборов, измеряющих давление, на теплоузле установлено как минимум четыре.

СУРОВО И БЕЗ РАСКРАСКИ

Обновляется покраска всего узла с нанесением необходимой символики, освещаются обозначения, сверяется соответствие принципиальной схемы теплопункта с фактическим состоянием, ведь в процессе эксплуатации старые чугунные задвижки уже могли поменять на новые шаровые краны. Расходы идут по всей линейке подготовительных работ, но без этого мы не сможем пустить свой жилфонд в отопи-

тельный период. Дома не будут признаны готовыми к запуску тепла, и нам просто откажут в подаче теплоносителя. Только представьте: за окном холодная ветреная осень или, того хуже, ранний снегопад, в других домах теплеют батареи, а у вас они остаются ледяными. И все потому, что летом кто-то «мудро» решил потратить бюджет дома в пользу эстетики, пренебрегая

работой с трубами и теплоузлом в подвале, раз жители ее все равно не увидят и не оценят. Естественно, такого никогда не будет, это касается безопасных условий проживания, и это принципиально. Оценивая работу управляющей компании, собственники должны представлять всю «подвальную подоготвную» при обслуживании дома.

П. Оводов

ПРОДОЛЖЕНИЕ. начало стр. 1

Другими словами, между жителями и управляющей организацией. Схема такая: мы будем делать за вас работу, чтобы сэкономить тепло, электричество и воду, а выгоду поделим пополам.

Не выйдете так, что начнете гнаться за экономией любой ценой?

Управляющая организация гарантирует, что качество жизни в домах не ухудшится, то есть вы не будете замерзать из-за нашей экономии, горячая вода у вас не станет холоднее обычного. Кроме того, гарантируем достижение определенного уровня экономии, рассчитанного для каждого дома индивидуально. А вдруг экономия достигнута не будет, что тогда?

Тогда все, что мы сделали, остается жителям просто так. С жителей никакой дополнительной оплаты не собирается. Важно заметить, что все улучшения, которые будут сделаны на доме в рамках ЭСК, касательно изоляции и т.д., станут собственностью жителей, попадут на баланс дома, а в бюджет дома затраты на их установку не попадут. Любые действия, организационные или технические, должны быть оплачены. Где возьмете деньги?

Все работы в доме, направленные на экономию, будут делаться за счет сэкономленного. Например, дом сэкономил за отопительный период 100 из 500 Гкал, это 150 тыс. руб. На жителей приходится 75 тыс. руб., на эту сумму и уменьшится их суммарный платеж по итогам отопительного сезона. Остальные 75 тысяч получит управляющая организация, эти деньги она направит на энергосберегающие мероприятия. За счет сэкономленных денег будем проводить работы, которые не выполняются в рамках текущего ремонта.

Как отразятся отношения между участниками контракта на квитанции?

Обязательным условием для участия в программе энергосбережения является решение общего собрания собственников дома. Если решение принято и экономия есть, то в квитанции

по итогам каждого месяца отопительного сезона, начиная с сентября, появится строка «Энергосберегающие мероприятия».

В этой строке указывается сумма, равная половине от сэкономленного по сравнению с предыдущими периодами. Прошу обратить внимание на следующий момент. Экономия в размере 50%, которую получит управляющая компания, будет выставлена еще одной, отдельной строкой. Если бы этих двух строк не было, жители заплатили бы вдвое больше за отопление и ГВС.

Закономерен вопрос, как кон-

«ЭКОНОМИМ ДЛЯ ВАС КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, ВЫГОДА ПОПОЛАМ»

ЧТО НОВОГО

тролировать управляющую компанию, не станет ли она уменьшать объемы потребления в квитанциях и тем самым жонглировать экономией.

Показания общедомовых приборов учета сохраняются длительный период; справки о показаниях имеются в управляющей компании. Можно посмотреть, сколько показывал общедомовой счетчик раньше за весь отопительный период либо за отдельный месяц, и сколько показал сейчас. Если есть сомнения, жители могут подойти в офис УК или вместе со специалистом компании снять показания приборов учета. Указания на объемы потребления вы увидите в своей квитанции, там есть данные об объемах потребления по теплу. Аналогичные указания есть в квитанциях, которые ИнвестСпецПром выпускал напрямую, можно сравнить объемы потребления между старыми и новыми квитанциями.

Есть ли уже подписанные договоры, и вообще какую вы видите первую реакцию со стороны жителей на собраниях?

Да, это так, суть своего предложения мы излагаем на общих собраниях собственников, запуская пока пилотные проекты на управляющих компаниях ТВМ и ЖЭУ. Собрания собственников прошли по очно-заочной форме в домах ул. Азина, 23, ул. Мира, 44, ул. Ленина, 40, Прим. бульвар, 22. Недостающее число голосов собирается по бюллетеням, путем заочного голосования. Многие поддерживают нашу идею, отмечают преимущества энергосервиса, все-таки от жителя как от потребителя энергоресурса не требуется предварительное «вложение средств». Но есть и сомневающиеся, например, как бы при мягкой зиме управляющая компания не выдала пониженную подачу тепла за экономию. Объясняем, что в этом случае как раз гарантируется определенный минимум экономии, мы закладываем 5% на сезонные колебания.

Если экономия больше 5%, это уже реальный результат работы. Уверен полностью, что предложение об энергосервисном контракте выгодно и жителям, и управляющей компании. Потеряет от него разве что ресурсоснабжающая организация, она заработает меньше денег, т.к. продавать тепла будет не столько, сколько делает и загонит в трубы, а столько, сколько нужно жителям. Дело жителей - согласиться либо отказаться и работать по старому.

«Уверен полностью, что предложение об энергосервисном контракте выгодно и жителям, и управляющей компании.»

СЕТЕВИКОВ ДОТОНИМ И ПЕРЕТОНИМ

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

Ресурсоснабжающая сетевая организация ИнвестСпецПром (сокращенно ИСП) полным ходом готовит город к зиме, задавая темп опрессовке, что позволяет своевременно подготовить дома к отопительному сезону. В частности, ИСП старается своевременно устранять образовавшиеся порывы теплотрасс на вводах в дома. Поставщик совместно с нами выявляет недочеты при подготовке домов, и мы их своевременно устраняем. Управляющая компания ТВМ старается не отставать и даже опережает сетевиков, так, к 15 июня вместо 7 домов опрессовано 10. Мы выполнили на системах ото-

пления 50% домов все положенные операции, включая контрольный тест на герметичность. В планах нашей организации 100-процентная опрессовка домов к июлю, включая объекты, которым по графику был отведен срок до 15 августа. Производственный участок готов ускорить работу по подготовке в зимнему отопительному сезону 2017-2018 гг., и доказал это делом.

Спрашивается, какая есть необходимость форсировать опрессовку и не ли отразится ускоренный темп на качестве. Действительно, у нас намечен большой объем по планам текущего ремонта. В общей сложно-

сти в теплый сезон ремонтных работ предстоит выполнить более 50 видов. Львиная доля из них - это ремонт кровель, цоколей и фасадов, а также замена систем отопления на общедомовых сетях. Жители с нетерпением ждут нас на ул. Мира, 44, ул. Кабалева, 2, ул. Вокзальная, 1/5, ул. Мира, 44, где по планам ТР, согласованным с советом дома, надо отремонтировать фасады, лавочки и крыльца. Хочу заверить, что управляющая компания распола-

ет всеми материально-техническими условиями для качественного выполнения работ. Этим летом хотим максимально привести в порядок системы холодного и горячего водоснабжения. Если их отремонтировать, то целиком, чтобы не возвращаться много лет к этому ремонту. Так, на ул. Мира, 16 - с первого по последний этаж замена меевиков, Прим. бульвар, 63 - замена холодного водоснабжения с подвала до чердака труб по стояку, Прим. бульвар, 21 (2-й подъезд) - полная замена канализации по

стояку и лежанки по подвалу. Одновременно с подготовкой внутренних отопительных систем к зиме мы просто раздробили бы ресурсы, усложнили организацию производства и ослабили инженерно-технический контроль. Концепция в управляющей компании такая: закончить одну глобальную работу и только потом сконцентрироваться на другой, наращивая темпы. Прежде чем принять это решение, управляющая компания посоветовалась с председателями советов домов, заручилась пониманием и поддержкой актива.

Сергей Хахалкин

директор ООО УК «ТВМ»

Информационно-аналитическая газета «Чайковский управдом» № 03(44)

Учредитель Лядова Татьяна Александровна, главный редактор Лядова Татьяна Александровна.

Адрес редакции и издателя: 617762, Пермский край, г.Чайковский, ул. Шлюзовая, 1а, корп.3, тел: (34 241) 6-67-01, 6-67-04.

Свидетельство о регистрации ПИ № ТУ 59-1138 от 28 декабря 2016 г. выдано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Пермскому краю

газета отпечатана офсетным способом в МП «Муниципальный информационно-издательский центр» г.Воткинска.

Адрес типографии: г.Воткинск, ул.Робеспьера, 20

Тираж 10 000 экз. Заказ № _____ от 30.06.2017 г. Подписано в печать 30.06.2017 г. Время подписания по графику: 10:00; фактически - 10:00.

Использование материалов газеты допускается только с письменного согласия редакции. Распространяется бесплатно.